26 settembre 2014 10:44

Godimento di immobili con futuro acquisto (Rent to buy): cos'è e come funziona

di Rita Sabelli

Ultimo aggiornamento: 25/6/2015

Il decreto “sblocca Italia” ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano una nuova forma contrattuale che consente ai proprietari di immobili di concederli in godimento con previsione di futura vendita, computando al prezzo convenuto un certo numero di canoni.

Nonostante il nome con cui sono stati subito battezzati, RENT TO BUY, non si tratta di contratti di affitto, già disciplinati con norme specifiche (leggi 392/1978 e 431/1998), ma di contratti del tutto nuovi, non regolati fin ora dalla legge.
I vantaggi di questa forma contrattuale sono, per il proprietario, di poter mettere “a reddito” l'immobile subito, in prospettiva di una vendita futura; per l'utilizzatore/conduttore il poter subito godere l'immobile diluendo nel tempo l'impegno finanziario, in vista di un futuro acquisto.

A parte alcuni aspetti disciplinati dalla legge, questi contratti sono liberi, affidati alla contrattazione delle parti. Ciò in special modo riguardo al prezzo di vendita dell'immobile, la durata di godimento anteriore alla vendita, l'importo mensile dei canoni e quanti di essi costituiranno l'”acconto” da scalare dal prezzo di vendita. Non solo. La vendita può esser prevista come “automatica” o opzionale, a scelta dell'utilizzatore/conduttore.

E' della massima importanza, in questo tipo di contratto, che vengano puntualmente pagati i canoni mensili, perché la legge prevede che l'accordo possa sciogliersi a seguito di morosità di un certo numero di mensilità stabilite nel contratto. In parole povere, il proprietario è svincolato dalla “promessa” di futura vendita dell'immobile all'utilizzatore se quest'ultimo si dimostra economicamente inadempiente.

Indice scheda
CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO
FORMA E TRASCRIZIONE
RISOLUZIONE
FALLIMENTO DELLE PARTI
ASPETTI FISCALI
UNA NOTA SUI CONTRATTI DI AFFITTO CON PATTO DI FUTURA VENDITA
RIFERIMENTI NORMATIVI
LINK UTILI

CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO

Si tratta di contratti, che la legge italiana definisce “di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”, che prevedono una sorta di locazione (diversa da quella finanziaria) con diritto del conduttore di acquistare l'immobile entro un termine determinato.
Al momento della vendita dal prezzo dell'immobile vengono detratti un certo numero di canoni già pagati, indicati sul contratto.

Come già detto in premessa si tratta di contratti del tutto nuovi, non disciplinati dalle norme della locazione, per i quali quindi non esistono regole fissate dalla legge sulla durata, sul rinnovo automatico, sulla disdetta, etc. A parte alcuni punti fermi stabiliti dal Dl 133/2014 (ed esposti in questa scheda) tali aspetti, od altri aggiuntivi, sono affidati alla libera contrattazione tra le parti.

Il decreto non interviene nemmeno a limitare il tipo di contraente (che potrà quindi essere un privato, un impresa, un professionista, etc.) né l'immobile (che può essere casa di abitazione, ufficio, fondo commerciale, etc.).

La disciplina civilistica applicabile è quella dell'usufrutto (art. dal 1002 al 1007 e 1012/1013), quindi:
- è necessario da parte dell'utilizzatore fare l'inventario del bene e dare al proprietario una garanzia attraverso versamento di una cauzione (a meno che il proprietario non lo dispensi da tali obblighi contrattualmente);

- gravano sull'utilizzatore le spese, gli oneri di custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria del bene;
- le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. Tuttavia, se esse si rendono necessarie a seguito di una inadempienza dell'utilizzatore in merito alla manutenzione ordinaria, sono a carico di quest'ultimo;
- se il proprietario non esegue gli interventi straordinario o li ritarda, l'utilizzatore può procedere a proprie spese, con diritto al rimborso delle spese;

FORMA E TRASCRIZIONE

Al fine della sua trascrizione presso la conservatoria (prevista dal decreto a garanzia delle parti verso i terzi), il contratto va redatto come atto pubblico presso un notaio o altro pubblico ufficiale o come scrittura privata autenticata. La trascrizione in conservatoria avviene secondo la disciplina prevista per i preliminari di compravendita (art.2645 bis c.c.), con tutte le tutele previste dal codice civile (vedi anche art.2775 bis, 2825 bis e 2932).

