

3.2 Trattamento fiscale per i concedenti che non agiscono in regime di impresa

3.2.1 Imposte sui redditi

Con riferimento ai soggetti che non operano in regime di impresa, la quota del canone stabilita per la concessione in godimento dell'immobile, non essendo corrispettivo del trasferimento della proprietà dell'immobile stesso, deve essere assoggettata a imposizione in base alla disciplina dei redditi fondiari. Per quanto detto al par. 2 tale concessione in godimento dell'immobile deve essere assimilata, ai fini fiscali, alla locazione.

L'articolo 26 del TUIR prevede che *"i redditi fondiari concorrono indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale....per il periodo d'imposta in cui si è verificato il possesso"*. Per la determinazione del reddito derivante dal possesso di fabbricati, l'articolo 37 del TUIR stabilisce, al comma 1, che *"Il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo"* e al successivo comma 4-bis che *"Qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 5 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione"*.

Per l'applicazione delle disposizioni richiamate, assume rilievo la circostanza che il proprietario/concedente rimanga titolare del diritto di proprietà dell'immobile e sia, pertanto, il soggetto passivo cui vanno imputati i relativi redditi fondiari fino a quando il conduttore non eserciti il diritto di acquistare l'immobile (entro i termini previsti dal contratto).

Conseguentemente le quote dei canoni previste a fronte del godimento dell'immobile devono considerarsi per il proprietario/concedente quali redditi di fabbricati e devono essere assoggettate ad IRPEF in base alle regole dettate dal richiamato articolo 37, comma 4-bis, del TUIR per le locazioni, secondo cui se il

canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 5 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario (c.d. rendita catastale), il reddito imponibile è quello del canone di locazione al netto di tale riduzione. Rimangono ferme le maggiori riduzioni forfetarie previste dal medesimo comma 4-bis per talune categorie di immobili. La rendita catastale deve essere rivalutata del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge n. 662 del 1996.

Ove ricorrano i presupposti previsti dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, il canone derivante dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze può essere assoggettato, su opzione del locatore, al regime della "cedolare secca". La possibilità di optare per tale regime facoltativo di imposizione è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni. L'opzione comporta l'assoggettamento del canone di locazione ad una imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Per approfondimenti si rinvia ai provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 7 aprile 2011 e del 10 gennaio 2014, e ai chiarimenti forniti con le circolari dell'Agenzia delle entrate, tra le quali si segnalano le circolari n. 26/E del 1° giugno 2011 e n. 20/E del 4 giugno 2012.

3.2.2 Registro

Come si è avuto modo di chiarire al paragrafo 3.1.3, per determinare la tassazione applicabile al contratto di godimento in argomento, soggetti a registrazione nel termine fisso di 30 giorni, trovano applicazione i principi di cui agli articoli 20 e 21 del TUR.

Conseguentemente, per quanto attiene alla disposizione che prevede la concessione del godimento dell'immobile a fronte della corresponsione di un

canone, deve essere applicata l'imposta di registro nella misura proporzionale del 2 per cento sia con riferimento agli immobili strumentali che abitativi.

Tipologia dei fabbricati	IVA	Registro
Abitativi	Esclusa	Proporzionale 2 %
Strumentali	Esclusa	Proporzionale 2%

L'imposta proporzionale può essere assolta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno, ai sensi dell'articolo 17 del TUR.

Come ricordato al paragrafo 3.2.1, inoltre, ove ricorrano i presupposti previsti dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, il reddito derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo può essere assoggettato, su opzione del locatore, al regime della 'cedolare secca'.

Per quanto attiene, invece, alla quota di canone da imputare a corrispettivo di vendita, deve essere applicata l'imposta di registro nella misura del 3 per cento, ai sensi dell'articolo 9 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, sull'importo complessivo degli acconti pattuiti. Tale disposizione stabilisce, infatti, che "*per gli atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale*" si applica l'imposta di registro con l'aliquota del 3 per cento.

Si precisa che qualora l'imposta proporzionale di registro applicata in relazione al canone di locazione, unitamente all'imposta proporzionale di registro sull'acconto prezzo risulti complessivamente inferiore all'importo di euro 200, deve essere corrisposta l'imposta di registro nella misura di euro 200.

4. ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

4.1 Trattamento fiscale per i concedenti/venditori che agiscono in regime di impresa

4.1.1 Imposte sui redditi e IRAP

Qualora il conduttore eserciti il diritto di acquisto - e si proceda, dunque al trasferimento di proprietà del bene - emerge per il concedente, titolare di reddito d'impresa, un componente positivo di reddito.

In particolare, nel caso di immobili merce concorrerà a formare il reddito il corrispettivo derivante dalla cessione (al lordo degli acconti) ai sensi dell'articolo 85 del TUIR, mentre nell'ipotesi di immobili strumentali o di immobili patrimonio assumerà rilevanza la differenza tra il prezzo di cessione (al lordo degli acconti) e il costo fiscale dell'immobile, ai sensi dell'articolo 86, comma 2, del TUIR.

Tali componenti positivi (ricavo o plusvalenza) assumeranno rilevanza per il concedente anche ai fini IRAP, secondo le regole ordinarie che caratterizzano il tributo regionale

4.1.2 Iva

Ai fini dell'IVA, in caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, la base imponibile relativa alla cessione dell'immobile sarà data dal prezzo della cessione decurtato dei soli acconti sulla vendita pagati fino a quel momento dal conduttore e non anche dei canoni versati per il mero godimento, e sarà applicabile la disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari.

Il momento di effettuazione dell'operazione di compravendita immobiliare, ai sensi dell'articolo 6, primo comma, del D.P.R. n. 633 del 1972 va individuato all'atto dell'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.

Per quanto concerne il trattamento IVA applicabile alle cessioni degli immobili, si rinvia a quanto già chiarito, con riferimento agli acconti pagati sul prezzo, al paragrafo 3.1.2.

4.1.3 Registro, ipotecaria e catastale

Per i trasferimenti immobiliari rilevanti ai fini dell'IVA, trova applicazione il regime di alternatività IVA/Registro, di cui all'articolo 40 del TUR, che prevede, in linea generale, l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di euro 200.

Com'è noto, tale principio trova una deroga, tuttavia, per i trasferimenti di fabbricati abitativi esenti, di cui all'articolo 10, numero 8-bis), del DPR n. 633 del 1972 e, pertanto, in relazione a tali trasferimenti, si applica l'imposta di registro proporzionale nella misura del 9 o del 2 per cento, (minimo 1000 euro) e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

		Registro	Ipotecaria	Catastale
Cessioni esenti ex art. 10, comma 1, n. 8-bis, DPR n. 633 del 1972	'Prima casa'	2%	50	50
	Fabbricati diversi dalla 'prima casa'	9%	50	50

Il menzionato principio di alternatività IVA/Registro trova, invece, piena applicazione per le cessioni di immobili strumentali di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633 del 1972.

Ciò comporta che l'imposta di registro, sia nel caso in cui le cessioni siano imponibili IVA, sia se esenti IVA, è dovuta nella misura fissa di 200 euro.

Per gli atti aventi ad oggetto immobili strumentali, soggetti ad IVA, si applica, inoltre, il trattamento fiscale previsto dagli articoli 10 e 1-bis della Tariffa

,allegata al D.LGS 31 ottobre 1990, n. 347 (TUIC), ovvero l'imposta catastale nella misura dell'1% e l'imposta ipotecaria nella misura del 3%.

	IVA	Registro	Ipotecari a	Catastale
Soggetto IVA ex art. 10, comma 1, n. 8-ter , DPR n. 633 del 1972	22% ovvero 10% ovvero esente	200	3%	1%

4.2 Trattamento fiscale per i concedenti/venditori che non agiscono in regime di impresa.

4.2.1 Imposte sui redditi

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”*.

Le quote del canone imputate ad acconto prezzo, costituendo parte del corrispettivo del trasferimento, devono essere assoggettate a imposizione in base alla citata disciplina dei redditi diversi. Tali quote del canone diventeranno imponibili per il proprietario/concedente non durante il periodo di godimento, ma

al momento della cessione dell'immobile, ossia quando il conduttore si avvale del diritto di acquistarlo, al ricorrere delle condizioni previste dall'articolo 67 citato, tra cui quella della cessione entro il termine di 5 anni dall'acquisto o costruzione. Diversamente, se la cessione dell'immobile interviene in una data successiva, il corrispettivo che il proprietario riceve non rileva ai fini delle imposte dirette.

