



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA

**DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE ED AZIENDALI
"M.FANNO"**

**DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE, GIURIDICHE E STUDI
INTERNAZIONALI**

CORSO DI LAUREA IN ECONOMIA E MANAGEMENT

PROVA FINALE

"IL RENT TO BUY NELLA RECENTE LEGISLAZIONE"

RELATORE:

CHIAR.MA PROF.SSA ARIANNA FUSARO

LAUREANDO/A: GHERARDO BERTELLI SGUOTTI

MATRICOLA N. 1066292

ANNO ACCADEMICO 2015 – 2016

INDICE:

1) INTRODUZIONE

2) Crisi economica e del mercato immobiliare

3) Forme contrattuali ricollegabili alla ratio del rent to buy e loro principali svantaggi

a) preliminare di vendita ad effetti anticipati

b) vendita a rate con riserva di proprietà

c) affitto con riscatto:

a) contratto di locazione abbinato ad un patto di opzione di acquisto

b) contratto di locazione abbinato ad un patto di futura vendita

5) Nascita di un nuovo tipo contrattuale?

6) Rent to buy e social housing

7) PROFILO CIVILE:

a) Oggetto del rent to buy

b) Canoni e diritto d'acquisto

c) Trascrizione

d) Obblighi a carico delle due parti

e) Inadempimento del conduttore e del concedente

f) Fallimento del conduttore e del concedente

g) Subentro al conduttore

h) Rent to buy e locazione finanziaria

i) Rent to buy nelle procedure concorsuali

8) PROFILO FISCALE

a) Introduzione

b) IMPOSTE INDIRETTE:

- fase iniziale di godimento

a) Imposte indirette per concedente che non agisce in regime di impresa

b) Imposte indirette per concedente che agisce in regime di impresa

- fase finale di acquisto

c) IMPOSTE DIRETTE

- fase di godimento

- fase di acquisto

- disciplina in caso di mancato trasferimento

d) DETRAZIONI FISCALI

9) CONCLUSIONE

IL RENT TO BUY NELLA RECENTE LEGISLAZIONE

INTRODUZIONE

Il rent to buy, o più propriamente contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, è una nuova tipologia contrattuale introdotta con l'articolo 23 del decreto legge 133 del 12 settembre 2014 (cosiddetto "Sblocca Italia") convertito nella legge 164 dell'11 novembre 2014, che richiama i noti istituti della locazione, dell'usufrutto e del preliminare di vendita nonostante non sia assimilabile a nessuno di questi.

Con questo lavoro intendo innanzitutto, previa una premessa sulle ragioni che hanno suggerito questo intervento legislativo e una descrizione dei contratti atipici utilizzati o utilizzabili come alternativa al rent to buy, descrivere questo nuovo contratto dal punto di vista civile definendone gli aspetti giuridici critici. In secondo luogo ho ritenuto importante analizzarne il trattamento fiscale con i correlativi costi che hanno un peso rilevante nella scelta dell'utilizzo del contratto in esame. Infine ho cercato di fornire un quadro generale per metterne in luce i vantaggi e svantaggi sia con riferimento a simili tipologie contrattuali, sia con riferimento alla funzione che il legislatore si è prefisso, anche al fine di offrire uno spunto per degli ulteriori interventi regolatori.

Crisi economica e del mercato immobiliare

Nel 2007 ebbe inizio la "Grande recessione", la più grande crisi economica e finanziaria dal secondo dopoguerra ai giorni nostri, che originatasi negli Stati Uniti d'America, si è diffusa molto rapidamente anche in Europa. Uno dei settori più colpiti fu proprio quello immobiliare. I dati statistici sono inequivocabili: durante il 2013 le convenzioni per il trasferimento di proprietà immobiliare hanno registrato una diminuzione del 47,4% se confrontate con l'anno 2006¹. Occorre evidenziare, per comprendere appieno la gravità della crisi, che l'Italia detiene la quota più alta di ricchezza in attività reali (escluse finanziarie) rispetto al reddito disponibile e il valore delle abitazioni costituisce l'82% circa del totale di queste attività.²

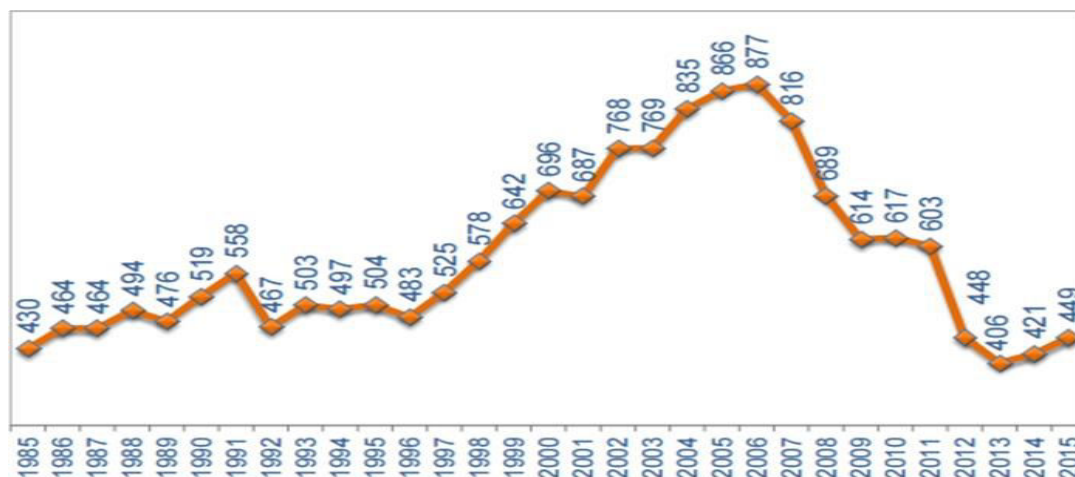
Anche l'Agenzia delle Entrate, tramite il suo Osservatorio del Mercato Immobiliare, ha rilevato come dal 2007 ci sia stato un netto crollo delle compravendite immobiliari: nel 2013,

¹ Cfr. Cicero Cristiano, "Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazione e spunti)". I contratti, ed. 11, pagina 1041. Con richiamo a D. Poletti, "L'accesso graduale alla proprietà immobiliare (ovvero sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)", in Nuove leggi civili commentate, pag. 32 ss.

² Cfr. sul punto Poletti Dianora, nota 2 pagina 32, 33

anno in cui si è raggiunto il valore più basso, il mercato mostrava livelli di compravendite inferiori a quelli della fine degli anni 80'.

Di seguito si riporta il grafico dell'andamento delle unità abitative compravendute (NTN) per il periodo 1985 – 2015.³



Alla base della crisi immobiliare vi è stata una carenza di liquidità che ha generato una serie di conseguenze concatenate. Minor disponibilità di denaro ha portato a minore domanda di immobili con conseguente crisi delle imprese costruttrici e degli intermediari e crollo dei prezzi, ma soprattutto incapacità degli acquirenti di far fronte dei mutui assunti e possibilità nulla o parziale per le banche di soddisfare le proprie garanzie reali poiché le procedure espropriative erano infruttuose o realizzavano valori molto inferiori al credito.

Il contratto di compravendita con accessorio il contratto di mutuo con un intermediario finanziario era una delle forme più usate per arrivare all'acquisto dell'immobile. Il mutuo è regolato nel codice civile all'articolo 1813, ai sensi del quale l'acquirente di un immobile si fa prestare la somma totale o parziale necessaria all'acquisto dalla banca o da altro intermediario finanziario obbligandosi a restituirla ratealmente maggiorata degli interessi pattuiti. Il soggetto erogatore del finanziamento è garantito dall'ipoteca che accende sull'immobile per il valore totale del credito (se il mutuatario non paga, la banca può azionare una procedura di espropriazione immobiliare e rifarsi sulla somma incassata dalla vendita).

La crisi statunitense nacque proprio a seguito del dissesto dei mutui subprime, cioè di quei mutui che le banche erano solite concedere a individui con reddito basso e quindi consistenti in operazioni assai rischiose per gli stessi istituti di credito.

³ grafico preso dal rapporto immobiliare 2016 dell'Agenzia delle entrate. I dati sono espressi in migliaia.

Forme contrattuali ricollegabili alla ratio del rent to buy e loro principali svantaggi

Per cercare di ridare uno slancio al settore immobiliare sempre più in crisi per mancanza della liquidità e impossibilità nell'ottenere nuovi finanziamenti, si sono iniziate a utilizzare nella prassi altre forme contrattuali previste dal codice civile o ideate dagli operatori:

- il preliminare di vendita ad effetti anticipati: un contratto preliminare, in forma scritta a pena di nullità e trascrivibile, con effetti obbligatori e non reali, il quale prevede la consegna immediata all'acquirente del bene e l'obbligo per le parti di stipulazione della vendita in un momento successivo. Con questa tipologia dunque si anticipano alcuni degli effetti del contratto definitivo. Solitamente si prevede anche una penale variabile in base alla durata dell'utilizzo, che sarà dovuta dall'acquirente in caso di inadempimento o di recesso.

I principali svantaggi di questa forma contrattuale sono⁴:

- per l'acquirente: il pericolo di insolvenza o fallimento del venditore se il preliminare non è stato trascritto
- per il venditore:
 - il dover pagare le imposte dirette e quelle locali (IMU, TASI) nonché i costi di manutenzione sull'immobile
 - la necessità di ricorrere all'autorità giudiziaria se a seguito di recesso o inadempimento, l'acquirente non restituisce l'immobile. E questo procedimento di restituzione solitamente richiede molto tempo.

