

---

## Cos'è il contratto rent to buy?

**Data Articolo: 17 Ottobre 2014**

**Autore Articolo: Nicolò Cipriani**

“**Rent to buy**” o “**buy to rent**” non rappresenta un dubbio amletico. Sono i due nuovi istituti giuridici, traducibili in “**affitto con riscatto**” e “**acquisto con locazione**”, che il decreto 133/2014, denominato Sblocca Italia, agli artt. 21 e 23, ha di recente disciplinato. A determinate condizioni, il **buy to rent** attribuisce un vantaggio fiscale alla persona fisica (non esercente attività commerciale) che acquista un immobile che poi affitta a terzi. In questo articolo però approfondiamo la disciplina della formula contrattuale, “quasi gemella” solo nel nome, del **rent to buy**.

Il **rent to buy** è il contratto con il quale un immobile è concesso in godimento con il diritto del conduttore di acquistarne la proprietà, imputando a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati.

La finalità è quella di rimediare alla carenza di liquidità dei potenziali acquirenti e permettere al venditore di “finanziare” l'acquisto, accettando di percepire il prezzo a rate e con la garanzia della proprietà per tutto il periodo in cui il conduttore ha il godimento dell'immobile e fino a quando tutti i canoni non saranno pagati.

**Non ci sono limitazioni soggettive**, nel senso che il contratto potrà essere stipulato, sia come concedente che come conduttore, tra soggetti privati, imprese o società di qualunque tipo o enti diversi dalle società.

Anche da un **punto di vista oggettivo**, la legge parla genericamente di “immobili” lasciando intendere che il contratto potrà avere come oggetto sia fabbricati abitativi o strumentali che terreni.

Si tratta di un contratto a **forma libera** ma è facile prevedere che il promissario acquirente preferirà la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata che gli permetterà la trascrizione nei registri immobiliari.

La **trascrizione nei registri immobiliari** rappresenta una forte tutela per il conduttore-futuro acquirente che si protegge così dalle possibili disavventure che potrebbero accadere in capo al locatore prima del passaggio definitivo della proprietà. Infatti:

- la parte dei canoni imputata a prezzo gode di un **privilegio speciale** sull'immobile concesso in godimento. In caso di fallimento del concedente, sul ricavato dall'asta dell'immobile il conduttore sarà soddisfatto per primo;
- l'**efficacia della trascrizione** è legata alla durata del contratto per un massimo di dieci anni (i contratti preliminari registrati durano, a pena di decadenza, tre anni);

---

• la trascrizione, per tutta la durata della sua efficacia, rende **opponibile a terzi** il contratto stipulato, nel caso in cui il venditore ceda ad altri l'immobile.

Il **contratto si risolve** in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, e comunque non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo.

In caso di **risoluzione per inadempimento**:

- **del concedente**, quest'ultimo dovrà restituire la parte dei canoni imputata a corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;

- **del conduttore**, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

Anche l'ipotesi del **fallimento** è disciplinata con apposite norme, prevedendo in caso di fallimento:

- del **concedente**, la prosecuzione del contratto con limitate possibilità di esperire azione revocatoria;

- del **conduttore**, la possibilità per il curatore di sciogliere il contratto e, in tal caso, il diritto del concedente di ottenere la restituzione dell'immobile e acquisire interamente i canoni a titolo d'indennità, salvo diverse pattuizioni.

Per quanto non espressamente previsto dalla legge, i rapporti tra il locatore e il conduttore saranno regolati dalle disposizioni del Codice Civile riguardanti i rapporti tra usufruttuario e nudo proprietario, tra cui la disciplina delle spese di manutenzione, che saranno a carico del conduttore in caso di spese ordinarie, e a carico del concedente in caso di spese straordinarie.

Da un punto di vista fiscale si segnala il documento elaborato dall'Associazione Italiana tra Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili che ha elaborato le norme di comportamento da tenere in campo fiscale sull'argomento, con particolare riguardo dell'imposte dirette, di registro e IVA, nella duplice eventualità di un contratto con vincolo per entrambe le parti di stipulare quello definitivo oppure con patto di futura vendita non vincolante per le parti.

La fiscalità di vantaggio in capo al conduttore-futuro acquirente merita un'attenzione particolare. Si discute circa la possibilità di riconoscere le detrazioni previste dagli art. 15, 16 e 16-bis del TUIR.

---

Va sottolineato che, fino al passaggio definitivo della proprietà, il **contratto rent to buy** è assimilato al contratto di locazione. Pertanto non vi sono dubbi circa la possibilità di riconoscere in capo al conduttore, laddove ne ricorrano le circostanze, le **detrazioni previste in caso di locazione** dell'immobile da destinare ad abitazione principale.

Anche per quanto riguarda le norme legate ai **benefici sul recupero edilizio e il risparmio energetico**, il parere unanime è quello di riconoscere la possibilità di cogliere i relativi benefici da parte del conduttore, posto che la normativa in merito accoglie tra i potenziali beneficiari anche i detentori.

È dubbia l'applicazione dell'agevolazione riferita alle **spese sostenute per l'intermediazione nell'acquisto dell'immobile** da destinare ad abitazione principale. Il contratto in esame, combinando due fattispecie (locazione e compravendita di immobili), prevede solo in un secondo momento, e a distanza di anni, il passaggio di proprietà, presupposto indispensabile per godere della detrazione in esame.

Ultimo caso da considerare è quando il locatario esercita la facoltà di riscatto della proprietà dell'immobile che ha (già) adibito ad abitazione principale stipulando contestualmente un mutuo per regolare i conti con il concedente. Si tratta di verificare la possibilità di **detrarre gli interessi sul mutuo** destinato all'acquisto (riscatto) dell'abitazione principale. In via di principio non sembrano esserci dubbi circa l'ammissibilità in detrazione degli interessi, anche se sarà necessario un chiarimento rispetto ai valori da considerare ai fini del calcolo del coefficiente di detraibilità.

Infatti, posto che il locatore abbia versato € 100 a titolo di canoni (che costituiscono un anticipo del prezzo finale) per un immobile riscattato per un importo pari a € 400, a fronte di un mutuo stipulato pari a € 450, il chiarimento dovrà riguardare il valore da inserire al numeratore se comprende o meno i canoni già versati per via della natura di anticipazioni sul prezzo: il coefficiente assumerebbe i seguenti valori:  $400/450$  pari a 0,88 se non venissero considerati i canoni-prezzo, oppure detraibilità piena se, viceversa, fossero ricompresi.

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN