

Circolare "Fiscal Report" N° 08/2020 del 23 novembre 2020

RENT TO BUY

a cura di Giovanni Di Filippo

RENT TO BUY - Godimento dell'immobile finalizzato all'acquisto con utilizzo in parte delle somme versate.

Per andare incontro alle numerose esigenze di coniugare l'interesse di ottenere immediatamente il godimento di un bene immobile con la possibilità di rimandare ad un momento successivo il suo acquisto definitivo recuperando in parte le somme inizialmente versate per l'immediata utilizzazione del bene, il Legislatore, stante l'assenza di un quadro normativo ben definito, con l'intento di disciplinare in maniera compiuta il non infrequente utilizzo di contratti atipici sul mercato immobiliare, è intervenuto con un nuovo tipo di contratto denominato comunemente **rent to buy**, introdotto nel nostro ordinamento con l'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 – Decreto Sblocca Italia -, convertito in Legge 11 novembre 2014, n. 164 rubricato appunto come *"Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili"*.

Tale nuova formula contrattuale possiede in sintesi le seguenti caratteristiche:

- Concessione immediata in godimento da parte del conduttore dell'immobile;
- Diritti ad acquistare definitivamente l'immobile entro un termine stabilito, non superiore a dieci anni;
- Pagamento di un canone periodico suddiviso in due componenti, la prima destinata alla remunerazione del godimento del bene, la seconda a titolo di anticipazione sul prezzo di acquisto;

QUADRO NORMATIVO

Si riporta testualmente la norma in commento:

"Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili"

1. 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 di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.

1-bis. Le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

2. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

3. Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni. Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile.

4. Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, opera fin dalla concessione del godimento.

5. In caso di risoluzione 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 ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

6. In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, terzo comma, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni. In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5.

7. Dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, è aggiunto il seguente:

«5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.».

8. L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 è subordinata al positivo perfezionamento del procedimento di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), di cui è data comunicazione nella gazzetta ufficiale".

CARATTERISTICHE

Con la norma in esame il Legislatore ha fornito un inquadramento unitario ed una regolamentazione tipica, quindi negozio giuridico tipico a struttura complessa e come tale con una sua causa legislativamente determinata, di una fattispecie contrattuale nella quale sono rinvenibili due schemi contrattuali tipici quali la locazione ed il preliminare di vendita. La tipicità del contratto rent to buy, discostandolo dalle altre forme contrattuali, si ritrova nei suoi elementi essenziali – concessione in godimento, diritto di acquisto del bene oggetto del contratto da parte del conduttore, canone periodico suddiviso parte in ristoro del godimento e parte in conto prezzo finale, rinvio a diverse norme del Codice Civile riguardanti l'usufrutto, precisa disciplina per i casi di risoluzione e inadempimento -, ponendolo in netta distinzione con la locazione con patto di riscatto, con il contratto di leasing e con il classico preliminare di vendita. Invero, al contratto in esame, non sono applicabili le disposizioni di cui alla Legge 392/78 (Locazione di immobili urbani) o di quelle della Legge 431/98 (Locazione di immobili ad uso abitativo), dato che nella norma in esame non si parla mai di locazione, ma di mero godimento del bene immobile.

Il contratto rent to buy, in sostanza si articola in due fasi. La prima, che è certa, è relativa alla concessione dell'utilizzo dell'immobile. Il proprietario ha l'obbligo di concedere immediatamente in godimento l'immobile al conduttore, che si obbliga a corrispondere un canone periodico che, come già detto, è suddiviso in due componenti, la prima destinata alla remunerazione del godimento del bene, la seconda a titolo di anticipazione sul prezzo di acquisto. La seconda fase, che è solo eventuale, è quella nella quale si perfeziona il trasferimento della proprietà dal concedente al conduttore. Eventuale, sia perché detto trasferimento non è automatico sia perché il conduttore ha la facoltà, ma non l'obbligo, di procedere all'acquisto definitivo. Invero, entro i termini previsti nel contratto, il conduttore potrà, alternativamente:

- esercitare il diritto all'acquisto, in forza del quale il proprietario sarà tenuto a dare il consenso alla vendita, e corrispondere il corrispettivo pattuito al netto della quota di canone periodico imputata originariamente in conto prezzo;

- non esercitare il diritto all'acquisto e quindi consegnare al proprietario l'immobile oggetto del contratto, nonché ottenere da quest'ultimo in restituzione la quota di canone periodico versata in conto prezzo. Si evidenzia, pertanto, che il mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore non costituisce inadempimento contrattuale, quest'ultimo ben disciplinato al comma 5 della norma in commento.

