



De Dominicis edilizia

II RENT to BUY

Con il decreto legge 12.09.2014 n. 133, art. 23, (da ora in avanti *decreto*) , convertito in legge 11.11.2014 n. 164 è stato riconosciuto e disciplinato nell'ordinamento domestico il “rent to buy” (da ora in avanti RTB) particolare tipologia contrattuale, rientrante nell'alveo **dei contratti di godimento in funzione delle successiva vendita**, progressivamente diffusasi nella prassi per consentire di posticipare ad un momento futuro gli effetti finali di una compravendita immobiliare permettendo al potenziale acquirente di ottenere immediatamente la disponibilità dell'unità abitativa e di imputare a pagamento del prezzo tutto o parte di quanto corrisposto per il godimento dell'immobile e, al potenziale venditore, di mettere a reddito l'immobile e reperire un acquirente.

Siffatta prassi è, evidentemente, conseguenza della crescente difficoltà di accesso al credito stante la riluttanza degli istituti di credito ad erogare mutui a soggetti con lavori precari e della più generalizzata crisi del settore immobiliare (figlia anche dell'abnorme aumento del carico tributario gravante sulle abitazioni) sicché gli operatori del settore hanno dovuto, gioco forza, ingegnarsi nell'elaborazione di strumenti contrattuali in grado di conciliare la domanda abitativa (dal lato compratori) e la necessità di alleggerimento dei costi finanziari e manutentivi (dal lato venditori).

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.

Lo schema contrattuale

In sintesi il contratto di rent to buy si può schematizzare nei seguenti termini:

- il soggetto denominato **futuro acquirente** ottiene l'immediato godimento dell'immobile a fronte del pagamento di un acconto e di un importo mensile per un certo numero di anni;
- detto importo mensile consta di due componenti: 1) una parte a titolo di canone locativo (a fondo perduto); 2) un'altra parte viene accantonata in conto di futuro acquisto il quale, sommato



De Dominicis edilizia

all'acconto iniziale, verrà detratto dal valore della compravendita (generalmente il 15% del valore dell'immobile);

alla fine del periodo convenzionalmente pattuito (**che può avere durata massima di dieci anni**) si perfeziona la vendita dell'immobile mercé saldo del restante prezzo (generalmente circa l'85% del valore dell'immobile).

Lo schema contrattuale è particolarmente flessibile in quanto le parti potranno liberamente determinare la durata della fase del godimento del bene (nel limite del decennio), la quota di canone imputabile a corrispettivo, eventuali ipotesi di recesso, penali, la cessione del contratto, gli effetti dell'inadempimento.

Gli immobili oggetto del contratto di RTB sono tutti i fabbricati abitativi o strumentali ed i terreni e può essere stipulato sia da privati che da titolari di partita IVA.

Il decreto disciplina le ipotesi di **risoluzione per inadempimento** di una delle parti; il contratto si riterrà risolto per inadempimento del conduttore (futuro acquirente) in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di una quota di canoni – anche non consecutivi – pari ad **un ventesimo** del loro numero complessivo, in questo caso il concedente (futuro venditore) ha diritto alla restituzione dell'immobile ed a ritenere (a titolo di indennità) le somme versategli.

Qualora, invece, il contratto dovesse risolversi per inadempimento del concedente (futuro venditore) questi dovrà restituire la quota dei canoni imputati a corrispettivo di vendita, maggiorata degli interessi legali.

Il decreto prevede che il contratto RTB venga trascritto come un contratto preliminare di compravendita (quindi necessitante della forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata).

La trascrizione è posta a tutela del promissario acquirente atteso che la trascrizione del contratto prevale sulle successive trascrizioni.

Alla trascrizione consegue il privilegio speciale sull'immobile a garanzia dei crediti del futuro acquirente in caso di inadempimento del venditore (art. 2775 bis cod.civ.), sicché, in caso di fallimento del concedente, il conduttore avrà diritto di rivalsa sul ricavato dall'asta dell'immobile per la quota dei canoni imputata a corrispettivo restando la quota residua imputata al canone di locazione senza obbligo di restituzione.



