

## RENT TO BUY – LEASING DEGLI IMMOBILI ABITATIVI – IMMOBILI ACQUISTATI PER FUTURA LOCAZIONE

(Convegno “Abitare nel risparmi” del 20 ottobre 2017, nell’ambito del programma della Regione Lombardia, finanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico – ripartizione 2015)

*Relazione del Prof. Avv. Silvio Rezzonico*

### IL CONTRATTO ATIPICO DI “RENT TO BUY”

#### *Premessa*

A parte le figure atipiche di locazione, la crisi del mercato immobiliare e la difficoltà di ottenere prestiti bancari hanno propiziato il diffondersi di una nuova prassi contrattuale, tesa alla ricerca di strumenti per la risoluzione dei problemi abitativi, quali il rent to buy che - attraverso un atipico contratto di locazione - consente di rinviare ad un momento futuro gli effetti finali delle operazioni di compravendita. Attraverso il rent to buy si è pensato di consentire, ai potenziali acquirenti, la disponibilità immediata di un alloggio e il recupero in tutto o in parte - ai fini del pagamento del prezzo, per il caso di successivo acquisto - delle somme versate per il godimento dell'immobile.

Sotto questo profilo, il rent to buy permette, anche ai potenziali venditori, di individuare nuovi acquirenti, mettendo a reddito il proprio bene.

#### *La configurazione giuridica del rent to buy*

La dottrina ha configurato il rent to buy come locazione-vendita, relativamente a fattispecie che si attecchiano diversamente e in cui si trovano combinati elementi della locazione e della vendita<sup>1</sup>.

In sostanza, le operazioni di rent to buy sono caratterizzate da una prima fase, nel corso della quale il potenziale acquirente acquisisce il godimento dell'immobile corrispondendo un canone periodico e da una seconda fase, nel corso della quale il medesimo soggetto acquista - sulla base di un obbligo oppure anche di una semplice facoltà prevista fin dall'inizio - la proprietà del bene, pagando una somma a saldo del prezzo, che tiene conto di quanto anticipato nel corso della prima fase. Con la precisazione che tempi, modalità ed importi dei pagamenti, nelle due fasi, possono essere variamente definiti dalle parti, in base ai concreti interessi perseguiti.

Secondo la dottrina, il rent to buy presenta innegabili analogie con alcune figure contrattuali, quali la locazione con opzione di acquisto e la locazione collegata con un preliminare di futura vendita, con obblighi unilaterali o bilaterali, cui dovrà seguire l'atto, che produce l'effetto traslativo della proprietà, all'accettazione dell'opzione o del contratto definitivo.

In questo senso, l'esigenza alla base delle operazioni di rent to buy può essere soddisfatta attraverso un contratto di locazione in cui si convenga che al termine del contratto la proprietà della cosa sia acquisita dal conduttore per effetto del pagamento dei canoni attuali, ai sensi dell'art. 1526, comma terzo, c.c., con trasferimento automatico, senza che sia richiesta una successiva manifestazione di volontà<sup>2</sup>.

In ogni caso, il rent to buy non può che configurarsi come contratto atipico, in grado di soddisfare

<sup>1</sup> Studio n° 490 - 2013/T, del Consiglio Nazionale del Notariato

<sup>2</sup> si veda, in questo senso, Tassinari, Dal contratto di rent to buy al contratto di buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi, cautele negoziali, in [www.insinium.it](http://www.insinium.it)

talune esigenze che i contratti tipici non riuscirebbero a offrire. Tale configurazione è sicuramente consentita dal principio della autonomia negoziale, per la quale possono essere costruiti schemi negoziali atipici, diversi da quelli contemplati e regolamentati dal codice civile, con il solo limite del rispetto dei principi generali inderogabili dell'ordine pubblico e del buon costume: attraverso di essi è possibile soddisfare esigenze meritevoli di tutela giuridica, altrimenti non realizzabili con nessuno degli schemi codicisticamente conosciuti<sup>3</sup>.