OGGETTO

Il contratto ha per oggetto qualsiasi tipo di immobile, terreno o fabbricato che sia, e di qualunque tipologia (residenziale, commerciale, produttivo, ecc.). La norma nulla dispone in merito allo stato dello stesso, per cui nulla vieta la stipula di un contratto *rent to buy* avente ad oggetto un immobile al grezzo, rendendo ancor più appetibile questa formula contrattuale agli operatori del settore immobiliare, laddove l'inserimento delle pattuizioni relative agli oneri di completamento dell'opera a carico del conduttore probabile futuro acquirente potrebbe legittimare la statuizione di un canone ridotto.

Nell'ipotesi in cui oggetto del contratto sia un immobile abitativo in corso di costruzione, e solo in presenza di impresa di costruzione in qualità di concedente e di privato in qualità di conduttore, il Legislatore ha ritenuto opportuno riservare maggiore tutela al conduttore/acquirente stabilendo il divieto di stipula del contratto in esame attraverso il richiamo all'art. 8 del D.lgs. 122/2005: *"Il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile"*. In altre parole, se il *rent to buy* riguarda un'abitazione gravata da ipoteca o pignoramento, l'impedimento posto a carico del notaio si applica sin dal momento della stipula del contratto di utilizzo e non solo al momento di stipula del successivo atto di vendita, in funzione del quale viene concesso l'utilizzo dell'immobile. Al costruttore graverà, quindi, in via preliminare l'onere di procedere al frazionamento dell'ipoteca complessiva gravante sull'opera in corso di costruzione o, in alternativa, la restrizione della medesima ipoteca escludendo l'immobile oggetto del contratto di *rent to buy*.

CANONE

Il canone periodico a carico del conduttore dovrà obbligatoriamente essere specificato nelle due componenti essenziali, pena la nullità del contratto: quella destinata alla remunerazione del godimento del bene e quella da imputare in conto prezzo in caso di esercizio del diritto all'acquisto. Va da sé che tale suddivisione dovrà essere effettiva, in quanto la sua mancanza, così come una suddivisione simbolica, significherebbe disconoscere l'essenza stessa del contratto ed esporrebbe il medesimo ad ipotesi di riqualificazione ad altre fattispecie contrattuali (secondo alcuni) o addirittura a vizio di nullità (secondo altri). Tra l'altro, l'indicazione della duplice componente del canone è indispensabile fin nella fase genetica del rapporto proprio per rendere possibile, nel caso di mancato esercizio del diritto all'acquisto ovvero nel caso di inadempimento, l'applicazione della specifica disciplina dettata, rispettivamente, dai commi 1 bis e 5 dell'art. 23, D.L. 133/2014, che prevedono diverse conseguenze per le due componenti del canone nel caso di mancato esercizio da parte del conduttore del suo diritto all'acquisto ovvero nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente o del conduttore.

FORMA

Il contratto deve essere stipulato necessariamente per iscritto in ossequio al disposto di cui all'art. 1350 C.C., per cui, trattandosi di contratto finalizzato al trasferimento della proprietà di immobili (o di altri diritti reali su immobili), dovrà essere fatto, a pena di nullità, per atto pubblico o per scrittura privata. La norma non si esprime sulla necessità di redigere quest'ultima in forma autenticata (quindi dal notaio), ma siccome appare fondamentale, per assicurare un minimo di tutela al conduttore/acquirente, che il *rent to buy* venga trascritto - senza trascrizione il contratto de quo appare poco appetibile, una sorta di arma spuntata dal punto di vista del conduttore/acquirente -, nella pratica, la forma necessaria per il contratto di cui trattasi è quella dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, al fine di ottenere un titolo idoneo alla trascrizione (art. 2657 c.c.); non a caso, infatti, è intervenuto il legislatore con la norma in commento, il cui scopo principale è stato proprio quello di prevedere la trascrivibilità del *rent to buy*. Inoltre il contratto redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata presenta un ulteriore vantaggio, questa volta nell'interesse del concedente/venditore, per il caso di mancato pagamento del canone da parte del conduttore e quindi di necessità di attivare la procedura di esecuzione forzata, possibile solo in virtù di un titolo esecutivo rappresentato, in questo caso, dalla scrittura privata autenticata (art. 474 c.p.c.). Inoltre, siccome il concedente/venditore potrebbe avere la necessità di agire nei confronti del conduttore/acquirente non solo per il recupero dei canoni non pagati ma, anche, per la restituzione dell'immobile concesso in godimento (ad esempio nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, ovvero nel caso di mancato esercizio del diritto all'acquisto, se il contratto è stato redatto nella forma di atto pubblico, il concedente potrà disporre di un titolo esecutivo anche per avviare la procedura esecutiva di consegna e rilascio dell'immobile ai sensi dell'art. 2930 c.c.; ne consegue che tra le possibili forme ammesse per il contratto de quo appare sicuramente preferibile quella dell'atto pubblico, con la conseguenza che si potrà in tale modo disporre sia di un titolo idoneo per la trascrizione (a tutela del conduttore/acquirente) sia di un titolo esecutivo idoneo ad attivare sia la procedura forzata per recupero di somme di denaro ai sensi dell'art. 2910 c.c. sia la procedura di esecuzione forzata per consegna o rilascio dell'immobile ai sensi dell'art. 2930 c.c. (a tutela del concedente/venditore).

