

BUY TO RENT

RENT TO BUY

Il funzionamento

La locazione che diventa acquisto

Con opzione, preliminare, riscatto o riserva: le quattro strade per comprare casa

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani

Quando si parla di Rent to buy (Rtb) bisogna precisare ciò a cui ci si riferisce, in quanto la formula del Rtb include una pluralità di possibili schemi. Si parte sempre da un contratto di locazione (e cioè da un contratto che ha per oggetto la messa a disposizione di un bene da parte del locatore a favore di un conduttore, senza trasferirne la proprietà), cui fa seguito un atto traslativo della proprietà (il contratto di compravendita).

Le alternative

A questo esito si può giungere pattuendo alternativamente soluzioni diverse.

a) Rtb con opzione: il contratto di locazione è combinato con un contratto di opzione. È cioè concessa all'acquirente la facoltà di "convertire" in compravendita il contratto di locazione, "trasformando" i canoni versati in pagamento (totale o parziale del prezzo).

b) Rtb con preliminare: il contratto di locazione è combinato con un contratto preliminare. È cioè predisposto uno schema contrattuale con il quale il locatore (promittente venditore) e il conduttore (promissario acquirente) convengono che la locazione si "trasformi" poi in una compravendita, il cui prezzo è rappresentato (in tutto o in parte) dai canoni versati. Si può trattare sia di un contratto preliminare "bilaterale" (obbliga entrambi i contraenti alla stipula del contratto definitivo) o "unilaterale" (l'obbligo di stipulare il contratto definitivo sorge cioè solo per il locatore; il conduttore resta libero di stipulare il contratto definitivo).

c) Rtb con riscatto automatico: al contratto di locazione è aggiunta una clausola secondo la quale, con il pagamento di un certo numero di canoni si ha automaticamente il passaggio di proprietà del bene locato dal locatore al conduttore (schema contemplato nel Codice civile, articolo 1526, ultimo comma).

d) Rtb con riserva di proprietà: il contratto è impostato come una vendita a rate con riserva di proprietà. È lo schema (articoli 1523 e seguenti, Codice civile) secondo il quale il compratore acquista la proprietà con il pagamento dell'ultima rata.

Pro e contro

I vantaggi di queste formule sono evidenti. Chi "vende" non perde la proprietà della casa fino a che il prezzo non sia per intero pagato; chi compra non deve sborsare il prezzo per intero ma lo può pagare dilazionalmente nel tempo; quanto pagato per la locazione non viene "perduto" ma imputato a prezzo della compravendita.

Ma non mancano gli svantaggi.

Anzitutto, scegliendo di iniziare il rapporto con un contratto di locazione, occorre considerare che la locazione di immobili abitativi è soggetta a un regime vincolistico inderogabile (legge 431/1998) e quindi su una serie di aspetti rilevanti (ad esempio la durata della locazione) non si possono scrivere nel contratto clausole diverse da quelle "imposte" dalla legge.

Inoltre, nell'Rtb con opzione l'acquirente rischia che, in capo al venditore, vengano pubblicate (caso non raro visto il periodo attuale) formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri) o che il venditore addirittura venda ad altri il bene locato, truffando il promissario acquirente.

Il rimedio è l'Rtb con preliminare: se stipulato con atto notarile, il contratto preliminare viene infatti trascritto nei Registri immobiliari, e questa trascrizione fa da barriera rispetto a qualsiasi evento pregiudizievole accada da lì in avanti.

Peraltro questa cautela non protegge l'acquirente da ipoteche che il venditore abbia già in precedenza concesso (è il caso in cui si trovano le imprese di costruzione, che contraggono mutui per finanziare la costruzione).

Inoltre la protezione del preliminare trascritto nei Registri immobiliari è limitata nel tempo: dura "solo" tre anni (articolo 2645-bis, comma 3, Codice civile).

Altri rischi

Ma ci sono altri rischi. Se il conduttore è inadempiente, per il venditore vi è il problema di riottenere la disponibilità del bene concesso in locazione e dei sistemi da porre in atto per raggiungere questo risultato al più presto e con i minori costi. Occorre poi ricordare che, se il contratto di locazione si risolve per inadempimento del conduttore, costui non ha diritto alla restituzione dei canoni versati.