Dal momento che la vendita si perfeziona andrà ovviamente trascritto il rogito (contratto di compravendita). In merito va precisato che, a differenza di quanto succede per i contratti preliminari di compravendita, gli effetti della trascrizione del contratto “rent to buy” nei confronti di terzi si mantengono per tutta la durata del contratto stesso, al massimo comunque dieci anni.

Si fa presente che se il contratto riguarda un'abitazione, il notaio deve fin da subito (inizio concessione del godimento) condizionare la stipula alla verifica dell'avvenuta cancellazione o frazionamento di eventuali ipoteche o pignoramenti e di suddivisione dell'eventuale mutuo in quote. Questa regola (art.8 D.lgs.122/2005) è classicamente riservata agli acquirenti di immobili da costruire ma la legge precisa che si applica anche a questa nuova forma contrattuale.

La trascrizione può essere cancellata per volontà delle parti o per sentenza.

RISOLUZIONE

Per legge questo contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni che deve essere deciso dalle parti (e ovviamente riportato sul contratto) non inferiore ad un ventesimo del totale.

Se la risoluzione avviene per inadempimento del concedente (proprietario), all'utilizzatore dev'essere restituita la parte dei canoni che è stata contrattualmente imputata al prezzo di vendita, maggiorata degli interessi legali. Questa parte deve essere precisata sul contratto, anche come "penale" dovuta nel caso non possa esercitarsi da parte dell'utilizzatore il diritto di acquisto dell'immobile entro il termine stabilito.
In caso contrario è l'utilizzatore/conduttore a perdere, oltre all'immobile, anche il diritto al riscatto dei canoni imputati al prezzo di vendita, che saranno trattenuti dal proprietario a titolo di indennizzo.

In caso di inadempimento rispetto al contratto promesso (quindi alla compravendita) ci si può rivolgere ad un giudice per attivare l'azione di “esecuzione in forma specifica”, secondo quanto previsto dal codice civile art.2932. La sentenza, in pratica, dovrebbe riprodurre gli effetti del contratto mancato.

Sfratto o esecuzione di rilascio?
La norma non chiarisce quale procedura debba seguire il proprietario per forzare l'utilizzatore a rilasciare l'immobile in caso di risoluzione contrattuale, se il classico sfratto previsto per le locazioni (art.658 cpc) oppure l'azione esecutiva di rilascio (art.2930 cc).
Il fatto che il contratto sia sottoposto a trascrizione, però, e quindi il fatto che sia redatto come atto pubblico davanti ad un notaio, fa pensare che l'azione naturale sia quella esecutiva, considerando che tale atto è “esecutivo” per sua natura (art.474 cpc).
Interessante su questo punto lo studio civilistico del Consiglio nazionale notarile del 28/5/2015 (n.283-2015/C) (http://www.notariato.it/sites/default/files/283-15-c_0.pdf) che precisa che se l'atto è redatto come atto pubblico e contiene una clausola risolutiva espressa il proprietario può ottenere il rilascio sulla base di un titolo esecutivo stragiudiziale.

FALLIMENTO DELLE PARTI

In caso di fallimento del proprietario/concedente il contratto prosegue a meno che il curatore non decida di esercitazione azione revocatoria, quindi decida che l'immobile deve confluire tra i beni coinvolti dal fallimento. è applicabile la deroga, riguardo all'azione revocatoria, per gli immobili ad uso abitativo destinati a costituire abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado (vedi RD 267/1942 art.67 comma 3 lettera c).

Se fallisce l'utilizzatore/conduttore il contratto rimane sospeso fino a quando il curatore dichiara di subentrare al posto del fallito (ovviamente con autorizzazione dei creditori), o di sciogliersi dal contratto. Nella seconda ipotesi si applicano le disposizioni previste in caso di inadempimento. Si veda per approfondimenti il RD 267/1942 art.72.

