

Atto no IVA.

È giusto calcolare il 2% elusivamente sulla prima annualità (le restanti le pagano le parti)?

Imposta fissa ipotecaria. No catastale. Bollo 155.

Nel definitivo: detrazione dell'imposta di registro pagata in sede di registrazione e tutte le altre annualità di volta in volta pagate dalle parti?

In caso di durata ultradecennale, le parti si possono obbligare al rinnovo del contratto ai fini di una nuova trascrizione?

L'idea che mi sono fatta io è che:

- la prima fase del RtB (assimilabile alla locazione/godimento) è soggetta alle stesse regole fiscali della locazione: quindi come correttamente dici tu...2%

- nulla esclude che al momento della registrazione del nostro atto si paghi solo la prima annualità rimandando alla denuncia spontanea delle parti il versamento delle altre

- se però vogliamo ottenere (o meglio sperare di ottenere dall'AE....suo buon cuore...) di detrarci dall'imposta di registro da versare in sede di definitivo, anche quella imputabile ai canoni, secondo me, si dovrebbero "battezzare" i canoni stessi come aventi funzione di caparra confirmatoria (oltre che di corrispettivo del godimento). Solo così, probabilmente, si potrà rientrare nella regola generale secondo la quale dall'imposta di registro sulla vendita si possa detrarre quanto pagato sulla caparra.

- quanto infine alla possibilità di rinnovare il contratto prima della scadenza dei 10 anni per prolungare gli effetti prenotativi della trascrizione, non mi trovi molto d'accordo. vedi anche la RQ del CNN di ieri in tema di preliminare. Il rinnovo è ammesso, anche la nuova trascrizione, ma questa sarà appunto NUOVA e produrrà effetto prenotativo dalla nuova data, non essendo ripristinabile, dalla autonomia privata, quel meccanismo di rinnovazione dell'ipoteca che è proprio solo della ipoteca stessa.

sono d'accordo. Attribuendo anche il valore di caparra, ovviamente pago un ulteriore 0,50.

Mi chiedo, inoltre, il valore, ai fini dell'accertamento è quello da determinare al momento del rent o del buy. Io temo quello al momento del buy, nel mio caso con effetti imprevedibili essendo il termine del definitivo ultradecennale.

Secondo me, ma ribadisco, la mia modesta conoscenza della materia....dovrebbe funzionare con nei contratti di leasing, per cui il prezzo viene fissato all'inizio e l'eventuale accertamento di valore non avviene avuto riguardo alla data del riscatto finale, bensì a quella della pattuizione iniziale.

D'altronde anche ai fini della revocatoria si dice che il curatore è tenuto ad eseguire il contratto salvo dimostri che il prezzo concordato non fosse congruo avuto riguardo alla data della stipula iniziale.

Ma poi, se sei in ambito registro e il bene è abitativo, non sei coperto dal prezzo valore?

Mi chiedo, inoltre, il valore, ai fini dell'accertamento è quello da determinare al momento del rent o del buy. Io temo quello al momento del buy, nel mio caso con effetti imprevedibili essendo il termine del definitivo ultradecennale.

secondo me anche, sulla prima annualità si paga sia 2% che 0,50% se si considera caparra

Il mio timore è che pago il 2% sulla prima annualità, poi lo 0,50% o il 3% su quanto andrà imputato a prezzo e mi posso detrarre solo quanto già tassato allo 0,50% o al 3%.

Sul momento significativo ai fini dell'accertamento del valore ugualmente ho non pochi timori.

In più, se si applica la disciplina del prezzo - valore, c'è il concreto rischio che quanto pagato in sede di preliminare sia notevolmente superiore all'imposta calcolata sul valore catastale.

Temo che i timori siano giustificati. In particolare non trovo appigli testuali alla detraibilità del 2% e sul momento dell'accertamento, a meno che non si voglia cercare di sfruttare la disciplina della vendita con riserva di proprietà, sulla qual cosa ho dubbi

Il preliminare con consegna anticipata, per converso, rischia di essere ritenuto elusivo e tassato come trasferimento.

