

I contratti di “rent to buy”

Tutte le sfumature del “rent to buy”

I contratti di “rent to buy”, ispirati all’istituto più tradizionale dell’affitto con riscatto, si sono diffusi negli ultimi anni per venire incontro all’esigenza, sempre più estesa, di consentire la compravendita di beni immobili anche in situazioni in cui non è possibile, per l’acquirente, ottenere un finanziamento bancario.

In mancanza di una normativa specifica, la prassi aveva creato diverse forme di contratti, caratterizzate da un differente grado di tutela delle parti, in conformità agli accordi intervenuti tra i contraenti.

Oggi il legislatore ha introdotto nel nostro ordinamento la disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, predisponendo le opportune tutele per le parti contraenti, e facilitando la diffusione di questi schemi contrattuali.

Oggi, dunque, con il termine “rent to buy” si intende comunemente la nuova forma contrattuale tipica introdotta dal legislatore (art. 23, primo comma, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, cosiddetto decreto “Sblocca Italia”, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164). Si tratta, pertanto, di un contratto di concessione di godimento, simile alla locazione, che prevede il diritto del conduttore di acquistare la proprietà dell’immobile a una determinata scadenza.

All’intero di questo ampio schema contrattuale, è consentito alle parti di regolare in modo diverso il loro rapporto, soprattutto in relazione alla ripartizione del versamento periodico tra canone per il godimento e anticipo sul corrispettivo previsto per il futuro (ed eventuale) acquisto.

Rimane possibile, però, utilizzare altre forme contrattuali, che consentono di raggiungere un risultato simile ma differente.

E’ ancora ammesso, dunque, l’utilizzo della forma del contratto preliminare di compravendita (trascritto nei registri immobiliari) con consegna anticipata dell’immobile e pagamento rateale dell’acconto o della caparra, che si differenzia dal “rent to buy” essenzialmente per la previsione di un obbligo di acquisto, anziché di una semplice facoltà, e viene correntemente definito con il termine “help to buy”.

E’ anche possibile stipulare una compravendita a rate soggetta alla condizione risolutiva del mancato pagamento del prezzo, caratterizzata da un immediato trasferimento della proprietà dell’immobile a fronte di un pagamento rateale, garantito dalla previsione di una condizione risolutiva che comporta il ritrasferimento della proprietà in capo al venditore, in caso di inadempimento da parte dell’acquirente. Questa forma contrattuale è attualmente nota anche come “buy to rent”.

Oggi, pertanto, abbiamo a disposizione tre diversi strumenti che possiamo utilizzare per gestire un rapporto tra venditore e acquirente caratterizzato dal pagamento rateale del prezzo, dilazionato in più anni:

- “rent to buy”
- “help to buy”
- “buy to rent”

Ciascuno di questi contratti presenta le sue peculiari caratteristiche, ed è soggetto a una normativa differente, quindi gli operatori possono scegliere quale adottare, in base alle proprie esigenze specifiche.

La disciplina normativa del “rent to buy”

La legge dispone che i contratti che prevedono l’immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti nei registri

immobiliari.

Più precisamente: “I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645 - bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.” (art. 23, primo comma, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164).

Nei contratti di “rent to buy” è dunque previsto il pagamento di un canone periodico, di cui una parte rappresenta il corrispettivo del godimento dell'immobile, come avviene nei contratti di locazione o di affitto, e una parte rappresenta un acconto sul prezzo della futura eventuale compravendita immobiliare.

Il conduttore ha il diritto di acquistare la proprietà dell'immobile a una determinata scadenza, ma non è obbligato a farlo. Questo diritto è simile al diritto di opzione, ma se ne differenzia perché, per espressa disposizione di legge, l'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore non comporta il perfezionamento del contratto di compravendita ai sensi dell'art. 1331 del codice civile, ma determina in capo alle parti l'obbligo, rispettivamente, di alienare e di acquistare il bene, con conseguente possibilità, per la parte adempiente, di rivolgersi al giudice per ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile (art. 23, terzo comma, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164).

Le parti possono concordare liberamente la periodicità (normalmente mensile) del pagamento del canone, il suo importo complessivo e la parte del canone che deve essere imputata a corrispettivo del trasferimento immobiliare, cioè che sarà imputata al prezzo stabilito per la futura cessione dell'immobile.