Ad esempio, nei confronti di un contribuente, che acquista un immobile il 3 febbraio 2014 e successivamente lo concede in locazione mediante il contratto di cui all'articolo 23 in commento, l'eventuale plusvalenza è assoggettata a tassazione, come reddito diverso, se il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene entro il 2 febbraio 2019. Per l'acquirente il termine quinquennale decorrerà dalla medesima data di trasferimento della proprietà dell'immobile. La plusvalenza sarà determinata in base alle regole ordinarie previste dall'articolo 68, comma 1, del TUIR, quale differenza positiva tra il corrispettivo percepito dal conduttore-acquirente, comprensivo delle quote del canone imputate ad acconto prezzo, e il costo di acquisto dell'immobile.

4.2.2 Registro, ipotecaria e catastale

In relazione all'atto di trasferimento dell'immobile, si applica, in linea generale, l'imposta proporzionale di registro, nelle misure previste dall'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di euro 50 ciascuna.

		Registro (Imposta minima 1.000 euro)	Ipotecaria	Catastale
Cessioni fuori campo	<i>'Prima casa'</i>	2%	50	50
IVA	Fabbricati diversi dalla <i>'prima casa'</i>	9%	50	50

In relazione alla base imponibile, si precisa che l'imposta di registro deve essere calcolata sul valore del bene, ai sensi degli articoli 43 e 51 del TUR, ossia sul valore dichiarato dalle parti o, se superiore, sul corrispettivo pattuito, fatta salva l'applicazione, ricorrendone le condizioni, del criterio del prezzo-valore di cui all'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266.

Per la determinazione dell'imposta di registro da applicare in sede di trasferimento, si ritiene, inoltre, applicabile la disciplina dettata dalla nota all'articolo 10 della Tariffa, Parte prima, del TUR per i contratti preliminari di compravendita, secondo la quale dall'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo deve essere scomputata l'imposta di registro corrisposta in relazione agli acconti prezzo.

La nota posta in calce all'articolo 10 della Tariffa, Parte prima, del TUR stabilisce, infatti, che *"Se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica il precedente articolo 6; se prevede il*

pagamento di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto ai sensi degli articoli 5, comma 2, e 40 del testo unico si applica il precedente articolo 9. In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.”

In applicazione di tale disposizione, l'imposta di registro corrisposta in misura proporzionale in relazione alla caparra confirmatoria (0,50 %), se presente, e agli acconti prezzo (3%) deve essere, dunque, scomputata dall'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo di compravendita.

Pertanto, anche nel caso di contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, l'imposta di registro corrisposta nella misura del 3 per cento sugli acconti prezzo (se non soggetti ad IVA) o eventualmente nella misura dello 0,50 per cento sulla caparra confirmatoria, deve essere scomputata, al fine di evitare una doppia tassazione delle medesime somme, dall'imposta proporzionale di registro dovuta per il contratto definitivo di trasferimento.

Si precisa che nel caso in cui l'imposta proporzionale corrisposta per la caparra confirmatoria e per gli acconti di prezzo risulti superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto di compravendita definitivo, spetta il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata, secondo le regole previste dall'articolo 77 del TUR (circolare 29 maggio 2013, n. 18/E).

5. MANCATO TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE E RESTITUZIONE DEGLI ACCONTI

Come si è avuto modo di chiarire al paragrafo 1, i contratti di godimento in argomento, come disciplinati dall'articolo 23 del *decreto*, sono finalizzati al trasferimento dell'immobile, in quanto attribuiscono al conduttore il diritto di acquistare il bene concesso in godimento.

Nell'ambito dell'articolo 23 del *decreto* sono, peraltro, disciplinate anche le ipotesi in cui le parti non procedono alla conclusione del contratto di compravendita, regolando,

nel contempo, le eventuali restituzioni delle somme versate a titolo di corrispettivo del trasferimento.