Stesso problema anche nel caso di fallimento del venditore poiché il curatore ha diritto di sciogliersi dal contratto di locazione (articolo 72, comma 1, legge fallimentare).

Da questa situazione invece è protetto il promissario acquirente di un contratto preliminare trascritto nei Registri immobiliari: il curatore (articolo 72, ultimi due commi legge fallimentare) non può sciogliere il contratto (qualora l'acquisto concerna un immobile destinato a essere l'abitazione principale del promissario acquirente) e inoltre il credito del promissario acquirente è privilegiato nel riparto dell'attivo fallimentare nei confronti degli altri creditori del fallimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

CON OPZIONE

01 | DEFINIZIONE

Contratto di locazione combinato con un contratto di opzione per l'acquisto della proprietà il cui prezzo è in tutto o in parte rappresentato dai canoni versati

02 | PRINCIPALI CONDIZIONI

- Il contratto di locazione è sottoposto a un regime vincolistico: non è un contratto flessibile, ma deve rispettare le clausole imposte dalla legge
- Fino all'esercizio dell'opzione, il conduttore rischia ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli a carico del venditore
- In caso di inadempimento del conduttore, questi non ha

diritto alla restituzione dei canoni versati

- Se il locatore può aver difficoltà nel riottenere la disponibilità materiale del bene

03 | FALLIMENTO

In caso di fallimento del locatore:

- Il curatore può sciogliersi dal contratto;
- Il conduttore non ha diritto alla restituzione dei canoni versati

04 | IMPOSTE

- Si pagano prima le imposte previste per la stipula del contratto di locazione e poi le imposte d'acquisto
- L'eventuale Imu è a carico del

locatore

05 | VANTAGGI

- Il venditore inizia a percepire un canone, che incamera senza doverlo restituire in nessun caso
- L'acquirente ha la facoltà di decidere se comprarlo
- Se il conduttore decide di comprare, i canoni si imputano a prezzo

06 | ACCORGIMENTI

- Va gestito il problema dell'ipoteca in precedenza accesa dal venditore: ad esempio, frazionandola e accollandola al conduttore (in modo che vi sia

correlazione tra canoni e rate del mutuo)

- Da gestire il problema del titolo esecutivo per il rilascio; ad esempio, veicolando i pagamenti tramite una fiduciaria che, in caso di inadempimento, lo dichiara e, in nome e per conto del conduttore, afferma l'obbligo di rilascio (art. 474 n. 3 cpc)
- Prevedere una penale per ogni giorno di ritardo nella consegna
- Stipulare nel contratto che le spese ordinarie e straordinarie siano tutte a carico del conduttore (e normale eventuali previsioni di rimborso)

CON PRELIMINARE BILATERALE O UNILATERALE

01 | DEFINIZIONE

Contratto di locazione combinato con un contratto preliminare (bilaterale) il cui prezzo è in tutto o in parte rappresentato dai canoni versati. Il conduttore è obbligato a comprare. Nella variante unilaterale il venditore è obbligato mentre il compratore ha una facoltà di acquisto

02 | PRINCIPALI CONDIZIONI

- Il contratto di locazione è sottoposto a un regime vincolistico: non si tratta di un contratto flessibile, ma deve rispettare le clausole di legge
- L'effetto protettivo della trascrizione dura 3 anni al max
- In caso di inadempimento del conduttore, questi non ha diritto alla restituzione dei canoni versati
- Il locatore può trovare difficoltà nel riottenere la

disponibilità materiale del bene

- Se il contratto preliminare non è trascritto, il conduttore rischia ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli a carico del venditore

03 | IN CASO DI FALLIMENTO

- Se il contratto preliminare non è trascritto, in caso di fallimento del locatore, il curatore può sciogliersi dal contratto; il conduttore probabilmente non ha diritto alla restituzione dei canoni versati (nemmeno come credito chirografario) poiché il rapporto non si è mai trasformato in una compravendita
- Se il contratto preliminare è trascritto, in caso di fallimento del locatore, il curatore non può sciogliersi dal contratto se

si tratta dell'abitazione principale dell'acquirente.