ASPETTI FISCALI

Il decreto non si esprime sugli aspetti fiscali di questo particolare contratto e sul punto è intervenuta l'Agenzia delle Entrate con Circolare n.4/E del 19/2/2015.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo, l'Agenzia specifica che il regime IVA applicabile ai canoni è quello previsto per le locazioni ovvero l'esenzione ex art.10 Dpr 633/72 oppure applicazione dell'iva se il locatore e' un impresa costruttrice o di rispristino che esercita l'opzione di applicazione dell'iva riportandola sul contratto. Per l'eventuale vendita si applicano le regole IVA già previste dalla normativa, con applicazione a seconda dei casi dell'iva al 4%, al 10%, od ordinaria (si veda la scheda IMPOSTE SULLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (http://sosonline.aduc.it/scheda/imposte+sulla+compravendita+immobiliare_10712.php)).

Riguardo all'imposta di registro l'Agenzia precisa fin da subito che i contratti "rent to buy" vanno registrati entro 30 giorni come i normali contratti di affitto. Il regime di tassazione dipende da quello IVA, ovvero, sempre per contratti su immobili ad uso abitativo:
- contratto esente IVA: imposta registro proporzionale al 2%;
- contratto imponibile IVA: imposta di registro in misura fissa (euro 67 se il contratto è stipulato per scrittura privata o euro 200 se il contratto è formato per scrittura privata autenticata o è redatto in forma pubblica).

La base imponibile per il calcolo è l'ammontare complessivo della quota dei canoni imputabile al godimento dell'immobile e il pagamento, come per i contratti di affitto, può avvenire di anno in anno o tutto insieme rispetto all'intera durata contrattuale.

In alternativa all'imposta di registro il concedente può optare per la cedolare secca, come per i normali contratti di affitto.

Anche riguardo all'imposta di registro applicata in sede di eventuale vendita si applicano le normative già esistenti (si veda la scheda IMPOSTE SULLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (http://sosonline.aduc.it/scheda/imposte+sulla+compravendita+immobiliare_10712.php)).

L'Agenzia precisa infine che dall'imposta di registro dovuta in sede di trasferimento (compravendita) si scomputa quella pagata sui canoni, come accade in sede di rogito rispetto all'imposta pagata sugli acconti (preliminare).

Per approfondimenti si legga direttamente la Circolare n.4/E del 19/2/2015.
(http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/Provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/Circolari/Archivio+circolari/Circolari+2015/Febbraio+2015/Circolare+n+4E+del+19+febbraio+2015/Circolare+n+4E+19022015.pdf)

UNA NOTA SUI CONTRATTI DI AFFITTO CON PATTO DI FUTURA VENDITA

Prima che il Dl 133/2014 intervenisse a disciplinare la nuova forma contrattuale trattata in questa scheda, già poteva essere stipulato un particolare contratto di affitto che prevedeva un accordo tra le parti relativo alla compravendita dell'immobile. E' bene sapere che queste forme contrattuali sono e rimangono diverse da quella nuova, e che essenzialmente rimangono contratti di affitto disciplinati dalle relative norme, magari abbinati alla sottoscrizione di un preliminare.
Sui loro aspetti fiscali si può vedere la Risoluzione Agenzia delle entrate n.338/2008
(http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/risoluzio

ni/archivio+risoluzioni/risoluzioni+2008/agosto+2008/risoluzione+n+338+2008/ris338edel1agosto2008.pdf) e la Nota prot.954-63/2013 del 13/2/2014.

FONTI NORMATIVE
- Dl 133/2014 convertito nella Legge 164/2014, art.23

LINK UTILI
- Osservazioni del NOTARIATO del 15/9/2014 (http://www.notariato.it/export/sites/default/it/primo-piano/notizie/archive/pdf-notizie-2013-2014/Sblocca-Italia-rent-to-buy.pdf)

- Schede collegate
LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (http://sosonline.aduc.it/scheda/compravendita+immobiliare_10713.php)