I dubbi su questo nuovo tipo negoziale sono molteplici e non riguardano solo la materia fiscale. Il rapporto tra il canone ed il prezzo è un nodo che non riesco a sciogliere, forse bisognerebbe scindere dalla cifra corrisposta periodicamente dal conduttore/titolare del diritto di acquisto la componente corrispondente al corrispettivo per il godimento (su cui si pagherebbe il 2%) e quella corrispondente all'anticipo del prezzo (sala quale si pagherebbero lo 0,50% su quanto versato in sede di prima stipula ed il 3% sulle somme periodiche). Strutturando così il contratto si otterrebbero sia un trattamento fiscale "lineare" (anche se gravoso) ed un'impostazione più equa, dal punto di vista dell'entità delle somme da restituire/introitare, in caso l'acquisto non vada a buon fine.

Se non si configura il diritto di acquisto come "conclusione" di un preliminare, la detraibilità di caparre ed anticipi prezzo per analogia, in mancanza di presa di posizione esplicita dell'A.E. centrale, potrà al massimo essere riconosciuta dai singoli uffici a macchia di leopardo, con le prevedibili conseguenze

Nello studio del Consiglio Nazionale (n. 490-2013/T cit.) con riguardo all'imposta di registro, si sosteneva nella prospettiva di una considerazione unitaria di schemi contrattuali diretti a realizzare il trasferimento di un immobile quale momento definitivo di un'operazione più complessa, in cui si ravvisano delle fasi "preliminari", con pagamenti di somme (rilevanti agli effetti dell'imposta di registro) destinate a confluire nel prezzo della cessione, si è ritenuto ragionevole l'estensione a questa fattispecie del meccanismo, di cui alla nota all'art. 10 della tariffa, parte prima, d.p.r. n. 131/1986, dell'imputazione dell'imposta di registro proporzionale pagata in relazione alle somme, anticipate durante la "fase preliminare", in sede di tassazione del contratto definitivo di trasferimento dell'immobile.

Ricordo e sono d'accordo con l'impostazione degli estensori, se dovessi fare il pioniere con il mio ufficio delle entrate potrei realisticamente al massimo contare sull'accettazione provvisoria di una liquidazione così impostata, in attesa, da parte loro, di un pronunciamento "superiore". Speriamo nella legge di conversione, insomma.

La materia è fiscalmente scivolosa, peraltro il notariato aveva già fatto una interpretazione "funzionale" dell'imposizione fiscale connessa al rent to buy, applicando l'articolo 10 tur, all'epoca c'era la difficoltà insuperabile, se non passando per il preliminare con immissione di godimento, di imputare tutto il canone a prezzo, oggi c'è una norma di legge che testualmente prevede quest'effetto, mi sembra un elemento in più per rafforzare l'interpretazione del notariato e considerare unitariamente la fattispecie di acquisto, con la logica conseguenza che non dovrebbero sussistere spazi per duplicazione di imposta e pertanto la tassazione a titolo di locazione dovrebbe potersi detrarre dal definitivo analogamente al caso di preliminare ad effetti parzialmente anticipati. Riguardo al preliminare, non vedo la possibilità di riqualificarlo come trasferimento, mancando l'integrale paga aneto del prezzo

Concordo che il preliminare con effetti anticipati non produce alcun trasferimento, ma in alcune occasioni l'Amministrazione Finanziaria ha applicato l'imposta di trasferimento (a mio avviso sbagliando). In buona sostanza, un minimo rischio c'è, quanto meno di dover affrontare accertamento e Commissioni tributarie.

Se non erro però la tesi prevalente ritiene che tra i presupposti del preliminare ad effetti anticipati ci sia l'integrale pagamento del prezzo che in questo caso farebbe

difetto, e ricordo una sentenza che anche in caso di integrale pagamento escludeva la natura di immediato trasferimento se le parti avessero convenuto di differire l'effetto traslativo.

Certo la fattispecie resta scivolosa, ma c'è spazio per una tassazione non vessatoria del contribuente

Non sono sicura che si possa riqualificare un preliminare come definitivo in caso vi siano solo caparre; forse si rischia di più la riqualificazione in rent to buy, quindi forse bisogna stare attenti alla tecnica redazionale: spero basti! (Circa il preliminare, in caso di termine ultraquadriennale che fate, trascrizione lo stesso anche se non è possibile il rinnovo, nemmeno per un secondo periodo che non si salda con il primo?)

Venendo alla tassazione del rent to buy, il mio ufficio del registro mi ha dato una prima risposta: 2% anche solo per il primo anno, con nessuna possibilità di recupero al definitivo, imposta ipotecaria fissa.