04 | IMPOSTE

- Si pagano le imposte previste per la stipula del contratto di locazione e poi le imposte d'acquisto
- Eventuale Imu è a carico del locatore

05 | VANTAGGI

- Il venditore inizia a percepire un canone, che incamera senza doverlo restituire
- La trascrizione impedisce che il conduttore subisca conseguenze negative dal fatto che in capo al venditore vengano pubblicate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli
- I canoni si imputano a prezzo
- Se il contratto preliminare è trascritto, il conduttore non rischia ipoteche e trascrizioni

pregiudizievoli a carico del venditore

- Se il contratto preliminare si scioglie, il conduttore non ha diritto alla restituzione dei canoni versati (nemmeno come credito chirografario) perché il rapporto non si è mai trasformato in una compravendita.

06 | ACCORGIMENTI

Sono gli stessi previsti per la soluzione sopra (Rtb con opzione d'acquisto). In sintesi:

- Gestione del problema dell'ipoteca in precedenza accesa dal venditore
- Gestione del problema del titolo esecutivo per il rilascio
- Previsione di penale per i ritardi nella consegna
- Stipulare nel contratto che le spese ordinarie e straordinarie siano a carico del conduttore

CON PATTO DI TRASFERIMENTO O VENDITA A RATE CON RISERVA DI PROPRIETÀ

01 | DEFINIZIONE

Un contratto di locazione con patto di trasferimento della proprietà con il pagamento dell'ultima rata (articolo 1526 ultimo comma Codice civile). Può anche essere impostato come vendita a rate con riserva di proprietà

02 | PRINCIPALI CONDIZIONI

- Al rapporto di locazione, trattandosi di un contratto a causa traslativa, non si applica il regime vincolistico del contratto di locazione
- Il canone è imputato al prezzo
- Si trascrive immediatamente, sotto condizione sospensiva
- La trascrizione immediata (con l'effetto retroattivo del verificarsi della condizione)

impedisce che il conduttore subisca conseguenze negative dal fatto che in capo al venditore vengano pubblicate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

- Per esserci risoluzione del contratto, occorre che l'inadempimento ecceda l'ottava parte del prezzo
- In caso di risoluzione per inadempimento, il locatore deve restituire i canoni, salvo diritto a un equo compenso per l'uso della casa
- Se è convenuto che, in caso di inadempimento, le rate restino acquisite al locatore a titolo di indennizzo, il giudice può ridurre questa indennità

03 | FALLIMENTO

In caso di fallimento del venditore

il curatore non può sciogliersi dal contratto (articolo 73 legge fallimentare)

04 | IMPOSTE

- Si pagano le imposte d'acquisto come se fosse una "normale" compravendita (possesso dei requisiti "prima casa" all'atto della stipula del contratto)
- L'eventuale Imu è a carico del conduttore

05 | ACCORGIMENTI

- Va gestito il problema dell'ipoteca in precedenza accesa dal venditore: ad esempio, frazionandola e accollandola al conduttore
- Va stabilita contrattualmente la parte del canone da imputare a godimento del bene e quella a

indennizzo, per scongiurare interventi riduttivi del giudice in caso di inadempimento

- Va gestito il problema del titolo esecutivo per il rilascio: ad esempio, veicolando i pagamenti attraverso una fiduciaria
- Prevedere una penale per ogni giorno di ritardo nella consegna
- Approntare un meccanismo contrattuale efficiente per annotare il verificarsi della condizione nei Registri immobiliari
- Stipulare nel contratto che le spese ordinarie e straordinarie siano tutte a carico del conduttore (e normale eventuali previsioni di rimborso)

RISCHI COPERTI

La sospensione tutela le parti

A fronte dei vantaggi e degli svantaggi che sono da considerare nel caso del "Rtb con opzione" e del "Rtb con preliminare", probabilmente la soluzione più efficiente per utilizzare la soluzione del Rent-to-buy è quella (se il caso concreto lo consente) di utilizzare lo schema del "Rtb con riscatto automatico" o del "Rtb con riserva di proprietà". In entrambi questi schemi il proprietario ha il vantaggio di mantenere la proprietà del bene fino a quando non sia interamente saldato il prezzo dovutogli.

La trascrizione nei Registri

L'acquirente, dal canto suo, ha il vantaggio di poter trascrivere immediatamente questo contratto nei Registri immobiliari, con la formula della trascrizione del contratto di vendita sospensivamente condizionato (e la condizione sospensiva è rappresentata dall'integrale pagamento del prezzo).

