

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Lo Sblocca Italia regola il rent to buy***

di **Leonardo Pietrobon**

La nuova formula contrattuale relativa agli immobili, introdotta dall'**articolo 23 D.L. n.133/14** (c.d. Sblocca Italia), assume la denominazione "**rent to buy**", che qualcuno identifica in modo più "spiccio" come l'affitto a riscatto.

Da un punto di vista sostanziale, il rent to buy nel settore immobiliare è un'operazione con la quale viene assicurato a

**chi ha intenzione di acquistare un immobile**, la possibilità di conseguire subito il godimento dell'immobile individuato, mediante il **pagamento di un canone** periodico e di **rinvviare a un momento successivo l'acquisto** definitivo dell'immobile e della corresponsione **del relativo prezzo**, dal quale devono essere **scomputati**, per intero o parzialmente, i **canoni precedentemente corrisposti**.

Da un punto di vista **oggettivo**, il citato articolo 23 D.L. n.133/14, **non pone alcuna preclusione**, infatti, la "nuova" formula contrattuale richiama, in modo generico, il concetto di immobile, di conseguenza, la stessa può trovare applicazione **per i fabbricati a destinazione abitativa, strumentale, nonché per i terreni**.

La medesima impostazione, ossia la **mancanza di particolari vincoli**, è da ravvisare anche dal punto di vista **soggettivo**, in quanto **nessuna indicazione** specifica è prevista con riguarda alla **qualità delle parti contraenti**, che posso quindi essere **privati, imprese, professionisti, ecc.**, sia nella parte del "futuro acquirente" e sia nella parte del "futuro cedente".

L'aspetto di maggiore interesse e di novità introdotto dall'articolo 23 D.L. n.133/14 è costituito dall'ampia tutela a favore delle parti contrattuali (futuro acquirente e futuro cedente), in quanto, al comma 1 prevede la **trascrizione del contratto** ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, estendendo di fatto gli effetti previsti per la trascrizione del contratto preliminare **anche alla "nuova" tipologia contrattuale**.

Il

**richiamo** operato dal comma 1  
**alla trascrizione**, da un punto di vista operativo, comporta la necessità che il  
**contratto** di rent to buy sia effettuato per  
**atto pubblico** o per  
**scrittura privata autenticata**, anche se parte dell'operazione riguarda il mero "godimento"  
dell'immobile e non il suo trasferimento.

La tutela della parti contrattuali è confermata anche dal comma 3 dell'articolo 23, nella parte  
in cui viene stabilito che

*"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"*. Tale previsione  
normativa persegue, quindi l'evidente obiettivo di  
**tutelare** il "futuro acquirente" circa la  
**piena applicazione della norma** per tutto il periodo di godimento dell'immobile e  
**sino all'ipotezzata data di acquisto**, ma comunque n  
**on oltre il decennio** dalla data di sottoscrizione.

La

**tutela delle parti contrattuali** continua, per espressa previsione dell'articolo 23, mediante il  
richiamo a specifiche disposizione normative. In particolare, per il rent to buy  
**trovano applicazione anche:**

- le disposizioni relative alla **cancellazione della trascrizione**, di cui all'articolo 2668, comma 4 del codice civile, secondo cui **si deve cancellare la trascrizione** dei contratti rent to buy (la norma fa riferimento ai contratti preliminari) quando **la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate** ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato;
- le statuizioni di cui all'articolo 2775-bis del codice civile, secondo cui in caso di **mancata esecuzione del contratto rent to buy** (la norma fa riferimento ai contratti preliminari) i crediti del "futuro acquirente" hanno il **privilegio speciale** sul bene immobile oggetto del contratto, sempre che sussistano tutte le condizioni previste dalla citata disposizione normativa;
- le disposizioni inerenti **l'ipoteca**, di cui **all'articolo 2825-bis del codice civile**, secondo cui **l'ipoteca iscritta su un edificio** o un complesso condominiale **a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio** ai sensi dell'articolo 38 e seguenti D.Lgs. n.385/98, **prevale sulla trascrizione** anteriore dei contratti rent to buy (la norma fa riferimento ai contratti preliminari) **limitatamente alla quota** di debito derivante da tale finanziamento **che il "futuro acquirente" si sia accollato** con tale contratto.

La tutela esclusivamente riservata al "futuro cedente" è prevista al comma 2 dell'articolo 23 D.L. n.133/14, in base al quale è lasciata alle

**disposizione contrattuali** la determinazione del  
**numero di canoni non pagati**, anche non consecutivi, che fa

**scattare la risoluzione** del contratto. La norma, si preoccupa, esclusivamente di stabilire che tale numero

**non può in ogni caso essere inferiore ad 1/20 del numero complessivo.** Ciò sta a significare che se i canoni totali siano pari a 120 (dieci anni di godimento), il numero minimo di canoni non pagati che fa scattare la risoluzione non può essere inferiore a 6 (1/20 di 120).

Per quanto riguarda gli altri aspetti legati alla **gestione dell'immobile** nel periodo di godimento, l'articolo 23 D.L. n.133/14 rinvia alle **disposizioni proprie dell'usufrutto**, quali, quelle relative all'inventario e garanzia, di cui agli articoli 1002 e 1002 del codice civile, quelle riguardanti la suddivisione delle spese di manutenzione (articoli da 1004 a 1007 del codice civile), nonché quelle riguardanti le pretese di terzi di cui agli articoli 1012 e 1013 del codice civile.