Ma temo che il problema maggiore sia che i canoni siano fiscalmente imponibili per il co cedente come canoni di locazione, cosa che scoraggia molto.

Per questo dobbiamo stare attenti alla riqualificazione dei preliminari in rent to buy

Il recupero dell'imposta di registro versata in sede di rent to buy, secondo me, sarà possibile solo se ed in quanto una parte o tutti i canoni di godimento sia qualificata anche come caparra confirmatoria, scontando, naturalmente anche lo 0,50%.

Quanto al tema della doppia trascrizione credo che, volendo dare ascolto alla domanda di Valeria, le parti potrebbero inserire un consenso prestato ora per allora, ad una nuova trascrizione prima della scadenza della prima. Il tutto senza che detta 2° si consolidi retroattivamente con la prima. In questo modo le parti saranno tutelate dalle formalità pregiudizievoli che verranno trascritte o iscritte da quella data in avanti e la cosa non è del tutto "inutile"

Sperando in una ragionevole modifica in sede di conversione del decreto, allego una tabella sulla base degli interventi del CNN (Lomonaco).

<u>Atto soggetto ad IVA</u> Locazione con clausola di trasferimento che si produce automaticamente (art.1526 c.c.) senza necessità del contratto di trasferimento	I canoni vengono considerati componenti del prezzo di cessione. Art.2\2 dpr IVA	Si applica l'intera IVA sulla cessione al momento della stipulazione del contratto	Nessuna imposta sulla locazione
<u>Atto soggetto ad IVA</u> Operazione composta dal contratto di locazione, dal preliminare e dal trasferimento	Si dovrebbe applicare la medesima disposizione di cui a lato: i canoni vengono considerati componenti del prezzo di cessione	Si applica l'intera IVA sulla cessione al momento della stipulazione del contratto (così sembra circ. 28\E del 21.6.2011)	Nessuna imposta sulla locazione
<u>Atto soggetto ad IVA</u> Locazione e opzione o obbligo unilaterale di vendita e riduzione del prezzo della cessione	Iva su locazione e su cessione		
<u>Atto soggetto ad IVA</u> Locazione e opzione o obbligo unilaterale di vendita e imputazione dei canoni al prezzo di cessione	Iva su locazione e su cessione (limitatamente alla somma residua non qualificata come locazione)	Se non si ritenga applicabile la tassazione di cui sopra, si pone il problema del "recupero" delle somme versate a titolo di locazione	
<u>Atto soggetto a registro</u> Locazione con clausola di trasferimento, il quale si "produce automaticamente " (art.1526 c.c.) senza necessità del contratto di trasferimento	I canoni vengono considerati componenti del prezzo di cessione.	Si applica l'intera imposta di registro cessione al momento della stipulazione del contratto	Nessuna imposta sulla locazione
<u>Atto soggetto a registro</u> Operazione composta dal contratto di locazione, dal preliminare e dal trasferimento	Si dovrebbe applicare la medesima disposizione di cui sopra; i canoni vengono considerati componenti del prezzo di cessione	Si applica l'intera imposta di registro sulla cessione al momento della stipulazione del contratto (così sembra analog. circ. 28\E del 21.6.2011)	Nessuna imposta sulla locazione
<u>Atto soggetto a registro</u> Locazione e opzione o obbligo unilaterale di vendita e riduzione del prezzo della cessione	Iva su locazione e su cessione		
<u>Atto soggetto ad IVA</u> Locazione e opzione o obbligo unilaterale di vendita e imputazione dei canoni al prezzo di cessione	Iva su locazione e su cessione (limitatamente alla somma residua non qualificata come locazione)	Se non si ritenga applicabile la tassazione di cui sopra, si pone il problema del "recupero" delle	

		somme versate a titolo di locazione	
--	--	--	--

Ho stipulato una decina di giorni fa il primo contratto del genere sotto il vigore delle nuove norme.

Concordo sulla scivolosità del tema, e non aiuta il solito legislatore sciatto e approssimativo.

Personalmente mi sono convinto che allo stato attuale la soluzione più prudente è quella del preliminare ad esecuzione anticipata, sia dal lato della consegna del bene sia da quello del pagamento di parte del prezzo, fiscalmente meno rischiosa e con la certezza (??) di recuperare gli acconti in sede di saldo del prezzo e con la possibilità di regolare comunque il godimento del bene (vedi richiamo, forse un po' eccentrico, agli articoli sull'usufrutto) e il pagamento di quelle specie di canone.