TRASCRIZIONE

Al primo comma della norma in commento, grazie al richiamo agli artt. 2645-bis e 2643, comma 1, numero 8) C.C., è data facoltà di operare la trascrizione del contratto *rent to buy* e così di conseguire il duplice effetto prenotativo - obbligo del concedente di trasferire la proprietà in caso di esercizio del relativo diritto da parte del conduttore ex art. 2645bis C.C. - e di opponibilità ai terzi -art. 2644 C.C. -. L'effetto prenotativo non è trascurabile, in considerazione del fatto che fa retroagire gli effetti della trascrizione dell'eventuale atto di vendita al momento della trascrizione del contratto medesimo. In questo modo viene garantita piena tutela al conduttore, consentendogli di acquisire l'immobile nello stato di diritto in cui si trovava al momento della stipula del *rent to buy*, e neutralizzando al contempo eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del contratto. Per poter contare sull'effetto prenotativo di cui sopra, l'atto finale di vendita deve essere trascritto prima che scada il termine di durata del *rent to buy* e comunque entro dieci anni dalla trascrizione del medesimo.

La trascrizione del *rent to buy* garantisce una specifica tutela al conduttore anche in caso di inadempimento del concedente. Nel caso in cui, a seguito di tale inadempimento, il conduttore vanti dei crediti (ad esempio per il rimborso dei canoni pagati in relazione alla

componente imputabile al prezzo di cessione), la legge riconosce un privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto, e ciò a condizione che gli effetti della trascrizione non siano cessati (non sia scaduto cioè il termine di durata del contratto ovvero non siano passati più di dieci anni dalla sua trascrizione) al momento della risoluzione del contratto risultante da un atto con data certa, o della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, o della trascrizione del pignoramento, oppure dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.

Non è opponibile, invece, ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al conduttore per l'acquisto dell'immobile, nonché ai creditori garantiti da ipoteca iscritta a garanzia della quota di debito derivante da finanziamento fondiario, che il conduttore si sia accollata con il *rent to buy* o con altro atto successivo.

OBBLIGHI DELLE PARTI

Gli obblighi a carico del conduttore si riconducono, oltre al regolare pagamento dei canoni periodici, al sostenimento delle spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile in godimento, come ad esempio le spese relative a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, rivestimenti, sanitari, impianti di luce, acqua e gas non interni alla struttura del fabbricato. Sono inoltre a carico del conduttore le riparazioni straordinarie causate dal suo inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione. Nel caso di unità immobiliare in un condominio si applica la normativa prevista per il diritto di usufrutto sia per il riparto delle spese sostenute per le riparazioni ordinarie e straordinarie dell'immobile sia per il riparto degli oneri condominiali. In capo al conduttore incombe altresì l'onere di redazione dell'inventario e di prestare idonea garanzia. Entrambi, però, non sono inderogabili. Tranne in caso di concessione in godimento di un immobile arredato, un'idonea descrizione dell'immobile nell'atto potrebbe anche legittimare la dispensa alla redazione dell'inventario.

A carico del concedente, oltre all'obbligo di concedere immediatamente in godimento il bene immobile ed il suo futuro trasferimento in proprietà al conduttore in caso di esercizio da parte di quest'ultimo del diritto di acquisto, incombe il sostenimento delle spese le riparazioni straordinarie degli immobili, e delle relative parti condominiali, se l'immobile è sito in un condominio. Il conduttore deve corrispondere al concedente, durante tutta la durata del rapporto, gli interessi delle somme spese per le riparazioni straordinarie.

SUBENTRO DEL CONDUTTORE

Anche con il *rent to buy* è possibile utilizzare lo schema del contratto per persona da nominare, formula che consente al conduttore di sostituire a sé altra persona che assuma i diritti e gli obblighi discendenti dal contratto. Il conduttore può ricorrere a tale schema in occasione della stipula del contratto iniziale nella fase di concessione del bene in utilizzo, inserendo nel contratto apposita clausola con la quale potrà riservarsi la facoltà di designare, entro un termine ben preciso da indicare sempre in contratto (di solito non superiore a tre giorni), una terza persona che subentri nella sua intera posizione contrattuale, assumendo in tal modo tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto fin dall'inizio, oppure la facoltà di designare, entro un termine ben preciso da indicare sempre in contratto (di solito non superiore a tre giorni), una terza persona che subentri nella fase finale di acquisto dell'immobile, che si assumerà solamente i diritti e gli obblighi che derivano dal contratto per la vendita dell'immobile. In tal caso la persona che abbia accettato la designazione dovrà pagare il prezzo determinato in contratto al netto della parte dei canoni imputabile a corrispettivo (e quindi già pagata nel corso del rapporto dal

conduttore) e rimborsare al conduttore la parte di prezzo anticipata da quest'ultimo col pagamento dei canoni.