- la vendita a rate con riserva di proprietà: contratto tipico nell'ambito della vendita dei beni mobili ma applicato anche ai beni immobili, che prevede la consegna immediata del bene al compratore (che ne assume da subito i rischi) e il trasferimento della proprietà con il pagamento dell'ultima rata (ai sensi dell'**articolo 1523 del codice civile**: "*Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna*").

I principali svantaggi riscontrabili sono⁵:

- per il venditore:
 - il dover pagare le imposte dirette e quelle locali (IMU, TASI) e i costi di manutenzione sull'immobile
 - la necessità di ricorrere all'autorità giudiziaria se a seguito di recesso o inadempimento, l'acquirente non restituisce l'immobile. E questo procedimento di restituzione solitamente richiede molto tempo.

⁴ secondo quanto riporta il Consiglio nazionale del notariato, 2015, "Il Rent to buy e altri modi per comprare casa", capitolo 17 forme contrattuali alternative

⁵ secondo quanto riporta il Consiglio nazionale del notariato, cap. 17

- in caso di inadempimento rilevante (si veda **articolo 1525 c.c.**) del compratore, l'acquirente dovrà restituire le rate pagate e avrà diritto soltanto ad un risarcimento danni e un equo compenso per uso del bene, da ottenersi per vie giudiziali.
- per l'acquirente:
 - l'obbligo di pagare immediatamente quando si sottoscrive il contratto, l'IVA, se applicabile, e l'imposta di registro
 - sono a suo carico le spese di manutenzione ed il rischio di deperimento e di perimento (cioè se il bene viene distrutto).

Inoltre utilizzando questa forma contrattuale si può venire a creare un inconveniente⁶: la vendita con riserva di proprietà è prevista espressamente per la vendita di cose mobili, il cui prezzo non è molto alto e può essere spalmato in poche rate. Viceversa il prezzo di una compravendita immobiliare è alto e dunque o si stabilisce una durata del contratto molto lunga, ritardando eccessivamente il momento di passaggio di proprietà dell'immobile, oppure le rate diventano molto elevate, ricreando l'esigenza di finanziamento per il compratore.

- l'affitto con riscatto che si qualifica come un contratto di locazione abbinato ad un patto di opzione di acquisto (opzione regolata dall' **articolo 1331** del codice civile) o ad un patto di futura vendita.

Il contratto di locazione abbinato all'opzione di acquisto consente di dare all'acquirente in locazione l'immobile con la facoltà di acquistarlo in un secondo momento. L'acquirente può scegliere se diventare proprietario o meno e durante il periodo contrattuale pattuito paga un canone maggiorato che poi verrà sottratto dal prezzo finale.

La più grande limitazione è dovuta dall'impossibilità di trascrivere l'opzione nel registro dei beni immobili. L'acquirente dunque non è al riparo da possibili ipoteche e/o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile a carico del proprietario/locatore e, ancor più grave, non vi è alcuna tutela in caso di fallimento del locatore: il curatore può sciogliersi dal contratto (di opzione), senza che il conduttore abbia alcun diritto di ottenere la restituzione di parte del canone versato in diminuzione del prezzo d'acquisto.

Il contratto con opzione non garantisce nemmeno il venditore, che non ha alcuna sicurezza circa l'esercizio da parte del conduttore dell'opzione all'acquisto e in caso di inadempimento

⁶ secondo quanto riporta D'Amico Giovanni, pagina 1032, nota 9

dello stesso, può incontrare notevoli difficoltà nel riottenere la disponibilità dell'immobile, con conseguente pregiudizio per le possibilità di vendita del bene a terzi.⁷

La seconda tipologia di affitto con riscatto consiste in un contratto atipico misto che mette insieme un contratto di locazione con un contratto preliminare di vendita.

E' prevista la possibilità di trascrivere il preliminare ai sensi dell'articolo 2645 bis c.c offrendo dunque maggiore tutela, in caso di trascrizione, al potenziale compratore. Per la trascrizione, il preliminare deve essere redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata ma avrà comunque efficacia prenotativa per un massimo di 3 anni, come per tutti i contratti preliminari. Il contratto di locazione invece per legge va trascritto solo se di durata superiore ai 9 anni.

Le principali problematiche collegate a questa seconda tipologia sono di natura fiscale⁸: il carico fiscale per imposte quali IMU e TASI è a carico del venditore, mentre l'IVA se applicabile è a carico dell' acquirente e deve essere pagata al momento della sottoscrizione del contratto.”

Inoltre:

- il venditore: - non può usufruire di nessuna agevolazione sulla prima casa
 - ha a carico le spese per la manutenzione straordinaria
 - per recuperare la disponibilità della casa se non viene restituita a seguito della risoluzione, dovrà ricorrere all'autorità giudiziaria con tempi molto lunghi
- il compratore: è a forte rischio di fallimento o inadempimento del proprietario se il contratto non viene trascritto.

Nascita di un nuovo tipo contrattuale?

Tutte queste discipline analizzate, per le numerose problematiche riscontrate, non sono riuscite in modo adeguato nel loro intento di rilanciare il settore immobiliare.

Sono *“costruzioni contrattuali raffinate e spesso ingegnose [...] nessuna delle quali è apparsa pienamente adatta allo scopo”*⁹.

E' emersa dunque la necessità di un apposito intervento regolatore che preveda **una nuova tipologia contrattuale**¹⁰, *“un meccanismo negoziale idoneo a realizzare i rispettivi interessi*

⁷ Cfr. Il quotidiano Giuridico, 2014. “ Il decreto Sblocca Italia agevola l'acquisto della casa con il rent to buy

⁸ usiamo come riferimento quanto riporta il Consiglio nazionale del notariato, capitolo 17

⁹ cfr Poletti Dianora, pagina 36

¹⁰ Cfr. Poletti Dianora, pagina 39

*in maniera più efficace di quanto potrebbe consentire il ricorso ai tipi contrattuali tradizionali”.*¹¹

La principale conseguenza dell'intervento del legislatore è stata quella della **tipizzazione del Rent to buy** che dunque non viene più visto come combinazione di contratti tipici ma come una disciplina autonoma¹². Ora le parti per raggiungere gli effetti voluti non devono più abbinare istituti giuridici differenti ma adottare questo contratto ad hoc che secondo la legislazione prende appunto il nome di “contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”¹³.

Tuttavia nella dottrina è una questione molto dibattuta che si tratti effettivamente di un nuovo contratto tipico. Affinché si possa individuare un nuovo contratto tipico “è necessario che si riconosca una causa autonoma al contratto; e[...]certamente il rent to buy oggi rientra in una figura che ha una disciplina legale particolare, ma [si dubita] che ad essa corrisponda un univoco tipo legale nominato”.¹⁴

Interessante a riguardo appare l'interpretazione di Elena Guardigli¹⁵ che descrive come, precedentemente all'articolo 23 d.l. 133 del 2014 era già diffuso il termine del **rent to buy** ma esso veniva utilizzato per delineare una pluralità “astrattamente indeterminata di operazioni economiche” (ad esempio le tipologie analizzate precedentemente). Con la nuova normativa il legislatore ha introdotto un nuovo contratto tipico, ma ciò non toglie la possibilità di utilizzare altri schemi contrattuali “*riconducibili alla dimensione del rent to buy, seppur atipici*”. Dunque conclude che si deve dubitare che l' articolo introdotto dallo Sblocca Italia “*abbia reso tipico il rent to buy: i contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili costituiscono soltanto uno dei modelli strutturalmente riconducibili al rent to buy, non indicandosi con tale nomen una singola fattispecie bensì un numero indeterminato di esse ma non sempre coincidenti e dunque non necessariamente caratterizzate dalla medesima causa.*”

La questione rimane comunque aperta.

¹¹ D'Amico Giovanni, pagina 1030 prefazione

¹² secondo quanto riporta S. Mazzamuto, 2015, “Il contratto di Rent to Buy”, in Contratto e Impresa, CEDAM (953) che richiama A. Testa

¹³ Pier Paolo Bosso e Luca Rollino, “Rent to buy: la struttura base del contratto, la disciplina fiscale, alcuni suggerimenti operativi, schemi contrattuali e clausole, rent to buy, APE e impianti termici” Supplemento di: Consulente immobiliare, Sole 24 ore, vol. 970

¹⁴ così si esprime C. Cicero, 2015. “Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi”, I contratti, pagina 1048

¹⁵ E. Guardigli, 2015. “I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi”. Il corriere giuridico, n. 5

Rent to buy e social housing

Il primo intervento del legislatore in materia è stato invero applicato in ambito di social housing mediante il decreto Lupi convertito in **legge 80/2014** e sue successive modifiche¹⁶ che all'articolo 8 prevedeva il possibile riscatto a termine dell' alloggio sociale trascorso un periodo di 7 anni dalla stipulazione dei nuovi contratti di locazione.

L'obiettivo era appunto quello di dare uno sviluppo al settore immobiliare e in particolare di dare una possibilità alle persone più povere di avere accesso ad una abitazione.

Il suo perimetro applicativo tuttavia è molto ristretto rispetto a quello del rent to buy, infatti ai sensi dell' **articolo 8 comma 1 della legge 80/2014**: *“Il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare”*.

Dunque, a differenza del rent to buy che prescinde da ogni requisito soggettivo o oggettivo (eccetto che per la natura immobiliare del bene), la disposizione in esame riguarda solo ristretti gruppi di persone e solo immobili ad uso abitativo¹⁷.