Secondo quest'ultimo Autore e secondo altra dottrina<sup>4</sup>, i contratti atipici possono essere classificati, a seconda che presentino affinità con un solo e specifico contratto nominato; oppure siano la risultante di più elementi propri di altri contratti nominati, sicché la loro disciplina dovrà individuarsi in base ai criteri dell'assorbimento, della combinazione o della prevalenza.

Secondo Lo Monaco<sup>5</sup>, non può non tenersi conto che la evoluzione della prassi contrattuale, spinta da evidenti esigenze sociali, può condurre ad individuare nuove tipologie contrattuali atipiche, caratterizzate da una propria causa, la quale può giustificare, quanto alla disciplina applicabile, soluzioni interpretative diverse da quelle comunemente ritenute valide per i contratti tipici affini.

Secondo molti autori, il rent to buy costituisce una tipologia contrattuale unitaria differente dalla locazione con collegato preliminare o opzione di vendita e dalla vendita con riserva della proprietà, con conseguente inapplicabilità al nuovo istituto della disciplina vincolistica delle locazioni. In particolare, secondo il Testa<sup>6</sup>, nel rent to buy sussiste una "unitarietà della clausola contrattuale, sia pure di natura atipica, consistente nel ruolo economico-creditizio che viene conferito al negozio posto in essere, che consente di accedere ad una valutazione normativa della fattispecie, non con il ricorso alle discipline dei singoli contratti tipici costituenti il collegamento negoziale all'interno della fattispecie atipica, sebbene attraverso una *lex contractus* che le parti possono liberamente prevedere in totale autonomia, con conseguente disapplicazione tra l'altro di certe discipline vincolistiche come quella prevista dalla legge in materia di locazione".

Secondo il richiamato Autore, il rent to buy - come il leasing - può dirsi un contratto atipico che pur senza una disciplina codicistica espressamente riferibile, si veste di una propria tipizzazione, in dipendenza di una causa sociale che risponde alla tutela di interessi diffusi nella intera collettività e quindi di una causa socialmente tipica, determinata dalla funzione sociale alla quale essa è chiamata a rispondere<sup>7</sup>.

Va da sé che anche i risvolti fiscali del rent to buy, sono legati alla concreta configurazione negoziale adottata dalle parti. Le maggiori criticità sono ravvisabili nelle pattuizioni volte a consentire, all'inquilino/acquirente, di imputare - al prezzo della compravendita - le somme corrisposte per la locazione. Criticità che sono superabili - nella imposizione indiretta - attraverso la individuazione di soluzioni interpretative (applicabilità delle variazioni in diminuzione, ai sensi dell'art. 26, D.P.R. 633/1972), ma non nella imposizione diretta, con la conseguenza che si rende necessario uno specifico intervento normativo quale - ad esempio - la previsione di un credito di imposta, come meccanismo di recupero delle imposte già assolte sui contratti di locazione in essere, limitatamente ai canoni, imputati, in tutto o in parte, al corrispettivo dovuto per la successiva compravendita<sup>8</sup>.

### ***Il rent to buy come contratto di locazione e preliminare di vendita***

<sup>3</sup> Testa, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico* in Immobili & Proprietà 6/2014, pag. 384 e segg.

<sup>4</sup> si veda Pausilio, *Contratti atipici* Padova 2002, 5 e segg., nonché Luminoso, *I contratti tipici e atipici*, Milano 1995, 361 e segg.

<sup>5</sup> Lo Monaco, *Questioni in tema di profili fiscali del cosiddetto rent to buy*, in Studio del Consiglio Nazionale del Notariato già citato

<sup>6</sup> Testa, *op. cit.*, pag. 387

<sup>7</sup> Nello stesso senso, si veda anche Lo Monaco in *Studio a cura del Consiglio Nazionale del Notariato cit.*

<sup>8</sup> *Questioni in tema di profili fiscali del cosiddetto rent to buy*, in Studio del Consiglio Notarile, cit., a cura di Annarita Lo Monaco, pag. 9 e segg.

Come anticipato, il rent to buy può essere realizzato con un contratto che preveda la concessione in locazione di un immobile per il periodo dei quattro più quattro anni contro un canone - maggiorato normalmente del 15-20% rispetto al canone di mercato - che in parte viene conteggiato come acconto sul prezzo di vendita dell'immobile locato sulla base di un preliminare di vendita, contenente un impegno del proprietario-locatore di vendere l'immobile ad un prezzo stabilito al momento della sottoscrizione del contratto, previa individuazione della quota di canone da conteggiare mensilmente come acconto sul prezzo di vendita.

