

Rent to buy – Aspetti, contrattuali, fiscali, amministrativi

Il “rent to buy” o affitto con riscatto, è uno strumento contrattuale che permette di stipulare un contratto d'affitto che poi si potrà trasformare in una compravendita. Quest'ultima non è infatti obbligatoria, ma costituisce solamente un'opzione legata alla locazione. In sostanza la formula contrattuale si compone di due parti: un contratto di affitto e un preliminare di futura vendita da effettuarsi in un determinato tempo (che in genere è di 3-5 anni, ma che è tutelato dalla legge fino a 10 anni).

La quota versata periodicamente (mensilmente, bimestralmente, trimestralmente, semestralmente, a libera pattuizione delle parti), sarà composta:

- canone di locazione;
- acconto sul prezzo finale dell'immobile.

Caratteristiche:

1. Contratto, diverso dalla locazione finanziaria, che prevede l'immediata concessione del godimento di un beni immobile, il diritto del locatario di acquistarlo ad una scadenza prestabilita, con la possibilità di imputare al corrispettivo del trasferimento di parte o integralmente del canone pagato
2. Nessuna limitazione dell'immobile oggetto del contratto, l'oggetto del contratto può essere sia un immobile ad uso abitativo, che uno di carattere strumentale
3. Nessuna limitazione in relazione alla posizione soggettiva del locatore/cedente e locatario/cessionario. Il “rent to buy”, può essere sottoscritto da chiunque, persone fisiche, imprenditori, lavoratori autonomi, società, associazioni, ecc.
4. Tutti i contratti sono trascritti, pertanto necessitano la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata
5. La trascrizione dell'atto ha la stessa durata del contratto di locazione, però non superiore ai 10 anni. Pertanto, eventuali accadimenti pregiudizievoli in capo al concedente, non rilevano in quanto la trascrizione del contratto, determina uno “scudo” al conduttore, che resta insensibile a tali eventi, in quanto le sue ragioni di acquisto del bene libero da gravami, prevalgono su coloro che hanno intrapreso l'azione
6. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad 1/20 del loro numero complessivo
7. In caso di risoluzione per inadempimento del:
 - Locatore: lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputati a corrispettivo, aumentato degli interessi legali
 - Locatario: il conduttore ha diritto alla restituzione dell'immobile e potrà trattenere integralmente i canoni percepiti a titolo di risarcimento, se non diversamente pattuito tra le parti in sede contrattuale
8. Se colui che è obbligato a concludere il contratto (parte cedente) non adempie all'obbligazione, la parte acquirente può richiedere una sentenza che produca gli stessi effetti
9. Se il contratto ha per oggetto un'abitazione in corso di costruzione da parte di un imprenditore, vi è il divieto di stipula del “rent to buy” qualora l'immobile sia gravato da un'ipoteca, a meno che essa non sia frazionata e al conduttore sia accollata una quota del mutuo originariamente stipulato dal costruttore.

10. In caso di fallimento:

- del concedente: il contratto prosegue (il curatore non può scioglierlo), ferma però la possibilità del curatore di intraprendere l'azione revocatoria. (Non è azionabile se è avvenuta a "giusto prezzo" e l'immobile è destinato a ad uso abitativo o sede dell'attività)
- dell'utilizzatore: in capo al curatore spetta l'opzione della prosecuzione del contratto (assumendosene gli obblighi e versando le rate residue) o il suo scioglimento. In questo caso, al concedente è concesso, di trattenere i canoni già incassati e accedere alla procedura fallimentare per i canoni non ancora scaduti.

Locazione con clausola di successivo trasferimento della proprietà vincolante, non per entrambe le parti, ma solo una di esse (generalmente il locatore/cedente)

Effetti Civili

Il trasferimento non diviene rilevante in ogni caso nel momento della stipula del contratto di locazione (in quanto l'opzione deve essere esercitata nell'atto ricognitivo) ma nel momento in cui l'opzione per l'acquisto viene esercitata. Le parti, possono accordarsi che le somme versate durante il periodo di locazione siano considerate tutte o in parte, quale acconto del corrispettivo da corrispondere per l'esercizio del diritto di acquisto dell'immobile

Effetti fiscali

Ai fini fiscali, la cessione del bene diventa imponibile solo al momento della stipula dell'atto mediante il quale il locatario esercita il diritto di acquisto dell'immobile. Fino a quel momento i canoni corrisposti, saranno da considerarsi "puri" canoni di locazione che saranno successivamente rettificati al momento dell'acquisto del bene

Effetti per il locatore / cedente

IVA	Ai fini IVA i canoni di locazione, saranno oggetto di imponibilità o esenzione a seconda della tipologia del bene e dell'opzione del locatore. Al momento della cessione, il bene sarà imponibile al valore netto degli acconti percepiti, e l'IVA sui canoni corrisposti potrebbe essere oggetto di rettifica in relazione a differenze di aliquote applicate tra canone di locazione e cessione del bene. Il tutto al fine di rendere l'applicazione dell'imposta omogenea.
Imposta di registro	Il canone di locazione sarà soggetto all'imposta secondo la tipologia del bene La cessione del bene immobile, sarà assoggettata ad imposta, secondo normativa in relazione all'immobile e tipologia dell'operazione
Imposta ipotecaria	Il canone di locazione non è assoggettato ad imposta La cessione del bene immobile, sarà assoggettata ad imposta, secondo normativa in relazione all'immobile e tipologia dell'operazione.
Imposta catastale	Il canone di locazione non è assoggettato ad imposta La cessione del bene immobile, sarà assoggettata ad imposta, secondo normativa in relazione all'immobile e tipologia dell'operazione
Ricavo ed eventuale plusvalenza	I canoni di locazione incassati, saranno imponibili ai fini delle imposte dirette nei rispettivi esercizi secondo il principio di competenza. Successivamente se imputati in diminuzione del prezzo, saranno considerati, nell'anno in cui avverrà l'esercizio del diritto di opzione, quale sopravvenienza passiva in quanto trattasi di rettifica di ricavi. Nello stesso anno, sarà imputato il ricavo di vendita / l'eventuale plusvalenza / minusvalenza
Bilancio	Il bene viene eliminato dall'attivo del bilancio al momento della stipula del contratto per l'esercizio del diritto di acquisto

Effetti per il locatario / acquirente

IVA	La detrazione dell'imposta (rispettando il principio dell'inerenza) relativa ai canoni e all'acquisto dell'immobile risulta detraibile al momento della corresponsione dei canoni e del prezzo di acquisto al momento dell'esercizio dell'opzione. Si procederà all'eventuale rettifica per armonizzare l'aliquota IVA applicata.
Imposta di registro	Il costo sostenuto risulta capitalizzato con il valore di acquisto dell'immobile e detratto nel calcolo della quota di ammortamento annua, nel rispetto del principio di inerenza
Imposta ipotecaria	Il costo sostenuto risulta capitalizzato con il valore di acquisto dell'immobile e detratto nel calcolo della quota di ammortamento annua, nel rispetto del principio di inerenza
Imposta catastale	Il costo sostenuto risulta capitalizzato con il valore di acquisto dell'immobile e detratto nel calcolo della quota di ammortamento annua, nel rispetto del principio di inerenza
Costo	I canoni di locazione versati, saranno detraibili ai fini delle imposte dirette nei rispettivi esercizi secondo il principio di competenza. Successivamente se imputati in diminuzione del prezzo, saranno considerati, nell'anno in cui avverrà l'esercizio del diritto di opzione, quale sopravvenienza attiva in quanto trattasi di rettifica di costo. Nello stesso anno, l'immobile sarà iscritto a bilancio e soggetto all'ammortamento per la quota detraibile.
Bilancio	L'immobile viene iscritto tra le attività del bilancio nel momento in cui viene stipulato il contratto mediante il quale viene esercitato il diritto di acquisto del bene immobile e successivamente assoggettato sistematicamente al processo di ammortamento



LE 10 COSE DA SAPERE SUL RENT TO BUY

www.notariato.it

1. Cos'è il contratto di *rent to buy*?

È un nuovo tipo di contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile. Significa che il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati.

Esempio: Si consideri la vendita di un appartamento per il prezzo di 100.000 euro. Il canone mensile è convenuto in 1.000 euro mensili. Una parte di questo prezzo, ad esempio 500 euro, viene dato per il godimento del bene, come se fosse un normale affitto. E questa parte si "perde", proprio come in una normale locazione. Il residuo, cioè i 500 euro mancanti, si imputano al prezzo (cioè sono come un acconto sul prezzo di vendita), per cui hanno come effetto quello di ridurre il prezzo finale di vendita. Se dopo 5 anni il conduttore deciderà di acquistare il bene non dovrà pagare 100.000 euro, ma 70.000 euro, perché 30.000 sono già stati pagati con parte dei canoni.

2. Il conduttore è obbligato a comprare la casa dopo il periodo di "affitto"? Entro quale termine potrà decidere di acquistarla?

No, la legge prevede che il conduttore abbia la facoltà ad acquistare il bene, ma non un obbligo. Ovviamente le parti possono concordare che il conduttore sia obbligato ad acquistare, ma allora il contratto è diverso dal *rent to buy*.