In particolare, il comma 1-*bis* dell'articolo 23, disciplina l'ipotesi di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, stabilendo che le parti siano tenute ad indicare nell'ambito del contratto la quota dei canoni imputata a corrispettivo che deve essere restituita.

Il comma 5 dell'articolo in argomento disciplina, inoltre, le ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento contrattuale.

Tale disposizione stabilisce che, in caso di risoluzione per inadempimento del concedente, è fatto allo stesso obbligo di restituire al conduttore la parte dei canoni imputata a corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha, invece, diritto alla restituzione dell'immobile e fa propri, in via definitiva, e per l'intero, i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto dal contratto.

5.1 Trattamento fiscale per i concedenti che agiscono in regime di impresa

5.1.1 Imposte sui redditi e IRAP

5.1.1.1 Mancato esercizio del diritto di acquisto (articolo 23, comma 1-bis)

Qualora il conduttore non eserciti il diritto di acquisto, il trasferimento della proprietà del bene non si perfeziona e per il concedente non emerge alcun ricavo o plusvalenza rilevante nella determinazione del reddito d'impresa.

In tale ipotesi, assume rilevanza reddituale per il concedente la sola quota di acconto versata durante la locazione dal conduttore, qualora le parti, in sede contrattuale, abbiano stabilito che una quota dei canoni versati in acconto sul prezzo sia trattenuta dal concedente.

In particolare, la quota di acconto non restituita al conduttore rappresenta per il concedente un componente positivo di reddito rilevante ai fini della determinazione del reddito d'impresa.

Anche ai fini IRAP, il predetto componente positivo assume rilevanza per il concedente secondo le regole ordinarie che caratterizzano il tributo regionale.

5.1.1.2 Risoluzione per inadempimento (articolo 23, comma 5)

In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, il comma 5 stabilisce che *“lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali”*.

In tale ipotesi, quindi, il trasferimento della proprietà del bene non si perfeziona e, per il concedente, non emerge alcun ricavo o plusvalenza rilevante nella determinazione del reddito d'impresa.

Per il concedente assumono rilevanza nella determinazione del reddito d'impresa, come interessi passivi, i soli interessi legali che lo stesso è tenuto a corrispondere al conduttore.

Nella diversa ipotesi di risoluzione per inadempimento del conduttore, il medesimo comma 5 stabilisce che *“il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità se non è stato diversamente convenuto nel contratto”*.

In definitiva, la risoluzione per inadempimento del conduttore determina i medesimi effetti fiscali previsti in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto.

In particolare, per il concedente:

- 1) non emerge alcun ricavo o plusvalenza rilevante nella determinazione del reddito d'impresa;
- 2) assume rilevanza reddituale come componente positivo di reddito la sola quota di acconto versata durante la locazione dal conduttore che non deve essere restituita.

Anche ai fini IRAP, il predetto componente positivo, rappresentato dalla quota di acconto versata durante la locazione dal conduttore che non deve essere restituita, assume rilevanza per il concedente secondo le regole ordinarie che caratterizzano il tributo regionale.

5.1.2 Iva

5.1.2.1 Mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore (articolo 23, comma 1-bis)

In caso di omesso esercizio del diritto di acquisto, e di conseguente restituzione al conduttore della quota versata a titolo di acconto sul prezzo, il proprietario è tenuto, ai sensi dell'articolo 26, secondo comma, del DPR n. 633 del 1972, all'emissione di una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti.

Tale nota di variazione, per il rispetto dei principi fondamentali dell'IVA, deve essere emessa con riferimento all'ammontare complessivo versato dal conduttore a titolo di acconto sul prezzo di vendita - ovvero sia per la parte che viene restituita, sia per la parte che viene trattenuta. Infatti, non verificandosi l'effetto traslativo della cessione, il presupposto dell'applicazione dell'IVA sulle somme relative agli acconti versati dal conduttore sul prezzo di vendita viene a mancare.

