

F&A News del 28 Novembre 2014.

Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (c.d. "Rent to buy") | disciplina

L'art. 23 del DL 133/2014, conv. L. 164/2014, contiene la disciplina dei "contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili", cioè delle operazioni di c.d. "rent to buy". Con tale espressione si indicano, ad esempio, i contratti di locazione con patto di futura vendita, ovvero i contratti che consentono l'iniziale attribuzione dell'immobile in godimento, con impegno futuro all'acquisto.

Operazioni di tal genere hanno avuto ampia diffusione negli ultimi anni, a causa della crisi del mercato immobiliare. Per questo motivo, il legislatore ha voluto disciplinarli come figura contrattuale tipica, fornendone una disciplina civilistica, in modo da rendere più agevole e "sicura" la stipula di operazioni di "rent to buy".

Entrata in vigore

La nuova disciplina è entrata in vigore il 13.9.2014.

NUOVO CONTRATTO TIPICO

La nuova fattispecie tipica viene definita come il contratto, diverso dalla locazione finanziaria, che prevede 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.

La nuova tipologia contrattuale coniuga quindi in un'unica fattispecie caratteri propri della locazione e della compravendita.

AMBITO OGGETTIVO E SOGGETTIVO

La nuova tipologia contrattuale trova applicazione:

- con riferimento ad ogni tipologia di immobile (fabbricati abitativi, fabbricati strumentali, terreni, ecc.);
- indipendentemente dalle parti contrattuali (persone fisiche, imprese, soggetti che agiscono nell'esercizio di arti o professioni, ecc.).

MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTARE

In sede di conversione è stata aggiunta una disposizione in base alla quale le parti stabiliscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

Pertanto, ove il conduttore non eserciti il diritto di acquistare, egli può avere diritto a vedersi restituire una quota dei canoni pagati (atteso che i canoni contenevano una "quota" corrisposta a titolo di corrispettivo per la futura vendita). In tale ipotesi, la quota da restituire viene determinata a priori dalle parti del contratto.

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni che deve essere determinato dalle parti contrattuali, comunque in misura non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

TRASCRIZIONE

La nuova disciplina prevede che il contratto di "rent to buy" sia trascritto come un contratto preliminare. Ciò comporta la necessità che il contratto sia redatto in forma pubblica (atto pubblico o scrittura privata autenticata).

La trascrizione del "rent to buy" consente di estendere ad esso:

- l'effetto "prenotativo" tipico della trascrizione del contratto preliminare (in virtù del quale, ove il contratto definitivo sia trascritto, la trascrizione del preliminare prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente venditore dopo la trascrizione del preliminare medesimo); peraltro, per il "rent to buy", i termini di durata massima dell'effetto "prenotativo" sono aumentati a tutta la durata del contratto di locazione (ma per un periodo non superiore a 10 anni);
- la disciplina della cancellazione della trascrizione;
- il privilegio speciale sull'immobile oggetto di contratto, a garanzia dei crediti del futuro acquirente, in caso di inadempimento del venditore;
- l'iscrizione di ipoteca sul bene oggetto del contratto.

APPLICAZIONE DELLE NORME SULL'USUFRUTTO IN COSTANZA DELLA "LOCAZIONE"

Durante la fase di "godimento" dell'immobile, trovano applicazione (in luogo delle norme sulla locazione immobiliare), le norme civilistiche sull'usufrutto (in quanto compatibili), in relazione:

- alla redazione dell'inventario (art. 1002 c.c.);
- alla garanzia (artt. 1002 e 1003 c.c.);
- alla suddivisione delle spese (artt. 1004 - 1007 c.c.);
- alle pretese di terzi (artt. 1012 e 1013 c.c.).

INADEMPIMENTO E FALLIMENTO

Viene prevista una specifica disciplina per il caso di inadempimento o fallimento di una delle parti.

In particolare, viene disposto che:

- in caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;
- in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce

interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto;

- in caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'art. 67 co. 3 lett. c) della legge fallimentare, a norma del quale non sono soggetti all'azione revocatoria gli atti trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. (tra i quali rientra il "rent to buy"), i cui effetti non siano cessati per effetto dell'esaurimento della durata massima dell'effetto prenotativo, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data della dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio;
- in caso di fallimento del conduttore, si applica l'art. 72 della legge fallimentare, relativo alla disciplina dei rapporti pendenti.

Se il curatore fallimentare si scioglie dal contratto, si applicano le suddette disposizioni previste in caso di risoluzione per inadempimento.

PROFILI FISCALI

Il DL 133/2014 non disciplina i profili fiscali del "rent to buy".

In relazione ai contratti di "rent to buy" aventi ad oggetto alloggi sociali, è stata invece espressamente prevista l'estensione della disciplina recata dall'art. 8 del DL 28.3.2014 n. 47, conv. L. 23.5.2014 n. 80.