



Lunedì 06/10/2014

Immobili e nuovi contratti "Rent to buy"

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

ovvero: abitare subito la casa che si vuole acquistare in futuro pagando canoni mensili in acconto sul prezzo

Il decreto cosiddetto "sblocca Italia" (1) ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano una nuova forma contrattuale che consente ai proprietari di immobili di concederli in godimento con previsione di futura vendita, computando al prezzo convenuto un certo numero di canoni.

Nonostante il nome con cui sono stati subito battezzati, RENT TO BUY, non si tratta di contratti di affitto, già disciplinati con norme dedicate (leggi 392/1978 e 431/1998), ma di contratti del tutto nuovi, per i quali la legge prevede specifiche tutele.

Vediamone, brevemente, i vantaggi.

Protezione delle parti verso i terzi

Fino alla data di entrata in vigore del decreto, il 13/9/2014, per poter stipulare un contratto simile si doveva ricorrere ai classici contratti di affitto inserendo patti di futura vendita, senza una disciplina di legge specifica a cui fare riferimento.

Oggi, con questa nuova forma contrattuale che prevede la trascrizione nelle conservatorie immobiliari, le parti possono proteggersi fin da subito nei confronti di terzi con la "prenotazione" dell'immobile oggetto della reciproca promessa di vendita/acquisto, come se avessero sottoscritto un preliminare di compravendita. Le protezioni sono infatti quelle previste dal codice civile per i preliminari di compravendita, con la particolarità che gli effetti della trascrizione si mantengono, anziché solo per tre anni, per tutta la durata del contratto (massimo dieci anni), in attesa di quelli, eventuali, del rogito.

Per il proprietario/venditore, diventa possibile mettere "a reddito" l'immobile subito, in prospettiva di una vendita futura. La promessa di vendita decade per legge - e il contratto si risolve - nel caso l'utilizzatore diventi moroso di un certo numero di canoni (decisi contrattualmente), anche non consecutivi.

Per l'utilizzatore/acquirente diventa possibile poter subito godere l'immobile diluendo nel tempo l'impegno finanziario in vista di un futuro acquisto. L'acquisto inoltre può essere previsto nel contratto come "automatico" (quindi già promesso alla firma) oppure opzionale, come avviene nei contratti di leasing. A parte alcuni aspetti disciplinati dalla legge, questi contratti sono liberi, affidati alla contrattazione delle parti. Ciò in special modo riguardo al prezzo di vendita dell'immobile, la durata di godimento anteriore alla vendita, l'importo mensile dei canoni e quanti di essi costituiranno l'"acconto" da scalare dal prezzo di vendita.

Rimangono incerti alcuni punti sui quali il decreto legge non si esprime: quali siano le procedure da seguire nel caso il proprietario voglia forzare il rilascio dell'immobile a seguito di risoluzione del contratto (probabilmente l'azione esecutiva di rilascio) e gli aspetti fiscali che riguardano essenzialmente l'Iva (quando prevista) e l'imposta di registro. Ci auguriamo che intervengano presto chiarimenti dell'Agenzia delle entrate o che le mancanze siano sanate in sede di conversione in legge.



(1) DI 133/2014 art.23
di Rita Sabelli

Fonte: www.aduc.it