Il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acquistare la casa è stabilito dalle parti, entro i dieci anni.

3. Quali sono i vantaggi e i rischi per chi vende?

Il vantaggio principale è la possibilità di trovare un numero più elevato di potenziali acquirenti.

Il rischio è che il conduttore decida di non comprare la casa. In tal caso, però, il proprietario può trattenere tutto o parte di quanto è stato pagato (e sarà una somma maggiore rispetto ad un normale canone di locazione). L'altro rischio è quello di trovarsi l'immobile occupato dal conduttore divenuto inadempiente e di dover fare ricorso al giudice per liberare il bene e venderlo ad altri.

4. Il proprietario, in caso di mancato acquisto o di mancato pagamento dei canoni dovrà intraprendere un procedimento di sfratto, con tutto quello che comporta in termini di tempo e di costi?

La procedura non è quella di sfratto, ma di rilascio del bene: molto più breve e meno costosa; ma il tempo di rilascio del bene dipende dai singoli tribunali.

Per poter seguire questa procedura sarà necessario prevedere apposite clausole nell'atto di *rent to buy*: il notaio saprà dare adeguati consigli.

5. Ci sono altre tutele che il venditore deve adottare?

È opportuno che il canone sia più elevato rispetto ad un normale canone di locazione e che la parte dei canoni che il proprietario potrà trattenere nel caso in cui non si arrivi alla vendita siano concordati in modo che il proprietario venga adeguatamente indennizzato per la mancata conclusione di altri affari.

Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato - www.notariato.it



Ciò indica anche la serietà dell'impegno del conduttore all'acquisto del bene.	
6.	Il conduttore è tutelato?
Sì. La legge prevede la trascrizione nei registri immobiliari del contratto di <i>rent to buy</i> , che consentirà al conduttore di acquistare il bene libero da ipoteche, pignoramenti, o altre pregiudizievoli, che emergano dopo la trascrizione del <i>rent to buy</i> . La trascrizione ha una durata massima di 10 anni. Questa tutela permane anche in caso di fallimento del venditore.	
7.	Cosa può essere oggetto del rent to buy? Anche gli immobili in costruzione?
Il <i>rent to buy</i> può avere ad oggetto qualsiasi immobile: appartamenti, autorimesse, cantine, negozi, uffici, capannoni e negozi. Persino terreni. Può avere ad oggetto un immobile in costruzione. Tuttavia se il bene è allo stato grezzo, sarà necessario cancellare l'ipoteca che grava sul bene, è però possibile prevedere l'accollo del mutuo. Per le imprese di costruzione il <i>rent to buy</i> potrebbe rappresentare un valido strumento per pagare le rate del mutuo originariamente contratto per la costruzione.	
8.	Per il rent to buy relativo ad un immobile in costruzione, se l'impresa fallisce il conduttore perde il proprio denaro?
No: il contratto di <i>rent to buy</i> continua anche in caso di fallimento del proprietario. Inoltre, la vendita non è soggetta a revocatoria fallimentare, se pattuita al giusto prezzo e si tratta di abitazione principale del conduttore o dei suoi parenti o affini più stretti.	
9.	Il conduttore/acquirente può riservarsi la nomina di un terzo in sede di rogito?
Sì, la legge è elastica sul punto e prevede la facoltà di riservarsi la nomina di un terzo come in tutti i contratti preliminari. E' anche possibile prevedere la cessione del contratto.	
10.	Quali imposte si pagano? Il rent to buy è conveniente?
Bisogna distinguere se chi concede il godimento in vista della futura vendita è un privato o un'impresa, e bisogna distinguere anche tra imposte dirette (a carico del proprietario/venditore) ed indirette (a carico del conduttore/acquirente). Si deve, inoltre, tenere conto che non c'è ancora una disciplina specifica sul piano tributario. In ogni caso, per valutare i vantaggi (o gli svantaggi) fiscali è necessario valutare la specifica posizione fiscale del venditore, facendo un'analisi economica e fiscale del singolo caso concreto. Anche per questo motivo il cliente ha bisogno fin dall'inizio della collaborazione di un professionista. Naturalmente i notai italiani sono competenti a valutare l'operazione nel complesso ed a consigliare il cliente. La consulenza notarile consente di affrontare con completezza, serietà e professionalità, ogni singola questione fin dal momento iniziale così da evitare danni futuri. Va precisato che nel periodo del godimento (paragonabile alla locazione), le imposte legate al possesso dell'immobile sono a carico del proprietario, come in qualsiasi contratto di affitto. Le spese di trascrizione del contratto nei registri immobiliari sono, invece, a carico dell'acquirente, come le spese ed imposte dovute per l'atto di compravendita dell'immobile.	