

Segnalazioni Novità Normative

DECRETO-LEGGE N. 133/2014 “SBLOCCA ITALIA”. Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

Il decreto cd. Sblocca Italia all'art. 23 (*testo disponibile a pag. 20 di questo stesso CNN Notizie*) introduce nell'ordinamento la disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, volta a predisporre in via normativa delle tutele per le parti contraenti, così rimuovendo alcuni degli ostacoli alla diffusione di questi schemi contrattuali.

È ben noto, infatti, che in questi ultimi anni, caratterizzati da una forte crisi del mercato immobiliare, considerata anche la difficoltà di ottenere prestiti bancari, la prassi contrattuale si è orientata verso la ricerca di strumenti idonei a consentire di rimandare ad un momento futuro gli effetti finali di un'operazione di compravendita permettendo, però, da un lato, ai potenziali acquirenti di ottenere immediatamente la disponibilità dell'alloggio desiderato e di recuperare (in tutto o in parte) per il pagamento del prezzo in caso di successivo acquisto le somme versate per il godimento dell'immobile, e dall'altro lato, ai potenziali venditori di riuscire ad individuare degli acquirenti iniziando anche a mettere a reddito il bene. Si tratta di fattispecie spesso definite genericamente come “rent to buy”, che in realtà assumono configurazioni giuridiche diverse, tutte caratterizzate dall'intento di consentire all'acquirente l'immediato conseguimento del bene, diluendo nel tempo l'impegno finanziario, ed al venditore la collocazione dell'immobile (con conseguente sgravio dell'onere finanziario sostenuto per la costruzione).

Trattandosi di ipotesi finora prive di disciplina specifica e quindi di una tutela giuridica certa, specie se attuate mediante atti non trascritti nei Registri Immobiliari, è quanto mai opportuna la scelta del Governo di approntare alle stesse una disciplina normativa.

Tale scelta, tra l'altro, recepisce le proposte elaborate dal Notariato in occasione dell'ultimo congresso nazionale (tenutosi a Roma nel novembre 2013 e dedicato al tema della “Proprietà dell'abitazione”), che sono state presentate al Senato della Repubblica lo scorso 15 aprile, in occasione dell'audizione tenuta in sede di conversione del D.L. 47/2014 (emergenza abitativa).

Va segnalato come la nuova normativa, che consente l'utilizzo di schemi contrattuali flessibili, si preoccupa di approntare un'efficace tutela reciproca dei contraenti sul piano civilistico, mentre non si occupa dei profili fiscali dei contratti in esame (né riproduce le disposizioni già introdotte ai fini dell'imposte sui redditi e dell'Irap per la locazione con riscatto a termine degli alloggi sociali, di cui all'art. 8 del d.l. 28 marzo 2014 n. 47, convertito in l. 23 maggio 2014, n. 80, su cui v. CNN Notizie del 31 marzo 2014, segnalazione novità normativa, *Piano Casa2014: il decreto legge in G.U. – Le norme di interesse notarile*).

In proposito si deve ritenere, con specifico riguardo al problema della duplicazione di imposte (sul quale cfr. Lomonaco, *Questioni in tema di profili fiscali del cd. rent to buy: spunti di riflessione*, studio n. 490-2013/T, in *Studi e materiali*, 2013, 975 ss.), che il legislatore abbia fatto riferimento al regime fiscale di cui alla soluzione interpretativa prospettata dall'Agenzia delle entrate in una consulenza giuridica del 13 febbraio 2014 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, ove si prevede che nel caso di esercizio del diritto di acquisto il corrispettivo stabilito per la vendita sia decurtato degli acconti sul prezzo e dei canoni di locazione pagati fino al momento dell’opzione (in merito si veda, *amplius*, in seguito).

Alla luce di quanto sopra, appare coerente che la disposizione di cui al comma 1 faccia riferimento, nella descrizione della fattispecie, al “diritto per il conduttore” di acquistare l’immobile.

La disciplina di cui all’art. 23

Venendo ad un primo esame degli aspetti sostanziali, in attesa dei successivi approfondimenti da parte del settore studi di questo Consiglio Nazionale, va preventivamente sottolineato come elemento qualificante della nuova disciplina sia l’elevato livello di tutela garantito dalla trascrizione nei registri immobiliari e dalle disposizioni dettate riguardo all’eventuale fallimento di una delle parti.