L'entrata in vigore della legge sul rent to buy ha poi esteso tale disciplina *“anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.”*(art. 23, comma 7 legge 164/2014)

Ma è riuscito il legislatore nel suo intento? E' il *rent to buy* effettivamente una disciplina conveniente ed efficace in grado di ovviare al problema per cui è stata introdotta? E' il *rent to buy* nella pratica più conveniente per le due parti rispetto alle forme alternative che abbiamo analizzato in precedenza (mutuo, leasing, preliminare ad effetti anticipati, affitto con riscatto ecc.)?

PROFILO CIVILE

Occorre analizzare nel dettaglio, l'art 23 legge 164 del 2014 che introduce la disciplina del rent to buy.

Oggetto del rent to buy

Questo tipo di contratto può essere utilizzato per ogni tipologia di immobile, la normativa infatti non prevede forme di esclusione. Può dunque riguardare immobili ad uso residenziale,

¹⁶ cfr Zanelli Pietro, 2015, in Contratto e impresa, edizione 1 pagina 19

¹⁷ cfr Zanelli Pietro

commerciale o agricoli ed eventuali immobili ancora in costruzione. Nel caso in cui riguardi un immobile in costruzione, il quarto comma art. 23 L. 164/2014 sancisce che: *“Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un’abitazione, il divieto di cui all’articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, opera fin dalla concessione del godimento”*. L’articolo 8 del citato decreto legislativo, che si occupa della tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, sancisce il divieto per il notaio, se l’immobile in costruzione è gravato da ipoteca o pignoramento, di procedere alla stipula dell’atto di compravendita se non si è proceduto: *“al cancellamento o frazionamento dell’ipoteca o del pignoramento gravante sull’immobile”*.

Ai sensi del quarto comma sopra citato tale divieto nel rent to buy vale fin dalla concessione del godimento.

Canoni e diritto d’acquisto

Per potersi qualificare come rent to buy, il contratto deve prevedere¹⁸:

- l’immediata consegna dell’immobile al conduttore (quindi il conferimento del godimento)
- il diritto di acquisto dell’immobile entro il termine stabilito contrattualmente
- l’obbligo del pagamento di un canone da parte del futuro acquirente costituito da due distinte componenti: quella da imputare al prezzo di acquisto e quella desinata al pagamento dell’utilizzo dell’immobile (remunerazione di godimento).

Il contratto ha dunque natura “bifasica”¹⁹: il conseguimento del godimento è seguito dal non obbligatorio passaggio di proprietà; il conduttore ottiene l’immobile dapprima in locazione (rent) e successivamente in proprietà (buy) nel momento in cui decide di esercitare il diritto di acquisto.

Se il conduttore-acquirente, alla scadenza pattuita, opta per l’acquisto, il proprietario è obbligato a vendere l’immobile mentre l’acquirente dovrà pagare il prezzo pattuito detraendo i canoni imputati al prezzo già corrisposti.

In caso di mancato acquisto invece, il concedente avrà diritto alla riconsegna dell’immobile e a trattenere la parte del pagamento relativa alla remunerazione di godimento mentre il conduttore avrà diritto alla restituzione della parte di pagamento imputata al prezzo di

¹⁸ Consiglio nazionale del notariato, “il rent to buy e altri modi di comprare casa”, pagina 3

¹⁹ Cfr. Poletti Dianora, 2015, “l’accesso graduale alla proprietà immobiliare (ovvero sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”, *Le nuove leggi civili commentate*, CEDAM, pag. 35

acquisto. Infatti ai sensi **dell'art. 23 L. 164/2014 comma 1-bis**: “ *le parti definiscono in sede contrattuale la quota di canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell' immobile entro il termine stabilito*”. La norma non pone dei limiti alla quota da restituire, decisione che viene dunque lasciata all'autonomia delle parti al momento in cui sottoscrivono il contratto. E' uno degli aspetti più delicati del rent to buy: bisogna raggiungere un accordo tra il concedente che è chiaramente interessato, in caso di mancato acquisto, a trattenere la maggior parte della quota, e il conduttore che è interessato a vedersi restituire quanto più possibile. Spesso nella prassi, al fine di tutelare il concedente, le parti si accordano affinché, in caso di mancato trasferimento dell'immobile, il venditore possa trattenere anche una parte dei canoni destinati ad essere imputati al prezzo.

Per fare un esempio concreto, supponiamo che il prezzo pattuito per l'immobile sia 270.000 € ,contratto di durata di 10 anni che prevede canone mensile di 2.500 euro di cui 1.500 da imputare al prezzo di vendita. Le parti si accordano inoltre che in caso di mancato acquisto il concedente possa trattenere oltre ai 1000 euro anche il 20% dei 1500 euro.

In tal caso, dopo 10 anni il conduttore, se acquista dovrà pagare solo 90mila euro per ottenere l' immobile, se invece non esercita il diritto riceverà in restituzione anziché 180mila € (valore totale dei canoni da imputare al prezzo di vendita versati mensilmente per i dieci anni) solo 144mila €.

Trascrizione

Ai sensi dell'articolo 23 legge 164 11 novembre 2014 **comma 1**: “*I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quelli di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.*”

L'articolo 2645-bis codice civile si occupa delle regole della trascrizione dei contratti preliminari. Il **comma 1** sancisce: “ *I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente*”.

La trascrizione del rent to buy produce due effetti ²⁰:

-un effetto di opponibilità ai terzi

-un effetto prenotativo

Si fa riferimento all'**articolo 2645-bis comma 2** : *“La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1,[...] prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare”*. Questo comma è di fondamentale importanza poiché garantisce una piena tutela al conduttore dandogli la possibilità di acquisire l'immobile nello stato di diritto in cui si trovava al momento della stipula del contratto e lo tutela contro eventuali acquisti dell' immobile da parte di terzi. Per via di tale effetto prenotativo il concedente è obbligato a vendere l' immobile al conduttore se lo stesso esercita il diritto di acquisto.

Di grande importanza è anche il **comma 3 art. 2645-bis** che regola i termini di decadenza dell'efficacia della trascrizione dei contratti preliminari in 3 anni: *“Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo [...]”*

Tuttavia il **comma 3 dell'articolo 23 L. 164/2014** sancisce che *“Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni”*, per cui nella disciplina in esame l'atto finale di vendita deve essere trascritto prima della scadenza del termine di durata del rent to buy e in ogni caso entro 10 anni dalla trascrizione del contratto. **Si desume pertanto che il contratto di Rent to buy possa avere durata massima di 10 anni.**

Il medesimo comma 3 dell'art. 23 L. 164/2014 dispone l'applicazione al contratto de quo degli articoli del codice civile **2668**, quarto comma, **2775-bis** e **2825-bis**.

L'articolo **2775-bis** c.c. garantisce tutela al promissario acquirente in caso di inadempimento da parte del concedente, riconoscendogli un privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto, privilegio tuttavia non opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente; il privilegio, ai sensi dell' articolo **2825-bis** c.c non è neppure opponibile ai creditori garantiti da ipoteca iscritta a garanzia della quota di debito derivante da finanziamento fondiario, che il conduttore si sia accollata con il rent to buy o con altro atto successivo.

²⁰ Consiglio nazionale del notariato, “il rent to buy e altri modi per comprare casa”

L'articolo **2668** c.c. si occupa invece della cancellazione della trascrizione del contratto una volta raggiunti o venuti a mancare gli effetti. Tale cancellazione può avvenire in forza di consenso espresso dalle due parti ovvero mediante sentenza passata in giudicato.

Obblighi a carico delle due parti

La normativa che regola i diritti e obblighi del concedente e del conduttore si ricollega alla disciplina in materia di usufrutto.

L'**art 23 legge 164 novembre 2014** precisa al **comma 3** che al contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili *“si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile.”*

L'**articolo 1002** c.c. regola l'inventario e garanzia in materia di usufrutto, e applicandolo al rent to buy ne deriva che il conduttore *“prende l'immobile nello stato in cui si trova”* e prima di riceverlo in consegna ne deve effettuare l'inventario a sue spese e darne idonea garanzia. In caso di mancato rispetto di tali obblighi non può entrare in possesso dell'immobile.

Relativamente alla scelta della tipologia della garanzia da prestare, si rimanda la decisione alle parti. Ad esempio una forma molto usata nel rent to buy è quella di usare un deposito versato dall'acquirente al concedente non superiore alle 3 mensilità (da calcolarsi per la parte del canone imputabile al pagamento del prezzo)²¹

L'**articolo 1004** del codice civile si occupa delle spese a carico dell'usufruttuario e quindi in ambito di rent to buy al conduttore. Questi deve sopportare le *“spese e in genere gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria”* dell'immobile e sostenere le spese relative all'amministrazione straordinaria causata dalla mancata manutenzione ordinaria.

Per spese di ordinaria amministrazione si intendono tutte le riparazioni degli elementi accessori degli immobili che, per natura, si deteriorano a seguito del loro normale utilizzo.

Sono invece a carico del concedente le spese di riparazione straordinarie (**articolo 1005 c.c.**) (fatto salvo l'inadempimento degli obblighi di ordinaria amministrazione da parte del conduttore).

Per riparazioni straordinarie si intendono *“quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta”*²²

Il conduttore deve corrispondere al concedente gli interessi delle somme spese a tale titolo.