CESSIONE DEL CONTRATTO

Prima della scadenza contrattuale prevista, il conduttore ha la facoltà di cedere il contratto a terzi, salvo l'ipotesi di espresso divieto di cessione inserita nel contratto iniziale. La cessione del contratto da parte del conduttore, quindi, può essere eseguita solo durante la prima fase del contratto che concerne la concessione in godimento dell'immobile. L'efficacia della cessione è, ovviamente, subordinata al consenso del proprietario concedente, a meno che la cessione sia stata consentita preventivamente, con apposita clausola inserita in contratto, nel qual caso sarà efficace nei confronti del proprietario concedente dal momento in cui gli verrà notificata, ovvero dal momento in cui sarà accettata da quest'ultimo. Una volta divenuta efficace la cessione del *rent to buy* (con il consenso manifestato dal concedente/proprietario), il conduttore originario (cedente) viene liberato dai suoi obblighi, anzitutto da quello di pagare i canoni nella loro duplice componente. L'efficacia liberatoria del cedente non è inderogabile: al concedente/proprietario è infatti consentito, nell'esprimere il proprio consenso alla cessione, di non liberare il cedente, con la conseguenza che potrà agire contro quest'ultimo nel caso di inadempimento da parte del cessionario.

INADEMPIMENTO DELLE PARTI

L'inadempimento da parte del conduttore, principalmente quello connesso al mancato pagamento dei canoni stabiliti, dà facoltà al proprietario concedente di agire legalmente:

- avviando una procedura di esecuzione forzata sui beni del conduttore, a condizione che il contratto sia stato redatto sotto forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- chiedendo l'adempimento in forma specifica (art. 2931 C.C.) in caso di inadempimento di un obbligo di fare, come ad esempio quello di curare la manutenzione ordinaria dell'immobile;
- chiedendo la risoluzione del contratto (art. 1453 e segg. C.C.), a meno che l'inadempimento ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse del proprietario (Art. 1455 C.C.). In caso di mancato pagamento del canone, è lo stesso Legislatore che definisce il parametro per stabilire l'importanza dell'inadempimento. La norma difatti sancisce che "Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo". Le parti, in sede di stipula, possono innalzare tale limite di rilevanza, ma non di abbassarlo. In caso di risoluzione contrattuale per inadempimento del conduttore, il proprietario concedente avrà diritto, oltre alla restituzione dell'immobile, anche all'acquisizione definitiva dei canoni sino a quel momento pagati per l'intero importo comprensivo della quota prezzo.

È bene sottolineare che Il mancato esercizio del diritto all'acquisto dell'immobile concesso in godimento non costituisce inadempimento del conduttore. Se quest'ultimo decide di non procedere all'acquisto, il contratto, alla scadenza del termine convenuto, cesserà semplicemente di produrre ogni effetto. Di conseguenza, il concedente avrà sì diritto alla riconsegna dell'immobile e a trattenere i canoni sino a quel momento pagati per l'intera componente riferita all'utilizzo, ma avrà anche l'onere di restituire al conduttore la parte della componente imputata in conto prezzo nella misura stabilita in contratto. In

questa ottica, la determinazione della quota della componente dei canoni imputabile al corrispettivo dovuto per il mero godimento del bene che il concedente potrà trattenere in caso di mancato acquisto da parte del conduttore, costituirà senza dubbio l'aspetto più delicato da affrontare nella fase delle trattative contrattuali, visti i contrapposti interessi in gioco, laddove all'interesse del concedente a trattenere la maggior parte di questa componente, perché ciò potrà costituire un indubbio incentivo per il conduttore ad esercitare il proprio diritto di acquisto, si contrappone quello del conduttore a lasciare al concedente la minor parte di questa componente, per poter decidere più liberamente se acquistare o meno l'immobile. Va da sé che la parte della componente dei canoni imputabile al corrispettivo per il mero godimento del bene sarà tanto più elevata quanto più elevato e preponderante sarà l'interesse, per entrambe le parti, di giungere alla vendita finale dell'immobile.

Il principale obbligo a carico del concedente è certamente l'obbligo della consegna dell'immobile al conduttore. Inoltre, è obbligato ad adottare tutte le misure e i comportamenti necessari per assicurare al conduttore il godimento dell'immobile e comunque ad astenersi da tutti quei comportamenti che possano pregiudicare il diritto del conduttore. Altro obbligo fondamentale per il concedente è quello di procedere alla vendita del bene qualora il conduttore intenda procedere all'acquisto nel rispetto dei termini convenuti. In caso di inadempimento del concedente agli obblighi cui è tenuto, il conduttore potrà scegliere se chiedere l'adempimento in forma specifica (art. 2931 c.c.) nel caso in cui l'inadempimento riguardi un "obbligo di fare" ossia un obbligo di tenere un certo comportamento o di svolgere una determinata attività, l'adempimento in forma specifica (art. 2932 c.c.) nel caso in cui l'inadempimento riguardi l'obbligo di vendere l'immobile, la risoluzione del contratto (art. 1453 e segg. c.c.), che, però può essere legittimata solo da un inadempimento non di scarsa importanza.

