



Rent to buy

a cura della Dottoressa

Vanina Daniela GATTI

Notaio in Omegna e Verbania

RENT TO BY

il nuovo contratto tipico nel panorama della Legislazione Italiana,
ideato per consentire l'accesso all'abitazione anche delle fasce socialmente deboli
(art. 23 d.l. 12 settembre 2014 n. 133)

CARATTERISTICHE:

- 1) IMMEDIATA CONCESSIONE IN GODIMENTO dell'immobile;
- 2) Diritto/facoltà (NON OBBLIGO!!!) del conduttore di acquistare l'immobile ENTRO UN CERTO TERMINE;
- 3) Imputazione al prezzo di PARTE DEL CANONE indicato del contratto;
- 4) TERMINE di durata DECENNALE (CONTRO I TRE ANNI PREVISTI PER IL PRELIMINARE). Trattasi di termine non estensibile, neppure per volontà delle parti. Pertanto, la non opponibilità del diritto all'acquisto non può estendersi oltre i 10 anni;
- 5) OGGETTO: qualsiasi tipologia di immobile: abitativo (anche in corso di costruzione perché la norma non indica la specificità, il grado e l'intensità del godimento) o terreno che sia.

SONO LE PARTI A DETERMINARE LA QUOTA DI CANONI IMPUTATA A PREZZO,
DA RESTITUIRE IN CASO DI MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO DI
CUI AL PRECEDENTE ART. 2)

IL CONTRATTO **SI RISOLVE** IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO DI UN CERTO
N. DI CANONI:

- ANCHE NON CONSECUTIVI;
- DA DETERMINARSI AD OPERA DELLE PARTI;
- COMUNQUE, NON INFERIORE AD UN VENTESIMO DEL LORO VALORE COMPLESSIVO.

**IN CASO DI RISOLUZIONE PER
INADEMPIMENTO DEL
CONCEDENTE,**

IL MEDESIMO DEVE RESTITUIRE LA
PARTE DEI CANONI IMPUTATA A
PREZZO, OLTRE AGLI INTERESSI
LEGALI



**IN CASO DI RISOLUZIONE PER
INADEMPIMENTO DEL
CONDUTTORE,**

IL CONCEDENTE HA DIRITTO ALLA
RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE



Una volta concluso il contratto tra concedente e conduttore, è possibile che l'acquisto venga effettuato da un terzo?

La risposta pare essere **POSITIVA**, purché nello schema iniziale sia prevista la possibilità di deviare gli effetti del contratto, secondo lo schema del contratto a favore del terzo o ricorrendo all'istituto del contratto per persona da nominare.

E, in caso di deviazione degli effetti del godimento a favore di un terzo, a contratto già iniziato?

In tal caso, l'unica possibilità è la cessione del contratto.

IL SUDDETTO CONTRATTO SI TRASCRIVE EX ART. 2645BIS

(PER LA TUTELA DEL CONDUTTORE, POTENZIALE ACQUIRENTE RISPETTO AI RISCHI DI POSSIBILI SOPRAVVENIENZE PREGIUDIZIEVOLI es. trascrizioni od iscrizioni a carico del concedente, o fallimento di quest'ultimo)

Rent to buy e Preliminare trascritto

DIFFERENZE ED ASPETTI COMUNI

Le DIFFERENZE:



Rent to Buy

Obbligo unilaterale

(solo il concedente/promittente ha l'obbligo di trasferire al conduttore)

solo PARTE dei canoni pagati può essere imputata a prezzo

termine decennale di efficacia della relativa trascrizione

Preliminare

Obbligo bilaterale

(entrambe le parti sono obbligate a contrarre)

tutti gli importi versati dal promissario acquirente sono imputati a prezzo

termine triennale di efficacia della relativa trascrizione

Gli aspetti comuni:



- 1) Richiamo all'art. 2932 c.c. (in caso di inadempimento, diritto all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre);
- 2) Trascrizione EX ART. 2645BIS

Rent to buy e Leasing

DIFFERENZE ED ASPETTI COMUNI



Le DIFFERENZE:



Rent to Buy

Ha due parti

Deve imputarsi a prezzo una somma corrispondente al valore di mercato dell'immobile

Leasing

Ha tre parti

Spesso la somma imputata a prezzo non rappresenta il valore di mercato dell'immobile

Attenzione!!!

