



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica



RENT TO BUY: NUOVE FRONTIERE PER L'ACQUISTO DELLA CASA

Con la legge di stabilità 2015 è stata introdotta una nuova tipologia contrattuale che permette di superare le problematiche relative alla mancata concessione del mutuo da parte delle banche, rendendo possibile l'acquisto della casa di proprietà.

Immacolata Giustozzi (redattore Alessio Giaquinto)
- DIRITTO COMMERCIALE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Publicato, Sabato 14 Marzo 2015

Con la Legge di Stabilità (d. l. 133/14) è stato introdotto il c.d. "**rent to buy**", una particolare forma contrattuale che prevede il pagamento dell'affitto ad un prezzo maggiorato rispetto a quello di mercato, in quanto la frazione eccedente è considerata come parte del prezzo del futuro acquisto del conduttore, il quale potrà esercitare tale diritto nel tempo concordato con la controparte.

Tale tipologia contrattuale ha avuto negli ultimi anni uno sviluppo sempre maggiore, data la difficoltà per i lavoratori di accedere a **mutui presso le banche**. Questa formula contrattuale prevede il **rinvio** effetti finali della vendita **ad un momento successivo**, rendendo in questo modo più agevole per entrambe le parti la conclusione del contratto e, di conseguenza, la soddisfazione degli interessi.

Infatti, se da un lato, il venditore vedrà aumentato il numero di possibili acquirenti, dall'altro, il conduttore disporrà di un tempo più ampio per trovare la **disponibilità monetaria**. Il conduttore non è tenuto, stando alla lettera del d.l. in commento, all'acquisto dell'immobile, ma ne ha la **facoltà**, da esercitarsi nel termine massimo di dieci anni dalla trascrizione del contratto di **rent to buy**. Egli avrà, in tal caso, la possibilità di una riduzione del prezzo di vendita dovuto al pagamento del maggior canone.

Altra importante novità introdotta dalla legge è la possibilità che trovi attuazione l'art. 72 della Legge fallimentare in caso di fallimento di una delle due parti.

Laddove, invece, a fallire sia il venditore, il curatore fallimentare potrà subentrare nel contratto e scioglierlo. Visto il tipo di contratto si potrebbe optare per un doppio regime fiscale: un primo che riguardi la quota relativa al che vedrebbe applicabile la tassazione tipica del contratto di locazione e un secondo circa le somme date in per il quale si applicherà il regime del acconto-prezzo.

Alla luce delle considerazioni fin qui svolte, si può dunque concludere che, nonostante il regime appaia ancora nebuloso, tale tipologia contrattuale potrà in futuro trovare larga applicazione, rendendo possibile l'acquisto di un immobile anche per chi non ha una immediata **disponibilità monetaria**.