De Dominicis edilizia

Il RTB presenta non indifferenti vantaggi per il compratore, egli, infatti, al momento del saldo del prezzo dell'immobile, sarà senza meno facilitato nell'accesso al credito potendo dimostrare, presso l'istituto di credito cui si rivolgerà per accendere un mutuo, il suo standing creditizio avendo puntualmente onorato le rate del contratto (generalmente di importo pari o leggermente superiore alle rate di mutuo), dall'altro lato (ut supra) il venditore si sarà liberato, per tutta la durata del contratto, degli oneri finanziari connessi alla gestione dell'immobile.

Contrariamente a quanto avviene nell'affitto con riscatto il locatore non finanzia il conduttore ma si limita a consentirgli il rinvio del rogito in un momento in cui il conduttore potrà accedere più agevolmente al finanziamento bancario potendo contare su uno storico creditizio affidabile.

Profili Tributari

Con la circolare n. 4/E/2015 del 19.02.2015, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a chiarire il trattamento fiscale applicabile al RTB, in particolare per quanto attiene a:

- a) quota di canone corrisposta per il godimento dell'immobile;
- b) quota di canone imputata a quota di corrispettivo;
- c) trasferimento dell'immobile;
- d) somme retrocesse in esito alla mancata conclusione del contratto di compravendita.

Il canone corrisposto dal locatario andrà considerato avendo riguardo alla funzione per la quale le somme sono pagate dal conduttore (futuro acquirente) al locatore (futuro venditore).

Le somme versate per il godimento del bene sono assoggettate alle disposizioni regolanti le locazioni sia per le imposte dirette che indirette.

Quelle imputate ad anticipazione del prezzo restano regolate dalla normativa tributaria in tema di acconti-prezzo.

I canoni di locazione versati per il godimento di immobile ad uso abitativo restano in esenzione IVA a meno che il concedente sia un'impresa di costruzione e scelga il regime di imponibilità IVA, allo stesso regime soggiacciono i fabbricati ad uso strumentale salvo che i soggetti passivi optino per l'imponibilità.

Per quanto attiene **all'imposta di registro** per gli acconti-prezzo soggetti ad IVA è dovuta nella misura fissa di € 200/00. Per gli immobili abitativi esenti IVA la quota canone corrisposta quale



De Dominicis edilizia

acconto-prezzo è soggetta ad imposta di registro nella misura del 2% salvo che il potenziale venditore abbia optato per l'imponibilità nel qual caso essa (imposta di registro) sarà dovuta in misura fissa di 67 euro per contratti stipulati con scrittura privata o 200 euro se formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Per gli immobili strumentali, in deroga al regime di alternatività IVA /registro, l'imposta di registro è calcolata in misura proporzionale dell'1% indipendentemente dal regime IVA di imponibilità o esenzione regolante l'operazione.

Per quanto attiene al regime fiscale del **trasferimento dell'immobile** questo varia a seconda della circostanza che il proprietario (venditore) sia o meno in regime di impresa.

Nel primo caso, la base imponibile ai fini IVA su cui applicare l'imposta è rappresentata dal prezzo della cessione al netto degli acconti sulla vendita pagati dall'ex conduttore esclusi quelli versati per il mero godimento dell'immobile.

Per quanto riguarda le imposte di registro, ipotecaria e catastale ai **fabbricati strumentali** rilevanti ai fini IVA si applica l'imposta di registro in misura fissa di 200 euro e le imposte ipotecaria e catastale rispettivamente in misura dell'1% e del 3%.

I fabbricati abitativi esenti IVA sono soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale del 9 o del 2% (con un minimo di 1000 euro) w scontano imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di 50 euro ciascuna; i fabbricati abitativi imponibili IVA scontano, invece, imposta di registro fissa nella misura di 200 euro così come l'imposta ipotecaria e catastale (in pari misura) in virtù del principio di alternatività IVA/registro.

Nel caso in cui il proprietario (venditore) **non sia in regime di impresa**, il prezzo del trasferimento immobiliare è tassato come una plusvalenza realizzata con la cessione a titolo oneroso di beni immobili se la cessione avviene entro 5 anni dall'acquisto.

Le quote di canone incassate come acconto-prezzo sono tassate come redditi diversi e diventeranno imponibili al momento della cessione dell'immobile.

Per le cessioni non soggette ad IVA (prima casa ed altre ipotesi), l'imposta di registro sarà rispettivamente del 2% e del 9% e sconteranno, in entrambi i casi, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di 50 euro.