

Il contratto di rent-to-buy: una panoramica

di [Celeste Vivenzi](#)

Publicato il 13 Novembre 2014

L'acquisto di un immobile tramite contratto di rent to buy è una operazione molto interessante: ecco una panoramica delle implicazioni civilistiche e fiscali di tale contratto, con esempi

Il contratto di rent-to-buy - Premessa generale

L'articolo 23 del decreto legge n. 133/2014, in vigore dal 13 settembre 2014 e noto come sblocca Italia, si occupa della problematica del "rent to buy", ovvero dell'affitto a riscatto.

Tale operazione è adatta per coloro che hanno intenzione di acquistare un immobile, godendo immediatamente dello stesso, mediante il pagamento di un canone periodico e rinviando ad un momento successivo l'acquisto definitivo e la corresponsione del relativo prezzo, dal quale devono essere scomputati, per intero o parzialmente, i canoni precedentemente corrisposti.



Il decreto sblocca Italia ammette il contratto "rent to buy" per i fabbricati a destinazione abitativa, strumentale, nonché per i terreni e riguarda tutti i soggetti ovvero privati, imprese, professionisti..., sia nella parte del "futuro acquirente" e sia nella parte del "futuro cedente".

L'articolo 23 D.L. n.133/14, al fine di tutelare entrambe le parti (futuro acquirente e futuro cedente), prevede la trascrizione del contratto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, richiedendo che la stipula del contratto avvenga per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni" con lo scopo di tutelare il "futuro acquirente" per tutto il periodo di godimento dell'immobile e sino all'ipotizzata data di acquisto (comunque non oltre il decennio dalla data di sottoscrizione).

Per tutelare il "futuro cedente" è prevista la determinazione del numero di canoni non pagati, anche non consecutivi, che fa scattare la risoluzione del contratto e pertanto il numero minimo di canoni non pagati che fa scattare la risoluzione non può essere inferiore a 6 (1/20 di 120).

Infine viene disposto che in materia di gestione dell'Immobilabile si applicano le disposizioni previste per l'usufrutto, quelle riguardanti la suddivisione delle spese di manutenzione (articoli da 1004 a 1007 del codice civile), e quelle riguardanti le pretese di terzi di cui agli articoli 1012 e 1013 del codice civile.

La trascrizione del contratto di rent to buy

In buona sostanza il decreto legge n.133/2014 prevede che il contratto "rent to buy" venga trascritto come un contratto preliminare di compravendita (questo comporta l'obbligo della stipula del contratto per atto pubblico o scrittura privata autenticata).

La trascrizione attribuisce particolari garanzie a favore del "promissario acquirente" (effetto di prenotazione del bene per 10 anni) in quanto la trascrizione del "preliminare" prevale sulle successive trascrizioni fatte dal venditore.

La trascrizione inoltre prevede anche il privilegio speciale sull'immobile a garanzia dei crediti del futuro acquirente in caso di inadempimento del venditore (art. 2775-bis c.c.) e, ad esempio, in caso di fallimento del concedente, il conduttore ha diritto di rivalsa sul ricavato dall'asta dell'immobile per la quota dei canoni imputata a corrispettivo (la quota residua è imputata alla locazione e non va pertanto restituita).

In via generale il contratto si può definire nel seguente modo:

1. il soggetto denominato “futuro acquirente” tramite il pagamento di un canone determinato in un certo numero di anni, può utilizzare immediatamente l'immobile;
2. alla fine del periodo stabilito avviene la compravendita vera e propria, con compensazione totale o parziale di quanto pagato anticipatamente per la disponibilità dell'alloggio.

Le parti godono di ampia autonomia negoziale, potendo liberamente determinare: la durata della fase “del godimento”, della successiva compravendita e la quota di canone imputabile a corrispettivo oltre ad eventuali diritti di recesso, clausole penali/condizionali, la possibilità di cedere il contratto e di regolamentare gli effetti dell'inadempimento.

La suddivisione della rata mensile tra quota c/godimento e quota c/capitale è liberamente pattuita dalle parti in base al prezzo dei canoni di locazione normalmente praticati sul mercato.

AMBITO OGGETTIVO E SOGGETTIVO

Gli immobili interessati alla normativa sono tutti i fabbricati abitativi o strumentali e i terreni e i soggetti interessati possono essere sia privati che titolari di partita IVA (professionisti, impresa individuali, società...).

LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto in esame si risolve in presenza di:

- mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni determinato dalle parti, e comunque non inferiore a 1/20 del loro numero complessivo;
- risoluzione per inadempimento del concedente: questi è tenuto a restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;
- risoluzione per inadempimento del conduttore: il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e, se nel contratto non è disposto diversamente, acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità.

Gli aspetti fiscali del contratto di rent to buy

Per quanto riguarda gli aspetti fiscali è opportuno verificare preliminarmente il trattamento dei contratti che prevedono una clausola di riscatto obbligatoria per entrambe le parti ovvero solo per il venditore.

In presenza di una clausola vincolante per entrambe le parti gli effetti fiscali sono i seguenti.



