
Rent to buy, locazione con patto di promessa vendita: disciplina legale, IVA, imposte sui redditi, aspetti contrattuali

di [Lelio Cacciapaglia](#)

Pubblicato il 27 Settembre 2014

Il decreto "Sblocca Italia" tenta di innovare il mercato immobiliare italiano introducendo nell'ordinamento giuridico la disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, prevedendo un elevato livello di tutele per le parti contraenti, si tratta del cosiddetto "rent to buy"

Il D.L. 12 settembre 2014 (cd. Sblocca Italia), in corso di conversione, introduce nell'ordinamento giuridico la disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, prevedendo un elevato livello di tutele per le parti contraenti senza occuparsi però dei profili fiscali dei suddetti contratti.

A tale proposito, è dunque necessario riferirsi (relativamente a possibili soluzioni interpretative finalizzate ad evitare una duplicazione di tassazione) ai due distinti atti di consulenza giuridica mediante i quali l'Agenzia delle entrate ha chiarito i dubbi in relazione a due formule contrattuali utilizzate dalle società immobiliari per disciplinare la locazione di immobili abitativi con possibile opzione del conduttore all'acquisto dei medesimi. Le soluzioni dell'Agenzia delle entrate, del tutto condivisibili, erano molto attese in considerazione del rilevante impatto fiscale delle fattispecie contrattuali sia ai fini IVA sia ai fini delle imposte sui redditi.

Nel presente contributo si proporrà una brevissima disamina della novella, in attesa della legge di conversione, e nell'espone le conclusioni dell'Agenzia delle entrate si prenderà in esame la precedente posizione del Notariato, ai fini IVA, che, auspicando una soluzione ufficiale, aveva proposto alcune soluzioni di carattere fiscale in linea peraltro con la soluzione poi individuata dalla medesima Agenzia.

In via preliminare è necessario evidenziare alcuni degli aspetti più rilevanti che emergono dalla lettura della nuova normativa proposta dal Governo:

- tutela giuridica certa di entrambe le parti;
- possibilità di utilizzare schemi contrattuali flessibili;
- assenza di soluzioni di carattere fiscale.

L'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014 stabilisce che i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine

determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto:

- devono essere trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis c.c.;
- si risolvono in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad 1/20 del loro numero complessivo.

Il comma 4 dell'art. 23 precisa che se i contratti in esame hanno per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'art. 8 del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122 (il notaio non può stipulare la compravendita se vi è un mutuo non frazionato o

una ipoteca non frazionata), opera fin dalla concessione del godimento.

Il comma 5 dell'art. 23 reca una specifica disciplina nelle ipotesi di risoluzione per inadempimento; in particolare, la disposizione prevede che in caso di inadempimento:

- del concedente, lo stesso debba restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;
- del conduttore, il concedente abbia diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisca interamente i canoni a titolo di indennità, se non diversamente convenuto nel contratto.

Leggi il testo integrale dell'articolo di Lelio Cacciapaglia nel file PDF che puoi scaricare qui sotto...