Ciò detto, una prima notazione va fatta riguardo all’individuazione delle fattispecie interessate dalla disciplina in oggetto: la nuova disposizione normativa ha ad oggetto *“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 del canone indicata dal contratto”*.

Si ravvisano, dunque, le due fasi caratterizzanti le tipologie di operazioni emerse dalla prassi: quella del conseguimento del godimento dell’immobile a fronte del pagamento di un canone e quella consistente nel trasferimento dell’immobile con imputazione al prezzo della parte del canone indicata nel contratto.

Come già sottolineato, e salvi ulteriori approfondimenti con riguardo alle ipotesi in cui si configuri un obbligo relativo al trasferimento, si osserva che la disposizione di cui al comma 1 fa riferimento, nella descrizione della fattispecie, al “diritto per il conduttore” di acquistare l’immobile.

Nessuna indicazione specifica è prevista con riguardo alla qualità delle parti contraenti (che potranno essere privati, imprese, professionisti, ecc...) ed alla natura dell’immobile.

A tutela delle posizioni di entrambe le parti, il legislatore prevede al comma 1 la trascrizione di tali contratti (a tal fine pertanto gli stessi dovranno rivestire la forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata).

La trascrizione è disposta ai sensi dell’art. 2645-bis c.c., così come proposto dal Notariato; ciò rappresenta un elemento qualificante della nuova disciplina, per rafforzare la reciproca tutela delle parti. In particolare la stessa rinvia, quanto agli effetti, alla disciplina della trascrizione del contratto preliminare ma con un prolungamento della durata massima dell’efficacia prenotativa, in considerazione dello scopo della norma (il termine triennale di cui all’art. 2645-bis cit. è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni, ai sensi del comma 3 dell’art. 23). Tale previsione si completa con il rinvio alle disposizioni relative alla cancellazione della trascrizione (art. 2668 comma 4 c.c.), al privilegio speciale sull’immobile a

garanzia dei crediti (di restituzione) del futuro acquirente per il caso dell'inadempimento del venditore (art. 2775-bis c.c.), all'ipoteca iscritta sul bene oggetto del contratto (art. 2825-bis c.c.).

Inoltre, il comma 1 dell'art. 23 prevede che la *“trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'art. 2643, comma primo, numero 8) del codice civile”*, quanto all'opponibilità ai terzi del contratto con riguardo alla *“fase”* del godimento (e sembra doversi ritenere, in assenza di espresse limitazioni, anche qualora la stessa abbia durata inferiore ai nove anni).

Sono previste le conseguenze in caso di inadempimento delle parti (commi 2 e 5 dell'art. 23).

Il comma 3 dell'art. 23, valorizzando la differenza della fattispecie in esame rispetto a quella della locazione, rinvia per la disciplina della suddetta *“fase”* di godimento dell'immobile alle norme codicistiche dell'usufrutto, riguardo ad inventario e garanzia, al carico delle spese di manutenzione ed alle pretese di terzi e/o liti, in quanto compatibili.

Il comma 4 dell'art. 23 precisa che, se il contratto in esame ha ad oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, opera fin dalla concessione del godimento: sembra non possa dubitarsi, al riguardo, che la norma si riferisca alle sole ipotesi nelle quali sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi per l'applicazione del predetto art. 8 del decreto n. 122/2005.

Il comma 6 dell'art. 23 reca una specifica disciplina, sempre nella logica di garantire tutela legale all'altro contraente, per le ipotesi in cui una delle parti venga coinvolta in un fallimento: la disposizione, volta a contemperare l'interesse del ceto creditorio con quello di assicurare la stabilità dei rapporti giuridici, rinvia agli articoli 67, comma 3, lettera c) della Legge Fallimentare (escludendo la revocatoria a tutela della posizione del conduttore con diritto all'acquisto che abbia trascritto) e 72 della L.F. stessa, così rimettendo al curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, la valutazione relativa all'opportunità di continuare il rapporto. Da segnalare che tale rinvio implica l'applicazione anche degli ultimi due commi dell'art. 72 L.F., i quali assicurano una particolare tutela al promissario acquirente che abbia trascritto il proprio titolo: si deve ritenere, pertanto, che la medesima tutela spetti al contraente di un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, debitamente trascritto, cui sia stato attribuito il diritto di acquistare.

