

## DECALOGO SUL CONTRATTO DI RENT TO BUY

1) Il contratto di rent to buy è letteralmente il contratto di locazione per l'acquisto di un bene immobile, nel senso che il conduttore/acquirente può decidere, a sua discrezione, se acquistare l'immobile o limitarsi a detenerlo in locazione fino alla scadenza.

Il rent to buy, rientra tra i nuovi contratti finalizzati a facilitare l'acquisto di immobili (destinati ad uso abitativo e non), in un periodo in cui l'accesso al credito mediante i mezzi convenzionali (mutuo, altre forme di finanziamento, ecc.), risulta difficoltosa.

Il contratto di rent to buy può essere un utile strumento quando non si disponga immediatamente delle somme necessarie per l'acquisto di un immobile o si voglia differire, per un qualunque motivo, la decisione sull'acquisto o meno di un immobile.

2) Il contratto di rent to buy è disciplinato dall'art. 23 del Decreto Legge 133/2014 (convertito nella Legge 164/2014). L'art. 23 del Decreto Legge 133/2014, dispone che: *"i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono la 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'art. 2645-bis del codice civile"*. Il contratto di rent to buy coniuga quindi elementi tipici del contratto di compravendita e del contratto di locazione.

3) Il contratto di rent to buy - che ha ad oggetto beni immobili - deve essere stipulato in forma scritta, a norma dell'art. 1350, n. 1, del codice civile e dell'art. 1351 del codice civile.

4) I contratti di rent to buy devono essere stipulati per atto pubblico e devono essere trascritti, a norma dell'art. 2645-bis del codice civile. Per la stipula del contratto di rent to buy è dunque necessario rivolgersi ad un Notaio. Le Associazioni dei consumatori, mediante apertura di appositi sportelli, possono svolgere attività di consulenza in fase preventiva e di esecuzione.

5) Non vi è un limite alla durata del contratto di rent to buy, salvo la durata che sia convenzionalmente stabilita dalle parti contraenti.

- 6) Non ci sono limiti all'ammontare del canone nel contratto di rent to buy, fermo restando che all'interno del contratto è opportuno dividere le spese destinate al corrispettivo della compravendita, da quelle destinate al godimento dell'immobile. Ciò è anche importante ai fini fiscali, nel senso che la tassazione (diretta o indiretta) cambia a seconda che il corrispettivo sia destinato al prezzo dell'acquisto del bene o al canone per il godimento.
- 7) Per le spese necessarie alla manutenzione, semplificando - così come accade nell'usufrutto, le cui norme sono richiamate dall'art. 23, del Decreto Legge 133/2014 - al locatore/venditore compete la manutenzione straordinaria dell'immobile, mentre al conduttore/acquirente compete la custodia e la manutenzione ordinaria e in generale le spese per l'uso dell'immobile, cioè quelle relative ai consumi (acqua, luce, gas, ecc.).
- 8) Ove l'inquilino/acquirente non versi il canone di locazione, ci si può rivolgere alle Associazioni dei consumatori per l'invio di un sollecito. Poi, ad un legale, per chiedere la risoluzione del contratto, anche eventualmente giudizialmente, e la riconsegna dei locali.  
In tale caso, il concedente/locatore può trattenere i canoni pagati, nonché, in parte, il corrispettivo per la vendita. Sul punto occorre fare riferimento alle pattuizioni contrattuali (al trattenimento della cauzione, se versata) e/o all'articolo 23 DL 133/2014.  
Se il locatore/concedente non vuole più vendere, si può costringerlo a vendere giudizialmente.
- 9) E' possibile che il locatore/venditore chieda all'inquilino/acquirente, il rilascio, in suo favore di una fideiussione, (da parte di una Banca, di una Assicurazione o di un parente), con cui il terzo si obblighi a pagare il dovuto per conto dell'inquilino/acquirente, in caso di inadempimento.
- 10) Per la tassazione del contratto di rent to buy, è possibile semplificare come segue: a seconda che il corrispettivo riguardi il godimento o l'acquisto dell'immobile, si applicano le rispettive discipline fiscali (della locazione immobiliare e della compravendita). Sul punto - per comodità - si rimanda alla Circolare Agenzia delle Entrate, 19 febbraio 2015, numero 4/E, sia in punto di imposte dirette che indirette.

a cura di CASACONSUM LOMBARDIA