I vantaggi del Rent to buy nel decreto Sblocca Italia

renttobuy-e91076de

E' la possibilità offerta col contratto di rent to buy, nuova forma giuridica introdotta dal decreto Sblocca Italia, D.L. 133/2014 che permette di godere di un immobile col diritto di poterlo acquistare, imputando a prezzo, in tutto o in parte, i canoni di locazione versati per il periodo (locativo) convenuto. La crisi del mercato ha portato gli operatori ad aguzzare l'ingegno creando questa nuova forma contrattuale, che pur essendo simile, non è un contratto di locazione. Inoltre l'ottenimento di una dignità normativa con lo Sblocca Italia, ha portato negli ultimi mesi a un incremento di annunci immobiliari che propongono questa nuova forma contrattuale con l'apprezzabile interesse degli operatori.

Schermata 2015-01-27 a 10.42.01**Caratteristiche principali**

Uno dei vantaggi del rent to buy è che non ha limitazioni soggettive ed oggettive, potendo essere utilizzato da qualunque proprietario, sia esso impresa o privato, e per qualunque tipo di immobile, strumentale o abitativo. Inoltre:

•Il contratto può essere trascritto nei registri immobiliari a maggior tutela dell'acquirente da spiacevoli eventi che possano insorgere durante il periodo di godimento (ipoteche; sequestro da parte di terzi; vendita a terzi in spregio al contratto firmato);

•Non possono essere oggetto di rent to buy immobili in corso di costruzione ipotecati, a meno che non si frazioni l'ipoteca e il conduttore si accolli parte del mutuo del costruttore;

•Il contratto si risolve se non vengono pagate rate per almeno 1/20 del totale. Le parti possono stabilire un limite diverso, oltre a definire liberamente la durata, la parte di canone da imputare a corrispettivo; clausole penali; etc.

Inadempimento

•Se inadempiente è il conduttore, il proprietario chiede la restituzione del bene trattenendo come indennità, i canoni versati, se non pattuito diversamente;

•Se inadempiente è il proprietario, il conduttore ha diritto a farsi restituire la parte di canone imputata a

corrispettivo, oltre agli interessi legali.

…non è una locazione

Il rent to buy ha un'autonomia contrattuale e pertanto non si applicano le regole classiche della locazione in termini di sfratti; durata contrattuale, proroghe, rinnovi; accordi sulle spese straordinarie; cauzione.

...e fiscalmente cosa prevede?

Se il contratto è stipulato con effetto vincolante tra le parti, in tale ipotesi l'atto si considera già "cessione", con i risvolti Iva conseguenti, ossia applicata sull'intero prezzo convenuto. I canoni pagati successivamente saranno esclusi da Iva. Ai fini reddituali, l'immobile va stralciato dal bilancio nel periodo d'imposta di stipula del contratto.

Se invece il contratto prevede l'opzione unilaterale di acquisto, sui canoni pagati per il godimento si applicherà la disciplina delle locazioni, mentre all'atto dell'opzione sulla parte di prezzo mancante si applicherà l'iva prevista per le cessioni. La base imponibile sarà data dal prezzo stabilito dedotti i canoni pagati. Ai fini reddituali, i canoni rilevano nel periodo di competenza di pagamento.

Riportiamo un quadro sinottico elaborato su esempi tratti dal Sole 24 Ore del 30/10/2014.

Il dr. Walter Pugliese risponde alle domande inoltrate a:

info@studiowpugliese.it che verranno pubblicate ssul mensile Mixer e sul sito Mixer Planet. Chi volesse inviare le domande autorizza Mixer e Mixer Planet a pubblicare i suoi riferimenti (nome, cognome, indirizzo e-mail) a meno di esplicita richiesta contraria.