FALLIMENTO DELLE PARTI

Il fallimento del concedente non determina, di per sé, la cessazione del contratto che prosegue vincolando entrambe le parti. In questo caso non opera la disciplina fallimentare ordinaria. Il contratto, pertanto, prosegue, senza che il curatore possa opporsi.

Il curatore fallimentare, per non essere vincolato al contratto (e quindi recuperare la disponibilità materiale dell'immobile, sciogliendosi dall'obbligo di vendita al termine del periodo di utilizzo) dovrà agire in revocatoria, sempre che ne ricorrano i presupposti; in particolare, ai sensi della normativa vigente, al pari di ogni altro contratto, il *rent to buy* potrà essere revocato, se siglato nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, oppure se le prestazioni eseguite dal concedente, o gli obblighi che ha assunto, sorpassano di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso, e sempre che il conduttore non riesca a provare che non conosceva lo stato di insolvenza del concedente.

In ogni caso i *rent to buy* debitamente trascritti non sono soggetti a revocatoria fallimentare, sempre che non siano cessati gli effetti della trascrizione, che siano stati conclusi a giusto prezzo e che riguardino immobili ad uso abitativo destinati ad essere l'abitazione principale del conduttore o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, oppure immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa del conduttore, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata, ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio.

Nel caso di mancata esecuzione del contratto a causa della dichiarazione di fallimento, i crediti del conduttore che ne conseguono hanno privilegio speciale sull'immobile oggetto del *rent to buy*, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della dichiarazione di fallimento.

Il fallimento del conduttore non comporta la cessazione del contratto, ma ne determina la sospensione secondo i termini disposti dalla legge fallimentare e ciò sino al momento in cui il curatore fallimentare, con il consenso del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto al posto del conduttore fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, oppure di sciogliere il contratto.

A tal fine il concedente può costringere il curatore a prendere una decisione, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore a sessanta giorni, decorso il quale il contratto si intende sciolto.

Nel caso di scioglimento del contratto (a seguito della scelta del curatore oppure in caso sia decorso il termine assegnato dal giudice), il concedente avrà diritto alla restituzione dell'immobile, ad acquisire i canoni sino a quel momento incassati, nonché a far valere il credito conseguente al mancato adempimento (ad esempio per il pagamento dei canoni scaduti e non pagati).

REGIME FISCALE

Come spesso accade negli anni recenti, alla lacuna normativa prodotta dal Legislatore sopprime l'azione dell'Agenzia delle Entrate attraverso apposita circolare esplicativa, in questo caso attraverso la pubblicazione della Circolare n. 4E del 19 febbraio 2015. In verità, l'Agenzia si pronunciò già in data precedente alla pubblicazione del disposto normativo del Decreto Sblocca Italia, precisamente attraverso la Consulenza giuridica n. 954-63/2013 del 13/02/2014 emanata in risposta alla richiesta dell'ODCEC di Monza formulata in data 23/08/2013. Ovviamente, il suo inquadramento generale, non più limitato ad una singola fattispecie interpellativa, trova luce con la predetta Circolare 4E.

Dopo la consueta sintetica ma esaustiva disamina dei profili civilistici della formula contrattuale de quo, la predetta Circolare individua espressamente in essa un negozio giuridico complesso caratterizzato:

- a) dal godimento dell'immobile, per i periodi precedenti l'esercizio del diritto di acquisto, assimilato, ai fini fiscali, alla locazione dell'immobile e, pertanto, per la quota di canone imputata al godimento dell'immobile con applicazione delle disposizioni previste, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i contratti di locazione;
- b) dall'imputazione di una quota del canone a corrispettivo della successiva compravendita dell'immobile, assimilata, ai fini fiscali, agli acconti prezzo della successiva vendita dell'immobile;
- c) dall'esercizio del diritto di acquisto dell'immobile, per il quale trova applicazione la normativa prevista, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte indirette, per i trasferimenti immobiliari.

FASE DI GODIMENTO DELL'IMMOBILE - Concedente in regime di impresa

Ai fini delle imposte dirette, nei periodi precedenti all'esercizio del diritto d'acquisto da parte del conduttore, relativamente alla quota parte del canone pattuita a titolo di corrispettivo per il godimento del bene, il concedente determina il reddito d'impresa secondo le regole che caratterizzano la locazione, vale a dire:

- nel caso di immobili merce o di immobili strumentali per natura, attribuendo rilevanza ai canoni *pro rata temporis*, a norma dell'articolo 109, comma 2, lettera b), ultimo periodo, del TUIR;

- nel caso di immobili patrimonio, attribuendo rilevanza al confronto tra il canone di locazione e la rendita catastale, ai sensi dell'articolo 90 del TUIR.