Nell'articolazione delle diverse componenti del prezzo, VA EVITATO di imputare al prezzo una somma di molto inferiore al valore di mercato degli immobili (**COSA CHE, NORMALMENTE, ACCADE NEI CONTRATTI DI LEASING**).

Un'articolazione in tal senso potrebbe portare al pericolo di rescissione per lesione od alla impossibilità di configurare un "giusto prezzo", agli effetti di un'eventuale revocatoria fallimentare oltre alle conseguenze fiscali negative che ne potrebbero discendere.

Dunque, E' NECESSARIO PATTUIRE UN **PREZZO** che, comunque, risulti **equivalente al valore di mercato degli immobili**.

Ciò comporta un riflesso negativo per il concedente alienante, in quanto, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento del medesimo, lo stesso dovrà restituire l'intera somma della quale è prevista l'imputazione a corrispettivo.

Invece, **IN CASO DI MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO DA PARTE DEL CONDUTTORE**, le parti possono convenzionalmente determinare una quota più ridotta della somma imputabile al corrispettivo da restituire al conduttore.

In caso di **FALLIMENTO** del concedente, il contratto procede, salva l'azione revocatore di cui all'art. 67 l.fall.. Pertanto, il conduttore avrà diritto all'acquisto dell'immobile dal curatore fallimentare.

Il Regime Fiscale





Prima del trasferimento della proprietà:



le somme corrisposte al concedente, a titolo di canoni, sono tassate conformemente alle norme in materia di locazione.

Dopo il trasferimento della proprietà:



per effetto della riqualificazione retroattiva dei canoni imputati a corrispettivo come acconti,

L'INTERO PREZZO SARA' SOGGETTO AD IMPOSTA DI REGISTRO

ma

bisognerà DETRARRE quanto già pagato per i canoni qualificati come acconti

*Il
Leasing Finanziario
abitativo*



La legge di stabilità 2016
(art. 1, commi 82 ed 84, l.
28 dicembre n. 208)

introduce una disciplina

**INCENTIVANTE,
VALIDA PER TUTTI I
CONTRATTI DI
LOCAZIONE
STIPULATI SINO AL
31 DICEMBRE 2020,**

per gli acquisti
dell'abitazione, realizzati
mediante lo strumento
contrattuale della
locazione finanziaria.

Ecco le più rilevanti NOVITA' fiscali:

1. DETRAZIONE IRPEF CON RIGUARDO AI
“CANONI E RELATIVI ONERI ACCESSORI”
ED AL “COSTO DI ACQUISTO A FRONTE
DELL'ESERCIZIO DELL'OPZIONE FINALE”, A
FAVORE DELL'UTILIZZATORE;
2. ALIQUOTA RIDOTTA DELL'IMPOSTA DI
REGISTRO PROPORZIONALE PARI
ALL'1,5%.



DETRAZIONE IRPEF

E' riconosciuta una **detrazione** dall'imposta lorda sui redditi di importo **pari al 19% dei "canoni e relativi oneri accessori" e del costo di acquisto** a fronte dell'esercizio dell'opzione finale", rinvenienti da contratti di locazione finanziaria.

SE L'ACQUIRENTE HA MENO DI 35 ANNI: L'importo massimo su cui calcolare la detrazione del 19% è **di Euro 8.000,00** annui per i canoni e **di Euro 20.000,00** per il costo di acquisto.

SE L'ACQUIRENTE HA PIU' DI 35 ANNI: L'importo massimo su cui calcolare la detrazione del 19% è **di Euro 4.000,00** annui per i canoni e **di Euro 10.000,00** per il costo di acquisto.

Entrambe le detrazioni SONO CUMULABILI qualora il contribuente effettui i relativi pagamenti nel medesimo periodo d'imposta.



Attenzione!!!