Va sottolineato come la nuova disciplina normativa lascia ampio spazio all'autonomia privata, dal momento che le parti restano libere di regolare in base alle proprie specifiche esigenze la durata della fase *“di godimento”* (pur con il limite temporale dell'efficacia prenotativa della trascrizione) e la quota di canone imputabile a corrispettivo della successiva vendita. Parimenti rimessa all'autonomia contrattuale è la possibilità di prevedere diritti di recesso, clausole penali e/o meccanismi condizionali, nonché disciplinare la stessa cedibilità della posizione contrattuale ovvero regolamentare gli effetti dell'inadempimento dell'obbligo di trasferimento, oltre a quanto già previsto dalla norma.

Prime note sotto il profilo tributario

Come già sottolineato, l'art. 23 non si occupa dei profili fiscali dei contratti in esame, né riproduce le disposizioni già introdotte ai fini dell'imposte sui redditi e dell'Irap per la locazione con riscatto a termine degli alloggi sociali, di cui all'art. 8 del d.l. 28 marzo 2014 n. 47, convertito in l. 23 maggio 2014, n. 80 (v. *CNN Notizie* del 31 marzo 2014 cit.).

Il tema è stato oggetto di approfondimento nello studio del Consiglio Nazionale del Notariato (n. 490-2013/T cit.), al quale si rinvia anche per quanto riguarda possibili soluzioni interpretative dirette ad evitare una duplicazione di imposizione su somme che in una prima fase sono qualificate come canoni per il godimento dell'immobile e successivamente sono imputate al prezzo della cessione.

In questa sede sembrano opportune, però, alcune precisazioni.

In primo luogo, come sopra segnalato, quanto alla duplicazione di imposizione, una soluzione in via interpretativa è stata prospettata dall'Agenzia delle entrate nella citata consulenza giuridica in data 13 febbraio 2014 (all'ordine dei dottori commercialisti di Monza) per una fattispecie riguardante un contratto di locazione collegato ad un'opzione, ove si prevede che nel caso di esercizio del diritto di acquisto il corrispettivo stabilito per la vendita sia decurtato degli acconti sul prezzo e dei canoni di locazione pagati fino al momento dell'opzione. L'Agenzia delle entrate, sulla base di tale rappresentazione della fattispecie, in primo luogo rileva come lo schema contrattuale in esame non sia riconducibile alla locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti, perché è presente un'opzione di acquisto attribuita ad una sola delle parti; in secondo luogo evita la duplicazione di imposizione, agli effetti dell'IVA, considerando come base imponibile della cessione 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.

Ed il ragionamento posto a base della soluzione interpretativa individuata dall'Agenzia delle entrate sembra compatibile ed in linea anche con la soluzione individuata nello studio di questo Consiglio Nazionale (n. 490-2013/T cit.) con riguardo all'imposta di registro, dove, 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.

In secondo luogo ed in linea generale, pare utile ricordare che nelle ipotesi di compresenza di una locazione e di un contratto preliminare con obbligo bilaterale occorre tenere conto delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 2, n. 2, d.p.r. n. 633/1972 e all'art. 109, comma 2, lett. a), d.p.r. n. 917/1986, che considerano come cessione la locazione con clausola di trasferimento vincolante per ambedue le parti (sul punto, oltre allo studio n. 490-2013/T cit., si veda anche Cass. n. 23734 del 21 ottobre 2013).

Modifiche alla disciplina degli alloggi sociali

Il comma 7 dell'art. 23 interviene inserendo un nuovo comma all'art. 8 del d.l. 28 marzo 2014 n. 47, convertito in l. 23 maggio 2014, n. 80: tale articolo prevede, con riguardo agli alloggi sociali (di cui al D.M. Infrastrutture 22 aprile 2008), la possibilità di prevederne il riscatto da parte del conduttore dopo 7 anni dall'inizio della locazione, approntando uno specifico trattamento fiscale ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive. Il comma aggiunto, la cui efficacia è peraltro subordinata all'autorizzazione della Commissione Europea (come previsto dal comma 8), estende detta disciplina anche ai contratti di locazione (di alloggi sociali) con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti e di vendita con riserva di proprietà (sempre di alloggi sociali).

Giuseppe Celeste - Enrico Sironi - Annarita Lomonaco