

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE: LA FORMULA “RENT TO BUY” OPPORTUNITÀ PER IL MERCATO

Un nuovo modo per stilare i contratti di locazione, rendendoli, sostanzialmente, propedeutici alla vendita di un immobile. Parliamo del *rent to buy*, formula sulla quale il decreto Sblocca Italia ha, in qualche modo, nuovamente acceso i riflettori, con una formulazione ben articolata.

Dal punto di vista normativo, viene definita come un'operazione contrattuale unitaria attraverso la quale la parte concedente (proprietaria dell'immobile) offre, a chi ha intenzione di acquistare, la possibilità di conseguire da subito il godimento del medesimo, con pagamento di un canone periodico rinviando ad un momento successivo l'acquisto e il pagamento del relativo prezzo, dal quale verranno scomputati, in tutto o in parte, i canoni pagati in precedenza.

Il “rent to buy”, meglio “l'affitto con riscatto” è un'operazione contrattuale che consente di godere da subito il bene rinviando - se lo si desidera - ad un momento successivo l'acquisto (con lo sconto parziale o totale di quanto già pagato).



La formula “rent to buy” facilita le compravendite immobiliari

Il *rent to buy* è un contratto che fonde quello di locazione al preliminare per la vendita di un immobile.

Ovvero, grazie a questo particolare accordo tra le parti, un conduttore può prendere in affitto una casa e, se dopo un certo periodo di tempo, decide di acquistarla, i canoni già pagati vengono detratti in tutto o in parte dal prezzo finale.

Il primo aspetto da sottolineare

è che l'acquisto è una possibilità, non un obbligo. Se le parti dovessero accordarsi in questo senso, lo potrebbero fare, ma non sarebbe più un *rent to buy*.

Esiste però un termine, definito in dieci anni, entro il quale il conduttore potrà decidere se acquistare l'immobile in questione.

Analizziamo pro e contro per il proprietario dell'immobile.

Il vantaggio principale sta

SCADUTI
I TERMINI
DEL CONTRATTO
IL PROPRIETARIO
NON DOVRÀ
INIZIARE
LA PROCEDURA
DI SFRATTO

nella possibilità di trovare un numero maggiore di potenziali acquirenti. I rischi, essenzialmente, sono due: trovare un accordo con un conduttore che, alla fine, deciderà di non acquistare la casa (ma il proprietario può trattenere comunque tutto o parte di quanto ricevuto a titolo di canone); oppure avere un inquilino che magari possa diventare inadempiente, costringendo il proprietario a rivolgersi al giudice per riavere indietro l'immobile.

Se, come detto, il conduttore non dovesse avvalersi della possibilità di acquisto della casa, il proprietario non dovrà - una volta scaduti i termini del contratto - iniziare una procedura di sfratto. Si tratterà, invece, di un rilascio del bene.

L'importante, nel momento in cui si definiscono le clausole dell'atto di *rent to buy*, è stabilire per bene ogni aspetto legale.

Sempre a livello di tutela, un "decalogo del *rent to buy*" suggerisce di chiedere canoni di affitto più elevati rispetto a quelli, per così dire, "normali". Non solo, va messa molta attenzione anche rispetto alla cifra che il proprietario potrà trattenere qualora l'affare della vendita non andasse a buon fine, così da essere adeguatamente indennizzato.

Per quello che concerne il conduttore, la sua tutela deriva dal fatto che il contratto *rent to buy* viene trascritto nel Registro immobiliare, così da poter eventualmente acquistare l'immobile senza ipoteche, pignoramenti o altro che possa emergere dopo la sottoscrizione del *rent to buy*.

Tale contratto, poi, vale anche in caso di fallimento del proprietario. E la vendita non è soggetta, se



Per le giovani coppie questo contratto rappresenta una possibilità per il futuro

pattuita al giusto prezzo e si tratta dell'abitazione principale del conduttore, a revocatoria fallimentare.

Questo tipo di contratto può essere applicato anche ad immobili in costruzione, per quanto - qualora si parli di struttura ancora allo stato grezzo - si dovrà cancellare l'ipoteca.

E' però prevista l'eventualità di accollarsi il mutuo. Non solo, il *rent to buy* potrebbe anche aiutare le imprese di costruzione che proprio attraverso questo contratto avrebbero la possibilità di pagare le rate del mutuo acceso proprio per costruire l'immobile.

C'è anche la possibilità di nominare un terzo in sede di rogito.

Infine, va ricordato che la legge non applica distinzioni tra privati o esercenti attività di impresa rispetto al ricorso al *rent to buy*.

In buona sostanza, la legge disciplina il tutto in modo chiaro, presentando vantaggi per entrambe le parti.

Anche sotto l'aspetto fiscale è stata fatta chiarezza. L'Agenzia delle entrate, con una recente circolare, ha definito infatti come disciplinare in modo preciso il *rent to buy*.