Sia il contratto di locazione, sia il preliminare di vendita, devono essere registrati presso l'Agenzia delle Entrate mentre il preliminare di vendita viene anche trascritto, a garanzia del futuro acquirente.

Si tenga presente che - in presenza di un contratto preliminare trascritto - il curatore del fallimento non ha facoltà di sciogliere il contratto, quando l'immobile sia destinato ad abitazione principale del promissario acquirente, il cui credito è privilegiato nel riparto dell'attivo fallimentare con gli altri creditori del fallimento. Si vedano, in questo senso, gli ultimi due commi, dell'art. 72 della Legge Fallimentare, che recitano: *“sono inefficaci le clausole negoziali che fanno dipendere la risoluzione del contratto dal fallimento. In caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno e gode del privilegio di cui all'art. 2775-bis del codice civile, a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento.*

Per il richiamato art. 2645-bis, *“Le disposizioni di cui al primo comma non si applicano al contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente”.*

E' comunque opportuno che il rent to buy duri solo un triennio perché, giusta il dettato dell'art. 2645-bis, terzo comma c.c., la tutela fornita dalla trascrizione del preliminare di compravendita vale solo tre anni, sicché entro tale termine deve essere stipulato il contratto definitivo di compravendita. Dispone, infatti, l'art. 2645-bis, terzo comma, c.c.: *“gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti 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 predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2)”. Senonché, l'art. 23, settimo comma, del D.L. 133/2014, dispone ora che «dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 28 marzo 2014, n.47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n.80, e' 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».*

### ***Il rent to buy nel D.L. 133/2014 (art. 23)***

Con il D.L. 133/2014 – convertito nella Legge 11 novembre 2014, n. 164 – il legislatore ha prestato particolare attenzione a conferire al contratto di rent to buy un assetto autonomo. Già l'art. 8 del D.L. "Casa" 47/2014, aveva disciplinato la forma contrattuale del "riscatto a termine", con riferimento tuttavia alle locazioni dei soli "alloggi sociali". L'art. 23, comma 7, del decreto "Sblocca Italia" ha integrato l'art. 8 del decreto "Casa", introducendovi il comma 5-bis, per il quale, le disposizioni ivi previste "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", subordinandone però l'efficacia al positivo perfezionamento del procedimento di autorizzazione della Commissione europea (art. 107 del Trattato

sul funzionamento dell'Unione europea).

Per il D.L. 133/2014, il rent to buy non è qualificabile come uno speciale contratto di locazione, caratterizzato dalla sussistenza di una speciale clausola contenente il diritto del conduttore di acquistare la proprietà del bene imputando a prezzo, in tutto o in parte i canoni pagati; ma uno schema contrattuale a sé stante, rispetto alla normale locazione, caratterizzato quindi da norme speciali rispetto a quelle del Codice Civile.

Nello schema del rent to buy, di cui al D.L. 133/2014, rientrano tutti quei contratti dai quali sorga, per il conduttore, un diritto di godimento dell'immobile unitamente a un suo diritto d'acquisto del bene oggetto del contratto: può trattarsi, di un contratto in base al quale il conduttore beneficia di un'opzione di acquisto oppure di un contratto che preveda un automatismo d'acquisto, con il pagamento dell'ultima rata, senza dover o poter esercitare alcuna opzione.

Il fatto che il rent to buy sia configurato non come una locazione ma come un istituto diverso è assai importante posto che al rent to buy non dovrebbero rendersi applicabili le norme vincolistiche dettate dalla Legge 392/1978 in tema di locazione di immobili urbani e dalla Legge 431/98 in tema di locazione di immobili ad uso abitativo.

