



## IL CONTRATTO DI RENT TO BUY

Il Rent to buy è una nuova figura contrattuale introdotta nel nostro ordinamento dal DL 133/2014 convertito in Legge 164/2014, con cui il proprietario/concedente consegna fin da subito l'immobile al conduttore /futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un periodo di tempo fissato nello stesso contratto il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni già pagati.

Dal punto di vista dell'inquadramento generale dell'istituto, il legislatore non ha previsto limiti soggettivi né oggettivi, lasciando la possibilità che il contratto possa essere stipulato da persone fisiche e giuridiche e possa riguardare qualsiasi tipologia di immobile.

Nell'istituto si fondono elementi del contratto di locazione ed elementi del preliminare di vendita dell'immobile. Viene lasciata alle parti ampia autonomia di regolamentare la durata del contratto e l'ammontare dei canoni da corrispondere, nonché le quote da imputarsi al prezzo di vendita, concedendo la possibilità, e non l'obbligo del conduttore, di acquistare l'immobile alla scadenza del termine di durata del contratto.

Il legislatore si è preoccupato di sottrarre l'istituto alla diretta applicazione delle leggi speciali in materia di locazione, attraendo direttamente la normativa sotto il regime dell'usufrutto; si applicano infatti le disposizioni degli artt. 1012 e 1013 c.c. in quanto compatibili.

Restano a carico del conduttore le spese e gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile, come pure le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione, ed a carico del concedente le riparazioni straordinarie con obbligo del conduttore di corrispondere al concedente, durante la durata del contratto, l'interesse sulle somme spese per le riparazioni straordinarie.

### RAPPORTO CON IL CONDOMINIO

In via analogica il richiamo alle norme dell'usufrutto determina nel rapporto con il condominio l'applicazione delle disposizioni che riguardano l'usufruttuario ed il condominio, spettandogli:

- Onere del pagamento delle spese condominiali;
- Diritto di voto in assemblea nelle delibere afferenti l'ordinaria amministrazione, mentre il concedente ha diritto di voto nelle delibere relative a innovazioni, ricostruzioni ed opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni,
- Rispondono in solido (come nudo proprietario ed usufruttuario) per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

*Il contratto si articola in due fasi*

- A. Concessione dell'utilizzo dell'immobile
- B. Trasferimento, solo eventuale, della proprietà dell'immobile dal concedente al conduttore. Non esiste infatti alcun obbligo reciproco delle parti di concludere l'atto di vendita, né che il trasferimento del bene si verifichi automaticamente a conclusione del periodo di utilizzo.





*La trascrizione produce effetti differenti in relazione alle due fasi nelle quali si articola*

- A. Un effetto di opponibilità ai terzi ex art. 2643 comma 1 n. 8 c.c., per il periodo in cui il godimento dell'immobile è concesso al futuro acquirente.
- B. Un effetto prenotativo simile a quello che si produce con la trascrizione di un contratto preliminare con riguardo all'obbligo del concedente di trasferire la proprietà del bene in caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.

In questo modo viene garantita piena tutela al conduttore, consentendogli di acquisire l'immobile nello stato di diritto in cui si trovava al momento della stipula del rent to buy, e neutralizzando al contempo eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del contratto.

La trascrizione del rent to buy garantisce una specifica tutela al conduttore anche per il caso di inadempimento del concedente. Il contraente adempiente ha infatti la possibilità di richiedere l'esecuzione del contratto giudizialmente chiedendo una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso (art. 23 comma 3 Legge 164/2014).

Il legislatore ha provato a regolamentare la parte inerente l'inadempimento, prevedendo all'art. 23 comma 5 Legge 164/2014 che il concedente a fronte dell'inadempimento del conduttore ha diritto alla restituzione dell'immobile ed all'acquisizione dei canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto, e dall'altro prevedendo che il contratto si risolva in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

Il legislatore, pur lasciando alle parti piena autonomia in merito al numero dei canoni non corrisposti, ha determinato un limite minimo per consentire la pronuncia di risoluzione, a nulla rilevando la morosità, per così dire semplice, legata al mancato pagamento di svariati canoni, sinanche pari nel numero a quelli indicati dalle parti, se contemporaneamente non si raggiunge la soglia minima voluta dal legislatore.

La tutela del conduttore in caso di inadempimento del concedente, prevede invece che quest'ultimo debba restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

Infine in ipotesi di mancato esercizio da parte del conduttore del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito, senza che vi sia inadempimento, le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire.

Il ricorso alla forma dell'atto pubblico, per la stipulazione del contratto di rent to buy, diviene dunque uno strumento privilegiato sotto il profilo dell'effettività della tutela giurisdizionale. Infatti, in ipotesi di inadempimento del conduttore, se il contratto in oggetto ha la forma dell'atto pubblico e contiene una clausola risolutiva espressa, nel nostro sistema processuale esiste la possibilità per l'avente diritto di agire legittimamente in via esecutiva per il rilascio dell'immobile sulla base di un titolo esecutivo stragiudiziale e dunque senza passare per un preventivo accertamento giurisdizionale del suo diritto.

### **Breve parentesi in merito al trattamento da applicare alle somme versate.**

Nella circolare **dell'Agenzia delle Entrate n. 4/E del 15/02/2015 "Regime fiscale applicabile**, ai fini delle imposte dirette e delle imposte indirette, ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazioni di





immobili”, il fisco ha chiarito che trattandosi di contratto, avente ad oggetto l’immediata concessione del godimento dello stesso, dietro pagamento dei canoni, ai fini fiscali il godimento andasse assimilato alla locazione dell’immobile e, pertanto, per la quota di canone imputata al godimento dell’immobile trovano applicazione le disposizioni previste per i contratti di locazione (ove previsto e su opzione del locatore, è possibile optare anche per la “cedolare secca”). La quota di canone, che ha natura di anticipazione del corrispettivo del trasferimento, deve essere assimilata, ai fini fiscali, agli acconti prezzo della successiva vendita dell’immobile.

In sintesi il trattamento fiscale da applicare al canone corrisposto dal conduttore deve essere diversificato in considerazione della funzione (godimento immobile e acconto prezzo) per la quale dette somme sono corrisposte.

*Novembre 2019*

**Avvocato CLELIA AULICINO**



[studio@picozzimorigi.it](mailto:studio@picozzimorigi.it)



[www.picozzimorigi.com](http://www.picozzimorigi.com)



+39.06.69941242



#PicozziMorigi