Non assume rilevanza reddituale, invece, la parte di canone imputata in conto prezzo di trasferimento, essendo la stessa un acconto versato dal conduttore come anticipo sul prezzo di vendita che per il concedente rappresenta un debito.

Anche ai fini IRAP, nei periodi precedenti all'esercizio del diritto d'acquisto, l'unico negozio a cui possa attribuirsi rilievo giuridico è la locazione. Di conseguenza, il componente positivo derivante dalla locazione rileva per il concedente secondo le regole ordinarie che caratterizzano il tributo regionale.

Parimenti, ai fini IVA si dovrà applicare, in primo luogo, la disciplina IVA del contratto di locazione, con la conseguenza che i canoni relativi al godimento pagati dal conduttore saranno rilevanti, ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.P.R. n. 633 del 1972, all'atto del pagamento. Sul punto, opportuno si rivela il richiamo al fatto che la locazione di un fabbricato abitativo rientra, in via generale, tra le operazioni esenti di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. n. 633 del 1972, ma che, in deroga a tale regola, è previsto che, qualora il locatore sia un'impresa costruttrice o di ripristino, lo stesso può optare per il regime di imponibilità mediante opzione per l'imponibilità IVA sempre da esercitare nello stesso contratto di godimento di cui all'articolo 23 in esame. Ciò è riferito sia agli immobili abitativi che per quelli strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza trasformazioni radicali, con l'unica differenza che per questi ultimi la facoltà di optare per il regime di imponibilità è estesa a tutti i soggetti passivi proprietari di un immobile strumentale concesso in locazione, e non solo alle imprese di costruzione o di ripristino.

Per la parte di canone pagata a titolo di acconto prezzo, ai sensi dell'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 633 del 1972, il trattamento IVA applicabile a tali acconti è lo stesso che viene riservato ai corrispettivi per le cessioni degli immobili abitativi e strumentali.

Nei casi in cui l'operazione sia imponibile ai fini dell'IVA, secondo le disposizioni sopra illustrate, le aliquote applicabili sono quelle vigenti al momento del pagamento dell'acconto, secondo le regole già note, opportunamente riepilogate nella Circolare in esame.

Anche qui si evince il richiamo alla possibilità di operare una variazione (in aumento o in diminuzione) dell'imposta, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 633 del 1972, senza alcun limite temporale rispetto al momento di effettuazione dell'operazione, quando l'acquirente, successivamente alla fatturazione degli acconti con una certa aliquota (del 10 o del 4 per cento), all'atto della stipula del contratto definitivo, dichiara che si sono modificate le condizioni necessarie per accedere alle agevolazioni 'prima casa'.

Per quanto riguarda l'imposta di registro, in via preliminare, si precisa che tali contratti sono soggetti all'obbligo di registrazione nel termine di 30 giorni dalla data di formazione dell'atto stesso, sia se formati per scrittura privata che se formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

Per quanto attiene alla disposizione che prevede la concessione del godimento dell'immobile a fronte della corrisponsione di un canone, trovano applicazione le previsioni recate per i contratti di locazione di cui al combinato disposto degli articoli 3, 17 del TUR e articolo 5 della tariffa, parte prima, allo stesso allegata, in applicazione delle quali, per il contratto di godimento che rientri nel campo di applicazione dell'IVA, trova applicazione la seguente disciplina:

- per i fabbricati abitativi, la misura dell'imposta di registro deve essere determinata in considerazione del regime IVA applicabile, quindi, se il contratto è esente da IVA, si applica l'imposta di registro in misura proporzionale del 2%, se il contratto è imponibile IVA l'imposta di registro è dovuta in misura fissa (euro 67 se il contratto è stipulato per

scrittura privata o euro 200 se il contratto è formato per scrittura privata autenticata o è redatto in forma pubblica);

- Per gli immobili strumentali, in deroga al principio di alternatività IVA/Registro, il contratto sconta l'imposta di registro in misura proporzionale (1 per cento) indipendentemente dal regime IVA di imponibilità o di esenzione al quale l'operazione è soggetta.

La base imponibile è data dall'ammontare complessivo della quota dei canoni imputabile al godimento dell'immobile, per l'intera durata dello stesso, ai sensi dell'articolo 43, comma 1, lettera h), del TUR. Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, del TUR, l'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, ovvero sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno.

Per quanto attiene alle quote di canone da imputare a corrispettivo di vendita, soggette ad imposta sul valore aggiunto, in base al principio di alternatività IVA/Registro, di cui all'articolo 40 del TUR, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di euro 200.

