

RENT TO BUY E SOLUZIONI ALTERNATIVE

Schede illustrative – legenda:

- In azzurro gli aspetti negativi per venditore e acquirente
- In rosso gli aspetti positivi per venditore e acquirente

RENT TO BUY

Si differenzia dalle altre figure per costituire una *fattispecie unitaria* (e non negozio misto) che si articola in due fasi distinte:

1ma FASE: l'acquirente consegue il godimento del bene e paga un canone periodico costituito da una quota a corrispettivo del godimento ed una quota da imputare al prezzo di cessione

2da FASE: l'acquirente consegue la proprietà se esercita, nei termini previsti in contratto, il diritto all'acquisto che gli viene riconosciuto con la stipula del RTB, pagando il prezzo convenuto (al netto degli importi versati periodicamente col canone)

Fattispecie disciplinata dall'art. 23 D.L. 12.9.2014 n. 133 (conv. legge 11.11.2004 n. 164). Per la fase di godimento viene richiamata la disciplina in tema di usufrutto (e non quella in tema di locazione)

Il conduttore ha il diritto ma non l'obbligo di acquistare l'immobile al termine del periodo di godimento o nel diverso termine previsto in contratto.

Forma: necessita la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata in quanto contratto che deve essere trascritto. La trascrizione ha un duplice effetto: opponibilità ai terzi con riguardo alla concessione del godimento; effetto prenotativo a tutela del diritto di acquisto del conduttore.

RENT TO BUY

Corrispettivo	CONCEDENTE	CONDUTTORE
<p>Nella 1ma FASE: il conduttore paga un canone periodico più alto di quello di una normale locazione in quanto comprendente 2 quote: una per remunerazione godimento e l'altra da imputare al prezzo di acquisto</p> <p>Nella 2da FASE: per l'acquisto del bene il conduttore paga il prezzo convenuto al netto dei canoni periodici versati a titolo di prezzo.</p> <p>Va chiarito quanta parte della quota prezzo resta al concedente in caso di inadempimento o rinuncia all'acquisto del conduttore</p>	<p>Necessità di adire l'AG per recuperare disponibilità dei beni: si può optare tra la convalida per sfratto ex art. 657 cpc o il procedimento ordinario ex art. 605 cpc</p> <p>Carico fiscale (IMU) a carico del concedente.</p> <p>Manutenzione straordinaria a carico del concedente (ordinaria a carico conduttore)</p> <p>Il conduttore non è obbligato all'acquisto.</p> <p>Non applicabile la disciplina vincolistica della locazione</p> <p>Mantenimento proprietà sino al pagamento integrale prezzo.</p> <p>Incasso degli importi periodici.</p>	<p>Opponibilità a terzi del negozio che deve essere trascritto</p> <p>Conduttore tutelato in caso di situazioni di crisi del concedente (il fallimento non determina automatico scioglimento del RTB)</p> <p>Tassazione godimento come locazione. Successiva tassazione della cessione senza possibilità di detrazione delle imposte pagate per il godimento.</p> <p>Carico fiscale (IMU) a carico concedente.</p> <p>Solo manutenzione ordinaria a carico acquirente.</p> <p>Non vi è obbligo di acquisto a carico del conduttore.</p>

SOLUZIONI ALTERNATIVE AL RENT TO BUY

LOCAZIONE + PRELIMINARE

Negoziato misto: locazione + preliminare di vendita (bilaterale ovvero unilaterale)

Forma: prescritta la forma scritta: per la validità del negozio è sufficiente una scrittura privata (non autenticata)

Atto pubblico o scrittura privata autenticata se si vuole procedere alla trascrizione

Locazione: trascrivibile solo se superiore ai nove anni.

