

LE 10 COSE DA SAPERE SUL RENT TO BUY

1. Cos'è il contratto di rent to buy?

È un nuovo tipo di contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile. Significa che il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati.

Esempio: Si consideri la vendita di un appartamento per il prezzo di 100.000 euro. Il canone mensile è convenuto in 1.000 euro mensili. Una parte di questo prezzo, ad esempio 500 euro, viene dato per il godimento del bene, come se fosse un normale affitto. E questa parte si "perde", proprio come in una normale locazione. Il residuo, cioè i 500 euro mancanti, si imputano al prezzo (cioè sono come un acconto sul prezzo di vendita), per cui hanno come effetto quello di ridurre il prezzo finale di vendita. Se dopo 5 anni il conduttore deciderà di acquistare il bene non dovrà pagare 100.000 euro, ma 70.000 euro, perché 30.000 sono già stati pagati con parte dei canoni.

2. Il conduttore è obbligato a comprare la casa dopo il periodo di "affitto"? Entro quale termine potrà decidere di acquistarla?

No, la legge prevede che il conduttore abbia la facoltà ad acquistare il bene, ma non un obbligo.

Ovviamente le parti possono concordare che il conduttore sia obbligato ad acquistare, ma allora il contratto è diverso dal *rent to buy*.

Il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acquistare la casa è stabilito dalle parti, entro i dieci anni.

3. Quali sono i vantaggi e i rischi per chi vende?

Il vantaggio principale è la possibilità di trovare un numero più elevato di potenziali acquirenti.

Il rischio è che il conduttore decida di non comprare la casa. In tal caso, però, il proprietario può trattenere tutto o parte di quanto è stato pagato (e sarà una somma maggiore rispetto ad un normale canone di locazione). L'altro rischio è quello di trovarsi l'immobile occupato dal conduttore divenuto inadempiente e di dover fare ricorso al giudice per liberare il bene e venderlo ad altri.

4. Il proprietario, in caso di mancato acquisto o di mancato pagamento dei canoni dovrà intraprendere un procedimento di sfratto, con tutto quello che comporta in termini di tempo e di costi?

La procedura non è quella di sfratto, ma di rilascio del bene: molto più breve e meno costosa; ma il tempo di rilascio del bene dipende dai singoli tribunali.

Per poter seguire questa procedura sarà necessario prevedere apposite clausole nell'atto di *rent to buy*: il notaio saprà dare adeguati consigli.

5. Ci sono altre tutele che il venditore deve adottare?

È opportuno che il canone sia più elevato rispetto ad un normale canone di locazione e che la parte dei canoni che il proprietario potrà trattenere nel caso in cui non si arrivi alla vendita siano concordati in modo che il proprietario venga adeguatamente indennizzato per la mancata conclusione di altri affari.

Ciò indica anche la serietà dell'impegno del conduttore all'acquisto del bene.

6. Il conduttore è tutelato?

Sì. La legge prevede la trascrizione nei registri immobiliari del contratto di *rent to buy*, che consentirà al conduttore di acquistare il bene libero da ipoteche, pignoramenti, o altre pregiudizievoli, che emergano dopo la trascrizione del *rent to buy*. La trascrizione ha una durata massima di 10 anni.

Questa tutela permane anche in caso di fallimento del venditore.

7. Cosa può essere oggetto del rent to buy? Anche gli immobili in costruzione?

Il *rent to buy* può avere ad oggetto qualsiasi immobile: appartamenti, autorimesse, cantine, negozi, uffici, capannoni e negozi. Persino terreni.

Può avere ad oggetto un immobile in costruzione. Tuttavia se il bene è allo stato grezzo, sarà necessario cancellare l'ipoteca che grava sul bene; è però possibile prevedere l'accollo del mutuo.

Per le imprese di costruzione il *rent to buy* potrebbe rappresentare un valido strumento per pagare le rate del mutuo originariamente contratto per la costruzione.

8. Per il rent to buy relativo ad un immobile in costruzione, se l'impresa fallisce il conduttore perde il proprio denaro?

No: il contratto di *rent to buy* continua anche in caso di fallimento del proprietario. Inoltre, la vendita non è soggetta a revocatoria fallimentare, se pattuita al giusto prezzo e si tratta di abitazione principale del conduttore o dei suoi parenti o affini più stretti.

9 Il conduttore/acquirente può riservarsi la nomina di un terzo in sede di rogito?

Sì, la legge è elastica sul punto e prevede la facoltà di riservarsi la nomina di un terzo come in tutti i contratti preliminari.

È anche possibile prevedere la cessione del contratto.

10. Quali imposte si pagano? Il rent to buy è conveniente?

Bisogna distinguere se chi concede il godimento in vista della futura vendita è un privato o un'impresa, e bisogna distinguere anche tra imposte dirette (a carico del proprietario/venditore) ed indirette (a carico del conduttore/acquirente).

Si deve, inoltre, tenere conto che non c'è ancora una disciplina specifica sul piano tributario.

In ogni caso, per valutare i vantaggi (o gli svantaggi) fiscali è necessario valutare la specifica posizione fiscale del venditore, facendo un'analisi economica e fiscale del singolo caso concreto.

Anche per questo motivo il cliente ha bisogno fin dall'inizio della collaborazione di un professionista. Naturalmente i notai italiani sono competenti a valutare l'operazione nel complesso ed a consigliare il cliente. La consulenza notarile consente di affrontare con completezza, serietà e professionalità, ogni singola questione fin dal momento iniziale così da evitare danni futuri.

Va precisato che nel periodo del godimento (paragonabile alla locazione), le imposte legate al possesso dell'immobile sono a carico del proprietario, come in qualsiasi contratto di affitto.

Le spese di trascrizione del contratto nei registri immobiliari sono, invece, a carico dell'acquirente, come le spese ed imposte dovute per l'atto di compravendita dell'immobile.