²¹ secondo quanto riporta il Consiglio Nazionale del Notariato, cap. 5 “obblighi a carico delle due parti”

²² Consiglio Nazionale del Notariato, cap. 5

Nel caso di rifiuto o ritardo del concedente nell' eseguire le riparazioni straordinarie senza una giustificazione valida, il conduttore ha il diritto a provvedere a sue spese che gli dovranno essere rimborsate senza interessi dal concedente alla fine del contratto (**articolo 1006 c.c.**)

Anche in caso di rovina parziale dell'edificio, le spese di ripristino sono a carico del concedente, con possibilità del conduttore di provvedere a sue spese e avere diritto al rimborso. (**articolo 1007 c.c.**)

Infine ai sensi dell'articolo **1013** c.c. in caso di liti tra le due parti, le spese ad esse relative vengono supportate sia dal concedente che dal conduttore in proporzione ai relativi interessi mentre ai sensi dell' articolo **1012** del codice civile se durante la durata del contratto una terza persona usurpa od offende le ragioni del proprietario allora è dovere del conduttore denunciare il fatto al concedente altrimenti si considera responsabile dei danni.

Inadempimento del conduttore e del concedente

1) inadempimento del conduttore

Gli inadempimenti più rilevanti del conduttore riguardano il mancato pagamento integrale dei canoni pattuiti ovvero il mancato adempimento di un obbligo di fare come ad esempio la mancata manutenzione ordinaria dell'immobile oppure la mancata restituzione dell'immobile a seguito di rinuncia all'acquisto.

In caso di suo inadempimento ci sono diverse possibilità di tutela giurisdizionale del concedente:

- azione di adempimento coattivo.

L'art. **474 cpc**, come riformato dalla **L. 14.5.2005, n.80**, in presenza dei requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità del diritto, definisce titoli esecutivi, le scritture private autenticate, limitatamente alle obbligazioni di somme di danaro in esse contenute e gli atti pubblici, questi ultimi anche per le obbligazioni di consegna e rilascio. (Si rammenta che il contratto di rent to buy, dovendo essere trascritto, deve necessariamente essere stipulato nelle due forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico).

Pertanto il concedente può agire esecutivamente per il recupero dei canoni non pagati in forza del contratto rent to buy che costituisce titolo esecutivo (previa apposizione della formula esecutiva da parte del notaio), sia che il contratto abbia forma di scrittura privata autenticata che di atto pubblico e sul presupposto che le obbligazioni ivi dedotte abbiano le caratteristiche della certezza (canoni esattamente specificati), liquidità (gli importi dei canoni non pagati siano determinabili in base a semplici calcoli matematici) ed esigibilità (il

pagamento non sia sottoposto a condizioni o termini non scaduti). Invece affinché il contratto rent to buy costituisca titolo esecutivo per il rilascio alla scadenza contrattuale, è necessario che sia redatto nella forma dell'atto pubblico e che sussistano i presupposti di certezza liquidità ed esigibilità (ad esempio non sia necessaria una disdetta alla scadenza)

- azione di risoluzione del contratto (regolata nel caso di inadempimento dagli articoli 1453-1462 c.c)

Nel dettaglio l'**art. 1453** cc al **comma 1** dispone che *“Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.”*

Inoltre ai sensi dell'articolo **1455** c.c., non tutte le forme di inadempimento legittimano la possibilità di richiedere la risoluzione del contratto ma solo quelle che comportano un inadempimento rilevante. *“Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra.”*

Nel contesto del Rent to Buy il legislatore ha definito il criterio di rilevanza affinché vi sia la possibilità di risolvere il contratto al **comma 2** dell' **art. 23** legge 164/2014: *“Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo”*

Le parti possono comunque stabilire soglie superiori.

Questo comma è tuttavia una disposizione anomala poiché associare l'inadempimento a un numero minimo di canoni anziché al loro ammontare determina il rischio che, nel momento in cui vi sia un gran numero di canoni (maggiore di 20) ma di diverso ammontare (situazione che può essere accordata tra le parti), il conduttore non paghi un singolo maxi canone che rappresenta una sostanziale parte dell'intero valore, ma nonostante tale inadempimento non si superi comunque il criterio di rilevanza sancito dal comma 2. Si ritiene dunque che tale comma vada inteso come operante con canoni di pari importo mentre in caso di uso di canoni di diverso valore si ritiene che la norma vada interpretata contando un canone medio che viene usato come base per poi calcolare il numero dei canoni pagati e non.²³

Le conseguenze della risoluzione per inadempimento sono regolate al **comma 5** seconda parte dell' **articolo 23** legge 164/14: *“in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell' immobile ed acquisisce*

²³ argomentazione proposta da G. BARALIS, 2015. “Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici”, Rivista di diritto privato, edizione luglio-settembre 2015, pag. 356

interamente i canoni a titolo di idennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.”

Dunque, salvo diverso accordo, anche i canoni che sarebbero stati poi detratti dal prezzo di acquisto rimangono al concedente, il quale avrà inoltre diritto ai canoni scaduti e non ancora pagati

Sempre in ambito di risoluzione contrattuale questione centrale e molto importante, è quella della effettiva tutela giurisdizionale e quindi se sia necessario ottenere un provvedimento giurisdizionale che accerti e dichiari la risoluzione del contratto oppure il contratto rent to buy possa già costituire titolo esecutivo idoneo per avviare una procedura esecutiva, senza ricorrere al giudizio di cognizione, notoriamente oneroso e lento. Sul punto si è espresso **uno studio n. 283-2015/C** del notaio dr. Ernesto Fabiani dal titolo “Rent to buy, titolo esecutivo per il rilascio dell’immobile ed effettività della tutela giurisdizionale” approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 28.5.2015. Tale studio conclude che, in presenza di una specifica **clausola risolutiva espressa**, il contratto rent to buy, stipulato nella forma dell’atto pubblico, potrebbe fungere da titolo esecutivo per il rilascio conseguente ad inadempimento nel pagamento dei canoni. L’atto andrebbe integrato con la dichiarazione del concedente, preferibilmente espressa anch’essa in atto pubblico, di volersi avvalere di tale clausola risolutiva, con conseguente formazione di un titolo esecutivo complesso (contratto rent to buy con clausola risolutiva espressa + manifestazione di volersi avvalere della clausola). A sua volta, il conduttore inadempiente, cui spetta l’onere della prova di dimostrare il suo adempimento (o il mancato avveramento della clausola risolutiva espressa) o la mancanza di colpa, potrebbe invece far valere le sue ragioni nel procedimento di opposizione all’esecuzione.

Gli orientamenti espressi andranno verificati nelle pronunce della Giurisprudenza, che ancora non ha avuto modo di esprimersi in merito.

Il Tribunale di Verona, con ordinanza 2.12.2014 n.95- Estensore Platania ha recepito l’istanza del curatore fallimentare di contrarre un contratto rent to buy, stabilendo la previsione nel contratto della clausola di rilascio immediato dell’immobile alla scadenza qualora il conduttore non intenda esercitare l’opzione di acquisto, specificando che “*ai fini di ottenere il titolo esecutivo, l’atto dovrà essere stipulato per mezzo di notaio*”, indicando espressamente che l’immobile dovrà essere rilasciato alla scadenza

Si aggiunge infine che nella fattispecie in esame non possa trovare applicazione lo **sfratto per morosità** in quanto si tratta di un provvedimento speciale che può trovare applicazione

solo relativamente ai rapporti di locazione, per i quali è previsto, e non a rapporti tipici diversi qual è il rent to buy.

2)Inadempimento del concedente

Anche il concedente può essere inadempiente. Questo avviene se non consegna l'immobile al conduttore, o non procede alla sua vendita se l'acquirente esercita l'opzione di acquisto.

In caso di inadempimento del concedente, il conduttore può:

-chiedere la risoluzione del contratto ai sensi degli articoli 1453-1462 c.c.

-chiedere l'adempimento in forma specifica che può applicarsi se l'inadempimento riguarda un obbligo di fare (es. consegnare l'immobile) ovvero un obbligo di vendere. Nel primo caso trova applicazione l'articolo 2931 c.c. (*"Se non è adempiuto un obbligo di fare, l'avente diritto può ottenere che esso sia eseguito a spese dell'obligato nelle forme stabilite dal codice di procedura civile"*), nel secondo caso l'articolo 2932 che sancisce che qualora il concedente non adempie all'obbligo di stipulazione dell'atto di cessione, il conduttore potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

Gli effetti di eventuale risoluzione del contratto sono regolati dall'articolo **23 legge 164/2014 comma 5 prima parte**: *"in caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali"*.

Tale norma tutela il conduttore e risolve una delle maggiori problematiche che avevamo individuato per le altre fattispecie contrattuali in precedenza indicate; le parti potranno accordarsi solo in senso peggiorativo per il concedente, prevedendo, oltre alla restituzione dei canoni imputati al prezzo di vendita maggiorati degli interessi legali, anche una penale a carico del concedente.

Fallimento del conduttore e del concedente

L'articolo 23 legge 164 11 novembre 2014 regola al **sesto comma** il fallimento delle due parti.

Il sesto comma sancisce: *"In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni"*

Ai sensi del citato regio decreto, a seguito del fallimento del conduttore non si arriva alla cessazione del contratto ma alla sua sospensione fintanto che il curatore fallimentare non dichiara, con il consenso dei creditori, o di subentrare nel contratto assumendone gli obblighi annessi ovvero di sciogliere il contratto. Nel caso in cui si arrivi allo scioglimento del

contratto, il concedente ottiene gli stessi effetti derivanti dalla risoluzione a seguito di inadempimento della controparte, nello specifico la restituzione dell'immobile, il diritto a trattenere i canoni e a far valere il diritto di eventuali canoni scaduti e non ancora pagati.

Analizzando invece il fallimento del concedente, l'articolo 23 legge 164/2014 sancisce che il contratto procede comunque, *“fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, terzo comma, lettera c) del regio decreto 16 Marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni”*.