Preliminare: trascrivibile ai sensi dell'art. 2645bis c.c. (efficacia prenotativa limitata nel tempo; max 3 anni)

Secondo la dottrina prevalente è trascrivibile anche il **preliminare unilaterale** (ovviamente nel quale l'obbligo di stipula venga assunto dal locatore/venditore; non trascrivibile invece se l'obbligo è assunto dal conduttore/acquirente in quanto il proprietario del bene non assume alcun obbligo)

LOCAZIONE + PRELIMINARE BILATERALE

Corrispettivo	VENDITORE	ACQUIRENTE
<p>1) <i>Canone locazione ordinario + caparra</i> per preliminare (alla firma del contratto o rateizzata)</p> <p>2) <i>Canone maggiorato</i>: percentuale del canone da imputare al prezzo di vendita ovvero, in caso di mancato trasferimento, da restituire al conduttore (da considerare <i>caparra</i> sino a determinato importo)</p>	<p>Disciplina vincolistica prevista per la locazione.</p> <p>Necessità di adire l'AG per recuperare disponibilità dei beni (procedimento di convalida per sfatto art. 657 cpc)</p> <p>Carico fiscale e spese manutenzione.</p> <p>Obbligo registrazione.</p> <p>Mantenimento proprietà sino al pagamento integrale prezzo.</p> <p>Incasso del canone e, se previsto, di parte del prezzo o della caparra.</p>	<p>Rischio elevato per il caso di situazioni di crisi del venditore (attenuato se preliminare trascritto).</p> <p>Obbligo registrazione locazione (data certa – opponibilità a terzi).</p> <p>Se atto IVA immediata tassazione (art. 2, c. 2, n. 2), DPR 633/1972)</p> <p>Opponibilità preliminare se trascritto: effetti limitati nei 3 anni.</p> <p>Disciplina vincolistica in tema di locazione.</p> <p>Spese solo per piccole riparazioni.</p>

LOCAZIONE + PRELIMINARE UNILATERALE (con assunzione dell'obbligo di acquisto da parte del solo conduttore)

Corrispettivo	VENDITORE	ACQUIRENTE
<p>1) <i>Canone locazione ordinario + caparra per preliminare (alla firma del contratto o rateizzata)</i></p> <p>2) <i>Canone maggiorato: percentuale del canone da imputare al prezzo di vendita ovvero, in caso di mancato trasferimento, da restituire al conduttore (da considerare caparra sino a determinato importo)</i></p> <p><i>Se manca stipula venditore non deve il doppio caparra.</i></p>	<p><i>Disciplina vincolistica prevista per la locazione. Necessità di adire l'AG per recuperare disponibilità dei beni (procedimento di convalida per sfatto art. 657 cpc)</i></p> <p><i>Carico fiscale e spese manutenzione.</i></p> <p><i>Obbligo registrazione.</i></p> <p><i>Mantenimento proprietà sino al pagamento integrale prezzo.</i></p> <p><i>Nessun obbligo a vendere.</i></p> <p><i>Incasso del canone e, se previsto, di parte del prezzo o della caparra.</i></p>	<p><i>Rischio elevato per il caso di situazioni di crisi del venditore.</i></p> <p><i><u>Preliminare non trascrivibile.</u></i></p> <p><i>Obbligo registrazione locazione (data certa – opponibilità a terzi).</i></p> <p><i><u>Nessun obbligo del locatore alla cessione.</u></i></p> <p><i><u>Se atto IVA tassazione al rogito.</u></i></p> <p><i>Disciplina vincolistica in tema di locazione.</i></p> <p><i>Spese solo per piccole riparazioni.</i></p>

LOCAZIONE + PRELIMINARE (con assunzione dell'obbligo a vendere solo da parte del locatore – proprietario)

Corrispettivo	VENDITORE	ACQUIRENTE
<p>1) Canone maggiorato a fronte della assunzione da parte del locatore dell'obbligo a vendere; percentuale del canone da imputare al prezzo di vendita ovvero, in misura minore, da restituire al conduttore qualora non acquisti</p> <p>2) Canone locazione ordinario Non è concepibile la previsione di caparra visto che il conduttore acquirente non assume l'obbligo di acquistare</p>	<p>Disciplina vincolistica prevista per la locazione. Necessità di adire l'AG per recuperare disponibilità dei beni (procedimento di convalida per sfatto art. 657 cpc) Carico fiscale e spese manutenzione. Obbligo registrazione. <u>Nessun obbligo di acquisto del conduttore.</u> Mantenimento proprietà sino al pagamento integrale prezzo. Incasso del canone e, se previsto, di parte del prezzo.</p>	<p>Rischio elevato per il caso di situazioni di crisi del venditore (attenuato se preliminare trascritto). Obbligo registrazione locazione (data certa – opponibilità a terzi). <u>Opponibilità preliminare se trascritto: effetti limitati nei 3 anni.</u> <u>Nessun obbligo a acquistare.</u> <u>Se atto IVA tassazione al rogito.</u> Disciplina vincolistica in tema di locazione. Spese solo per piccole riparazioni.</p>

LOCAZIONE CON PATTO DI OPZIONE

Negoziato misto: locazione + contratto di opzione (di acquisto ovvero di vendita)

Forma: prescritta la forma scritta: necessitano comunque l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata per la trascrizione della compravendita destinata a perfezionarsi con l'accettazione.

