

AGEVOLAZIONI

Il rent to buy per l'acquisto del fondo rustico

di Luigi Scappini

Il **rent to buy**, introdotto con l'[articolo 23 D.L. 133/2014](#), rappresenta una **forma contrattuale** che si caratterizza per la **compresenza**, da un lato, di un contratto di **affitto** di un bene immobile a un soggetto che quindi ne godrà l'utilizzo sin da subito e, dall'altro, di un contratto di **compravendita** a effetti obbligatori: un contratto preliminare di compravendita o un patto d'opzione.

Il **rent to buy** è strutturato in modo tale da consentire al **promissario acquirente** di entrare nel **pieno godimento** del bene sin da **subito** e di **garantirsi** al contempo una sorta di **prenotazione** sull'**acquisto** da effettuarsi a una data prestabilita. A questo si aggiunge l'ulteriore vantaggio rappresentato dalla circostanza per cui, in piena libertà, le parti possono stabilire quanta **parte** del **canone di locazione** vada **considerato** quale **anticipo** da **scomputarsi** dal **prezzo finale** di cessione.

Questa tipologia di contratto si rende **applicabile**, stante il dato normativo, a tutti i contribuenti e può avere a oggetto qualsivoglia **tipologia di immobile**, quindi anche i **fondi rustici**, comunemente denominati **terreni agricoli**.

Il contratto di **rent to buy** può, quindi, rappresentare un utile e versatile strumento da utilizzare in sede di **acquisto di terreni** da parte di **imprenditori agricoli** o aspiranti tali.

All'**acquisto**, in presenza dei requisiti di legge richiesti, potranno essere avocate le **agevolazioni** previste per la cd. **piccola proprietà contadina** e consistenti, come noto, in un sostanzioso abbattimento del carico fiscale.

Il contratto di **rent to buy**, in particolare, diviene un utile **strumento strategico** soprattutto per quei soggetti che si affacciano per la **prima volta** nel mondo dell'**agricoltura** e sono sprovvisti dei requisiti per fruire delle agevolazioni riservate a coltivatori diretti e lap.

Come noto, l'[articolo 1 D.Lgs. 99/2004](#) ha introdotto la figura dell'**imprenditore agricolo professionale**, definito come colui che deve avere **adeguate conoscenze in ambito agrario** (in caso di assenza sopperibili con corsi), dedicare la maggior parte del proprio **tempo lavorativo alle attività agricole** e ritrarre dalle stesse la **prevalenza del proprio reddito complessivo**.

Il **comma 5-ter** introduce la figura dello **lap in itinere**, stabilendo che le disposizioni relative allo lap si estendono anche ai soggetti persone fisiche o società che, pur non in possesso dei requisiti richiesti, abbiano presentato **istanza di riconoscimento della qualifica alla Regione**

competente che rilascia apposita **certificazione**, nonché si siano iscritti all'**apposita gestione dell'Inps**.

Tali soggetti, tuttavia, hanno **24 mesi di tempo**, a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine stabilito dalle singole Regioni, per **acquisire i requisiti richiesti**, pena la decadenza degli eventuali benefici conseguiti.

Lo **lap in itinere** presuppone, quindi, il **rispetto** dei **requisiti** richiesti con la conseguenza che l'**attività** deve originare sin **da subito** una **fonte reddituale** per il richiedente.

Questo spesso non si tiene in considerazione; si pensi all'implementazione di un **noccioletto** o ancora alla realizzazione di un **vigneto**. È di tutta evidenza che in questi casi l'**aspirante lap** per un **primo periodo non** potrà **rispettare il requisito** richiesto, ecco che allora potrà tornare **utile** concordare l'acquisto del fondo rustico attraverso un **contratto di rent to buy**.

In questo modo si riesce a **sopperire alla mancanza di redditività iniziale** dell'attività, procrastinando, comunque entro un lasso temporale pattuito in piena libertà tra le parti, il **passaggio di proprietà del fondo**.

Allargando la visuale di analisi, non si può non domandarsi se questa tipologia di **contratto** sia sottoposta alle regole specifiche degli **affitti di fondi rustici** disciplinati dalla **L. 203/1982**.

La **risposta** non può che essere **positiva**, ed allora è necessario domandarsi come possa **interagire** la regola di cui all'[articolo 1 L. 203/1982](#) secondo cui, a tutela degli investimenti dell'affittuario, la **durata** dei contratti è pari ad **almeno 15 anni**, e la **previsione** contenuta nell'[articolo 23 D.L. 133/2014](#) di **garanzia prenotativa** sul fondo oggetto di contratto massimo **decennale**, in deroga alla disciplina ordinaria di cui all'[articolo 2645-bis cod. civ.](#): è di tutta evidenza che i contratti di *rent to buy* verranno stipulati prevedendo una **durata massima della locazione pari a 10 anni**.

La riposta va trovata nell'[articolo 45 L. 203/1982](#) ai sensi del quale **“Sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, anche non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale ...”**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DELL'IMPRESA AGRICOLA

Scopri le sedi in programmazione >