Le parti devono inoltre indicare nel contratto la parte dei canoni imputata a corrispettivo che deve essere restituita all'acquirente in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto nel termine concordato (art. 23, comma 1-bis, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164).

La trascrizione del “rent to buy”

La legge prevede che, a tutela del conduttore, i contratti di “rent to buy” siano trascritti nei registri immobiliari, rinviando alla disciplina relativa alla trascrizione del contratto preliminare di compravendita (articolo 2645-bis codice civile), ma estendendo il termine triennale ivi previsto per arrivare a coprire tutta la durata del contratto concordata tra le parti, fino a dieci anni dalla data della stipula.

La trascrizione nei registri immobiliari richiede che questi contratti siano stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

La trascrizione nei registri immobiliari produce l'effetto di “prenotare” il futuro acquisto dell'immobile.

Dal momento della trascrizione nei registri immobiliari, infatti, il conduttore non corre più il rischio che l'immobile sia venduto ad altri, che sia pignorato o che siano iscritte ipoteche, anche contro la volontà del concedente, per suoi debiti o pendenze fiscali (come, per esempio, l'iscrizione di ipoteche da parte di Equitalia).

La trascrizione nei registri immobiliari garantisce anche un privilegio speciale sull'immobile per le somme dovute dal concedente al conduttore, quindi se per qualsiasi ragione non si arriva a stipulare il contratto di compravendita, il conduttore è garantito da un meccanismo simile all'ipoteca (art. 2775-bis del codice civile).

Gli effetti della trascrizione del contratto di “rent to buy” cessano se entro un anno dalla data

convenuta dalle parti per la conclusione del contratto di compravendita e, in ogni caso, entro dieci anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto di compravendita. La trascrizione nei registri immobiliari consente inoltre l'opponibilità ai terzi del contratto per il periodo in cui il godimento dell'immobile è concesso al conduttore, grazie al rinvio alla norma che prevede la trascrizione dei contratti di locazione ultranovennali (articolo 2643, comma primo, numero 8, del codice civile).

Per espressa disposizione legislativa, la trascrizione nei registri immobiliari è esclusa per i contratti di locazione finanziaria (leasing immobiliare).

Soggetti e oggetto del “rent to buy”

La legge non prevede particolari requisiti per le parti contraenti, che possono pertanto essere privati, imprese, professionisti o altro.

Non sono previste limitazioni neppure per quanto riguarda la natura dell'immobile, che può dunque essere un'abitazione, un fabbricato non abitativo oppure un terreno.

La vendita dal costruttore

Se il contratto con cui viene concesso il godimento in funzione della successiva alienazione ha per oggetto un'abitazione, si applica, fin dal momento della concessione del godimento, il divieto di stipulare l'atto prima di aver cancellato l'ipoteca eventualmente gravante sull'immobile, previsto nell'ambito della normativa sulla vendita di immobili in corso di costruzione (art. 23, quarto comma, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164).

Secondo la prima interpretazione, questo divieto si applica solo quando il concedente è l'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) dell'immobile, e non ai contratti stipulati tra privati.

Le norme sulla vendita di immobili in corso di costruzione obbligano a procedere alla cancellazione dell'ipoteca (o del pignoramento), o al frazionamento dell'ipoteca, prima della stipula dell'atto, e vietano espressamente al notaio di stipulare l'atto, in presenza di un'ipoteca (o di un pignoramento), se non si è prima provveduto in tal senso (art. 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122).

La legge richiede che prima della stipula dell'atto sia sottoscritto l'atto notarile di assenso alla cancellazione dell'ipoteca, oppure, in caso di accollo da parte dell'acquirente, l'atto di frazionamento del mutuo e dell'ipoteca, quindi non è possibile procedere alla vendita in presenza di una semplice dichiarazione di quietanza con cui la banca dichiara che il debito è stato estinto, e si impegna a rilasciare successivamente il consenso alla cancellazione formale dell'ipoteca.

Per i fabbricati di nuova costruzione non è neppure possibile avvalersi della procedura di cancellazione “automatica” delle ipoteche. Il costruttore, dunque, deve essere in grado di ottenere, prima della stipula del contratto (anche pochi minuti prima, naturalmente) la cancellazione dell'ipoteca (o del pignoramento) dall'abitazione, oppure il frazionamento in quote del mutuo originario e della relativa ipoteca, se l'acquirente intende accollarsi il mutuo.

