

ALTRE IMPOSTE INDIRETTE E ALTRI TRIBUTIdi **LUIGI ALOISIO****Il Rent to buy conviene a chi vuole acquistare/vendere casa?**

"Rent to buy", tradotto "Affitto per comprare": quali sono gli aspetti positivi e negativi che devono essere valutati per una scelta consapevole nel comprare casa. Esaminiamo l'istituto disciplinato per facilitare il mercato immobiliare.

Con D.L. 12.09.2014, n. 133, denominato "Sblocca Italia", è stato introdotto un contratto denominato "Rent to buy", tradotto "Affitto per comprare". Veniva utilizzato, prima dell'introduzione di un'apposita disciplina, lo schema del contratto di locazione con l'opzione della futura vendita. In tale contesto, si garantiva sia la detenzione dell'immobile a chi intendeva, poi, acquistare l'immobile stesso, sia il diritto di scelta tra acquisto o recesso entro un determinato periodo. I versamenti periodici venivano imputati al prezzo finale, mentre se non si esercitava il diritto di acquisto, quanto versato veniva trattenuto dal proprietario come indennizzo di occupazione.

Cosa è cambiato con l'istituzione del Rent to buy, introdotto con il decreto "Sblocca Italia"? Che cosa è il Rent to buy? Iniziamo con una caratteristica inderogabile dalle parti: la rata mensile ha 2 componenti, una da imputare al prezzo finale, l'altra da considerare come canone per la detenzione a titolo di locazione. Naturalmente, in caso di acquisto dell'immobile, l'acquirente corrisponderà, alla fine, una somma maggiore rispetto al prezzo convenuto per l'immobile, perché la componente relativa al canone sarà un costo aggiuntivo rispetto al corrispettivo della vendita.

Il nuovo contratto si articola in 2 fasi: la prima è quella della concessione dell'utilizzo dell'immobile; la seconda è quella del trasferimento della proprietà dell'immobile dal concedente al conduttore ed è solo eventuale: il conduttore, infatti, non ha un obbligo, ma il diritto all'acquisto. Il contratto di Rent to buy può essere stipulato per qualsiasi tipo di immobile: ad uso residenziale, commerciale, produttivo ed anche con riguardo a terreni.

La trascrizione del Rent to buy produce un duplice effetto: di opponibilità ai terzi riguardo alla concessione dell'utilizzo; un effetto prenotativo, garantendo piena tutela al conduttore, consentendogli di acquisire l'immobile nello "stato di diritto" in cui si trovava al momento della stipula del Rent to buy, e neutralizzando al contempo eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del contratto. Se il conduttore decide di non comprare l'immobile, alla scadenza del termine convenuto il contratto cesserà di produrre ogni effetto.

A questo punto, evidenziata la struttura bifasica del contratto, chi paga le imposte legate al possesso dell'immobile? Nel periodo dell'utilizzo, le imposte legate al possesso dell'immobile (ad esempio l'Imu) sono a carico del proprietario, come nel caso dei contratti di locazione. La Tari (tassa sui rifiuti) è invece a carico del conduttore, che in quanto detentore dell'immobile, si avvale del servizio di raccolta dei rifiuti. È a carico del conduttore anche il canone idrico.

Lo scopo del legislatore, nel disciplinare la figura contrattuale in esame, è ravvisabile nello stimolo del mercato immobiliare. Indubbiamente il Rent to buy dà la possibilità di trovare un numero più elevato di potenziali acquirenti. Il rischio, però, è che il conduttore decida di non comprare la casa. In tal caso, il proprietario può trattenere tutto o parte di quanto è stato pagato. In conclusione, il nuovo contratto agevola chi non ha le risorse economiche per acquistare casa e ha difficoltà ad accedere a mutui. Il legislatore ha, comunque, dettato norme per tutelare i possibili venditori e acquirenti.