L'art. 23, del D.L. 133/2014, sembra tra l'altro collocare il rent to buy nell'ambito dell'usufrutto. Dispone in proposito il richiamato art. 23 che il conduttore, prima di prendere possesso del bene oggetto del rent to buy, deve fare l'inventario e dare una cauzione al concedente (a meno che da questi obblighi il concedente non lo dispensi); le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria del bene concesso in godimento sono a carico del conduttore; sono pure a carico del conduttore le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento dei suoi obblighi di ordinaria manutenzione; le riparazioni straordinarie (e cioè quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, muri di sostegno o di cinta) sono a carico del proprietario; ma il conduttore deve corrispondere al proprietario l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie; se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà del conduttore di farle eseguire a proprie spese, che devono essergli rimborsate (a garanzia del rimborso il conduttore ha diritto di ritenere l'immobile riparato).

Non trattandosi di locazione in senso proprio, nell'ipotesi in cui il conduttore non paghi il corrispettivo dovuto o nell'ipotesi in cui il conduttore non restituisca l'immobile e non rispetti l'impegno all'acquisto, il locatore non potrà fare ricorso alla procedura di convalida di sfratto, salvo che quest'ultima sia espressamente accettata nel contratto.

Se tuttavia il rent to buy è stipulato per atto pubblico notarile, l'obbligo di restituzione contenuto nell'atto pubblico, può valere come titolo esecutivo, a norma dell'art. 474, n° 3, del codice di procedura civile e quindi consentire di passare direttamente all'esecuzione in forma specifica.

Per comodità, si ritiene opportuno riportare di seguito, l'art. 23 del D.L. 133 del 12.09.2014:

- 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.*
- 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 e' stato diversamente convenuto nel contratto.*
6. *In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, comma 3, 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, e' 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 e' subordinata al positivo perfezionamento della procedimento di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), di cui e' data comunicazione nella gazzetta ufficiale».*

E, dunque, il contratto può giovare dello sfratto per morosità con rilascio dell'immobile in forza del titolo esecutivo costituito dallo stesso in base al combinato disposto degli artt. 474, comma due, n. 3, c.p.c. e 2930, consentendo quindi di passare direttamente alla esecuzione in forma specifica senza dover transitare attraverso un processo di cognizione onde procurarsi un titolo di formazione giudiziale<sup>9</sup>.

Anche per dar corso alla esecuzione specifica di cui si è detto, occorre comunque che il contratto contenga espressamente l'impegno al rilascio ad una data scadenza o in caso di sua cessazione per qualsiasi causa o una clausola risolutiva espressa.

Si tenga presente che l'ammissibilità della convalida è stata prevista dal legislatore solo per il caso atipico di locazione costituito dal godimento dell'immobile, quale corrispettivo anche parziale di una prestazione d'opera (art. 659 c.p.c.), dovendone quindi restare esclusa ogni altra ipotesi. Il che avviene già per il leasing immobiliare e per taluni contratti atipici di locazione quale quello di alloggio di pensione, il residence, l'affittacamere e lo stesso leasing immobiliare.

## **LEASING DEGLI IMMOBILI ABITATIVI**

L'art. 1, commi da 76 a 81, della Legge di Stabilità 2016 – Legge 208/2015 – ha introdotto la nuova fattispecie negoziale del leasing o locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale.

Tale fattispecie sembra far riferimento non tanto a un unico contratto quanto a una fattispecie complessa comprendente due negozi tra loro collegati: a) il contratto di leasing con il quale il concedente si impegna ad acquistare o far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore e, ove vengano fissati, i termini del rapporto (durata, importo dei canoni, importo del prezzo di cessione, ecc.); b) il contratto di compravendita con il quale il concedente, in adempimento dell'obbligo assunto con il contratto di leasing, acquista dal terzo proprietario l'immobile abitativo (o il terreno su cui costruire l'immobile abitativo) scelto dall'utilizzatore, al fine di metterlo concretamente a sua disposizione per il tempo e con le modalità convenute nel contratto di leasing solo.

<sup>9</sup> La interpretazione non è però da tutti condivisa: per la tesi affermativa si veda Bulgarelli, Archivio Locazioni e Condominio 2015, p. 4 e Masoni, Le locazioni, Padova, 213, 639, nonché Di Marzio e Di Mauro, Il processo locatizio, Milano 2011, p. 557.