Trascrizione: possibile la trascrizione immediata del negozio solo limitatamente alla locazione, peraltro, se superiore ai nove anni. Per dottrina prevalente non è invece trascrivibile l'opzione.

Opzione di acquisto: l'effetto traslativo si produce con l'accettazione del venditore (l'acquirente sarà tenuto a pagare il prezzo).

Opzione di vendita: l'effetto traslativo si produce con l'accettazione dell'acquirente (che sarà tenuto a pagare il prezzo).

LOCAZIONE con OPZIONE DI VENDITA

Corrispettivo	VENDITORE	ACQUIRENTE
<p>1) <i>Canone maggiorato a fronte della proposta irrevocabile del locatore; percentuale del canone da imputare al prezzo di vendita ovvero, in misura minore, da restituire al conduttore qualora non acquisti</i></p> <p>2) <i>Canone locazione ordinario con previsione di un corrispettivo per la opzione offerta dal venditore (contestuale o rateizzato) da imputare in tutto o in parte al prezzo.</i></p>	<p>Disciplina vincolistica prevista per la locazione. Necessità di adire l'AG per recuperare disponibilità dei beni (procedimento di convalida per sfatto art. 657 cpc)</p> <p>Carico fiscale e spese manutenzione.</p> <p>Obbligo registrazione.</p> <p>Nessun obbligo di acquisto del conduttore.</p> <p>Mantenimento proprietà sino al pagamento integrale prezzo.</p> <p>Incasso del canone e se previsto del corrispettivo.</p>	<p>Rischio elevato per il caso di situazioni di crisi del venditore.</p> <p>Opzione non trascrivibile e quindi non opponibile a terzi.</p> <p>Obbligo registrazione locazione (data certa – opponibilità a terzi).</p> <p>Nessun obbligo a acquistare.</p> <p>Se atto IVA tassazione al rogito.</p> <p>Disciplina vincolistica in tema di locazione.</p> <p>Spese solo per piccole riparazioni.</p>

LOCAZIONE con OPZIONE DI ACQUISTO

Corrispettivo	VENDITORE	ACQUIRENTE
<p>1) <i>Canone maggiorato</i>: percentuale del canone da imputare al prezzo di vendita ovvero, da restituire al conduttore se il locatore non vende, con un eventuale surplus a fronte dell'opzione offerta</p> <p>2) <i>Canone locazione ordinario</i> con eventuale previsione di un'indennità a favore del conduttore, a fronte dell'opzione offerta, nel caso in cui il locatore non venda</p>	<p>Disciplina vincolistica prevista per la locazione.</p> <p>Necessità di adire l'AG per recuperare disponibilità dei beni (procedimento di convalida per sfatto art. 657 cpc)</p> <p>Carico fiscale e spese manutenzione.</p> <p>Obbligo registrazione.</p> <p>Mantenimento proprietà sino al pagamento integrale prezzo.</p> <p><u>Nessun obbligo a vendere.</u></p> <p>Incasso del canone e, se previsto, di parte del prezzo.</p>	<p>Rischio elevato per il caso di situazioni di crisi del venditore.</p> <p>Opzione non trascrivibile e quindi non opponibile a terzi.</p> <p>Obbligo registrazione locazione (data certa – opponibilità a terzi).</p> <p><u>Nessun obbligo del locatore alla cessione.</u></p> <p>Se atto IVA tassazione al rogito.</p> <p>Disciplina vincolistica in tema di locazione.</p> <p>Spese solo per piccole riparazioni.</p>

COMPRAVENDITA CON RISERVA DI PROPRIETA' (art. 1523 cc)

Benchè disciplinata nel c.c. nella sezione dedicata alla vendita di cose mobili è unanimamente ammessa anche per gli immobili.

L'immobile viene consegnato alla stipula mentre la proprietà si trasferisce col pagamento ***dell'ultima rata***.

