

EPHEMERIDES JURIS

CIRCOLARE 2/15 - MARZO 2015

RENT TO BUY – “AFFITTARE PER ACQUISTARE”

Che cos'è il rent to buy – affitto per acquistare

Si tratta di un contratto (previsto dal DL 12 settembre 2014, n. 133, art. 23, come modificato dalla legge di conversione 11 novembre 2014 n. 164). La norma definisce gli elementi del nuovo schema contrattuale, il **rent to buy**, letteralmente “affitta per comprare”, e cioè disciplina l’acquisto differito di un immobile con un contratto in cui si fondono un contratto di locazione ed un preliminare di vendita.

Gli elementi del contratto

Da un punto di vista soggettivo, la nuova tipologia contrattuale è aperta a tutti: le parti stipulanti possono infatti essere soggetti privati, professionisti, imprese etc.

Gli elementi caratterizzanti il contratto sono:

- l'immediato godimento dell'immobile dato dal proprietario (**spesso il costruttore dell'immobile stesso**) al conduttore;
- l'obbligo, in capo al conduttore-promissario, di pagare una somma periodica (mensile o a diversa cadenza) di cui una parte è considerata come **canone** di locazione (e dunque in ogni caso non ripetibile da parte del conduttore-promissario acquirente), mentre un'altra parte è invece considerata quale **acconto** sul prezzo di vendita; i contraenti definiscono, in sede di stipula, la somma periodica da imputare all'una o all'altra voce;
- il diritto (non obbligo, salvo espressa previsione in tal senso, ma allora si tratterebbe di un contratto diverso dal rent to buy) del conduttore di acquistare la proprietà del bene concessogli in godimento entro il termine contrattualmente stabilito (non superiore a 10 anni). Si tratta, in altri termini, di una clausola di opzione con cui il concedente-proprietario è obbligato a vendere alle condizioni stabilite in contratto, mentre il conduttore ha solo la





- facoltà di acquistare, entro il termine stabilito nel contratto stesso. In caso di esercizio dell'opzione, sarà poi redatto l'atto di vendita definitivo;
- il contratto, avendo ad oggetto beni immobili, deve essere redatto per iscritto a pena di nullità e, se si vuole ottenere la trascrizione (che in realtà, dal tenore letterale della norma pare essere un obbligo, si v. *infra*), dovrà rivestire la forma o dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
 - vi sono poi regole speciali se oggetto del contratto è un immobile da costruire.

Trascrizione

Il contratto "preliminare" (cioè il rent to buy) può (ma in realtà, **deve**) essere trascritto nei registri immobiliari: la trascrizione resta efficace per 10 anni. La trascrizione ha un effetto "prenotativo" e mette al sicuro il conduttore – acquirente da successive trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli contro il venditore, iscrizioni che non "toccheranno" il diritto del conduttore, cui, come si dice, non saranno <<opponibili>>. Inoltre il conduttore acquirente in questo modo dispone di uno strumento legale (art. 2932 c.c.) per ottenere dal Giudice una sentenza che gli trasferisca il bene se il venditore non volesse più farlo.

Fallimento di una delle parti

Sono poi previste particolari tutele a favore del conduttore, per limitare, e, in alcuni casi, escludere del tutto i danni ed i rischi derivanti dal fallimento del venditore. Questo è comunque un punto delicato e va trattato bene nel contratto *preliminare*.

Profili fiscali

Con la circolare n. 4/E del 19 febbraio 2015, l'Agenzia delle Entrate fornisce indicazioni sulla disciplina fiscale, ai fini delle imposte dirette e indirette, da applicare in riferimento al rent to buy. In sostanza, sulle quote di canoni corrisposte al proprietario per il godimento dell'immobile si applicheranno le disposizioni previste per i contratti di locazione, sia per le imposte dirette che per quelle indirette; per la quota di canone versata come anticipazione del prezzo pattuito per la vendita dell'immobile si applicherà la normativa fiscale prevista per gli acconti prezzo. Si potranno avere situazioni complesse da studiare caso per caso.

Vantaggi e rischi





Per il concedente (locatore - venditore) il vantaggio è di certo rappresentato, soprattutto in questo periodo di crisi del mercato immobiliare, dalla possibilità di trovare un maggior numero di potenziali acquirenti. Il rischio è che il conduttore, alla scadenza prevista, decida di non acquistare l'immobile. In tal caso il proprietario tratterrà la parte della somma relativa alla quota canone, e dovrà restituire invece la parte imputata al corrispettivo. L'altro rischio per il concedente è quello di inadempimento del conduttore nel pagamento dei canoni (che comporta la risoluzione del contratto in caso di mancato pagamento di un numero di canoni, anche non consecutivi, comunque superiore ad 1/20 – cioè il 5% - del numero complessivo), con conseguente necessità di ricorrere al Giudice per liberare l'immobile.

Il vantaggio per l'acquirente-conduttore è di poter godere dell'immobile senza acquistarlo, sottoscrivendo in seguito un eventuale mutuo di importo minore e aumentando le probabilità di erogazione dello stesso; infatti, la prova dell'adempimento puntuale dei canoni versati nel tempo, darà la possibilità al mutuatario di essere considerato dall'intermediario come un cliente affidabile.

I cenni di cui sopra hanno pura finalità conoscitiva ed informativa. Il nuovo schema contrattuale esaminato potrà infatti essere adattato alle concrete esigenze delle parti, attraverso l'introduzione di apposite clausole.

Lo studio è a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e approfondimenti.

Cordiali saluti.

Pautrié & Associati