Ad evidenza, il legislatore, ha inteso considerare i due momenti (stipula del leasing immobiliare abitativo e acquisto ad opera del concedente dell'immobile abitativo) come strettamente collegati tra di loro.

Quanto alle modalità redazionali, dei due contratti, alla soluzione della redazione disgiunta e separata dei due diversi contratti (in prima battuta il leasing e successivamente la compravendita dell'immobile abitativo in adempimento dell'obbligo assunto col primo contratto) sembra preferibile l'opzione di redigere un unico atto pubblico contenente sia il leasing che la compravendita, contestualità, questa, che presenta maggiori garanzie sia per il concedente che per l'utilizzatore.

Il primo, infatti, verrebbe a disporre di un titolo esecutivo idoneo ad avviare la procedura di rilascio evitando la strada del procedimento sommario di cognizione. Il secondo avrebbe un titolo idoneo alla trascrizione del leasing (se di durata ultranovennale) e potrebbe contare sull'attività di controllo e di adeguamento che compete al notaio. La contestualità documentale sembra una soluzione valida anche per ragioni fiscali, essendo le varie agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Stabilità 2016, subordinatamente al verificarsi di condizioni riguardanti entrambi i contratti (si pensi al caso delle agevolazioni prima casa, in tema di tassa di registro).

Ciò a parte, il leasing immobiliare presuppone da un lato, un requisito soggettivo in capo al concedente e dall'altro, configura un rapporto trilaterale nel quale l'immobile viene acquistato o fatto costruire – su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore – a opera di una banca o di un intermediario finanziario, iscritto nell'elenco di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993, relativo ai soggetti abilitati all'esercizio delle funzioni di cui al precedente art. 106.

Per l'art. 1, comma 76, della Legge 208/2015, l'utilizzatore deve assumersi tutti i rischi anche di perimento dell'immobile, sicché l'acquisto o la costruzione è effettuata per conto dell'utilizzatore, con onere del concedente da ogni responsabilità relativa alle condizioni del bene acquistato per conto dell'utilizzatore. Quest'ultimo prende contatti con il venditore e/o con l'appaltatore e sceglie l'appartamento che sarà oggetto del contratto, con la conseguenza che il concedente non garantisce il bene dai vizi, in termini di qualità promesse.

A sua volta, il concedente si obbliga a mettere a disposizione dell'utilizzatore, l'immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo, che deve tener conto del prezzo di acquisto della costruzione e della durata del contratto.

Quanto agli oneri di manutenzione e riparazione dell'immobile, la Legge di Stabilità 2016 non detta una disciplina specifica - che può essere definita liberamente dalle parti - tenendo presente che – analogamente a quanto previsto in materia di locazione – l'utilizzatore, al pari del conduttore, ha il godimento dell'immobile e deve quindi far fronte alle spese relative alla manutenzione ordinaria.

Le riparazioni straordinarie e cioè tutti gli interventi che rivestono carattere di eccezionalità (ad esempio, la riparazione del tetto o la sostituzione della caldaia) – che nella locazione sono a carico del proprietario dell'immobile. Nel leasing abitativo, considerato che la causa del contratto è il finanziamento, sono a carico dell'utilizzatore.

Alla scadenza, l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito. E, dunque, la fattispecie introdotta dalla Legge di Stabilità 2016, configura una ipotesi di leasing traslativo, posto che l'immobile è destinato a conservare alla scadenza del rapporto un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione: in questo senso, i canoni hanno la funzione di scontare anche una quota del prezzo previsto per il successivo acquisto.

Sotto questo profilo è comprensibile che il legislatore abbia accollato all'utilizzatore il rischio del perimento del bene in quanto effetto naturale del contratto di leasing, analogamente a quanto disposto dall'art. 1523 c.c., in tema di vendita a rate con riserva della proprietà.