La regolamentazione del godimento

Per il periodo in cui il godimento dell'immobile è concesso al futuro acquirente, la legge dispone l'applicazione delle norme del codice civile dettate in tema di usufrutto (articoli da 1002 a 1007 e articoli 1012 e 1013 del codice civile), in quanto compatibili, sia per quanto riguarda l'inventario e la garanzia, sia per la ripartizione delle spese di manutenzione, sia con riferimento alle liti relative a pretese di terzi (art. 23, terzo comma, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla

legge 11 novembre 2014, n. 164).

Le spese e gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile sono dunque a carico del conduttore, come pure le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione (art. 1004 del codice civile).

Le riparazioni straordinarie sono a carico del concedente. La legge dispone che sono riparazioni straordinarie quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta (art. 1005 del codice civile). Il conduttore deve però corrispondere al concedente, durante la durata del contratto, l'interesse sulle somme spese per le riparazioni straordinarie.

Ricordiamo che la giurisprudenza ha precisato che gli artt. 1004 e 1005 del codice civile si applicano anche alla ripartizione delle spese condominiali, pertanto il conduttore è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, mentre il concedente non vi è tenuto neppure in via sussidiaria (si veda, per esempio, Cass. 16 febbraio 2012, n. 2236; Cass. 14 dicembre 2011, n. 26831; Cass. 28 agosto 2008, n. 21774).

Il diritto di voto nell'assemblea di condominio spetta al conduttore nelle deliberazioni relative all'ordinaria amministrazione e al godimento delle parti comuni e dei servizi comuni, mentre il concedente ha diritto di voto nelle deliberazioni relative a innovazioni, ricostruzioni o opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio.

Non è invece richiamato dalla normativa sul "rent to buy" l'art. 1008 del codice civile, pertanto durante la fase di godimento dell'immobile le imposte che gravano sulla proprietà rimangono a carico del concedente.

Il mancato acquisto dell'immobile

Come abbiamo visto, il conduttore non è obbligato ad acquistare l'immobile, ma ha il diritto di acquistarlo entro un termine determinato.

Nel caso in cui il conduttore non eserciti il diritto di acquistare l'immobile, il contratto cessa di produrre effetti alla scadenza del termine in esso convenuto, e il conduttore deve riconsegnare l'immobile al concedente nello stato in cui si trovava al momento della stipula del contratto, fatto salvo il normale deterioramento derivante dall'uso. Il contratto vale come titolo esecutivo (art. 474 del codice di procedura civile) per il rilascio dell'immobile nell'ambito del procedimento di cui all'art. 2930 del codice civile.

La legge prevede inoltre che le parti devono indicare nel contratto la parte dei canoni imputata a corrispettivo che deve essere restituita all'acquirente in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto nel termine concordato (art. 23, comma 1-bis, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164).

La risoluzione per inadempimento

Le parti sono libere di determinare il numero dei canoni il cui mancato pagamento (anche non consecutivo) da parte del conduttore comporta la risoluzione del contratto, purché non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo (art. 23, secondo comma, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164).

In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto (art. 23, quinto comma, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164).

In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, questo deve restituire la parte dei canoni

imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali (art. 23, quinto comma, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164).

Il fallimento di una delle parti

In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, e il contratto non è soggetto ad azione revocatoria (art. 23, sesto comma, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164), se è stato concluso al giusto prezzo e ha per oggetto un immobile ad uso abitativo, destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado (art. dell'articolo 67, comma 3, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267).

In caso di fallimento del conduttore, l'esecuzione del contratto rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal contratto, a meno che il contratto abbia per oggetto un immobile a uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente, o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado, ovvero un immobile a uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente. Se il curatore si scioglie dal contratto, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto (art. 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267).

Le imposte sul “rent to buy”

La disciplina fiscale del “rent to buy” è stata delineata dall'Agenzia delle entrate nella circolare n. 4 del 19 febbraio 2015.

L'amministrazione finanziaria ritiene che il trattamento fiscale da applicare al canone corrisposto dal conduttore debba essere diversificato in considerazione della funzione per la quale la somma viene corrisposta (godimento dell'immobile e acconto prezzo).