Trattandosi della trascrizione di un contratto "definitivo" (e non di un contratto preliminare), vi è inoltre il vantaggio di non subire l'applicazione della norma per effetto della quale la trascrizione del contratto preliminare protegge l'acquirente solo per un tempo limitato (ossia tre anni in base all'articolo 2645-bis, comma 3, Codice civile).

La trascrizione nei Registri immobiliari ha inoltre l'effetto di riparare il bene in questione da ogni conseguenza sfavorevole possa capitare al venditore durante il periodo in cui il prezzo viene progressivamente saldato: se è vero che la proprietà resta, in questo periodo, in capo al venditore, è anche vero che il saldo del prezzo rappresenta l'evento che determina il verificarsi della condizione sospensiva, con la conseguenza che l'effetto del verificarsi della condizione (e cioè il passaggio di proprietà del bene) retroagisce al momento in cui il contratto venne stipulato (articolo 1360 del Codice civile). E, quindi, tutto ciò che è accaduto successivamente alla stipula del contratto e antecedentemente al verificarsi della condizione, è inopponibile all'acquirente.

In altri termini, è completamente indifferente per l'acquirente che il venditore, nel periodo in cui avviene il dilazionamento del prezzo, subisca o conceda ipoteche, venga colpito da

pignoramenti o sequestri o subisca qualsiasi altro evento pregiudizievole.

Rischio fallimento

I vantaggi di questa soluzione – se si osserva la questione dal lato dell'acquirente – non si fermano qui. C'è infatti da considerare non solo che l'eventuale fallimento del venditore non scioglie il contratto: l'articolo 73, ultimo comma della legge fallimentare impedisce infatti lo scioglimento della vendita con riserva di proprietà in caso di fallimento del venditore, ciò che è probabilmente replicabile anche per la locazione con patto di riscatto automatico connesso al pagamento dell'ultima rata del prezzo.

Rate non pagate

Ma va anche considerato che se il contratto si risolve – ad esempio per inadempimento dell'acquirente rispetto all'obbligo di pagare le rate – il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa da parte dell'acquirente (fatto sempre salvo comunque il diritto del venditore a ottenere il risarcimento del danno eventualmente subito per effetto dell'inadempimento del conduttore).

In sostanza, mentre nello schema del "Rtb con opzione" e del "Rtb con preliminare" nel caso di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento dell'acquirente non sorge il diritto del conduttore di ottenere la restituzione dei canoni versati, nel caso di risoluzione dei contratti di

"Rtb con riserva di proprietà" e di "Rtb con riscatto automatico" l'acquirente ha il diritto di vedersi restituire le rate versate, al netto di un equo indennizzo al venditore per aver concesso all'acquirente il godimento del bene.

Gli inadempimenti

Tra l'altro, va ricordato che il diritto del venditore di domandare la risoluzione del contratto non si origina da qualsiasi inadempimento dell'acquirente.

L'articolo 1525 del Codice civile prescrive infatti che il mancato pagamento di una rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ACQUISTIAMO DIAMANTI E PIETRE DI COLORE

CERTIFICAZIONE GRATUITA CON PERIZIA E
VALUTAZIONE DI FRONTE AL CLIENTE

prima di vendere vieni a trovarci o telefonaci
www.prontogold.com - 02 49 526 570



PRONTO GOLD
Via Vittor Pisani 12 - 20124 MILANO - info@prontogold.com
Tel 02 49 526 570 - fax: 02 49 526 557
Raggiungibile con la MM2 o MM3, fermata Stazione Centrale e con passante ferroviario, fermata Repubblica.

Aperti tutti i giorni dalle 9,00 alle 18.30 orario continuato sabato compreso.

OPERATORE SPECIALIZZATO
PER IL COMMERCIO DI METALLI PREZIOSI
IN SEDE POOL DI GEMMOLOGI DIPLOMATI I.G.I. E F.E.E.G.,
SOCI N° 323 e N° 509 DEL COLLEGIO ITALIANO
GEMMOLOGI, E PERITO IN PREZIOSI ISCRITTO
ALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO N° 2520

www.prontogold.com