Tuttavia, qualora le parti, in sede contrattuale, abbiano stabilito che una quota dei canoni versati in acconto sul prezzo sia trattenuta dal concedente, tale quota, all'atto del mancato esercizio del diritto di acquisto, assume la natura di corrispettivo dovuto per l'esercizio (a titolo oneroso) del diritto riconosciuto al conduttore e, conseguentemente, deve essere assoggettata ad IVA, con aliquota ordinaria, secondo le regole ordinarie previste per le prestazioni di servizi di cui all'articolo 3 del DPR n. 633 del 1972.

5.1.2.2 Risoluzione per inadempimento (articolo 23, comma 5)

In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, il comma 5 stabilisce che *“lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali”*.

In tale ipotesi, il concedente provvede ai sensi dell'articolo 26, secondo comma, del DPR n. 633 del 1972, all'emissione di una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti.

Nella diversa ipotesi di risoluzione per inadempimento del conduttore, il medesimo comma 5 stabilisce che *“il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità se non è stato diversamente convenuto nel contratto”*.

In tale evenienza, i canoni trattenuti perdono la natura di acconto sul prezzo di cessione per assumere quella di penalità per inadempimento del conduttore; conseguentemente, il concedente dovrà emettere una nota di variazione ai sensi dell'articolo 26 del DPR n. 633 del 1972, a rettifica del regime impositivo originariamente applicato a tali somme, per annotarle contestualmente come importi esclusi dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'articolo 15 del DPR n. 633 del 1972.

5.2 Trattamento fiscale ai fini delle imposte sui redditi per i soggetti che non agiscono in regime di impresa.

5.2.1 Mancato esercizio del diritto da parte del conduttore (articolo 23, comma 1-bis)

Nell'ipotesi di cui al comma 1-bis dell'articolo 23 in cui il conduttore non eserciti il diritto di acquistare l'immobile entro il termine prestabilito, la restituzione da parte del proprietario delle quote dei canoni imputata ad acconto

prezzo non assume alcuna rilevanza reddituale né per il proprietario, né per il conduttore che non agiscano nell'esercizio di impresa.

Per il proprietario, la parte dell'acconto prezzo eventualmente trattenuta costituirà un reddito diverso, derivante dall'assunzione di obblighi di permettere ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett. l), del TUIR, imponibile per un importo corrispondente a quanto trattenuto. Tale importo, in sostanza, remunera il proprietario per il diritto di acquisto concesso al conduttore in sede di stipula del contratto, ancorché il diritto a percepire tale remunerazione sia condizionato al mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.

5.2.2 Risoluzione per inadempimento (articolo 23, comma 5)

Nella diversa ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, prevista dal comma 5 dell'articolo 23, le quote dei canoni imputate ad acconto prezzo, eventualmente trattenute dal concedente a titolo di indennità se non è stato diversamente convenuto nel contratto, costituiranno per il concedente redditi diversi derivanti dall'assunzione di obblighi riconducibili a quelli di fare, non fare e permettere, di cui alla lett. l) del comma 1 dell'articolo 67 del TUIR, atteso che anche in questo caso viene comunque remunerato il diritto di acquisto concesso al conduttore.

5.3 Registro

In caso di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, ai sensi del comma 1-*bis* dell'articolo 23 ovvero di risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi del successivo comma 5, non si dà luogo alla restituzione dell'imposta di registro corrisposta nella misura del 3 per cento, applicata in relazione alla quota di canone assimilata ad acconti prezzo, anche nel caso in cui il concedente proceda alla restituzione di tali somme al conduttore.

Tale principio appare coerente con i chiarimenti già forniti da questa amministrazione in relazione all'imposta di registro corrisposta in occasione

della registrazione dei contratti preliminari di vendita con la circolare 10 giugno 1986, n. 37. In tale sede, è stato, infatti, chiarito che nel caso in cui a seguito della conclusione del contratto preliminare non si proceda alla stipula del definitivo, le somme riscosse in sede di registrazione del preliminare rimarranno definitivamente acquisite all'erario.

* * *

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA





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?

E' 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.



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 *rent to buy*, che consentirà al conduttore di acquistare il bene libero da ipoteche, pignoramenti, o altre pregiudizievoli, che emergano dopo la trascrizione del *rent to buy*. 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 *rent to buy* 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 *rent to buy* 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 *rent to buy* 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. È 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.