Pertanto a seguito del fallimento del venditore, il contratto prosegue senza che il curatore possa opporsi. Questo significa che il curatore rimane vincolato e non può richiedere la restituzione dell'immobile, salvo che non sussistano i requisiti per chiederne la revoca sanciti dall'articolo 67 comma 1 e comma 3.

Il primo comma sancisce che il contratto può essere revocato (salvo che il conduttore provi che non conosceva lo stato di insolvenza del concedente) se stipulato l'anno antecedente la dichiarazione di fallimento, e se le prestazioni e obbligazioni assunte con il contratto dal fallito sorpassano di oltre un quarto le controprestazioni.

Il terzo comma al punto c) esclude dall'azione revocatoria i preliminari di vendita trascritti, *“conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente [...], ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente [...]”*

Subentro al conduttore

Il contratto del rent to buy non vincola obbligatoriamente ed esclusivamente il venditore al compratore: vi è la possibilità da parte del conduttore di essere sostituito da un'altra persona, o tramite la cessione del contratto ovvero mediante la stipula del rent to buy come contratto per persona da nominare.

A proposito della prima formula, il conduttore ha la possibilità di cedere il contratto a terzi purché ciò avvenga prima della scadenza e prima che venga perfezionata l'eventuale vendita dell'immobile. Solo entro questi termini vi sono ancora contrapposte obbligazioni contrattuali per entrambe le parti (nel dettaglio per il venditore l'obbligo cessione dell'immobile in caso di acquisto, e per il compratore il pagamento dei canoni pattuiti) che giustificano e permettono la cessione contrattuale dal punto di vista giuridico ed economico.²⁴ E' comunque fatta salva, la possibilità per le due parti di escludere la facoltà per il conduttore di cedere il contratto.

²⁴ Cfr. Consiglio Nazionale del Notariato, “il rent to buy e altri modi per comprare casa”

Affinché la cessione sia efficace, ci deve essere il consenso da parte del concedente che può avvenire in via preventiva mediante clausola: in tal caso il subentro di un terzo avrà efficacia nel momento in cui la cessione viene notificata al concedente o da egli accettata (ai sensi dell' art. **1407** c.c. infatti: *“Se una parte ha consentito preventivamente che l'altra sostituisca a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, la sostituzione è efficace nei suoi confronti dal momento in cui le è stata notificata o in cui essa l'ha accettata”*).

Cosa comporta la cessione? A seguito di essa il conduttore viene liberato dai suoi obblighi ed essi saranno assunti dalla persona che subentra. Anche in questo caso tuttavia viene data ampia libertà alle parti, che possono prevedere la mancata liberazione del conduttore dagli obblighi, garantendo così al concedente la possibilità di rifarsi se il nuovo conduttore si dimostra inadempiente.

Stipulando il rent to buy come un contratto per persona da nominare si dà invece la possibilità al conduttore di essere sostituito da un soggetto che ne assuma diritti e obblighi. Solitamente si fa ricorso a questa forma a partire dalla stipula del contratto iniziale e cioè dal momento della concessione del bene in utilizzo. In tal caso si applica l'articolo 1402 del codice civile che recita: *“La dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso. La dichiarazione non ha effetto se non è accompagnata dall'accettazione della persona nominata o se non esiste una procura anteriore al contratto”*.

Dunque vi è un ampio margine di autonomia delle parti come si deduce dall'articolo.

Si può far uso di questa forma anche non dal momento della concessione del bene in utilizzo ma dal momento di acquisto dell'immobile: il conduttore, entro sempre un termine legale o prestabilito, ha la facoltà di nominare un terzo che ne assumerà i diritti e obblighi e sarà dunque tenuto a pagare il prezzo previsto al netto dei canoni imputabili al corrispettivo nonché rimborsare allo stesso conduttore tali canoni a meno di sua rinuncia.

Resta salva inoltre la possibilità di nominare più soggetti che subentreranno al conduttore o altresì di effettuare una nomina congiunta che permette al conduttore di condividere diritti e obblighi con una o più persone da lui designate.

Come si delinea infine dall'ultimo comma dell' articolo 1402 la dichiarazione di nomina è priva di efficacia se la persona che deve subentrare non accetta il suo incarico o se non vi è una procura.

Ai sensi dell'articolo **1403** del codice civile, tutti questi elementi devono essere redatti nella stessa forma del contratto di rent to buy: *“La dichiarazione di nomina e la procura o*

l'accettazione della persona nominata non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che le parti hanno usata per il contratto, anche se non prescritta dalla legge [...]”.

Rent to buy e locazione finanziaria

E' opportuno distinguere il rent to buy dalla locazione finanziaria, disciplina che non ha nulla a che vedere con la locazione.

Infatti l'articolo 23 dello “Sblocca Italia” al primo comma espressamente individua la figura del rent to buy, prevedendo che sia diversa dal leasing finanziario.

Il leasing finanziario di immobili è stato esteso a fruitori privati, per l'acquisto della prima casa, al comma 76 dalla legge di stabilità 2016 (**Legge 28 dicembre 2015, n. 208**) ed è il contratto di locazione finanziaria di immobile mediante il quale la banca o l'intermediario finanziario si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile a scelta dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo con la facoltà dell'utilizzatore di acquistare la proprietà del bene al prezzo prestabilito nel contratto, alla sua scadenza.

Il rent to buy si differenzia da questo tipo di contratto per diversi aspetti: nel contratti di godimento in funzione del successivo acquisto, il bene è già di proprietà dello stesso concedente che non deve acquisirlo da altri soggetti per poi darlo in godimento al conduttore, la durata è minore perché non coincide, come nel leasing, alla vita economica del bene, in più vuole evitare un finanziamento da parte di terzi dell' acquisto, intento caratterizzante del leasing.²⁵

Il rent to buy nelle procedure concorsuali

Le procedure concorsuali sono tutte quelle procedure giudiziali mediante le quali viene regolati i rapporti con i creditori di un'impresa commerciale insolvente.

Proprio a fronte della crisi economica che ha portato alla stagnazione del mercato immobiliare, il negozio del rent to buy ha fatto breccia in queste procedure²⁶. Dapprima il **tribunale di Rovigo**, mediante un decreto nel Maggio 2015, si è espresso favorevolmente alla compatibilità tra contratto di godimento in funzione della successiva alienazione ed il solo concordato preventivo in continuità, mentre ne ha escluso l'applicabilità al concordato liquidatorio.

²⁵così descrive D. Poletti, pagina 45, che richiama CLARIZIA,2008. “Il Leasing operativo”, in I contratti di utilizzazione dei beni,

²⁶ così si esprime G. Tona, 16 maggio 2016. “Nelle vendite concorsuali ammesso il rent to buy”, “Il sole 24 ore”

Il **tribunale di Lucca**, con un provvedimento del 2 Dicembre 2015, ha poi esteso la compatibilità del rent to buy anche nell'ambito di un procedimento di concordato preventivo per una società per azioni in liquidazione prendendo atto *“di un’offerta irrevocabile di acquisto per mezzo di «un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione (c.d. Rent to Buy), come disciplinato dall’art. 23 del d.l. 133/2014, convertito nella l. 164/2014”*

Infine il **tribunale di Bari** apre anche le porte della procedura fallimentare al rent to buy autorizzando, con un’ordinanza del 3 maggio 2016, la cessione degli immobili detenuti dal fallimento mediante rent to buy.

PROFILO FISCALE

Introduzione

L’articolo 23 legge 164/2014 ha disciplinato i soli aspetti civilistici del rent to buy, non si è invece occupato di quelli tributari.

Inizialmente spettava dunque all’interprete, definita la fattispecie dal punto di vista del diritto sostanziale, ricostruire la disciplina fiscale applicabile²⁷. I principali aspetti da definire erano i seguenti:

- a quale disciplina fiscale fare riferimento ai fini della tassazione del rent to buy (ad esempio se fosse applicabile la disciplina della locazione)
- la natura del corrispettivo previsto
- gli effetti fiscali risultanti dalle restituzioni a causa di inadempimento di una delle due parti ovvero di mancato esercizio di acquisto

Per risolvere la lacuna normativa è intervenuta l’Agenzia delle entrate che con la **circolare n. 4/E del 19 febbraio 2015** ha definito *“aliquote e modalità del regime fiscale secondo la logica del doppio contratto”*²⁸

Secondo tale impostazione, occorre ai fini fiscali distinguere le due fasi del contratto: la **fase iniziale di godimento** e la **fase finale in cui si procede al trasferimento dell’immobile**.

Nella fase di godimento vanno poi distinte:

- la quota di canone corrisposta per il godimento dell’immobile, cui va applicata la disciplina fiscale della locazione. La circolare 4/E sancisce infatti: *“In merito alla quota dei canoni versati per il godimento dell’immobile, atteso che i contratti in esame non contengono una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, si ritiene che la*

²⁷ così si esprime A. Lomonaco, 2015, “Rent to buy: profili fiscali”, in Notariato, volume 4 pagina 446

²⁸ G. Platania, 2015. “la tassazione del rent to buy schemi riepilogativi”, Il quotidiano giuridico

stessa non sia riconducibile ad una cessione di beni, ai sensi dell'art. 2, comma 2, n. 2, del D.P.R. n. 633 del 1972. [...]e dunque si dovrà applicare la disciplina IVA del contratto di locazione”.

- la quota di canone corrisposta a titolo di anticipazione del corrispettivo, che viene considerata come un acconto prezzo del futuro trasferimento²⁹

Alla fase successiva di acquisto invece si applica la normativa prevista per i trasferimenti immobiliari. La tassazione inoltre non deve tenere in considerazione dei canoni prezzo già versati e dunque tassati, onde evitare una duplicazione di imposizione.

