



IL CONTRATTO “RENT TO BUY” : ANALISI ED APPROFONDIMENTO DEGLI ASPETTI CIVILI E FISCALI

a cura di Celeste Vivenzi

Premessa generale

L'articolo 23 del decreto legge n. 133-2014 ,in vigore dal 13 settembre 2014 e noto come sblocca Italia ,si occupa della problematica del “rent to buy”, ovvero dell'affitto a riscatto. Tale operazione è adatta per coloro che hanno intenzione di acquistare un immobile, godendo immediatamente dello stesso, mediante il pagamento di un canone periodico e rinviando ad un momento successivo l'acquisto definitivo e la corresponsione del relativo prezzo, dal quale devono essere scomputati, per intero o parzialmente, i canoni precedentemente corrisposti. **Il decreto sblocca Italia ammette il contratto “rent to buy” per i fabbricati a destinazione abitativa, strumentale, nonché per i terreni e riguarda tutti i soggetti ovvero privati, imprese, professionisti, ecc., sia nella parte del “futuro acquirente” e sia nella parte del “futuro cedente”.**

L'articolo 23 D.L. n.133/14 , al fine di tutelare entrambe le parti (futuro acquirente e futuro cedente), prevede la **trascrizione del contratto** ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, **richiedendo che la stipula del contratto avvenga per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.** 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” con lo scopo di tutelare il “futuro acquirente” per tutto il periodo di godimento dell'immobile e sino all'ipotizzata data di acquisto(**comunque non oltre il decennio dalla data di sottoscrizione).**

Per tutelare il “**futuro cedente**” è prevista la determinazione del numero di canoni non pagati, anche non consecutivi, che fa scattare la risoluzione del contratto e pertanto il numero minimo di canoni non pagati che fa scattare la risoluzione non può essere inferiore a 6 (1/20 di 120). Infine viene disposto

che in materia di gestione dell'immobile si applicano le disposizioni previste per l'usufrutto ,quelle riguardanti la suddivisione delle spese di manutenzione (articoli da 1004 a 1007 del codice civile), e quelle riguardanti le pretese di terzi di cui agli articoli 1012 e 1013 del codice civile.

IL CONTRATTO DI “ RENT TO BUY”

In buona sostanza il decreto legge n.133-2014 prevede che il contratto “ **rent to buy**” venga trascritto come un contratto preliminare di compravendita (**questo comporta l'obbligo della stipula del contratto per atto pubblico o scrittura privata autenticata**). La **trascrizione attribuisce particolari garanzie** a favore del “*promissario acquirente*” (**effetto di prenotazione** del bene per 10 anni) in quanto la **trascrizione del “preliminare” prevale sulle successive trascrizioni** fatte dal venditore.

La trascrizione inoltre prevede anche il **privilegio speciale sull'immobile** a garanzia dei crediti del futuro acquirente **in caso di inadempimento** del venditore (art. 2775-bis c.c.) e, ad esempio, in caso di fallimento del concedente, il conduttore ha diritto di rivalsa sul ricavato dall'asta dell'immobile per la quota dei canoni imputata a corrispettivo (**la quota residua è imputata alla locazione e non va pertanto restituita**).

In via generale il contratto si può definire nel seguente modo :

1)il soggetto denominato “ **futuro acquirente** “ tramite il **pagamento di un canone determinato in un certo numero di anni** , può utilizzare immediatamente l'immobile ;

2) alla fine del periodo stabilito avviene la **compravendita vera e propria**, con compensazione totale o parziale di quanto pagato anticipatamente per la disponibilità dell'alloggio.

Le parti godono di ampia **autonomia negoziale, potendo liberamente determinare:**

- **la durata della fase “del godimento”**, della successiva compravendita e la **quota di canone imputabile a corrispettivo** oltre ad eventuali **diritti di recesso**, clausole penali/condizionali, la possibilità di cedere il contratto e di **regolamentare gli effetti dell'inadempimento**. La suddivisione della rata mensile tra quota c/godimento e quota c/capitale è liberamente pattuita dalle parti in base al prezzo dei canoni di locazione normalmente praticati sul mercato.

AMBITO OGGETTIVO E SOGGETTIVO

Gli immobili interessati alla normativa sono tutti i fabbricati **abitativi o strumentali e i terreni e i soggetti interessati possono essere sia privati che titolari di partita IVA** (professionisti, impresa individuali, società, ecc.).

LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto in esame **si risolve in presenza di :**

-mancato pagamento, anche non consecutivo, **di un numero minimo di canoni** determinato dalle parti, e comunque **non inferiore a 1/20 del loro numero complessivo;**

-risoluzione per inadempimento del concedente : questi è tenuto a restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali ;

-risoluzione per inadempimento del conduttore: il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e, se nel contratto non è disposto diversamente, acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità.

GLI ASPETTI FISCALI DEL CONTRATTO DI RENT TO BUY

Per quanto riguarda gli aspetti fiscali è opportuno verificare preliminarmente il trattamento dei contratti che prevedono una clausola di riscatto obbligatoria per **entrambe le parti ovvero solo per il venditore** .

