



STUDIO TECNICO

Geom. INCORVAIA Marco

Via SANT'ANTONINO N. 66, 10139 TORINO - TEL. 0116995090

www.studioincorvaia.net e-mail studioincorvaia@libero.it

P.I. 07938050015 - C.F. NCR MRC 76P02 F335H
N.7754 ALBO PROFESSIONALE DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI TORINO E PROVINCIA

IL RENT TO BUY

E' un contratto con il quale un Conduttore ottiene l'immediata disponibilità di un immobile con diritto di acquistarlo entro un termine determinato, imputando a corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto per il godimento dello stesso. L'art. 23 del D.L. 133/2014 convertito dalla Legge n. 164/2014) prevede l'applicazione dell'art. 2645 bis del C.C. relativo alla "trascrizione di contratti preliminari". Ai sensi del comma 1 bis le parti definiscono nel contratto la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto d'acquisto entro il termine stabilito. Ai sensi del comma 3 dell'art. 2645 bis, gli effetti della trascrizione del preliminare cessano, se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione del preliminare, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che comunque costituisce esecuzione del contratto preliminare. Per i contratti in esame il comma tre dell'art. 23 estende il predetto termine triennale a tutta la durata del contratto e comunque per un periodo non superiore a 10 anni. La trascrizione produce gli stessi effetti di cui all'art. 2643 comma 1 n. 8 del C.C., relativamente alla trascrizione del contratto di locazione di beni immobili che hanno durata superiore ai nove anni. In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni (fissati dalle parti), non inferiore ad 1/20 del numero complessivo degli stessi, il contratto si risolve.

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del Concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del Conduttore, il Concedente, oltre ad aver diritto alla restituzione dell'immobile, acquisisce i canoni a titolo di indennità, salvo patti contrari. In sintesi, la novità normativa è l'introduzione nell'ordinamento di una disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, volta a predisporre delle tutele per le parti contraenti e rimuovendo così alcuni degli ostacoli della diffusione degli attuali schemi contrattuali. Si trattava infatti finora di contratti privi di una tutela giuridica certa, specie se attuati mediante atti non trascritti nei Registri Immobiliari. Per quanto concerne il trattamento fiscale del "Rent to buy", in attesa di prossimi interventi legislativi o di prassi da parte dell'Agenzia delle Entrate, si può fare riferimento alla Circolare Agenzia delle Entrate 28/E 2011, alla norma di comportamento AIDC 191, allo studio 490-2013 e alla nota del 15.09.2014 del Consiglio Nazionale Notariato. Ricordiamo che la disciplina del contratto in oggetto non fa alcun riferimento alla natura giuridica delle parti contraenti (che possono essere privati, imprese, professioni, ecc) e alla natura dell'immobile.

Aggiornamento: 20.05.2016