E' necessario inoltre distinguere, seguendo l'impostazione della circolare 4/E:

- le imposte dirette da quelle indirette

-qualifica del concedente: se è un privato o soggetto IVA (società, persone fisiche che svolgono attività di impresa ecc.)

- natura dell'immobile: ad uso abitativo o ad uso strumentale

IMPOSTE INDIRETTE

Tra le imposte indirette ci sono le imposte di trascrizione del contratto che seguono i principi dettati dagli **articoli 20 e 21 del DPR 26 Aprile 1986, n. 131** (in seguito TUR testo unico di imposta di registro)³⁰. L'articolo 20 del TUR sancisce che: *“l'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente”*. Questo significa che l'imposta va applicata analizzando quello che è il contenuto intrinseco dell'atto e non guardando alla sua denominazione (se ad esempio un contratto viene chiamato leasing ma dal contenuto si qualifica come una locazione, andranno applicate le regole di tassazione previste per la locazione).

L'articolo 21 stabilisce invece che *“se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di essa è soggetta ad imposta come se fosse atto distinto. Se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente per la loro intrinseca natura le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa”*.

Dunque se uno stesso atto contiene disposizioni di natura diversa, allora si applicherà un'imposta per ognuna di esse. Vi è un richiamo anche alla **circolare 44/E** del 7 Ottobre 2001, che chiarisce che ai sensi del comma 1 dell' art. 21 DPR 131/1986 si *“rilevano*

²⁹ cfr, circolare 4/E

³⁰ cfr, circolare 4/E

*autonomamente le singole disposizioni contenute nell'atto che siano espressione di una autonoma capacità contributiva*³¹

Fase iniziale di godimento

1) Imposte indirette per concedente che non agisce in regime di impresa:

-Per la componente del canone da imputare a pagamento dell'utilizzo dell'immobile sarà applicata la disciplina della locazione e dunque ai sensi dell' **articolo 5 della tariffa, parte prima**, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (T.U. in materia di imposta di registro) si applica un'aliquota d'imposta di registro del 2% o dello 0,5% nel solo caso in cui il contratto ha per oggetto fondi rustici.

La base imponibile è l'ammontare dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto con facoltà di pagare in alternativa annualmente. L'imposta minima è comunque di euro 67.³²

Nel caso in cui il rent to buy riguardi immobili ad uso abitativo il concedente, ai sensi dell' **articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011**, può come alternativa utilizzare il regime della cedolare secca.

Si tratta di una modalità di tassazione che consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa che va a sostituire l'IRPEF, le relative addizionali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo³³.

-Per la componente dei canoni da imputare a prezzo di vendita invece si applica la disciplina residuale sancita dall'**articolo 9, Tariffa, parte prima** (prevista per atti a contenuto patrimoniale) che impone un'aliquota del 3%. Tale versamento è scomputabile dall'imposta di registro finale (ai sensi dell'articolo 10, Tariffa, parte prima)

2) imposte indirette per concedente che agisce in regime di impresa. Ci saranno implicazioni differenti dal punto di vista tributario a seconda che l'immobile sia ad uso abitativo o ad uso strumentale.

- componente dei canoni da imputare a godimento di immobile ad uso abitativo: ai sensi **dell'articolo 10 comma 1 numero 8 D.P.R.**(decreto del presidente della repubblica) **26**

³¹ cfr. A. Lomonaco, pag.450

³² come descrive G.Platania, 2015, "la tassazione del rent to buy:schemi riepilogativi, in il quotidiano giuridico

³³ cfr. S. Mertz, 2015, "Profili Fiscali", in Manuale Pratico e formulario dei beni immobili, Cedam, pagina 578,579

ottobre 1972 n. 633, la locazione di un fabbricato ad uso abitativo rientra nelle operazioni esenti IVA e l'imposta che si applicherà sarà del 2%.

La base imponibile è l'ammontare dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto, fatta salva la facoltà di pagare annualmente. L'imposta minima è di 67€ se il contratto è stipulato per scrittura privata o 200€ se per scrittura privata autenticata o atto pubblico.

Vi è tuttavia la possibilità per il concedente di optare per il regime di imponibilità IVA: in tal caso l'IVA è del 10% (sui singoli canoni) e l'imposta di registro è in misura fissa e pari a euro 67 se il contratto è stipulato per scrittura privata, o euro 200 se il contratto è formato per scrittura privata autenticata o è redatto in forma pubblica³⁴.

-Se si ha invece un immobile ad uso strumentale indipendentemente dal fatto che venga adottato o meno il regime di imponibilità IVA (la locazione di un immobile ad uso strumentale rientra infatti anch'essa tra le operazioni esenti IVA³⁵) ai sensi del combinato disposto dell'articolo **40 del TUR e dell'articolo 5, comma 1, lett. a-bis), della Tariffa, parte prima**, del medesimo testo unico, il contratto sconta l'imposta di registro in misura proporzionale (1 per cento). L'Iva sarà del 22%.

L'agenzia delle entrate riporta la seguenti tabelle chiarificatrici per soggetto che agisce in regime di impresa:

Tipologia di fabbricati	IVA	Registro
abitativi	Esente	Proporzionale (2%)
abitativi	Imponibile (10%)	Imposta fissa (euro 67 o 200 a seconda dell' atto)

Tipologia di fabbricati	IVA	registro
Strumentali	Esente	Proporzionale (1%)
Strumentali	Imponibile (22%)	Proporzionale (1%)

- componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita per immobili ad uso abitativo: si applicano le prescrizioni previste per la vendita dei fabbricati abitativi che rientra tra le operazioni esenti d'IVA ai sensi **dell'art. 10, c. 1, n. 8bis, DPR. 26 ottobre 1972 n. 633 (legge IVA)** a patto che il cedente non sia l'impresa che ha costruito o ristrutturato

³⁴ fonte circolare 4/E

³⁵ art. 10, c. 1, n. 8, DPR. 26 ottobre 1972 n. 633 (legge IVA).

l'immobile, e la vendita sia oltre i 5 anni da tale intervento, in caso contrario non sarà possibile l'esenzione.

Nel caso di esenzione, il contratto sarà soggetto a imposta di registro con aliquota pari al 3%, poi scomputabile all'atto finale.

In caso di imponibilità si applicherà l'imposta di registro in misura fissa di 200 euro. L'IVA da applicare è del:

-4% "se il futuro acquirente dichiara di poter beneficiare dei requisiti prima casa"

-22% se l'immobile è classificabile nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (abitazioni in ville), A/9 (castelli o palazzi storici)

-10% negli altri casi

Per la componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita per immobili ad uso strumentale, l'imposta di registro è fissa e pari a 200 euro, sia se operazione esente IVA sia se non esente, in tal caso l'aliquota IVA è del 22%.

Fase finale di acquisto³⁶

Per concedente privato (non soggetto ad IVA):

-abitazioni (escluse categorie A/1, A/8 e A/9) per le quali vi sono le condizioni per fruire delle agevolazioni sulla prima casa:

- imposta di registro con aliquota 2% (minimo euro 1000)

- imposta di trascrizione: € 50

- imposta catastale: € 50

- fabbricati diversi dalla prima casa e non agricoli:

- imposta di registro con aliquota 9% (minimo euro 1000)

- imposta di trascrizione: € 50

- imposta catastale: € 50

- terreni agricoli: - imposta di registro con aliquota 12% (minimo euro 1000)

- imposta di trascrizione: € 50

- imposta catastale: € 50

³⁶ fonte consiglio nazionale del notariato

All'imposta di registro va scomputata l'imposta del 3% pagata sulla quota dei canoni da imputare al prezzo di vendita.

Questo è espresso chiaramente nella circolare 4/E: in applicazione dell'articolo 10 della Tariffa, Parte prima, del TUR *“l'imposta di registro corrisposta in misura proporzionale in relazione alla caparra confirmatoria (0,50 %), se presente, e agli acconti prezzo (3%) deve essere scomputata dall'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo di compravendita.”*

Per concedente che agisce nell'esercizio di impresa e fabbricato abitativo:

In caso di imponibilità IVA: - imposta di registro fissa 200 €

- imposta di trascrizione fissa 200 €

- imposta catastale fissa 200 €

- IVA 4 % se prima casa, 22% se categorie catastali A/1, A/8 e A/9;10% negli altri casi (stesso principio analizzato in precedenza)

In caso di esenzione IVA: - imposta di registro 2% (minimo € 1000) prima casa e 9% seconda casa (minimo 1000€)

- imposte catastali e di trascrizione: 50 €

Anche in questa circostanza all'imposta di registro va scomputato il 3% pagato sulla quota dei canoni da imputare al prezzo di vendita.

Per concedente che agisce nell'esercizio di impresa e fabbricato strumentale:

il prezzo di cessione in tal caso sarà assoggettato:

- se esenzione iva: - imposta di registro in misura fissa €200

- imposta di trascrizione 3%

- imposta catastale 1%

- se non esente iva: -registro 200 euro

-trascrizione:3%

- catastale:1%

- IVA: 22%

IMPOSTE DIRETTE

Anche in ambito di imposte dirette, ai fini dell'analisi fiscale, occorre distinguere tra la fase iniziale di godimento e quella finale di acquisto e tra canoni imputati all'utilizzo e canoni imputati al corrispettivo.

Fase di godimento

Nel caso in cui il venditore sia un imprenditore, rilevano come componenti del reddito di impresa solo le quote dei canoni imputati al godimento, mentre non assume rilievo la parte imputata al prezzo essendo essa un acconto versato dal conduttore e dunque per il concedente rappresenta un debito. Il concedente dunque durante questa fase, determina il reddito di impresa secondo le regole della locazione ai sensi dell'articolo 109, comma 2, lettera b), ultimo periodo, nel caso di immobili merce o strumentali per natura, e dell'articolo 90 se immobili patrimonio. Anche per l'IRAP si fa riferimento alla disciplina della locazione e si seguono le regole ordinarie del tributo regionale.

