



De Dominicis edilizia

Il contratto di Help to Buy

Con il termine “help to buy” (o HTB) si intende correntemente un contratto preliminare di compravendita (trascritto nei registri immobiliari) che prevede la consegna anticipata dell’immobile e il pagamento rateale dell’acconto o della caparra. Questa soluzione si differenzia dal “rent to buy” (RTB) soprattutto per la previsione di un obbligo di acquisto, anziché di una semplice facoltà.

In questo schema contrattuale, inoltre, i pagamenti periodici sono interamente imputati ad acconto sul prezzo (o caparra), mentre manca un autonomo corrispettivo per la concessione anticipata del godimento, e ciò ha anche importanti riflessi fiscali, sia per il promittente venditore (che non è soggetto alle imposte sul reddito previste per la locazione) sia per il promissario acquirente (poiché le imposte di registro da pagare sull’operazione sono solo quelle previste per la compravendita immobiliare).

Anche in questo caso, peraltro, il trasferimento della proprietà dell’immobile avviene soltanto alla scadenza prevista nel contratto, pertanto per tutta la sua durata le imposte sulla proprietà immobiliare devono essere pagate dal promittente venditore, il quale, rimanendo proprietario dell’immobile, potrebbe non avere la possibilità di godere delle agevolazioni fiscali (per esempio per la prima casa) in caso di acquisto di altro immobile.

Rispetto al RTB, però, l’HTB è penalizzato nella durata. La tutela derivante dalla trascrizione del contratto, infatti, arriva soltanto a tre anni, contro i dieci anni previsti dalla nuova normativa.

Sotto il profilo fiscale, l’“help to buy” è tassato come un normale contratto preliminare di compravendita.

Se il venditore è un’impresa, gli acconti periodici sono soggetti a Iva con le stesse aliquote previste per la futura compravendita, pertanto il contratto è soggetto all’imposta di registro in misura fissa (200 euro); l’eventuale caparra, invece, è soggetta all’imposta di registro con l’aliquota dello 0,50%.

Se il venditore è un privato, invece, gli acconti periodici sono soggetti all’imposta di registro del 3%, mentre le somme espressamente qualificate come caparra sono soggette all’imposta di registro



De Dominicis edilizia

dello 0,50%. L'imposta di registro pagata su acconti e caparre potrà comunque essere detratta dall'imposta di registro dovuta per la compravendita.