Si tenga presente che, in tema di configurazione del leasing, la giurisprudenza ha avuto modo di precisare che esso è un contratto di durata, cui è applicabile la disciplina sancita dall'art. 1458 c.c., secondo cui l'effetto retroattivo della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite. In questo

senso, Cass. 4855/2000, ha puntualizzato che «la risoluzione della locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore non si estende alle prestazioni già eseguite, in base alle previsioni dell'art. 1458, comma 1, c.c., in tema di contratti ad esecuzione continuata e periodica, ove si tratti di leasing cosiddetto di godimento, pattuito con funzione di finanziamento, rispetto a beni non idonei a conservare un apprezzabile valore residuale alla scadenza del rapporto, e dietro canoni che configurano esclusivamente il corrispettivo dell'uso dei beni stessi. La risoluzione medesima, invece, si sottrae a dette previsioni, e resta soggetta all'applicazione in via analogica delle disposizioni fissate dall'art. 1526 c.c. con riguardo alla vendita con riserva di proprietà, ove si tratti di leasing cosiddetto traslativo, pattuito con riferimento a beni atti a conservare a quella scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione, e dietro canoni che scontano anche una quota del prezzo in previsione del successivo acquisto. Non è, pertanto, la sola opzione di per sé indice sicuro della volontà delle parti di porre in essere un leasing traslativo, in quanto essa denota solo che le stesse hanno convenuto che il concedente rimanga vincolato alla propria proposta di vendita, mentre l'utilizzatore è libero di accettarla o meno, e, quindi, non ha espresso alcuna volontà in merito. Ai fini dell'accertamento della volontà delle parti in ordine al tipo di negozio posto in essere, se leasing traslativo o di godimento – accertamento che rientra nei compiti del giudice del merito, ed è incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato – occorre avere riguardo anche al fatto che le parti abbiano, o meno, incluso nei canoni periodici, oltre al corrispettivo del godimento del bene, anche quello del pagamento parzialmente anticipato del valore del bene al momento della scadenza del contratto».

Si tenga anche presente che, secondo Cassazione 9257/2010, ai contratti di locazione finanziaria avente ad oggetto beni che alla fine del rapporto conservano un valore rilevante (leasing traslativo), trova applicazione in via analogica l'art. 1526 c.c., dettato in tema di vendita con riserva di proprietà.

In particolare, il comma 78 della già richiamata Legge 108/2015, in presenza dell'inadempimento dell'utilizzatore, accorda al concedente il diritto alla restituzione del bene ma lo obbliga a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o ricollocazione del bene attuata secondo i valori di mercato, dedotta la somma dei canoni rimasti insoluti, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio della opzione finale di acquisto. Il che sembra configurare una sorta di autotutela del concedente, condizionata alla garanzia che il prezzo richiesto al terzo compratore sia effettivamente quello ricavabile in base al normale mercato dell'immobile. In tal modo, il concedente si assicura sul ricavato della vendita o della ricollocazione del bene, un importo pari ai canoni maturati fino al momento della risoluzione sommato al prezzo di opzione, ovvero l'intero profitto inizialmente atteso quale corrispettivo della operazione di finanziamento, pur senza perdere la proprietà del bene (a differenza di quanto previsto ad esempio dal già richiamato art. 1526 c.c., in tema di vendita con riserva della proprietà<sup>10</sup>).

In merito alla sospensione del pagamento dei canoni, i commi 79 e 80 della già richiamata Legge 208/2015 riconoscono, all'utilizzatore, la facoltà di richiedere al concedente la sospensione del pagamento dei canoni, per non più di una volta e per un periodo non superiore a 12 mesi, con proroga in proporzione alla durata del contratto. L'ammissione al beneficio è però subordinata al verificarsi di determinati eventi in capo all'utilizzatore, successivamente alla stipula del contratto di locazione finanziaria quali, ad esempio, la perdita del posto di lavoro. Va da sé che, al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici deve riprendere secondo gli importi e le modalità originariamente previsti dal contratto, salva eventuale rinegoziazione.

In sostanza, la nuova disciplina ripropone quanto già previsto dalla Legge 244/2007 e successive modifiche, in ordine alla possibilità di sospensione del pagamento delle rate per i contratti di mutuo relativo all'acquisto di immobile da adibire a prima casa di abitazione.

La nuova fattispecie, ha comunque ad oggetto un immobile da adibire ad "abitazione principale", sicché l'utilizzatore deve dichiarare l'intenzione di adibire l'immobile ad abitazione principale, anche se non è richiesta la concreta realizzazione dell'intento abitativo.

