STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CONTRATTI RENT TO BUY E CEDOLARE SECCA: DISCIPLINA FISCALE DELLA COMPONENTE LOCATIVA

Pubblicato il29 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano

La gestione fiscale dei contratti di **rent to buy** continua a porre questioni interpretative rilevanti nella prassi professionale, specialmente per quanto concerne l'applicazione della cedolare secca alla componente locativa del canone. L'analisi della disciplina vigente e degli orientamenti dell'Agenzia delle Entrate evidenzia percorsi applicativi che meritano attenta valutazione.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/05/Rent-to-Buy_-Fisco-Doppio-Binario-Cedolare-Secca-Si-Ma-Non-Sempre-al-10.mp3

Inquadramento normativo del contratto di rent to buy

Il contratto di **rent to buy**, disciplinato dall'art. 23 del D.L. 133/2014, si configura come un accordo finalizzato alla compravendita immobiliare caratterizzato da una peculiare strutturazione temporale. La cessione, infatti, non si perfeziona immediatamente bensì decorso un termine prestabilito dalle parti, durante il quale il futuro acquirente corrisponde somme periodiche per l'utilizzo dell'immobile.

La particolarità di tale contratto risiede nella facoltà riconosciuta al locatario di esercitare, alla scadenza, l'opzione per il trasferimento della proprietà a un prezzo predeterminato - mentre il locatore rimane vincolato alle condizioni pattuite. Dal prezzo finale vengono dedotti i canoni versati secondo gli accordi intercorsi al momento della stipula.

Struttura del canone e distinzioni fiscali fondamentali

Nel contratto devono necessariamente essere specificate le due diverse componenti del canone: quella destinata alla remunerazione del godimento (quota locativa) e quella imputabile al prezzo di trasferimento, qualora il conduttore eserciti il diritto di acquisto.

Come chiarito nella **Circolare n. 4/E/2015** dell'Agenzia delle Entrate, il trattamento fiscale diverge significativamente:

- La quota relativa all'utilizzo viene considerata canone di locazione, soggetta a tassazione per competenza temporale
- Le quote imputate ad acconto prezzo, costituendo parte del corrispettivo di cessione, subiscono imposizione quale corrispettivo di vendita al momento del trasferimento

Nella prassi applicativa si osserva frequentemente come, per i concedenti persone fisiche non in regime d'impresa, la vendita oltre il quinquennio dall'acquisto non comporti tassazione sulla componente capitale.

Applicabilità della cedolare secca alla quota locativa

L'aspetto di particolare interesse riguarda la possibilità di assoggettare la componente locativa al regime della **cedolare secca**. L'Agenzia delle Entrate, sempre nella Circolare n. 4/E/2015, ha precisato che per i soggetti concedenti non in regime d'impresa, ove ricorrano i presupposti dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, risulta applicabile l'opzione per la cedolare secca.

I requisiti fondamentali sono:

- Fabbricato a destinazione abitativa
- Impiego per uso abitativo

- Titolarità da parte di persona fisica non in regime d'impresa

L'opzione comporta l'assoggettamento del canone a imposta sostitutiva dell'IRPEF e relative addizionali, con aliquote del 21% (ordinaria) o del 10% (ridotta per contratti a canone concordato).

Criticità nell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10%

Un aspetto spesso trascurato nella pratica professionale concerne l'applicabilità dell'aliquota ridotta del 10%. La **Risposta a Interpello n. 597/E/2021** ha fornito importanti chiarimenti, evidenziando come sia necessaria l'attestazione da parte delle associazioni di categoria firmatarie degli accordi territoriali.

Come osserva l'Agenzia: "in assenza della prescritta attestazione da parte delle Associazioni di categoria firmatarie degli accordi territoriali, si ritiene che non si possa applicare la disciplina prevista per i contratti di locazione a canone concordato".

I criteri per tale attestazione sono disciplinati dal D.M. 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Nella casistica comune, l'assenza di tale attestazione comporta l'applicazione dell'aliquota ordinaria del 21%.

Profili operativi e considerazioni pratiche

Nell'esperienza applicativa si rileva come la corretta qualificazione delle diverse componenti del canone costituisca elemento cruciale per l'applicazione del regime agevolato. È opportuno notare che la documentazione contrattuale deve chiaramente distinguere le quote, onde evitare incertezze interpretative in sede di verifica.

La giurisprudenza ha talvolta interpretato in senso restrittivo l'applicabilità della cedolare secca, richiedendo il rigoroso rispetto dei requisiti formali e sostanziali. Particolare attenzione merita la verifica della destinazione abitativa dell'immobile e del suo effettivo utilizzo.

Aspetti procedurali e adempimenti

Per l'esercizio dell'opzione per la **cedolare secca** sui contratti di rent to buy, si applicano le medesime modalità previste per i contratti di locazione ordinari. L'opzione deve essere esercitata in sede di dichiarazione dei redditi o mediante comunicazione preventiva, secondo le procedure standardizzate.

È fondamentale che la quota locativa sia chiaramente identificabile e quantificabile nel contratto, onde consentire la corretta applicazione del regime agevolato limitatamente a tale componente.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA