

I FERRI DEL MESTIERE

STUDIO GARDINI, GIUNGO & ASSOCIATI

Ancora dubbi sul Rent to Buy

La conversione in legge dello Sblocca-Italia conferma nella sostanza i tratti distintivi del Rent to Buy: 1) concessione in godimento di un immobile con opzione di acquisto a favore del conduttore; 2) pagamento di canoni nella fase di godimento, parte dei quali imputata al corrispettivo; 3) possibilità di trascrizione con effetto prenotativo decennale; 4) diritto del conduttore all'esecuzione specifica ex art. 2932 c.c. della cessione dell'immobile. L'unica integrazione apportata in sede di conversione riguarda la previsione per cui, in caso di mancato esercizio dell'opzione, il conduttore ha diritto alla restituzione della parte di canone imputata nel contratto al corrispettivo dell'immobile. Il Rent to Buy rappresenta in astratto uno strumento idoneo a favorire la convergenza delle diverse esigenze in gioco nelle compravendite immobiliari, introducendo significative deroghe alla disciplina generale delle locazioni (ad esempio, quanto alla durata minima). L'efficacia dello strumento si gioca sul piano della predisposizione dei testi contrattuali, dai quali deve emergere in maniera univoca la sussistenza degli elementi costitutivi richiamati dalla legge. Allo stesso fine, si renderà necessario apprestare una specifica disciplina di tutti gli aspetti non espressamente disciplinati. In primo luogo, gli aspetti fiscali, del tutto scordati, attesa la scissione civilistica tra fase di godimento ed eventuale trasferimento del bene. Se il criterio generale è quello di valutare gli effetti tributari del Rent to Buy al momento dell'esercizio dell'opzione e del trasferimento del bene, residuano tuttavia profili di incertezza: si pensi al trattamento della quota di canoni imputata a corrispettivo che, si è visto, va restituita al conduttore che non eserciti l'opzione. Rimborso, risarcimento, reddito diverso: un chiarimento legislativo non guasterebbe. Nulla poi si prevede neppure circa le sorti dell'immobile in caso di mancato esercizio dell'opzione. Il problema si pone soprattutto quando il conduttore rimane nel possesso del bene. Delle due l'una: o il contratto contempla un'ulteriore scadenza per l'esercizio dell'opzione da parte del conduttore, e allora si rimane nel Rent to Buy, o il contratto nulla prevede in merito, e allora la norma in esame non trova applicazione e l'ulteriore godimento da parte del conduttore non potrebbe che essere riqualificato come locazione, con applicazione della relativa più rigorosa disciplina. Il che conferma la centralità di un'oculata costruzione dei contratti, volta a disciplinare in maniera compiuta e puntuale tutti gli aspetti oggetto di distrazione legislativa.