FASE DI GODIMENTO DELL'IMMOBILE - Concedente che non agisce in regime di impresa

La quota del canone stabilita per la concessione in godimento dell'immobile, non essendo corrispettivo del trasferimento della proprietà dell'immobile stesso, deve essere assoggettata a imposizione in base alla disciplina dei redditi fondiari, assimilando la stessa, quindi, ai fini fiscali, alla locazione. Ove ricorrano i presupposti previsti dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, il canone derivante dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze può essere assoggettato, su opzione del locatore, al regime della "cedolare secca".

Ai fini dell'imposta di registro, per quanto attiene alla disposizione che prevede la concessione del godimento dell'immobile a fronte della corresponsione di un canone, deve essere applicata l'imposta di registro nella misura proporzionale del 2 per cento sia con riferimento agli immobili strumentali che abitativi.

Per quanto attiene, invece, alla quota di canone da imputare in conto prezzo, deve essere applicata l'imposta di registro nella misura del 3 per cento, ai sensi dell'articolo 9 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, sull'importo complessivo degli acconti pattuiti. Si precisa che qualora l'imposta proporzionale di registro applicata in relazione al canone di locazione, unitamente all'imposta proporzionale di registro sull'acconto prezzo risulti complessivamente inferiore all'importo di euro 200, deve essere corrisposta l'imposta di registro nella misura di euro 200.

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE - Concedente in regime di impresa

Qualora il conduttore eserciti il diritto di acquisto - e si proceda, dunque al trasferimento di proprietà del bene - nel caso di immobili merce concorrerà a formare il reddito il corrispettivo derivante dalla cessione (al lordo degli acconti) ai sensi dell'articolo 85 del TUIR, mentre nell'ipotesi di immobili strumentali o di immobili patrimonio assumerà rilevanza la differenza tra il prezzo di cessione (al lordo degli acconti) e il costo fiscale dell'immobile, ai sensi dell'articolo 86, comma 2, del TUIR. Tali componenti positivi (ricavo o plusvalenza) assumeranno rilevanza per il concedente anche ai fini IRAP, secondo le regole ordinarie che caratterizzano il tributo regionale.

Ai fini dell'IVA, in caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, la base imponibile relativa alla cessione dell'immobile sarà data dal prezzo della cessione decurtato dei soli acconti sulla vendita pagati fino a quel momento dal conduttore e non anche dei canoni versati per il mero godimento, e sarà applicabile la disciplina fiscale dei

trasferimenti immobiliari. Il momento di effettuazione dell'operazione di compravendita immobiliare, ai sensi dell'articolo 6, primo comma, del D.P.R. n. 633 del 1972 va individuato all'atto dell'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore. Per quanto concerne il trattamento IVA applicabile alle cessioni degli immobili, si rinvia a quanto già chiarito, con riferimento agli acconti pagati sul prezzo.

In riferimento all'imposta di registro, per i trasferimenti immobiliari rilevanti ai fini dell'IVA, trova applicazione il regime di alternatività IVA/Registro, di cui all'articolo 40 del TUR, che prevede, in linea generale, l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di euro 200, con una specifica una deroga, tuttavia, per i trasferimenti di fabbricati abitativi esenti, di cui all'articolo 10, numero 8-bis), del DPR n. 633 del 1972, in relazione ai quali si applica l'imposta di registro proporzionale nella misura del 9 o del 2 per cento, (minimo 1000 euro) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Il menzionato principio di alternatività IVA/Registro trova, invece, piena applicazione per le cessioni di immobili strumentali di cui all'articolo 10, comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633 del 1972. Ciò comporta che l'imposta di registro, sia nel caso in cui le cessioni siano imponibili IVA, sia se esenti IVA, è dovuta nella misura fissa di 200 euro. Si precisa che, per gli atti aventi ad oggetto immobili strumentali, soggetti ad IVA, si applica l'imposta catastale nella misura dell'1% e l'imposta ipotecaria nella misura del 3%.

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE - Concedente che non agisce in regime di impresa

Il corrispettivo del trasferimento dell'immobile deve essere assoggettato ad imposizione in base alla disciplina dei redditi diversi di cui all'articolo 67, comma 1, lett. b), del TUIR che attrae a tassazione le "plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni".

Le quote del canone imputate ad acconto prezzo, costituendo parte del corrispettivo del trasferimento, devono essere assoggettate a imposizione in base alla citata disciplina dei redditi diversi. Tali quote del canone diventeranno imponibili per il proprietario/concedente non durante il periodo di godimento, ma al momento della cessione dell'immobile, ossia quando il conduttore si avvale del diritto di acquistarlo, al ricorrere delle condizioni previste dall'articolo 67 citato, tra cui quella della cessione entro il termine di 5 anni dall'acquisto o costruzione. Diversamente, se la cessione dell'immobile interviene in una data successiva, il corrispettivo che il proprietario riceve non rileva ai fini delle imposte dirette.