In sintesi, se proprio vogliamo sfruttare questi antipaticissimi anglicismi, No rent to buy Si Help to buy

Il rent to buy versione "Sblocca Italia" comporta la stipula di 2 diversi atti:

i) il contratto di concessione in godimento

ii) il contratto di trasferimento dell'immobile se il conduttore decide di esercitare il proprio diritto all'acquisto.

Il contratto sub ii) è pertanto solo eventuale.

Nel contratto sub i) va pattuito un unico corrispettivo parte del quale va imputato al godimento e per la restante parte al prezzo di cessione

Pertanto ritengo che la parte di canoni da imputare al godimento debba essere assoggettata ad imposta poi non recuperabile in occasione dell'atto sub ii), in quanto riferibile ad una prestazione patrimoniale, il godimento protratto nel tempo, diversa ed autonoma, dalla successiva e solo eventuale cessione (ed in quanto questa possibilità di recupero è prevista dalla legge solo per gli acconti e le caparre). Si può pensare all'applicazione dell'aliquota del 2% (applicando in via estensiva la disciplina della locazione; sempre applicando tale disciplina si può pensare al pagamento dell'imposta anno per anno; se va male potrebbero pretendere il 3% da versare subito in una sol colpo, ex art. 9 Tariffa, considerando che questo contratto non può certo qualificarsi una locazione). La parte di canoni imputata al prezzo va qualificata come acconto di prezzo (non come caparra perché non ha la funzione della caparra) e quindi andrà assoggettata al 3%. Questa imposta sarà poi recuperabile in occasione della cessione.

Alla stipula del contratto sub ii) si pagherà sul corrispettivo pattuito l'aliquota del 2%, del 9% o del 12% a seconda del tipo di immobile trasferito e da detta imposta sarà detratto il 3% pagato sulla parte dei canoni imputabili al prezzo.

Il prezzo di vendita va pattuito al momento di stipula del contratto sub i) e pertanto sarà a questo momento che dovrà essere condotto un eventuale accertamento di maggior valore. Invece (è questa è un'altra incongruenza insita a questo tipo

contrattuale) nel caso in cui si si avvalga del prezzo valore, dovrà essere utilizzata la rendita in vigore al momento di stipula dell'atto sub ii).

Ovviamente sarebbe opportuno che in sede di conversione si disciplinasse in maniera espressa il trattamento fiscale, con una disciplina agevolata (ad esempio un 1 o 2% da pagare anno per anno come per la locazione tutto detraibile in occasione della stipula della vendita, detraibilità, a mio parere, ad oggi difficilmente sostenibile mancando una previsione di legge al riguardo).

Queste sono le mie prime impressioni sull'argomento (ma potrebbero essere del tutto errate!!!)

Giovanni Rizzi

Mi chiedo e chiedo, perché le parti non possono stabilire che i canoni (o una loro parte) da imputare a prezzo abbiano funzione di caparra e quindi essere assoggettati all'aliquota dello 0,50 % e non a quella del 3 %?

Ritengo che la qualifica del buy in termini di preliminare unilaterale non sia ostativo alla qualifica in termini di caparra che le parti intendono assegnare ad una dazione di somma di danaro, non riesco ad immaginare alcuna norma imperativa o di ordine pubblico che possa urtare con questa volontà contrattuale.

Se alla caparra confirmatoria (l'unica per cui l'art. 10 della Tariffa Parte prima allegata al TUR prevede la imputazione all'imposta principale dovuta per il definitivo) assegni la triplice funzione classica (di limitarsi a dimostrare l'esistenza di un contratto, di 'anticipare' una prestazione dovuta e di rafforzare il diritto del creditore), appare evidente che in un contratto di concessione di godimento con mera 'facoltà' di acquisto da parte del locatario la eventuale dazione di una somma di danaro (o di altra quantità di cose fungibili) da parte del conduttore ha una funzione diversa da quella della caparra di cui discutiamo (può essere tutt'al più considerata 'acconto' di prezzo), e l'A.E. potrebbe in effetti opporre la non-imputabilità all'imposta principale dovuta per l'atto di trasferimento, ancorandosi alla 'lettera' dell'art.10 TP1.