La parte di canone imputata al godimento dell'immobile è soggetta alle imposte previste per la locazione.

La parte di canone imputata a corrispettivo di vendita dell'immobile è invece soggetta alle imposte previste per l'acconto nell'ambito della compravendita.

Dobbiamo dunque distinguere tra il concedente che opera nell'esercizio di un'attività d'impresa, e il concedente privato, cioè che non agisce in regime di impresa.

Concedente impresa

Abitazioni

La parte del canone imputata al godimento dell'immobile è esente da Iva (art. 10, comma 1, n. 8, del d.P.R. n. 633 del 1972) e soggetta all'imposta di registro del 2%, ma il concedente, se è un'impresa costruttrice o di ripristino, può esercitare l'opzione per l'imponibilità nell'ambito del contratto di “rent to buy”, e in tal caso l'imposta di registro si applica nella misura fissa di 67 euro, per le scritture private, oppure di 200 euro, per gli atti pubblici e le scritture private autenticate. Anche per quanto riguarda le imposte sul reddito e l'Irap si applicano le norme dettate per i canoni di locazione.

La parte del canone imputata a corrispettivo di vendita dell'immobile è soggetta a Iva con le stesse aliquote previste per la futura compravendita, e pertanto all'imposta di registro in misura fissa (200 euro).

Il successivo trasferimento della proprietà dell'immobile è soggetto alle ordinarie imposte previste

per la compravendita immobiliare.

In caso di mancato esercizio del diritto di acquistare l'immobile da parte del conduttore, le somme percepite a titolo di acconto e non restituite costituiscono una componente positiva ai fini delle imposte sul reddito e dell'Irap, mentre ai fini Iva è necessario emettere una nota di variazione per l'intero importo degli acconti, e assoggettare a Iva la quota trattenuta dal concedente con applicazione dell'aliquota ordinaria.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, le somme acquisite dal concedente a titolo di indennità costituiscono una componente positiva ai fini delle imposte sul reddito e dell'Irap, mentre ai fini Iva è necessario emettere una nota di variazione, e annotarle contestualmente come importi esclusi dall'applicazione dell'Iva.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente, ai fini delle imposte sul reddito e dell'Irap assumono rilevanza come componenti negativi i soli interessi legali versati al conduttore sulla parte dei canoni restituiti, mentre ai fini Iva il concedente deve emettere una nota di variazione per gli importi restituiti.

Immobili strumentali

La parte del canone imputata al godimento dell'immobile è esente da Iva, ma il concedente può esercitare l'opzione per l'imponibilità nell'ambito del contratto di "rent to buy" (art. 10, comma 1, n. 8, del d.P.R. n. 633 del 1972); in entrambi i casi si applica anche l'imposta di registro dell'1%. Anche per quanto riguarda le imposte sul reddito e l'Irap si applicano le norme dettate per i canoni di locazione.

La parte del canone imputata a corrispettivo di vendita dell'immobile è soggetta a Iva con le stesse aliquote previste per la futura compravendita, e pertanto all'imposta di registro in misura fissa (200 euro).

Il successivo trasferimento della proprietà dell'immobile è soggetto alle ordinarie imposte previste per la compravendita immobiliare.

In caso di mancato esercizio del diritto di acquistare l'immobile da parte del conduttore, le somme percepite a titolo di acconto e non restituite costituiscono una componente positiva ai fini delle imposte sul reddito e dell'Irap, mentre ai fini Iva è necessario emettere una nota di variazione per l'intero importo degli acconti, e assoggettare a Iva la quota trattenuta dal concedente con applicazione dell'aliquota ordinaria.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, le somme acquisite dal concedente a titolo di indennità costituiscono una componente positiva ai fini delle imposte sul reddito e dell'Irap, mentre ai fini Iva è necessario emettere una nota di variazione, e annotarle contestualmente come importi esclusi dall'applicazione dell'Iva.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente, ai fini delle imposte sul reddito e dell'Irap assumono rilevanza come componenti negativi i soli interessi legali versati al conduttore sulla parte dei canoni restituiti, mentre ai fini Iva il concedente deve emettere una nota di variazione per gli importi restituiti.

Concedente diverso da impresa

La parte del canone imputata al godimento dell'immobile è soggetta all'imposta di registro del 2%. Anche per quanto riguarda le imposte sul reddito si applicano le norme dettate per la locazione, compresa la possibilità di optare per il regime della cosiddetta "cedolare secca".