In materia di IVA:

come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con le CM 28/2011 e con la RM 338/2008 il contratto di locazione con patto di futura vendita vincolante per ambedue le parti" costituisce una cessione di beni che si considera effettuata al momento della stipula dell'atto di "locazione" anche se gli effetti traslativi si producono successivamente.

Nel caso di specie l'IVA è dovuta fin dal momento della stipula del contratto sull'intero prezzo pattuito per la futura vendita e il pagamento dei canoni è escluso Iva.

Il contratto di cessione vera e propria va registrato applicando l'imposta di registro in misura "fissa" in quanto relativo ad un'operazione soggetta ad Iva.

In materia di imposte dirette:

come disposto dall'art.109 del TUIR la locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti il corrispettivo della cessioni si considera conseguito all'atto della stipula del contratto (tale casistica si applica anche in caso di stipula di due atti distinti ovvero un contratto di locazione e successivamente un preliminare di vendita con l'obbligo vincolante per entrambi di trasferire

la proprietà del bene alla scadenza del contratto di locazione).

ESEMPIO PRATICO

Si ipotizzi un contratto che preveda l'acquisto finale di un immobile al prezzo di euro 300.000 vincolante per entrambe le parti; i canoni mensili di affitto da corrispondere sono pari ad euro 1.200.

AI FINI IVA: SI ASSOGGETTA AD IVA IMMEDIATAMENTE LA SOMMA DI EURO 300.000 ALL'ATTO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO RENT TO BUY; I CANONI PERCEPITI NON SONO INVECE SOGGETTI AD IVA;

AI FINI DELLE IMPOSTE SUI REDDITI: VIENE SUBITO DETERMINATA LA PLUSVALENZA DELLA CESSIONE (DIFFERENZA TRA CORRISPETTIVO E VALORE DEL BENE).

IL SOGGETTO ACQUIRENTE: esercita il diritto di detrazione dell'IVA eventualmente gravante sul corrispettivo della cessione al momento della stipula del contratto e iscrive l'immobile tra le attività dell'impresa.

ASPETTI FISCALI DEL CONTRATTO RENT TO BUY CON FACOLTÀ ALL'ACQUISTO

Se al conduttore è riconosciuta la facoltà di acquistare l'immobile locato si applicano le seguenti regole:

- al conduttore è riconosciuta la facoltà di acquistare l'immobile al prezzo determinato decurtando gli acconti eventualmente pagati e i canoni di locazione nel frattempo maturati;
- ai fini IVA: il canone di affitto pagato è soggetto ad IVA secondo l'aliquota vigente; al momento della cessione l'impresa applicherà l'iva sull'importo residuo della cessione;
- in materia di imposte dirette: durante il godimento del bene la quota di affitto va tassata come locazione e al momento della cessione ha origine una plusvalenza tra il prezzo di cessione e il costo fiscale dell'immobile.

ESEMPIO PRATICO

Contratto “rent to buy” che prevede facoltà di acquisto da parte dell'acquirente con le seguenti caratteristiche:

- costo fiscale dell'immobile per l'impresa euro 350.000;
- durata contratto 10 anni;
- l'impresa applica il regime iva al 22 % per opzione nel contratto di locazione;
- quota canone locazione pattuita: euro 600 al mese + iva;
- quota acconto sulla futura vendita pattuita : euro 500 + iva;
- prezzo cessione concordato nel contratto euro 400.000.

OBBLIGHI FISCALI

durante il contratto:

- tassare ai fini reddituali anno per anno le quote c/locazione per euro 600 x 12 = euro 7.200; applicare ai fini Iva il 22% sull'importo di euro 7.200;
- assoggettare ad Iva l'importo di euro 500 x 12 = euro 6.000 + Iva 22% a titolo di debito verso il locatore per le quote c/acconto: tale importo non costituisce reddito ai fini fiscali.

AL MOMENTO DEL RISCATTO FINALE

- tassare ai fini reddituali plusvalenza di cessione: euro 400.000 meno euro 350.000 ovvero euro 50.000 ;
- applicare l'iva sulla differenza tra il prezzo di vendita finale di euro 400.000 e euro 60.000 a titoli di acconti (6.000x10 anni) ovvero euro 340.000 + iva 22%.

Le agevolazioni fiscali e il contratto rent to buy

Al contratto "RENT TO BUY" sono applicabili anche le agevolazioni fiscali previste dalla normativa oggi in vigore. A titolo meramente informativo si citano le seguenti agevolazioni:

- interessi corrisposti per il mutuo destinato all'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (in presenza di opzione di acquisto e stipula di un mutuo prima casa spetta all'acquirente la detrazione per gli interessi passivi in presenza dei requisiti di legge e con la limitazione costo d'acquisto e valore del mutuo);
- detrazioni per la locazione dell'immobile destinato ad abitazione principale di cui all'articolo 16 del Tuir fino al momento del riscatto finale dell'immobile adibito ad abitazione principale;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio e del risparmio energetico: l'agevolazione spetta anche al conduttore che ha la disponibilità dell'immobile.

13 novembre 2014

Celeste Vivenci