In una consulenza giuridica del 13 febbraio 2014 resa all'ordine dei dottori commercialisti di Monza (non pubblicata però sul sito dell'Agenzia stessa sotto forma di risoluzione) per una fattispecie riguardante un contratto di locazione collegato ad un'opzione di acquisto, l'Agenzia argomenta nel senso che nel caso di esercizio del diritto di acquisto il corrispettivo stabilito per la vendita possa essere decurtato degli acconti sul prezzo e dei canoni di locazione pagati fino al momento dell'opzione (non parla di 'caparre'). Precisa poi - e direi in chiave semplificatrice e condivisibile - che in caso di locazione soggetta ad IVA, per evitare la duplicazione di imposizione agli effetti di tale imposta, va considerata come base imponibile della cessione solo il saldo del prezzo, al netto di quanto già versato non solo a titolo di acconti ma anche come canoni di locazione, avendo tali somme già avuto una loro rilevanza ai fini del tributo. Analogamente, agli effetti delle imposte sui redditi, l'Agenzia ritiene che quando il conduttore eserciti l'opzione emerga un componente di reddito rilevante ai fini IRES pari alla differenza fra il prezzo della cessione, al netto dei proventi che hanno già concorso alla formazione del reddito nei periodi di imposta precedenti a titolo di canoni di locazione, ed il costo fiscale del bene. Ovviamente qui si fanno solo ipotesi di lavoro.

Non sono tuttavia convinto, mi chiedo, qual è il motivo per cui un preliminare unilaterale (perché di questo parliamo) non possa prevedere al suo interno una caparra confirmatoria.

Io per quanti sforzi faccia non riesco a ravvisare argomenti contrari insormontabili. La caparra confirmatoria svolge una funzione di garanzia ? per quale motivo non può svolgere tale funzione anche in un preliminare unilaterale ?

Anticipa la prestazione dovuta ? Mi sembra che ciò avvenga anche nel nostro caso. Le annualità possono avere una composizione multipla (canone, acconto, caparra), con conseguenze diverse in caso di mancato esercizio della facoltà da parte del conduttore o in caso di inadempimento da parte del locatore concedente.

Per quanto riguarda la funzione di prova dell'esistenza del contratto, diciamo che per i contratti con forma scritta, come nel nostro caso, l'argomentazione prova troppo o non prova nulla (in qualunque preliminare di immobili la caparra non svolgerebbe questa funzione) .

Non nego che la caparra possa figurare anche nel contratto 'de quo', ma dovrebbe attenersi al profilo del puro rapporto locativo (anche per ciò che riguarda il diritto di recesso - o l'inadempimento - eventuali - del conduttore). Ciò che mi sembra fuori dal perimetro applicativo dell'art. 10 della TP1 sono invece la caparra consegnata in relazione al rapporto locativo e la sua imputazione ad un imposta (principale) dovuta per un contratto 'definitivo' di trasferimento. Il tuo ragionamento sarebbe ineccepibile se applicato ad un contratto 'preliminare' di locazione seguito da un successivo contratto 'definitivo di locazione; ma - a mio avviso e ribadisco sempre nel campo delle ipotesi - il raccordo ai fini della imputazione operato dal legislatore tributario sembra posto tra fattispecie 'preliminare' e fattispecie 'definitiva, all'interno di una medesima sequenza causale (qui intesa in senso tecnico).

Ovviamente in assenza di un dato normativo esplicito e rassicurante è evidente che pare conveniente adottare una interpretazione lata ed estensiva del meccanismo 'deflattivo' di cui all'art. 10 TP1, ma probabilmente finora non è sorretta da argomentazioni sicuramente condivise dall'A.E.

La parte di annualità da destinare a prezzo potrebbero essere qualificata come deposito cauzionale da restituire in caso alla cessazione della locazione e da imputare a prezzo nel caso in cui l'acquirente eserciti l'opzione di acquisto.

In questo modo questa parte di prezzo non dovrebbe essere tassata, esente in quanto deposito cauzionale (0,50% se versato da un terzo) ed esente come somma da imputare a prezzo in quanto siamo in presenza di una condizione sospensiva.