La parte del canone imputata a corrispettivo di vendita dell'immobile è soggetta all'imposta di registro del 3% sugli acconti (0,50% sull'eventuale caparra).

Il successivo trasferimento della proprietà dell'immobile è soggetto alle imposte di registro, ipotecarie e catastali ordinariamente previste per la compravendita immobiliare, ma in tale sede sarà possibile detrarre dall'imposta di registro dovuta per la compravendita l'imposta di registro proporzionale già pagata sugli acconti (o sulla caparra). L'Agenzia delle entrate, infatti, ritiene

applicabile la norma dettata per il contratto preliminare di compravendita (nota all'art. 10 della Tariffa, parte prima, del T.U.R.). Nel caso in cui l'imposta proporzionale già versata risulti superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto di compravendita definitivo, spetta il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata, secondo le regole previste dall'art. 77 del T.U.R. (Agenzia delle entrate, circolare 29 maggio 2013, n. 18/E).

Per quanto riguarda le imposte sul reddito eventualmente dovute sulla plusvalenza realizzata con la compravendita dell'immobile, l'Agenzia delle entrate ha stabilito che per determinare se la vendita avviene o meno nel quinquennio dall'acquisto, occorre fare riferimento esclusivamente al momento della stipula del contratto di compravendita, e non al contratto di concessione in godimento.

In caso di mancato esercizio del diritto di acquistare l'immobile da parte del conduttore, oppure di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, le somme percepite a titolo di acconto e non restituite, ovvero trattenute a titolo di indennità, sono tassate in capo al concedente come redditi diversi, mentre non si dà luogo alla restituzione dell'imposta di registro versata sugli acconti, in analogia con quanto avviene per l'imposta versata sugli acconti dovuti nell'ambito di un contratto preliminare.

Le alternative al "rent to buy"

La regolamentazione legislativa del contratto di godimento in funzione della futura alienazione ("rent to buy") favorisce l'adozione di tale schema contrattuale in numerose situazioni caratterizzate dalla previsione di un diritto del concedente di acquistare l'immobile inizialmente concesso in godimento.

La previsione della tutela derivante dalla trascrizione del contratto, estesa fino a dieci anni, favorisce, ovviamente, la scelta di questo strumento.

Ci sono, tuttavia, diverse situazioni in cui lo schema contrattuale del "rent to buy" non corrisponde alle intenzioni e alle finalità perseguite dalle parti.

Ricordiamo infatti che il "rent to buy":

- prevede solo la possibilità, e non l'obbligo, del conduttore di acquistare l'immobile alla scadenza del contratto, quindi il concedente deve essere disponibile ad accettare l'eventualità che la compravendita non si concluda;
- prevede la ripartizione del canone periodico tra una parte destinata a compensare il godimento dell'immobile ("rent") e una parte destinata a costituire acconto sulla futura eventuale compravendita ("buy"), quindi non sarebbe possibile imputare a prezzo l'intero importo del canone, né è possibile giungere, sostanzialmente, a tale risultato indicando un importo simbolico (un euro) quale corrispettivo del godimento, dovendo tale ipotesi essere considerata elusiva, con conseguente venir meno dell'efficacia decennale della trascrizione;
- prevede il trasferimento della proprietà dell'immobile al conduttore soltanto al termine del periodo di godimento, pertanto per tutta la durata del contratto le imposte sulla proprietà immobiliare devono essere pagate dal concedente, il quale, rimanendo proprietario dell'immobile, potrebbe non avere la possibilità di godere delle agevolazioni fiscali (per esempio per la prima casa) in caso di acquisto di altro immobile.

Mantengono pertanto un certo interesse le soluzioni alternative preesistenti, che peraltro erano risultate largamente prevalenti, nell'applicazione pratica, rispetto al "rent to buy" prima della sua tipizzazione normativa.

Il contratto di "help to buy"

Con il termine "help to buy" si intende correntemente un contratto preliminare di compravendita (trascritto nei registri immobiliari) che prevede la consegna anticipata dell'immobile e il pagamento

rateale dell'acconto o della caparra.

Questa soluzione si differenzia dal "rent to buy" soprattutto per la previsione di un obbligo di acquisto, anziché di una semplice facoltà.