<sup>10</sup> Scarpa, Un rapporto trilaterale caratterizza la nuova locazione finanziaria in Guida al Diritto, n. 5/2016

A norma dell'art. 1, comma 81, della già richiamata Legge 108/2015, il concedente può comunque agire con il procedimento per convalida di sfratto per il rilascio dell'immobile.

Si tenga presente che la nuova fattispecie negoziale è sottratta alla azione revocatoria fallimentare di cui all'art. 67, comma tre, lettera "a", legge fallimentare, per la quale non sono soggetti a revocatoria i pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività di impresa nei termini d'uso.

Si tenga anche presente che la nuova fattispecie prevede - per il periodo dall'01/01/2016 al 31/12/2020 - una specifica aliquota dell'imposta di registro del 1,5%, da applicare al trasferimento nei confronti delle banche e intermediari finanziari, quando il trasferimento abbia ad oggetto case di abitazione catastalmente classificate in categorie diverse da A1, A8 A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori che soddisfino le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa.

E' peraltro prevista l'aliquota del 9% ove il contratto di locazione finanziaria, ceduto dall'utilizzatore, abbia ad oggetto un immobile abitativo anche da costruire che - ancorché assoggettato a IVA - non soddisfi le condizioni richieste per la applicazione dell'aliquota di registro dell'1,5% di cui si è detto.

### IMMOBILI ACQUISTATI PER FUTURA LOCAZIONE

L'art. 21 del D.L. 133/2014, convertito nella Legge 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto una nuova fattispecie di contratto - con un bonus fiscale IRPEF del 20% - sull'acquisto o la costruzione di immobili nuovi. Tale bonus fiscale consiste in una deduzione totale di 60.000 euro, godibile in un massimo di otto anni (7.500 euro all'anno). Gli immobili, da acquistare direttamente dal costruttore (o dall'impresa di costruzione o ristrutturazione), devono però essere locati per almeno otto anni a canone concordato: chi acquista con il bonus del 20%, è infatti obbligato a locare in base al meccanismo della Legge 431/98 o con canoni di housing sociale.

I requisiti per la concessione dell'agevolazione sono i seguenti:

- l'acquisto deve essere effettuato dall'01.01.2014 al 31.12.2017;
- l'immobile deve essere a destinazione residenziale, di nuova costruzione ovvero oggetto di ristrutturazione, a norma dell'art. 3, comma 1, lettera "d" del D.P.R. n° 380/2001;
- la categoria catastale dell'immobile deve essere necessariamente quella delle abitazioni (Cat. A), escluse le categorie A8, A9 e A1 (ville e case storiche o signorili);
- l'unità non deve essere ubicata nelle zone omogenee classificate E (D.M. n° 1444 del 02/04/68) e la classe energetica degli immobili deve essere del tipo A o B;
- il cedente deve essere una impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o cooperativa edilizia o altro soggetto che ha fatto tali interventi;
- l'acquirente deve essere persona fisica che non eserciti attività commerciale;
- il tetto di spesa per l'acquisto (anche di due immobili) è pari a 300.000 euro;
- la destinazione locativa deve essere attuata entro 6 mesi dalla fine lavori di costruzione o dall'acquisto;
- il canone non deve essere superiore a quello di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/98 o a quello convenzionato a norma dell'art. 18, D.P.R. 380/2001 o a quello di cui all'art. 3, comma 114, Legge 350/2003;
- locatore e conduttore non devono avere rapporti di parentela entro il 1° grado.

La deduzione spetta, nella medesima misura e nel medesimo limite massimo complessivo di 300.000 euro, anche per le spese sostenute dal contribuente persona fisica non esercente attività commerciale, per prestazioni di servizi o per le spese dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili, già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti i diritti edificatori. Ai fini della deduzione, le



predette spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori.

Il comma 3 dell'art. 21 del D.L. richiamato, stabilisce infine che – fermo il limite massimo complessivo di 300.000 euro – la deduzione spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.

Un successivo decreto ministeriale stabilisce le modalità di applicazione del decreto legge.