A mio parere il cd. r.t.b. è un contratto tipico, che trova la sua disciplina nell'art. 23 del DL 133/2014. Non deve essere quindi ricondotto né alla locazione né al preliminare e mi sembra fuorviante voler applicare al nuovo contratto la disciplina dettata per altre figure contrattuali. Con questo contratto il conduttore acquisisce il DIRITTO all'acquisto dell'immobile al termine del periodo di godimento. Non assume nessun obbligo all'acquisto. Io ho sempre pensato che la caparra (per la sua funzione anche di risarcimento dei danni) debba essere versata da chi assume un obbligo all'acquisto e non anche da chi acquisisce un diritto all'acquisto. Ma forse, a quest'ora della sera, sono io a non capirci più nulla. Comunque per il

trattamento fiscale qualunque sia la nostra opinione alla fine tutto dipenderà dall'interpretazione che ne daranno i vari Uffici (e non escludo diversi trattamenti a seconda dell'Ufficio in cui si registra, sempreché non ci pensi il legislatore in sede di conversione o non intervenga una Circolare dell'Agenzia a livello nazionale).

Mi sembra che quello della tipicità ed atipicità del rent to buy sia un falso problema. Mi spiego meglio, la disciplina dell'art. 23 si applicherà al rent to buy, per il resto valgono le normali regole ermeneutiche, quindi per quanto non disciplinato si applicherà la disciplina della locazione e quella del preliminare. Fermo restando che l'autonomia privata (art. 1322 cc) può non solo prevedere contratti nuovi ma anche modificare quelli già disciplinati, laddove non si tratti di norme inderogabili (come nel nostro caso). Quindi concentriamoci sugli aspetti fiscali non chiudendo aprioristicamente porte che potrebbero portare ad una tassazione più equa e giusta per i contraenti.

Su tipicità e caparra:

tipicità:

se prevedo in luogo di un obbligo a contrarre una proposta irrevocabile (art. 1331 c.c.) non si applica più l'art. 23 ? se prevedo un deposito cauzionale non si applica più l'art. 23 ? ovviamente mi riferisco a quelle tre o quattro disposizioni scarse previste dall'art. 23, perché mi sembra che per tutto il resto si applichi la disciplina della locazione e del preliminare ? sono norme inderogabili quelle dell'art. 23 ? non penso. Certo ci potrebbe essere un impedimento di tipo sistematico, ad esempio, in caso di patto di opzione non potrò trascrivere perché siamo in presenza non di un preliminare ma di una proposta irrevocabile, ma al di là di impedimenti derivanti da norme inderogabili o limiti sistematici non vedo altri motivi ostativi a creare una disciplina che di volta in volta rispecchi meglio intenzioni e volontà delle parti (il nostro ruolo). Sulla trascrivibilità del patto di opzione sarebbe auspicabile un chiarimento e un'estensione in sede di conversione.

Caparra e preliminare unilaterale:

nel rent to buy il proprietario non fa una proposta irrevocabile di vendita (come nel patto di opzione ex art. 1331) ma assume un obbligo a contrarre in forza di un contratto già vincolante per entrambe le parti con obbligazioni a carico solo di una di esse (preliminare unilaterale). Quale norma mi impedisce di prevedere una caparra a garanzia di inadempimenti rispetto a questo obbligo a contrarre? non mi viene in mente nessuna norma inderogabile o impedimento di tipo sistematico.

Pare non vi sia alcuna preclusione alla dilazione di pagamento anche di una caparra.

Quindi sarebbe possibile scrivere che:

* Euro 500 oggi a titolo di caparra

* Euro 500 al mese a titolo di integrazione della caparra

In modo da pagare su tutto quanto (versato oggi e / o programmato) il solo 0,50% anziché il 3%, peraltro detraibile in sede di registrazione del definitivo

Aggiungo:

l'art. 23, espressamente richiama l'art. 2932 c.c., quindi l'esercizio della facoltà di acquisto da parte del conduttore darà luogo ad un obbligo a contrarre a carico di entrambi i contraenti e non più a carico del solo concedente/promittente

venditore; quindi la caparra assolverà la normale funzione di garanzia a carico ed a favore di entrambi i contraenti.

Il trasferimento dell'immobile, in buona sostanza, avverrà in un momento successivo all'esercizio della facoltà di acquisto ed in forza di un nuovo atto di trasferimento. Diversamente avviene con il meccanismo dell'art. 1331 c.c. in cui si ha una proposta irrevocabile del venditore e l'esercizio del diritto di opzione ha valore di accettazione con perfezionamento del contratto.

Il meccanismo scelto dal Legislatore, tuttavia, non è quello dell'art. 1331 c.c.c, proprio per il richiamo espresso all'art. 2932 c.c.