L'acquirente assume ogni rischio per perimento del bene e responsabilità verso terzi; a suo carico custodia del bene e spese manutenzione.

Natura giuridica: in dottrina sono state prospettate diverse tesi: i) *vendita sub condizione sospensiva*; ii) *vendita sub condizione risolutiva*; iii) *vendita con riserva in capo al venditore di un diritto di garanzia*; iv) *vendita di un diritto reale atipico*

Forma: atto scritto; atto pubblico o autenticato per trascrizione

Trascrizione: ammessa con menzione condizione sospensiva (art. 2659, u.c., cc). L'atto di quietanza va poi annotato ex art. 2655 cc C'è chi sostiene sia invece soggetto ad autonoma trascrizione, stante l'effetto traslativo connesso a tale atto di quietanza.

COMPRAVENDITA CON RISERVA DI PROPRIETA'

Corrispettivo	VENDITORE	ACQUIRENTE
<p>Il prezzo viene pagato a rate e quindi consente l'acquisto a chi non dispone da subito della liquidità necessaria.</p> <p>Nonostante patto contrario, Il mancato pagamento di una rata che non superi l'ottava parte del prezzo non dà luogo alla risoluzione.</p> <p>In caso di risoluzione per colpa dell'acquirente, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo diritto ad equo compenso per l'uso del bene e risarcimento danno</p>	<p>Inadempimento: vanno restituite le rate; diritto solo ad equo compenso e risarcimento danni.</p> <p>Necessità di adire l'AG per recuperare disponibilità dei beni (procedimento ordinario art. 605 c.p.c.)</p> <p>Mantenimento proprietà sino al pagamento integrale prezzo.</p> <p>Spese manutenzione a carico acquirente.</p> <p>Può disporre dei beni sub condizione mancato pagamento prezzo.</p>	<p>Se atto IVA immediata tassazione.</p> <p>Idem per imposta registro.</p> <p>Spese manutenzione e responsabilità verso terzi a suo carico.</p> <p>Opponibilità dell'acquisto a terzi in quanto atto trascrivibile.</p> <p>Disponibilità immediata dell'immobile.</p> <p>Tributi inerenti la proprietà a carico del venditore (ad es. IMU).</p> <p>Può disporre dei beni sotto condizione del pagamento integrale del prezzo.</p>

COMPRAVENDITA a PREZZO RATEIZZATO

E' una "normale" compravendita: l'effetto traslativo consegue al consenso delle parti e non al pagamento del prezzo.

Viene concessa all'acquirente la dilazione del pagamento per ovviare alle difficoltà di reperimento della liquidità.

Possibili "garanzie" per il venditore:

i) deduzione dell'inadempimento in condizione risolutiva:

l'immobile viene consegnato e la proprietà si trasferisce alla stipula del contratto (e quindi anche responsabilità e oneri relativi); gli effetti del contratto vengono subordinati alla condizione risolutiva del ritardato o mancato pagamento del prezzo; *(soluzione peraltro non unanimamente condivisa in dottrina; ammissibile per Cassazione prevalente)*

ii) iscrizione dell'ipoteca legale.

Forma: atto scritto; atto pubblico o autenticato per trascrizione

COMPRAVENDITA a PREZZO RATEIZZATO sub CONDIZIONE RISOLUTIVA dell'inadempimento

Corrispettivo	VENDITORE	ACQUIRENTE
<p>Il mancato o ritardato pagamento del prezzo determina risoluzione del contratto. In atto va chiarito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quando si ha ritardo nel pagamento (ad es. dopo "x" gg ed entro "y" gg) e quando il ritardo è rilevante ai fini della risoluzione (ad. es. dopo "x" ritardi) - quando si ha un mancato pagamento (dopo "y" giorni) e quando lo stesso è rilevante (in analogia art. 1525 se rata superiore 8va parte del prezzo). 	<p>L'avveramento della condizione va annotato nei RR.II (art. 2655 c.c.).</p> <p>Inadempimento: vanno restituite le rate; diritto solo ad equo compenso e risarcimento danni (per analogia 1526 cc).</p> <p>Necessità di adire l'AG per recuperare disponibilità dei beni (procdimento ordinario, art. 605 c.p.c.)</p> <p>Si agevolazioni 1 casa per nuovi acquisti.</p> <p>Spese manutenzione e tributi a carico acquirente.</p> <p>Rischio perimento a carico acquirente.</p>	<p>Se atto IVA immediata tassazione.</p> <p>Idem per imposta registro.</p> <p>Spese manutenzione, responsabilità verso terzi, rischio perimento a suo carico.</p> <p>Opponibilità dell'acquisto a terzi in quanto atto trascrivibile (va annotato anche il mancato avveramento condizione).</p> <p>Disponibilità immediata dell'immobile.</p> <p>Può disporre dei beni sotto condizione del pagamento integrale del prezzo.</p>