In merito all'imposta di registro, in relazione all'atto di trasferimento dell'immobile, si applica, in linea generale, l'imposta proporzionale di registro, nelle misure previste dall'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di euro 50 ciascuna.

In relazione alla base imponibile, si precisa che l'imposta di registro deve essere calcolata sul valore del bene, ai sensi degli articoli 43 e 51 del TUR, ossia sul valore dichiarato dalle parti o, se superiore, sul corrispettivo pattuito, fatta salva l'applicazione, ricorrendone le condizioni, del criterio del prezzo-valore di cui all'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266. Per la determinazione dell'imposta di registro da applicare in sede di trasferimento, si ritiene, inoltre, che dall'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo deve essere scomputata l'imposta di registro corrisposta in relazione agli acconti prezzo, compresa l'imposta di registro calcolata e versata sulle somme statuite a titolo di caparra confirmatoria che è pari allo 0,50%.

MANCATO TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE - Concedente in regime di impresa

Qualora il conduttore non eserciti il diritto di acquisto, il trasferimento della proprietà del bene non si perfeziona e per il concedente non emerge alcun ricavo o plusvalenza rilevante nella determinazione del reddito d'impresa, mentre assume rilevanza reddituale per il concedente la sola quota di acconto versata durante la locazione dal conduttore, qualora le parti, in sede contrattuale, abbiano stabilito che una quota dei canoni versati in acconto sul prezzo sia trattenuta dal concedente. In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, il comma 5 stabilisce che "lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali". Per il concedente assumono rilevanza nella determinazione del reddito d'impresa, come interessi passivi, i soli interessi legali che lo stesso è tenuto a corrispondere al conduttore.

Nella diversa ipotesi di risoluzione per inadempimento del conduttore, il medesimo comma 5 stabilisce che "il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità se non è stato diversamente convenuto nel contratto". In definitiva, assume rilevanza reddituale come componente positivo di reddito la sola quota di acconto versata durante la locazione dal conduttore che non deve essere restituita.

Ai fini IVA, in caso di omesso esercizio del diritto di acquisto, e di conseguente restituzione al conduttore della quota versata a titolo di acconto sul prezzo, il proprietario è tenuto, ai sensi dell'articolo 26, secondo comma, del DPR n. 633 del 1972, all'emissione di una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti. Tale nota di variazione, per il rispetto dei principi fondamentali dell'IVA, deve essere emessa con riferimento all'ammontare complessivo versato dal conduttore a titolo di acconto sul prezzo di vendita - ovvero sia per la parte che viene restituita, sia per la parte che viene trattenuta. Infatti, non verificandosi l'effetto traslativo della cessione, il presupposto dell'applicazione dell'IVA sulle somme relative agli acconti versati dal conduttore sul prezzo di vendita viene a mancare. Quindi, in caso di inadempimento del conduttore, i canoni trattenuti perdono la natura di acconto sul prezzo di cessione per assumere quella di penalità per inadempimento del conduttore; conseguentemente, il concedente dovrà emettere una nota di variazione ai sensi dell'articolo 26 del DPR n. 633 del 1972, a rettifica del regime impositivo originariamente applicato a tali somme, per annotarle contestualmente come importi esclusi dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'articolo 15 del DPR n. 633 del 1972.

MANCATO TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE - Concedente che non agisce in regime di impresa

Nell'ipotesi di cui al comma 1-bis dell'articolo 23 in cui il conduttore non eserciti il diritto di acquistare l'immobile entro il termine prestabilito, la restituzione da parte del proprietario delle quote dei canoni imputata ad acconto prezzo non assume alcuna rilevanza reddituale né per il proprietario, né per il conduttore che non agiscano nell'esercizio di impresa.

Per il proprietario, la parte dell'acconto prezzo eventualmente trattenuta costituirà un reddito diverso, derivante dall'assunzione di obblighi di permettere ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett. l), del TUIR, imponibile per un importo corrispondente a quanto trattenuto.

Nella diversa ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, prevista dal comma 5 dell'articolo 23, le quote dei canoni imputate ad acconto prezzo, eventualmente trattenute dal concedente a titolo di indennità se non è stato diversamente convenuto nel contratto, costituiranno per il concedente redditi diversi derivanti dall'assunzione di obblighi riconducibili a quelli di fare, non fare e permettere, di cui alla lett. l) del comma 1 dell'articolo 67 del TUIR, atteso che anche in questo caso viene comunque remunerato il diritto di acquisto concesso al conduttore.

Ai fini dell'imposta di registro, In caso di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, ai sensi del comma 1-bis dell'articolo 23 ovvero di risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi del successivo comma 5, non si dà luogo alla restituzione dell'imposta di registro corrisposta nella misura del 3 per cento, applicata in relazione alla quota di canone assimilata ad acconti prezzo, anche nel caso in cui il concedente proceda alla restituzione di tali somme al conduttore.