Se il concedente non opera in regime di impresa per la componente dei canoni da imputare a pagamento dell'utilizzo si applica sempre la disciplina della locazione e nel dettaglio l'**articolo 37 comma 4-bis del TUIR** che sancisce che se il canone risultante dalla locazione, ridotto forfetariamente del 5%, è superiore al reddito medio ordinario (cioè la rendita catastale), allora il reddito imponibile è tale canone al netto della riduzione. In caso contrario il concedente dichiarerà ai fini IRPEF la rendita catastale.

Anche per il privato, la componente dei canoni da imputare a prezzo di vendita invece non è rilevante ai fini reddituali trattandosi di un acconto che rappresenta un debito per il concedente.

E' salva la possibilità di usare la cedolare secca, che va a sostituire l'IRPEF, le relative addizionali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

fase di acquisto

Nel momento in cui il conduttore esercita il diritto d'acquisto per il concedente che esercita attività d'impresa si crea un componente positivo di reddito: ai sensi dell'**articolo 85 del TUIR**, nel caso di immobili merce concorrerà a formare il reddito tassabile il corrispettivo derivante dalla vendita al lordo degli acconti mentre nell'ipotesi di immobili strumentali o di patrimonio ai sensi dell'**articolo 86 comma 2** concorrerà non solo il prezzo di cessione al lordo degli acconti ma anche il costo fiscale dell'immobile.³⁷

³⁷ come descrive l'Agenzia delle entrate nella circolare 4/E.

Per il concedente privato, il corrispettivo di vendita assume rilevanza ai fini IRPEF se costituisce una plusvalenza tassabile per legge. Il corrispettivo del trasferimento dell'immobile deve essere assoggettato ad imposizione in base alla disciplina dei redditi diversi di cui **all'articolo 67, comma 1, lett. b), del TUIR** che attrae a tassazione le *“plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni”*.³⁸

Se la cessione avviene successivamente al termine di 5 anni, il corrispettivo che il concedente riceve non rileva ai fini delle imposte dirette.

disciplina in caso di mancato trasferimento

La Circolare si preoccupa altresì di disciplinare le conseguenze di un mancato trasferimento del bene a seguito di risoluzione per inadempimento oppure per mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.

In caso di mancata vendita dell'immobile, per il concedente non si viene a manifestare un ricavo o plusvalenza rilevante al fine della tassazione con imposte dirette, ma può assumere rilevanza solamente la parte dei canoni imputati al prezzo di vendita trattenuti, se è previsto nel contratto.

In caso di inadempimento da parte del conduttore vale il medesimo principio: *“assume rilevanza reddituale come componente positivo di reddito la sola quota di acconto versata durante la locazione dal conduttore che non deve essere restituita.”*³⁹.

In caso di inadempimento da parte del concedente assume rilevanza invece, sotto forma di interessi passivi, l'interesse legale che il concedente deve corrispondere al conduttore.

DETRAZIONI FISCALI

L'Agenzia delle Entrate non ha invece discusso eventuali detrazioni fiscali applicabili al Rent to Buy. Si tratta di un argomento di grande importanza per le due parti e occorre dunque ricostruire situazioni a cui potenzialmente sono applicabili delle detrazioni fiscali.

1)La stessa legge 164/2014 all'articolo 21 ha espressamente previsto che *“per l'acquisto, effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione [...] od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento [...] è riconosciuta **all'acquirente**, persona fisica non esercente*

³⁸ Circolare 4/E, pagina 22

³⁹ così si esprime l'Agenzia delle entrate

attività commerciale, una deduzione dal reddito complessivo pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime”.

Ai sensi del quarto comma la deduzione spetta a condizione che l'unità immobiliare acquistata sia destinata alla locazione per almeno 8 anni e purché tale periodo abbia carattere continuativo; che l'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; che risulti in classe energetica A o B; che non sussistano rapporti di parentela tra locatore e locatario entro il primo grado. Ai sensi del comma 5 infine la deduzione è ripartita in otto quote annuali di pari importo e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

Volendo applicare tale norma al rent to buy si può immaginare una situazione dove un privato decida di acquistare un immobile con le caratteristiche previste per poter usufruire della deduzione e quindi lo affitta a canone concordato per 8 anni, inserendo però tale locazione all'interno di un'operazione rent to buy.⁴⁰

2) L'operazione di rent to buy potrebbe essere costruita considerando le detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica o la ristrutturazione degli edifici residenziali. Con la legge 208 del 28 Dicembre 2015 sono state prorogate fino al 31 dicembre 2016 sia la detrazione fiscale del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica sia del 50% per ristrutturazione edilizia. Possono beneficiare di queste detrazioni non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il titolare di un diritto reale. E' inoltre possibile trasferire il bonus ai successivi possessori. Ai fini del rent to buy il proprietario cedente potrebbe ad esempio effettuare la riqualificazione e cedere il bonus restante all'acquirente che ne potrebbe godere e allo stesso avrebbe a disposizione un edificio migliore in fase di gestione. Si potrebbe altresì lasciare che sia l'inquilino a sostenere le spese per la riqualificazione nel caso fosse sicuro della sua futura condizione di proprietario dell'immobile, godendo durante la fase di locazione delle detrazioni.⁴¹

⁴⁰ così si esprimono Pier Paolo Bosso e L. Rollino pagina 33

⁴¹ Bosso e L. Rollino

3) il conduttore, se ricorrono le condizioni, può usufruire delle detrazioni d'imposta previste per la locazione ai sensi dell'art. 16 TUIR⁴².

*In effetti, nella prima fase, il rent to buy si configura un contratto di locazione e pertanto l'agevolazione non può essere negata, sempre nel rispetto delle condizioni previste dalla norma e con le diverse differenziazioni.*⁴³

CONCLUSIONE

Riprendiamo le domande che avevamo posto. E' il rent to buy effettivamente una disciplina conveniente ed efficace in grado di ovviare al problema per cui è stata introdotta? E' il *rent to buy* nella pratica più conveniente per le due parti rispetto alle forme alternative che abbiamo analizzato in precedenza (mutuo, leasing, preliminare ad effetti anticipati, affitto con riscatto ecc.)?

Numerosi dubbi sorgono a riguardo. Se l'obiettivo era di creare un contratto ad hoc che superasse le problematiche delle discipline precedenti e desse uno sviluppo al settore immobiliare, non per forza ciò significa che il legislatore sia riuscito nel suo intento. Egli ha trattato solo superficialmente e frettolosamente i problemi più evidenti senza risolvere le problematiche principali, tanto che l'art. 23 L. 164/2014 "*sdogana un istituto ibrido con vistose confusioni terminologiche*"⁴⁴ e propone "*una soluzione normativa eclettica e di difficile interpretazione*".⁴⁵ Questa difficoltà interpretativa è dovuta "*non solo dalla singolare mescolanza di profili normativi impiegati per tratteggiare la disciplina [...] (vengono richiamate contemporaneamente norme che disciplinano il contratto preliminare, la locazione, l'usufrutto), ma soprattutto dalla necessità che si prospetta subito come impegnativa per l'interprete di individuare i tratti di inderogabilità di una disposizione che rimanda ampiamente all'autonomia privata*"⁴⁶.

E' stata anche criticata la scelta del legislatore di adoperare il decreto legge, che è atto un atto normativo di carattere provvisorio (dovrà essere poi convertito dalle camere) avente forza di legge che può essere emesso dal governo in caso di necessità e urgenza in deroga al principio sancito dall'articolo 70 della costituzione secondo cui la funzione legislativa è

⁴² Come riporta Studio Bertoli Giovanardi Grimaldi & partners
http://www.commercialisti.mo.it/upload/ordinecommercialistimodena_ecm8/gestionedocumentale/SlidesRelaz.RentToBuy-Vers061015_784_7952.pdf

⁴³ Euroconference news, <http://www.ecnews.it/fisco-lavoro/rent-to-buy-agevolazioni-fiscali>

⁴⁴ Come riporta S. Mazzamuto pagina 954

⁴⁵ Così si esprime D.Poletti

⁴⁶ Cfr. D.Poletti, pagina 40

riservata alle due camere. Tale urgenza nell'emanare la norma è considerata come una delle cause della superficialità della normativa.

Da un punto di vista fiscale, la circolare 4/E dell'agenzia delle entrate è stata di fondamentale importanza poiché ha sopperito a una mancanza di disciplina sotto l'aspetto tributario che avrebbe sicuramente inciso sull'utilizzo del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, tuttavia presenta diverse problematiche che potrebbero essere risolte. Anche in riferimento alla circolare si ritiene che la disciplina “*sia stata troppo circoscritta nei confini degli istituti già noti senza valorizzare adeguatamente la novità del contratto in esame*”⁴⁷: numerosi sono infatti i richiami alla disciplina della locazione e della compravendita immobiliare, e viene così a mancare il carattere innovativo, che almeno negli intenti, era voluto con il rent to buy.

Dalla circolare sembrerebbe anche derivare “*il rischio di una duplicazione di imposizione.*”⁴⁸: nel caso in cui il soggetto operi in regime di impresa e adotti l'imponibilità IVA, la circolare infatti prevede un'imposta di registro per entrambe le componenti del canone (200 euro ciascuna se il contratto è redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata; 67 euro per la parte tassata come locazione e 200 euro per quella tassata come acconto se il contratto è redatto nella forma di scrittura privata non autenticata)⁴⁹. Da rilevare è anche la totale mancanza di una trattazione dedicata alle agevolazioni fiscali. Su questi aspetti dunque l'agenzia delle entrate potrebbe sicuramente intervenire.