COMPRAVENDITA a PREZZO RATEIZZATO con iscrizione dell'IPOTECA LEGALE (2817 cc)

<i>corrispettivo</i>	<i>VENDITORE</i>	<i>ACQUIRENTE</i>
<p>Nel caso in cui il prezzo non venga integralmente pagato, il venditore, ai sensi dell'art. 2817 c.c., ha diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale sopra gli immobili alienati e ciò a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di pagamento del prezzo che incombe sull'acquirente. L'iscrizione avviene di diritto, ogni qualvolta vi sia una rateizzazione del prezzo, in mancanza di una rinuncia espressa.</p>	<p>In caso di mancato pagamento del prezzo non si recupera la disponibilità del bene. Necessità di avviare il procedimento esecutivo per addivenire alla vendita forzata del bene ipotecato.</p> <p>Ritenzione delle rate riscosse; azione esecutiva per il residuo. Spese manutenzione e tributi a carico acquirente.</p> <p>Rischio perimento bene a carico acquirente.</p>	<p>Costi per l'iscrizione dell'ipoteca legale. A pagamento avvenuto va cancellata l'ipoteca. Se atto IVA immediata tassazione. Idem per imposta registro. Spese manutenzione, responsabilità, rischio perimento a suo carico. Opponibilità dell'acquisto a terzi in quanto atto trascrivibile. Disponibilità immediata dell'immobile. Può disporre dei beni se l'acquirente si accolla le rate da pagare; permane l'ipoteca.</p>

PRELIMINARE AD EFFETTI ANTICIPATI

Preliminare con previsione di:

- **consegna immediata** del bene all'acquirente, con suo godimento immediato
- **durata preliminare e prezzo variabili**: minore è la durata più si riduce il prezzo (per incentivare l'acquirente ad anticipare il più possibile la stipula del definitivo)
- **clausola risolutiva espressa** per l'inadempimento dell'acquirente. In atto va chiarito:
 - *quando si ha ritardo nel pagamento (ad es. dopo "x" gg ed entro "y" giorni) e quando il ritardo è rilevante ai fini della risoluzione (ad. es. dopo "x" ritardi)*
 - *quando si ha un mancato pagamento (dopo "y" giorni) e quando lo stesso è rilevante (in analogia art. 1525 cc solo se rata superiore ottava parte del prezzo).*
- **facoltà di recesso** per l'acquirente

Forma: atto scritto; atto pubblico o autenticato per trascrizione

PRELIMINARE AD EFFETTI ANTICIPATI

<i>Corrispettivo</i>	<i>VENDITORE</i>	<i>ACQUIRENTE</i>
<p>Previsione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - versamento contestuale di caparra e/o acconto di prezzo (5-10% prezzo) - versamenti di acconti periodici (es. mensili) che tengano conto dell'immediato godimento, delle spese e dell'onere fiscale a carico del venditore - prezzo variabile in funzione della durata - penali variabili, a carico acquirente ed in relazione alla durata del godimento, sia per il caso di recesso che di inadempimento 	<p>Necessità di adire l'AG per recuperare disponibilità dei beni (procedimento ordinario art. 605 cpc)</p> <p>Carico fiscale e spese manutenzione a carico venditore.</p> <p>Mantenimento proprietà sino al pagamento integrale prezzo.</p> <p>Incasso della caparra e dei vari acconti.</p> <p>Non applicabile la disciplina vincolistica locazione.</p>	<p>Rischio elevato per il caso di situazioni di crisi del venditore (attenuato se preliminare trascritto).</p> <p>Tassazione acconti (con IVA o registro 3% recuperabile al rogito).</p> <p>Opponibilità preliminare se trascritto: effetti limitati nei 3 anni.</p> <p>Trasferimento proprietà e tassazione al rogito.</p> <p>Spese manutenzione e carico fiscale e carico venditore.</p>