

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 "spicchio" 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 **rinviare 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 riguardo 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'ipotizzata 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 disposizioni 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 ingiudicato;
- le statuzioni 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.