Accanto a queste problematiche si riscontrano diversi elementi positivi.

Uno dei più grandi pregi del Rent to buy è che viene trascritto, offrendo così tutela ad entrambe le parti e in particolare al conduttore in caso di fallimento o inadempimento del concedente. Nella locazione la trascrizione può essere effettuata solo se il contratto è di durata superiore ai 9 anni. Per quanto riguarda invece il contratto di locazione con opzione di acquisto o futura vendita, si evidenzia che il potenziale acquirente non gode di particolari tutele dato che, per l'intera durata del rapporto locativo, questi resta esposto al rischio di subire le conseguenze del fallimento del venditore o del suo inadempimento. Non è infatti prevista la trascrizione. Nella locazione abbinata a patto di futura vendita, nella la vendita a rate con riserva di proprietà e nel contratto preliminare ad effetti anticipati è solo facoltativa.

⁴⁷ Così si esprime Annarita Lomonaco, pagina 453

⁴⁸ duplicazione di imposizione analizzata da De Sena 2016, “Il c.d. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile. Profili di disciplina”, in La nuova giurisprudenza civile commentata n.4

⁴⁹ cfr. Marra Alessandra, 2015. “Rent to buy, Notariato: c'è una duplicazione dell tassazione”, in edilportale

Inoltre nel caso in cui sono coinvolti i contratti preliminari, l'efficacia prenotativa ha durata di 3 anni mentre nel rent to buy si è visto che è di 10 anni.

In ciò dunque il rent to buy sembrerebbe preferibile.

Altro pregio è sicuramente la facoltà per il conduttore di poter scegliere se acquistare l'immobile oggetto del contratto: il compratore con il rent to buy ha la possibilità di diluire il pagamento del bene nel tempo potendolo acquistare successivamente a un prezzo minore (al netto dei canoni imputati al prezzo) o potendo eventualmente riuscire ad ottenere un finanziamento. Il rent to buy si qualifica infatti come un *“programma preparatorio all'acquisto, finalizzato ad offrire all'acquirente il tempo necessario per allinearsi ai nuovi parametri previsti dal mondo bancario per la concessione del credito”*⁵⁰. In caso di mancato acquisto inoltre è tutelato in quanto si vede restituire i canoni imputati a corrispettivo salvo diversa pattuizione.

Per il concedente invece un vantaggio è costituito dalla possibilità di allargare il numero di potenziali compratori e non doversi così a trovare nell'inconveniente di svendere l'immobile per mancanza di acquirenti, inoltre ha la possibilità di mantenerne la proprietà fino alla scadenza e di stabilire un prezzo di vendita fisso che dunque tutela in caso di crollo dei valori immobiliari. Inoltre è tutelato in caso di inadempimento del conduttore poiché può trattenere i canoni versati anche a titolo di acconto sull'acquisto.

Sicuramente in una realtà dove si ha difficoltà a trovare dei finanziamenti e dove non si ha disponibilità immediata di denaro è un buon sistema.

Appare comunque difficile senza un'analisi approfondita di ogni singolo caso poter definire se il rent to buy sia effettivamente una norma vantaggiosa rapportata ad altre tipologie. L'eredità dell'intervento legislativo è di una disciplina aperta e flessibile che consente dunque l'uso di schemi contrattuali modulabili sull'esigenza del concedente e conduttore. Il rent to buy non può essere ricondotto ad un unico schema utilizzabile per ogni situazione, sarà invece opportuno di volta in volta tenere in considerazione gli interessi e la situazione economica delle parti coinvolte per arrivare ad una soluzione che soddisfi entrambi e per poter valutare se utilizzare il rent to buy come definito dall'articolo 23 L. 164/2014 oppure altre forme contrattuali. La collaborazione delle parti con figure professionali esperte quali l'avvocato, il notaio e il commercialista è fondamentale per la scelta e per definirne gli aspetti principali⁵¹.

numero parole: 10.723

⁵⁰ secondo quanto riporta la pagina internet rent to buy consulting.

⁵¹ Consiglio nazionale del notariato, 2015, “Le 10 cose da sapere sul rent to buy”

BIBLIOGRAFIA

A)

- AGENZIA DELLE ENTRATE, circolare n. 4/E del 19 febbraio 2015
- AGENZIA DELLE ENTRATE, circolare 44/E 7 ottobre 2001
- AGENZIA DELLE ENTRATE, rapporto immobiliare 2016, cap. 1 “Le compravendite” disponibile su:

http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Rapporti+immobiliari+residenziali/rapporto+immobiliare+2016/RI_2016_QuadroGenerale_12_052016.pdf

B)

- BARALIS GIORGIO, 2015. “Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici”, Rivista di diritto privato, edizione luglio-settembre 2015, 356, 363, 361.
- BERNI DE SENA A., 2016. “Il c.d. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile. Profili di disciplina”, in La nuova giurisprudenza civile commentata n.4, pagina 620
- BOSSO PIER PAOLO e ROLLINO LUCA, 2015. “Rent to buy: la struttura base del contratto, la disciplina fiscale, alcuni suggerimenti operativi, schemi contrattuali e clausole, rent to buy, APE e impianti termici”, Supplemento di: Consulente immobiliare, Sole 24 ore, vol. 970. Capitoli: “Introduzione”, “Le origini del Rent to Buy”, “le operazioni di Rent to Buy”, “Alcuni suggerimenti operativi”, “La disciplina fiscale”, “Incentivi, affitti encordati, servizio energia”

C)

- CICERO CRISTIANO, 2015. “Rent to Buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazione e spunti)”. I contratti, volume 11, pagine: 1041 ss., 1048
- CLARIZIA, 2008. “Il Leasing operativo”, in I contratti di utilizzazione dei beni, Tratt. Rescigno-Gabrielli, p. 442

- CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, 2015. “Il rent to buy e altri modi per comprare casa”, disponibile su:

http://www.notariato.it/sites/default/files/Guida_Rent_to_buy.pdf

- CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO , 2015. “Le 10 cose da sapere sul rent to buy”, disponibile su <http://www.notariato.it/it/news/le-10-cose-da-sapere-sul-rent-buy> data di accesso 24/04/2016

D)

- D’AMICO GIOVANNI, 2015. “Il Rent to Buy: profili tipologici”. I contratti, ed.11. pagine: 1029 e seguenti

E)

- Euroconference news, “Rent to buy e agevolazioni fiscali: come gestirle” disponibile su <http://www.ecnews.it/fisco-lavoro/rent-to-buy-agevolazioni-fiscali>

F)

- FABIANI ERNESTO, studio n. 283-2015/C disponibile su http://www.notariato.it/sites/default/files/283-15-c_0.pdf

G)

- GUARDIGLI ELENA, 2015. “I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi”. Il corriere giuridico, numero 6. Capitolo: “considerazioni conclusive”

L)

- LOMONACO A., 2015. “Rent to buy: profili fiscali”, Notariato, volume 4, IPSOA. pagine: 446, 447, 450, 453

M)

- MAZZAMUTO SALVATORE, 2015. “Il contratto di rent to buy”. Contratto e impresa, CEDAM, n. 4-5 luglio-ottobre, pagine: 953

- MERZ SANDRO, 2015. “Manuale Pratico e formulario dei BENI IMMOBILI”, II edizione, Cedam. pagine: 578, 579.

- MONEGAT MARIAGRAZIA, 2014. “ Il decreto Sblocca Italia agevola l’acquisto della casa con il rent to buy”, Il Quotidiano Giuridico, disponibile su <http://www.quotidianogiuridico.it/documents/2014/09/29/il-decreto-sblocca-italia-agevola-l-acquisto-della-casa-con-il-rent-to-buy?highlight=rent-to-buy>

P)

- PLATANIA G., Il quotidiano giuridico, 2015. “la tassazione del rent to buy schemi riepilogativi” <http://www.quotidianogiuridico.it/documents/2015/10/30/la-tassazione-del-rent-to-buy-schemi-riepilogativi?highlight=rent-to-buy>

- POLETTI DIANORA, 2015. “ l’ accesso graduale alla proprietà immobiliare (ovvero sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)”. Le nuove leggi civili commentate, CEDAM. edizione n. 1 gennaio-febbraio. pagine: 32 ss. , 39,40, 41, 45

R)

- RENT TO BUY CONSULTING, disponibile su <http://www.renttobuyconsulting.it/RENT-TO-BUY-non-%C3%A8-affitto-con-riscatto-Help-to-Buy-o-Buy-to-Rent/>

S)

Studio Bertoli Giovanardi Grimaldi & Partners, “Relaziome Rent to buy”, disponibile su http://www.commercialisti.mo.it/upload/ordinecommercialistimodena_ecm8/gestionedocumentale/SlidesRelaz.RentToBuy-Vers061015_784_7952.pdf

T)

- TESTA A., 2014, “Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico”, in Imm. propr., p. 384 ss.

- TONA GIOVANBATTISTA, 16 maggio 2016, “Nelle vendite concorsuali ammesso il rent to buy”, “Il sole 24 ore” disponibile su <http://www.ilsole24ore.com/art/norme-e-tributi/2016-05-13/nelle-vendite-fallimentari-ammesso-rent-to-buy-145204.shtml?uuid=AD9FI6D>

Z) - ZANELLI PIETRO, 2015. “Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?”, Contratto e impresa, volume 1, CEDAM, pagina 19