In questo schema contrattuale, inoltre, i pagamenti periodici sono interamente imputati ad acconto sul prezzo (o caparra), mentre manca un autonomo corrispettivo per la concessione anticipata del godimento, e ciò ha anche importanti riflessi fiscali, sia per il promittente venditore (che non è soggetto alle imposte sul reddito previste per la locazione) sia per il promissario acquirente (poiché le imposte di registro da pagare sull'operazione sono solo quelle previste per la compravendita immobiliare).

Anche in questo caso, peraltro, il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene soltanto alla scadenza prevista nel contratto, pertanto per tutta la sua durata le imposte sulla proprietà immobiliare devono essere pagate dal promittente venditore, il quale, rimanendo proprietario dell'immobile, potrebbe non avere la possibilità di godere delle agevolazioni fiscali (per esempio per la prima casa) in caso di acquisto di altro immobile.

Rispetto al "rent to buy", però, l'"help to buy" è penalizzato nella durata. La tutela derivante dalla trascrizione del contratto, infatti, arriva soltanto a tre anni, contro i dieci anni previsti dalla nuova normativa.

Sotto il profilo fiscale, l'"help to buy" è tassato come un normale contratto preliminare di compravendita.

Se il venditore è un'impresa, gli acconti periodici sono soggetti a Iva con le stesse aliquote previste per la futura compravendita, pertanto il contratto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa (200 euro); l'eventuale caparra, invece, è soggetta all'imposta di registro con l'aliquota dello 0,50%.

Se il venditore è un privato, invece, gli acconti periodici sono soggetti all'imposta di registro del 3%, mentre le somme espressamente qualificate come caparra sono soggette all'imposta di registro dello 0,50%. L'imposta di registro pagata su acconti e caparre potrà comunque essere detratta dall'imposta di registro dovuta per la compravendita.

I contratti di "buy to rent"

Un'altra possibile alternativa è rappresentata dalla compravendita con pagamento rateale del prezzo, garantita con il meccanismo della riserva di proprietà oppure, preferibilmente, con l'apposizione della condizione risolutiva del mancato pagamento del prezzo. Questa forma contrattuale è attualmente nota anche come "buy to rent".

Con la clausola di riserva della proprietà, il venditore mantiene la proprietà dell'immobile fino al pagamento dell'ultima rata di prezzo.

Con l'apposizione di una condizione risolutiva di inadempimento, invece, la proprietà viene trasferita immediatamente all'acquirente, ma in caso di mancato pagamento del prezzo la proprietà ritorna in capo al venditore. La presenza della condizione, adeguatamente pubblicizzata nei registri immobiliari, è opponibile ai terzi, quindi il venditore è tutelato contro il tentativo dell'acquirente di rivendere l'immobile, o dei suoi creditori di iscriverne ipoteca o pignorarla.

Una volta eseguito il pagamento, la riserva di proprietà o la condizione risolutiva verranno cancellate, e l'acquirente potrà disporre liberamente dell'immobile.

Utilizzando questo schema contrattuale, i pagamenti periodici sono interamente imputati al prezzo, mentre non è previsto alcun corrispettivo per la concessione del godimento, con le relative conseguenze sul piano fiscale, sia per il venditore (che non è soggetto alle imposte sul reddito previste per la locazione) sia per l'acquirente (poiché le imposte di registro da pagare sull'operazione sono solo quelle previste per la compravendita immobiliare).

Grazie al meccanismo della condizione risolutiva di inadempimento, inoltre, il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene immediatamente, pertanto le imposte sulla proprietà immobiliare

devono essere pagate dall'acquirente, e il venditore, non essendo più proprietario dell'immobile, ha la possibilità di godere delle agevolazioni fiscali (per esempio per la prima casa) in caso di acquisto di altro immobile.

Il "buy to rent" è soggetto alle normali imposte previste per la compravendita immobiliare, mentre l'atto che sarà stipulato in seguito al pagamento di tutte le rate del prezzo, per far risultare il mancato avveramento della condizione risolutiva, sarà soggetto all'imposta fissa di registro (200 euro).

Anche nel caso in cui si scelga la forma della vendita con riserva di proprietà, le imposte sulla compravendita devono essere versate immediatamente, per espressa disposizione di legge (articolo 27, terzo comma, del T.U.R.).