

Il caso. Gli effetti dell'istituto sulla tassazione

Rent to buy, Imu al proprietario

Angelo Busani

■ Nel rent to buy soggetto passivo dell'Imu è il proprietario dell'immobile (o il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie). Questo significa che l'utilizzatore del bene oggetto dell'rtb diverrà soggetto passivo dell'Imu solo nel momento in cui diventerà proprietario e cioè quando eserciterà l'opzione di acquisto.

Se anche il proprietario e l'utilizzatore si accordino nel senso che l'Imu sia a carico del conduttore, il soggetto passivo verso l'ente impositore rimane pur sempre il proprietario (il quale, una volta pagata l'imposta, potrà rivolgersi al conduttore per averla in restituzione).

Cosa è il rent to buy

Per rent to buy si intende qualsiasi contratto che sia inquadrabile nel seguente schema: Tizio concede in godimen-

to a Caio un immobile con il diritto, per quest'ultimo, di acquistarlo entro un termine determinato, imputando a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati, a seconda di quanto in tal senso convenuto nel contratto, ove si può appunto stabilire quale sia la parte di canone che va a remunerare l'utilizzo del bene dato in godimento e quale sia invece quella porzione che vale come rata del prezzo dovuto per l'acquisto.

Si tratta, in sostanza, di uno schema contrattuale che cerca di rimediare alla carenza di liquidità in capo ai potenziali acquirenti di immobili e che quindi permette al soggetto venditore di finanziare egli stesso l'acquisto, accettando di percepire il prezzo a rate e garantendosi con il mantenimento della proprietà nel periodo durante il quale il conduttore beneficia del godimento dell'immobile (e, di regola, fino a quando tutti i canoni non saranno pagati).

Le conseguenze del contratto

Dalla stipula del contratto deriva che Caio può utilizzare l'immobile di Tizio per il periodo concordato e divenirne proprietario con le modalità e i tempi convenuti (automaticamente, con il pagamento di una certa serie di canoni; oppure esercitando un'opzione di acquisto).

Tizio e Caio possono essere un soggetto qualsiasi: un privato, un professionista, un imprenditore individuale, una società o un qualunque altro ente. L'immobile oggetto dell'rtb, a sua volta, può essere di qualunque tipologia.

La trascrivibilità nei Registri immobiliari fa da scudo al conduttore, in caso di accadimenti pregiudizievoli. Egli, infatti, resta insensibile a tali eventi, in quanto le sue ragioni di acquisto del bene libero da gravami prevalgono su coloro che hanno impresso tali gravami.