Il requisito dell'età e del reddito sono richiesti “all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria”

Pertanto, deve ritenersi che il successivo superamento di detti limiti non comporti la perdita del diritto alla detrazione. Dette detrazioni sono riconosciute purché:

1) oggetto del contratto siano immobili (anche da costruire) DA ADIBIRE AD ABITAZIONE PRINCIPALE ENTRO UN ANNO DALLA CONSEGNA.

ABITAZIONE PRINCIPALE: “quella nella quale la persona fisica che la possiede...o i suoi familiari” (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo) “dimorano abitualmente (anche a prescindere dalla certificazione anagrafica)”, indipendentemente dalla categoria catastale (anche A/1, A8 ed A9)

2) il reddito complessivo dell'acquirente non deve essere superiore ad Euro 55.000,00;

3) l'acquirente non deve essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. (Stante la formulazione della norma si dubita sia ostativa la titolarità di diritti reali di godimento).



ALIQUOTA RIDOTTA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO PROPORZIONALI PARI ALL'1,5% SUL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

L'acquisto da parte di società di leasing (banca od intermediario finanziario) dell'immobile da concedere in locazione finanziaria sconta l'imposta di registro con aliquota ridotta dell'1,5% (con minimo di Euro 1000,00) purchè:

1) venga acquistata un'abitazione (escluse A/1, A/8 ed A/9). Anche se non si tratta di immobile DA ADIBIRE AD ABITAZIONE PRINCIPALE; La norma dovrebbe applicarsi anche quando, insieme all'abitazione, vi sia anche una pertinenza.

2) se sussistono le condizioni "prima casa" in capo all'utilizzatore.

NOTA BENE: è buona regola che le dichiarazioni relative alla sussistenza delle agevolazioni prima casa vengano fatte sia nel contratto di locazione sia nell'atto di acquisto effettuato dalla società di leasing.

IN CASO DI ACQUISTO DA IMPRESA COSTRUTTRICE O RISTRUTTURATRICE: l'opinione maggioritaria è nel senso dell'applicazione della minor aliquota Iva del 4%.



Vanina Daniela Gatti

Vanina Daniela Gatti nasce a Melzo, in provincia di Milano, il 22 giugno 1978.

Dopo la maturità classica, assecondando la sua passione per lo studio del diritto, si iscrive alla prestigiosa facoltà di giurisprudenza dell'Università Cattolica di Milano. Qui consegue la laurea magistrale in giurisprudenza con la votazione di 110/110, discutendo una tesi di taglio prettamente notarile, dal titolo "*Titolarità e Potere di Disposizione*".

Dopo la laurea continua a coltivare il costante approfondimento del diritto ed inizia, sin da subito, a collaborare con importanti e noti studi notarili di Milano.

Senza mai rinunciare al proprio impegno nel sociale, ritenendo – allora come tuttora – l'essere umano una priorità nella scala dei valori, vince il concorso nazionale notarile, indetto con Decreto Dirigenziale del 10 aprile 2008.

Grazie al continuo aggiornamento, alla frequenza di corsi postuniversitari, nonché alla collaborazione con professionisti di fama, ha consolidato una profonda esperienza nella gestione di operazioni societarie di rilievo, in favore di Clientela sia italiana sia estera, nell'elaborazione di strategie per la tutela dei patrimoni (trust, fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali) e nella consulenza ed esecuzione di operazioni immobiliari e successorie (compravendite, mutui, donazioni, testamenti).



Si innamora del Distretto dei Laghi e, portandosi anche Milano nel cuore, fonda, dirige, cura e presidia lo Studio Notarile Gatti, che oggi ha sedi operative in Omegna ed in Verbania.

Attenta e partecipe al rapporto diretto col singolo Cliente, supervisiona costantemente e personalmente ogni pratica dello Studio, in piena ed ininterrotta sinergia con i propri collaboratori.



Grazie per aver partecipato a questa conferenza.

*Per approfondimenti ed informazioni, non esitate a
contattare il Notaio presso i nostri Studi di*

**Verbania in Piazza San Vittore n. 3
T. +39 0323 407790**

**Omegna in Piazza Salera n.14
T. +39 0323 644079**

studio@notaiogatti.it
www.notaiogatti.it