

Circolare n. 10_2015 del 27.02.2015

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: "Rent to buy" (nuova modalità per il trasferimento di immobili)

Gentile Cliente, con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza di una nuova forma di contratto per il trasferimento di immobili, anche strumentali (farmacie e negozi vari).

Novità

Con il D.L. 133 del 12.09.2014, cosiddetto decreto "Sblocca Italia", è stata approvata una delle novità più rilevanti in campo immobiliare per il 2015, cioè l'introduzione nel nostro ordinamento della normativa "Rent to Buy", un nuova tipologia di contratto funzionale al trasferimento di immobili in casi di scarsa liquidata immediata per l'acquirente.

Con la sua circolare n. 4/E del 19 febbraio 2015, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito alcuni aspetti importanti di questa nuova forma contrattuale.

Il funzionamento si può rappresentare in pochi punti:

- 1.** Un soggetto "A", proprietario dell'immobile, lo concede in godimento (locazione) ad un altro soggetto "B";
- 2.** Il soggetto "A" concede a "B" il diritto (e non l'obbligo) di acquistare la proprietà entro un determinato termine.
- 3.** Il soggetto "A" concede a "B" il diritto di conteggiare la quota parte dei canoni di locazione versati come se fossero "acconti" sul prezzo della compravendita (da restituire in caso di mancato acquisto).

Il contratto del "rent to buy" deve chiaramente distinguere:

- quanta parte dei canoni devono essere computati come costo della locazione;
- quanta parte invece vale come rata sul prezzo dovuto per l'acquisto;
- il termine entro il quale il soggetto acquirente potrà esercitare il diritto di acquisto.

Oggetto di questa nuova forma contrattuale può essere qualunque tipo di immobile, sia abitativo che strumentale e nessuna limitazione esiste per le parti contraenti: possono essere sia privati cittadini che imprese, di costruzione e non.

Non si può stipulare un "rent to buy" nel caso in cui l'immobile sia in corso di costruzione e contemporaneamente anche ipotecato.

Distinti Saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.