

LE AGEVOLAZIONI DEL “RENT TO BUY” DI ALLOGGI SOCIALI

*-DL 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modifiche nella
Legge 23 maggio 2014, n.80-*

Maggio 2015

Per sviluppare programmi di edilizia residenziale “sociale”, anche attraverso la formula del “rent to buy”, nel 2014, il “decreto casa” (artt.6-8 del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modifiche nella Legge 23 maggio 2014, n.80) ha introdotto un regime fiscale agevolativo per la locazione con riscatto di “alloggi sociali” definiti dal DM 22 aprile 2008.

In particolare, sono riconosciuti:

- nella fase di locazione, una **detassazione** dei **canoni percepiti dalle imprese locatrici** ed una **detrazione a favore dell'inquilino**, variabile in funzione del reddito complessivo,
- al riscatto, previsto a favore dell'inquilino trascorso un periodo minimo dalla stipula del contratto, un **credito d'imposta a favore delle imprese locatrici**, pari alle imposte già pagate sulle somme percepite in “conto prezzo” durante il periodo di locazione.

DETAZZAZIONE IRPEF/IRES ED IRAP DEI CANONI (ART. 6)

A favore dell'**impresa** che concede in locazione alloggi sociali, viene prevista la **detassazione IRPEF/IRES e IRAP, in misura pari al 40%, del reddito derivante dai canoni di locazione dei medesimi alloggi.**

In particolare, l'art. 6 del DL 47/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 80/2014 riconosce tale beneficio a favore delle imprese che locano **alloggi sociali**, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008¹, di **nuova costruzione**, ovvero oggetto di **interventi di recupero** (ivi compresa la manutenzione straordinaria).

A tal riguardo, l'**agevolazione è riconosciuta** sino all'**eventuale riscatto** dell'alloggio da parte del conduttore e, comunque, per un **massimo di 10 anni dal termine dei lavori** di costruzione o recupero.

[L'efficacia di tale misura è subordinata all'approvazione della Commissione Europea².](#)

DETRAZIONE IRPEF A FAVORE DELL'INQUILINO (ART. 7)

A favore del conduttore che adibisce l'alloggio sociale a propria “*abitazione principale*”³, l'art.7 del DL 47/2014, convertito nella legge 80/2014, prevede una **detrazione IRPEF commisurata al reddito complessivo** imponibile.

In particolare, per il **triennio 2014-2016**, gli **inquilini** di alloggi sociali hanno diritto ad una **detrazione IRPEF** pari a:

- **900 euro**, per **redditi inferiori a 15.493,71 euro**,
- **450 euro**, per **redditi compresi tra 15.493,71 e 30.987,41 euro**.

¹ Il D.M. 22 aprile 2008 definisce, come alloggio sociale, l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo, nei confronti di coloro che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano, tra questi, anche gli alloggi realizzati, o recuperati, da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà.

² Ai sensi dell'art. 108, par. 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea.

³ Per “*abitazione principale*” si intende l'unità immobiliare nella quale il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente (cfr. art.15, co.1, lett.b, del D.P.R. 917/1986 – TUIR).

Al riguardo, nell'ipotesi in cui l'IRPEF dovuta per il periodo d'imposta nel quale si fruisce della detrazione sia "*incapiente*", ovvero di importo inferiore alla detrazione spettante, viene riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alla quota di detrazione non fruita.

In pratica, viene ammessa la possibilità di riportare in avanti, ossia nei periodi d'imposta successivi, la parte di detrazione in eccesso non utilizzata⁴.

Tale misura è efficace già dal periodo d'imposta 2014 (quindi, utilizzabile già in sede di dichiarazione dei redditi 2015).

RISCATTO DELL'ALLOGGIO – REGIME FISCALE (ART. 8)

L'art.8, co.1, del DL 47/2014 prevede che, nelle **convenzioni**⁵ disciplinanti le modalità di **locazione** degli **alloggi sociali** e le relative condizioni economiche, possa essere **prevista** la **clausola** di **riscatto** dell'alloggio.

In sostanza, la disposizione attribuisce all'impresa, già in fase di stipula della convenzione⁶, la facoltà di "scegliere" se aderire, o meno al nuovo regime, ossia prevedere la possibilità per il conduttore di riscattare l'alloggio.

Nell'ipotesi in cui la convenzione lo preveda, l'**esercizio** del diritto di **riscatto è consentito**:

- **dopo almeno 7 anni dall'inizio della locazione;**
- da parte dei **conduttori** che **non** siano già **proprietari** di un'altra **abitazione** adeguata alle esigenze del nucleo familiare;
- a condizione che l'**immobile non sia rivenduto entro 5 anni dal riscatto.**

Sotto il profilo del regime fiscale viene previsto:

➤ **a favore dell'impresa:**

- **durante la locazione, la detassazione IRPEF/IRES e IRAP dei canoni di locazione di alloggi sociali:** si applicano, in tal caso, le disposizioni dell'art.6 del DL 47/2014⁷, per cui i canoni di locazione non concorrono, nella misura del 40%, alla formazione del reddito d'impresa ai fini IRPEF/IRES e IRAP.

