

Le nuove formule. Va quantificato nel conto iniziale anche il deprezzamento di valore dovuto all'uso quotidiano

Rent to buy, contratto blindato

Accordi anticipati sulle somme da restituire in caso di mancato acquisto

Augusto Cirila

Il rent to buy, ora disciplinato dall'articolo 23 del decreto legge n. 133/14, meglio noto come "sblocca Italia" è una soluzione preparatoria alla compravendita che consente di entrare subito nell'immobile, dapprima in locazione (rent) e poi in proprietà (buy), al termine del percorso previsto, qualora si eserciti la facoltà di acquistarlo.

Durante la fase preparatoria alla compravendita il futuro acquirente si impegna a versare al venditore un importo mensile, di cui una parte da considerarsi come effettivo canone di locazione e un'altra invece da accantonarsi in conto del futuro acquisto.

La quantificazione dell'ammontare della quota di canone e di quella invece da versarsi in conto acquisto è lasciata alle parti, a seconda delle rispettive esigenze e necessità.

È un contratto di locazione con opzione all'acquisto, dove viene concesso al conduttore la facoltà di comprare l'immobile locatogli entro una determinata data e ad un prezzo fisso ed invariabile che viene già indicato al momento della stipula del contratto.

È più frequente il caso del privato che acquista da un costruttore, interessato questo ad alleviare così i problemi dell'inventario e ad ampliare la potenziale clientela, recuperando in tal modo una fascia media di mercato in quanto facilitata con questa formula nell'acquisto della casa.

I nodi

Le criticità non mancano però, soprattutto per il costruttore-venditore. Innanzi tutto, mentre il costruttore si impegna a non vendere a terzi l'immobile per tutta la durata dell'accordo, non è detto che il conduttore, allo sca-

dere del termine assegnatogli, eserciti la facoltà di acquistarlo.

In caso negativo, oppure se il contratto si risolve per mancato versamento del corrispettivo mensile pattuito, il pregiudizio che subisce il locatore-promittente venditore può davvero essere elevato, essendogli data solo la possibilità, peraltro salvo diverso accordo, di trattenere quanto ricevuto a titolo di canone.

È vero infatti che al mancato esercizio della facoltà di acquisto da parte del conduttore, ovvero alla risoluzione del contratto per mancato pagamento dei canoni, dovrebbe seguire l'immediata riconsegna del bene lo-

cato, ma nella prassi così non sempre accade: il che impone al locatore-promittente venditore di dare corso alle opportune azioni giudiziarie per ottenere la liberazione dell'immobile, con tempi a volte molto lunghi e con notevoli costi.

Da considerare poi che l'immobile viene riconsegnato in uno stato che, nella migliore delle ipotesi, comunque risente del normale uso protrattosi per la durata della locazione e quindi, in ogni caso, deprezzato nel valore iniziale "a nuovo", quando anche il tempo dell'occupazione sia stato minimo.

Un danno dunque che spesso non trova neppure compensazione con i canoni percepiti e che rende ancora più difficoltoso il reperimento di un nuovo compratore dell'immobile, se non si interviene con una manutenzione.

Le contromisure

È indispensabile allora prevedere apposite clausole nel contratto al fine di limitare il danno, pattuendo magari solo una parziale restituzione degli accanti sul prezzo versati oppure pretendendo il versamento di una somma a titolo di caparra confirmatoria che il costruttore-venditore è legittimato a trattenere in aggiunta ai canoni versatigli nel caso di mancato esercizio del diritto all'acquisto ovvero quale ristoro forfettario del pregiudizio subito in caso di risoluzione per inadempimento, salva dimostrazione di un maggior danno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Sul Quotidiano Casa & Territorio un articolo di **Raffaele Lungarella** sulla convenienza del rent to buy www.casaterritorio.ilssole24ore.com



Rent to buy

● Il rent to buy è una formula contrattuale utilizzabile da chi è intenzionato ad acquistare un immobile ma non ha l'immediata liquidità necessaria né per l'anticipo, né per l'accensione immediata del mutuo. Il futuro acquirente infatti dispone da subito dell'immobile, mediante pagamento di un canone che comprende quello di locazione più una quota destinata all'anticipo del prezzo. Oltre al vantaggio di un prezzo pattuito e bloccato all'inizio del contratto, il futuro acquirente riesce a posticipare tutti i costi e le imposte per il mutuo e il rogito e si vede diminuire la quota parte di liquidità. Il concedente invece può utilizzare questa formula per "liberarsi" dell'immobile anche in fasi di contrazione del mercato.

Le tappe

LA TASSAZIONE

Per l'impresa

Il reddito derivante da un contratto rent to buy va diviso in due parti: il canone di godimento e la parte di canone da imputare a prezzo che va considerato a titolo di acconto. Ai fini fiscali quest'ultima rileva solo al momento del trasferimento dell'immobile. Se il concedente è un'impresa il canone di godimento può essere a seconda delle opzioni scelte dal costruttore esente o no da Iva. Se esente Iva, l'imposta di registro si versa nella misura del 2% del canone di locazione. In caso contrario il registro è dovuto in misura fissa pari a 200 euro

Per il privato

Se il concedente è un privato il canone è soggetto a tassazione ordinaria ed è possibile applicare il regime della cedolare secca

A CHI CONVIENE

Per le imprese

Sotto il profilo del concedente il rent to buy può interessare le imprese di costruzioni con un alto stock di immobili invenduti e dunque forti esposizioni bancarie. Ma a loro si richiede un elevato standard di gestione degli alloggi per il periodo dell'affitto e dunque un'adeguata struttura organizzativa

Per il privato

Per gli inquilini/acquirenti il rent to buy può interessare soprattutto chi può già contare su un reddito sufficiente all'accollo di un canone più alto dei normali valori di locazione ma non ha ancora un capitale sufficiente a coprire l'anticipo necessario

IL MANCATO ACQUISTO

Per inadempimento del concedente

Il concedente (sia esso privato o impresa di costruzioni) deve restituire all'inquilino tutte le quote di canone versati a titolo di acconto sul prezzo, maggiorate degli interessi legali. La circolare delle Entrate n. 4/2015 ha spiegato che in questo caso va emessa una nota di variazione a favore del conduttore

Per inadempimento del conduttore

Il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e può trattenere interamente i canoni (a meno di diverse indicazioni nel contratto), a titolo di indennità. In caso di semplice mancato acquisto, va indicata già nel contratto la quota dei canoni imputata a corrispettivo che deve essere restituita