In presenza di una clausola vincolante per entrambe le parti gli effetti fiscali sono i seguenti :

- in materia di IVA : come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con le CM 28/2011 e con la RM 338/2008 il **contratto di locazione con patto di futura vendita *vincolante per ambedue le parti*** costituisce una cessione di beni che si considera effettuata al momento della stipula dell'atto di "locazione" anche se **gli effetti traslativi si producono successivamente** . Nel caso di specie **l'IVA è dovuta fin dal momento della stipula del contratto sull'intero prezzo pattuito per la futura vendita e il pagamento dei canoni è escluso Iva** .

Il contratto di cessione vera e propria va **registrato applicando l'imposta di registro in misura "fissa"** in quanto relativo ad un'operazione soggetta ad Iva.

-in materia di imposte dirette : come disposto dall'art. 109 del TUIR la locazione con clausola di trasferimento della proprietà **vincolante per entrambe** le parti il **corrispettivo della cessioni si considera conseguito all'atto della stipula** del contratto (tale casistica si applica anche in caso di stipula di due atti distinti ovvero un contratto di locazione e successivamente un preliminare di vendita con **l'obbligo vincolante per entrambi di trasferire la proprietà** del bene alla scadenza del contratto di locazione) .

ESEMPIO PRATICO

Si ipotizzi un contratto che preveda l'acquisto finale di un immobile al prezzo di euro 300.000 vincolante per entrambe le parti ; i canoni mensili di affitto da corrispondere sono pari ad euro 1.200 .

AI FINI IVA : SI ASSOGGETTA AD IVA IMMEDIATAMENTE LA SOMMA DI EURO 300.000 ALL'ATTO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO RENT TO BUY; I CANONI PERCEPITI NON SONO INVECE SOGGETTI AD IVA;

AI FINI DELLE IMPOSTE SUI REDDITI: VIENE SUBITO DETERMINATA LA PLUSVALENZA DELLA CESSIONE (DIFFERENZA TRA CORRISPETTIVO E VALORE DEL BENE).

IL SOGGETTO ACQUIRENTE : esercita il diritto di detrazione dell'IVA eventualmente gravante sul corrispettivo della cessione al momento della stipula del contratto e iscrive l'immobile tra le attività dell'impresa .

ASPETTI FISCALI DEL CONTRATTO RENT TO BUY CON FACOLTÀ ALL'ACQUISTO

Se al **conduttore è riconosciuta la facoltà di acquistare l'immobile locato si applicano le seguenti regole:**

-al conduttore è riconosciuta la facoltà di acquistare l'immobile al prezzo determinato decurtando gli acconti eventualmente pagati e i canoni di locazione nel frattempo maturati;

- ai fini IVA : il canone di affitto pagato è soggetto ad IVA secondo l'aliquota vigente; **-al momento della cessione** l'impresa applicherà l'iva sull'importo residuo della cessione ;

-in materia di imposte dirette : durante il godimento del bene la quota di affitto va tassata come locazione e al momento della cessione ha origine una plusvalenza tra il prezzo di cessione e il costo fiscale dell'immobile.

ESEMPIO PRATICO

Contratto “rent to buy” che prevede facoltà di acquisto da parte dell'acquirente con le seguenti caratteristiche :

- costo fiscale dell'immobile per l'impresa euro 350.000 ;
- durata contratto 10 anni;
- l'impresa applica il regime iva al 22 % per opzione nel contratto di locazione;
- quota canone locazione pattuita : euro 600 al mese + iva;
- quota acconto sulla futura vendita pattuita : euro 500 + iva;
- prezzo cessione concordato nel contratto euro 400.000.

OBBLIGHI FISCALI :

durante il contratto :

- tassare ai fini reddituali anno per anno le **quote c/locazione per euro 600 x 12 = euro 7.200 ; applicare ai fini iva il 22% sull'importo di euro 7.200 ;**
- assoggettare ad iva l'importo di euro 500 x 12 = euro 6.000 + Iva 22% a titolo di debito verso il locatore per le quote c/acconto:** tale importo non costituisce reddito ai fini fiscali;

AL MOMENTO DEL RISCATTO FINALE

- tassare ai fini reddituali la plusvalenza di cessione:** euro 400.000 meno euro 350.000 ovvero euro 50.000 ;
- applicare l'iva sulla differenza tra il prezzo di vendita finale di euro 400.000 e euro 60.000 a titoli di acconti (6.000x10 anni)** ovvero euro 340.000 + iva 22% .

LE AGEVOLAZIONI FISCALI E IL CONTRATTO “ RENTI TO BUY “

Al contratto “**RENT TO BUY**” sono applicabili anche le agevolazioni fiscali previste dalla normativa oggi in vigore . A titolo meramente informativo si citano le seguenti agevolazioni:

-interessi corrisposti per il mutuo destinato all'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (in presenza di opzione di acquisto e stipula di un mutuo prima casa spetta all'acquirente la detrazione per gli interessi passivi in presenza dei requisiti di legge e con la limitazione costo d'acquisto e valore del mutuo;

-detrazioni per la locazione dell'immobile destinato ad abitazione principale di cui all'articolo 16 del Tuir fino al momento del riscatto finale dell'immobile adibito ad abitazione principale;

-interventi di recupero del patrimonio edilizio e del risparmio energetico: l'agevolazione spetta anche al conduttore che ha la disponibilità dell'immobile .

CELESTE VIVENZI