A tal fine, per "*canoni di locazione*" s'intendono tutte le somme percepite dall'impresa sia in "*conto affitto*", che in "*conto prezzo*" di acquisto futuro dell'alloggio,

- **al riscatto, la tassazione IRPEF/IRES e IRAP dei corrispettivi di vendita degli alloggi, con scomputo delle imposte già pagate sugli accanti:** le imposte sul reddito e l'IRAP da applicare sul corrispettivo di vendita dell'alloggio sociale vanno pagate solo al momento del riscatto e, per evitare fenomeni di doppia imposizione, all'impresa viene riconosciuto un credito d'imposta pari alle imposte già pagate sulle somme percepite in "*conto prezzo*" durante il periodo di locazione.

⁴ Cfr. l'art.16, co.1-*sexies* del D.P.R. 917/1986 – TUIR e il D.M. 11 febbraio 2008.

⁵ Si tratta delle convenzioni stabilite dalla normativa vigente (ad es., ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 380/2001) e stipulate tra gli Enti locali e gli operatori economici.

⁶ E' proprio in tale fase che l'impresa può decidere "*contrattualmente*" se destinare i propri immobili esclusivamente alla locazione, oppure all'eventuale riscatto, in conformità con la nuova disciplina dello stesso art.8.

⁷ Resta fermo che l'agevolazione è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea.

[A tal proposito, non è stato ancora emanato il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti che deve definire le modalità di determinazione e fruizione del credito d'imposta, nonché le clausole standard dei contratti, le tempistiche e gli altri aspetti rilevanti del rapporto contrattuale.](#)

Nel Provvedimento non vengono disciplinate le modalità di applicazione dell'IVA per le quali devono intendersi applicabili le precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. n.4/E del 19 febbraio 2015⁸.

Pertanto, ai fini IVA, durante il periodo di locazione, l'impresa fatturerà i canoni d'uso e gli eventuali acconti di prezzo percepiti e, al momento del riscatto, il corrispettivo di vendita dell'alloggio (al netto degli acconti già assoggettati ad IVA);

- **a favore del conduttore** (che adibisce l'alloggio a propria abitazione principale): la facoltà di **riscattare l'alloggio sociale**, trascorso un **periodo minimo di 7 anni** dalla **stipula** del contratto di **locazione**, e la possibilità di **imputare i corrispettivi in parte** in **"conto prezzo"** (per l'acquisto futuro dell'alloggio) e in **parte** in **conto affitto**.

Inoltre, alla luce delle suddette modifiche, viene stabilito il **divieto** per il **conduttore**:

- di **riscattare l'immobile** qualora sia **proprietario** di un'altra **abitazione**, adeguata alle esigenze del nucleo familiare;
- di **rivendere l'alloggio entro 5 anni** dall'**esercizio del riscatto**.

Resta ferma, comunque, per il conduttore la detrazione IRPEF sui canoni di locazione, commisurata al reddito complessivo imponibile, prevista dall'art.7 del medesimo DL.

Si ricorda, inoltre, che a seguito dell'intervento del DL 133/2014 (cd. "decreto Sblocca-Italia", convertito con modifiche nella legge 164/2014), fatta salva la necessaria autorizzazione comunitaria, tali agevolazioni sono state estese a tutte le formule di "rent to buy" di alloggi sociali, ossia anche a quelle fattispecie miste di locazione/vendita nelle quali è stabilito l'obbligo, e non la mera facoltà, per l'utilizzatore di acquistare l'abitazione ad una scadenza prestabilita (quali la locazione con "patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti" e la "vendita con riserva di proprietà").

RISPARMIO D'IMPOSTA "POTENZIALE" PER LE IMPRESE- CASO PRATICO

In tema di regime fiscale agevolativo per la locazione con riscatto di "alloggi sociali", previsto dal "decreto casa", l'ANCE sta intervenendo affinché venga accelerato il processo di attuazione concreta delle misure, nel presupposto che tali formule contrattuali sono sempre più diffuse anche nei programmi di edilizia residenziale di iniziativa pubblica.

In linea generale, infatti, il "rent to buy" costituisce un valido strumento contrattuale per favorire, soprattutto nell'attuale congiuntura economica caratterizzata da una grave stretta creditizia, l'acquisto della prima casa, incrementando al contempo la domanda nel mercato immobiliare, con positivi effetti sul gettito erariale e sull'occupazione.

A dimostrazione della potenziale efficacia di tale regime fiscale, in termini di sviluppo del comparto residenziale "sociale", è stato elaborato un esempio pratico che evidenzia il risparmio d'imposta conseguibile dalle imprese locatrici in vigenza delle agevolazioni.

⁸ Cfr. ANCE "La disciplina fiscale del "Rent to buy" – C.M. 4/E/2015", ID N. 19557 del 04 marzo 2015.

Si consideri un “*alloggio sociale*” per il quale l’impresa concedente abbia sostenuto **110.000 euro di costi di costruzione**, oggetto di un contratto di “*rent to buy*”, che prevede:

- una **locazione per almeno 7 anni**,
- un **canone mensile di 750 euro** (canone annuo di 9.000 euro), di cui il **50% imputato ad “acconto prezzo”** ed il restante **50% a “canone d’uso”**.

Il contratto prevede, inoltre, la possibilità di **riscatto** dell’immobile da parte del conduttore **allo scadere del settimo anno di locazione**, ad un **prezzo d’acquisto di 150.000 euro con imputazione a “conto prezzo” dell’ammontare complessivo dei canoni pagati** nel corso dei 7 anni di locazione (corrispettivo al riscatto 87.000 euro = 150.000 euro - 63.000 euro di canoni per i 7 anni di locazione).

Il «rent to buy» di alloggi sociali...esempio di calcolo delle agevolazioni



Costo di costruzione	€ 110.000
Prezzo d’acquisto <i>(bloccato per 7 anni)</i>	€ 150.000
Canone annuo <i>(€ 750 mensili)</i>	€ 9.000
Quota - Acconto prezzo	€ 4.500
Quota - Canone d’uso	€ 4.500
Canone complessivo <i>(per 7 anni)</i>	€ 63.000
Quota - Acconto prezzo	€ 31.500
Quota - Canone d’uso	€ 31.500
Corrispettivo al riscatto	€ 87.000
<i>(sui 7 canoni convenuti in acconto prezzo)</i>	<i>(€150.000 - €63.000)</i>

Stanti le vigenti regole di tassazione, l’impresa concedente attualmente sconta la seguente imposizione diretta (IRES+IRAP):

- in fase di locazione, viene **tassata integralmente** la **quota del canone annuo** imputata all’**uso** dell’immobile (il 31, 4% di 4.500 euro, pari a **1.413 euro annui**) mentre è **rinvia al rogito** la **tassazione della quota del canone annuo** imputata ad “**acconto prezzo**”.

Prelievo complessivo nei 7 anni di locazione = 9.891 euro

- al riscatto, concorre alla determinazione del **reddito imponibile** l’utile derivante **dalla compravendita**, calcolato come **differenza tra il corrispettivo al riscatto aumentato degli acconti percepiti durante la locazione ed il costo di costruzione** (il prelievo è pari al 31,4% di (87.000 euro + 31.500 euro) – 110.000 euro).

Prelievo al riscatto = 2.669 euro

Prelievo complessivo per l’operazione = 12.580 euro

L'approvazione da parte della Commissione europea e l'emanazione del decreto attuativo permetterebbero l'applicazione del regime agevolativo di cui agli artt.6-8 del DL 47/2014, ossia:

- in fase di locazione, viene **tassato il 60% del canone annuo complessivo** ("canone d'uso" + "acconto prezzo"), per un **prelievo pari a 1.696 euro l'anno** (il 31,4% del 60% di 9.000 euro).

Prelievo complessivo nei 7 anni di locazione = 11.872 euro

- al riscatto, concorre alla determinazione del **reddito imponibile** sempre l'**utile derivante dalla compravendita**, calcolato come **differenza tra il corrispettivo al riscatto aumentato degli acconti percepiti durante la locazione ed il costo di costruzione** (il prelievo è pari al 31,4% di (87.000 euro + 31.500 euro) – 110.000 euro). Contestualmente, è riconosciuto un **credito d'imposta** pari alle imposte già pagate sulle somme percepite in "conto prezzo" durante il periodo di locazione (**5.936 euro**).

Credito d'imposta = 3.267 euro

Prelievo complessivo per l'operazione = 8.605 euro

Il «rent to buy» di alloggi sociali...esempio di calcolo delle agevolazioni

PROFILI FISCALI PER L'IMPRESA LOCATRICE		
IRES+IRAP	OGGI	DOMANI (con agevolazioni)
DURANTE LA LOCAZIONE (7 ANNI)	€ 9.881	€ 11.872
Tassazione annuale Quota – Acconto prezzo	-	€ 848 <i>(il 31,4% del 60% di €4.500)</i>
Tassazione annuale Quota – Canone d'uso	€ 1.413 <i>(il 31,4% di €4.500)</i>	€ 848 <i>(il 31,4% del 60% di €4.500)</i>
Al Riscatto	€ 2.688	(€ 3.267)
Tassazione (Prezzo riscatto + Quota Acconto prezzo) - Costo di costruzione	€ 2.689 <i>[il 31,4% di (€ 87.000 + € 31.500) - € 110.000]</i>	€ 2.689 <i>[il 31,4% di (€ 87.000 + € 31.500) - € 110.000]</i>
Credito d'imposta (Totale imposte pagate sulle Quote – Acconto prezzo corrisposte nei 7 anni di locazione)		(€ 5.936)
TOTALE	€ 12.580	€ 8.605
Rimangono invariati i profili IVA e la detrazione IRPEF riconosciuta al conduttore durante la locazione, se l'«alloggio sociale» è adibito a sua «abitazione principale», spettante in funzione del reddito imponibile		

Complessivamente, **le suddette agevolazioni consentono un risparmio di circa del 32%**.