



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T

I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili
(rent to buy)

L'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 (in G.U. n. 212 del 12.9.2014), in vigore dal 13 settembre 2014, convertito in legge 11 novembre 2014, n. 164 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 262 dell'11.11.2014), in vigore dal 12 novembre 2014, ha introdotto la disciplina dei "contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili", altresì indicati come *rent to buy*. Detto art. 23 dispone quanto segue:

"1. I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono 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, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.

1-bis. Le parti definiscono 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.

2. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

3. Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni. Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile.

4. Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, opera fin dalla concessione del godimento.

5. *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.*

6. *In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, terzo comma, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni. In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5.*

7. *Dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, è aggiunto il seguente: "5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione."*

8. *L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 è subordinata al positivo perfezionamento del procedimento di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), di cui è data comunicazione nella Gazzetta ufficiale".*

1. Identificazione della fattispecie oggetto di disciplina.

L'art. 23 del D.L. n. 133/2014 ha introdotto una innovativa disciplina del "contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili", denominato nella prassi *rent to buy*. Al commento di tale disciplina sono dedicate le presenti note, che si limitano peraltro a proporre una prima lettura di alcune delle disposizioni contenute nel suddetto articolo, con precipuo riferimento agli aspetti maggiormente dubbi o controversi.

Il primo compito dell'interprete, a fronte della surriportata disposizione, è quello della *qualificazione* della relativa fattispecie. Non sembra dubbio che si tratti di un *nuovo contratto tipico*, quindi una *fattispecie unitaria* e non la combinazione di più negozi collegati. Mentre, anteriormente alla novella, si riteneva in prevalenza che il risultato pratico, cui tende questa figura contrattuale, potesse essere raggiunto mediante il *collegamento negoziale* di due figure tipiche, la locazione e la compravendita (con conseguente sottoposizione alla relativa disciplina).

L'art. 23 del d.l. n. 133/2014, invece, non sembra lasciar spazio a dubbi al riguardo: si parla, al comma 1, di "contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono 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 tipicità della nuova figura contrattuale comporta – come

prima conseguenza – *l’inapplicabilità in via diretta* delle norme specificamente dedicate ad altri contratti tipici, ed in particolare *della disciplina vincolistica propria delle locazioni di immobili urbani*. Conclusione, quest’ultima, avvalorata dal richiamo – nel comma 3 dell’art. 23 in esame – delle norme in tema di usufrutto per la disciplina del godimento nella fase precedente l’acquisto della proprietà dell’immobile: segno inequivocabile, questo, della volontà del legislatore di sottrarre la fattispecie alle regole dettate per la locazione.

D’altra parte, il legislatore ha chiarito – al comma 1 dell’art. 23 – che i contratti in esame sono “*diversi dalla locazione finanziaria*”: ciò, plausibilmente, al fine di evitare interferenze tra le due discipline, e per chiarire inequivocabilmente l’inapplicabilità di queste nuove disposizioni al *leasing* (fattispecie socialmente tipica con causa di finanziamento e caratterizzata, tra l’altro, dalla qualifica professionale di intermediario finanziario del concedente)

Rimane il fatto che, in più luoghi, la legge parla di “conduttore” (commi 1, 5 e 6 dell’art. 23), e – agli effetti della trascrizione – richiama una disposizione (l’art. 2643, n. 8, c.c.) dettata riguardo alla locazione. D’altra parte, il richiamo alle norme dell’usufrutto riguarda solamente alcuni profili specifici (obblighi di inventario e cauzione, oneri di manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria, e simili), che non costituiscono profili qualificanti in senso “reale” della situazione giuridica soggettiva del beneficiario del godimento. Unitamente al principio di tipicità dei diritti reali, queste considerazioni non possono che condurre ad escludere la natura reale del diritto del “conduttore”, orientando piuttosto verso una qualificazione della relativa situazione giuridica soggettiva in termini di “*diritto personale di godimento*”. Il che ha importanti riflessi sulla qualificazione in termini di *detenzione*, e non di possesso, della corrispondente situazione di fatto, con evidenti e rilevanti implicazioni di disciplina.

Proseguendo nell’esegesi dell’art. 23, altre tre disposizioni appaiono di rilievo ai fini della corretta qualificazione della fattispecie. La prima: nei commi 1 e 1-*bis* si parla di “*diritto per il conduttore*” di acquistare l’immobile (*rectius*, il diritto di *proprietà* sullo stesso, come più correttamente si esprime il comma 1-*bis*) entro un termine determinato. La seconda: l’ultimo periodo del comma 3 dispone che “in caso di inadempimento si applica *l’articolo 2932 del codice civile*” (ossia, il diritto all’esecuzione in forma specifica dell’obbligo di contrarre). La terza: è prevista la trascrizione del contratto a norma dell’art. 2645-*bis* c.c. (che disciplina la pubblicità del *contratto preliminare*). Previsioni, queste, che sembrano inquadrare con una certa precisione l’oggetto della disciplina legislativa, circoscrivendolo ad una soltanto delle possibili configurazioni del *rent to buy*, come articolatosi nella prassi: quella caratterizzata dall’*obbligo unilaterale* del concedente-promittente alienante di trasferire (con successivo contratto traslativo) entro il termine stabilito la

proprietà al conduttore-promissario acquirente, cui si contrappone il *diritto-facoltà* di quest'ultimo di acquistare (senza, però, alcun obbligo al riguardo). Con (apparente) *esclusione*, quindi, dal perimetro della nuova disciplina sia della fattispecie in cui al conduttore è attribuito un diritto di *opzione* all'acquisto (che non sarebbe compatibile con il richiamo operato all'art. 2932 c.c.); sia della figura del contratto attributivo del godimento con patto di futuro trasferimento della proprietà, *vincolante per entrambe le parti*; sia, ancora, del “caso in cui il contratto sia configurato come locazione, e sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti” (art. 1526, comma 3, c.c.).

Se, però, si passa dall'esegesi ad un primo tentativo di inquadramento sistematico, la lettura suesposta si scontra con non lievi difficoltà. Come si evince anche dai lavori preparatori, la principale *ratio* della nuova disciplina va rinvenuta essenzialmente nell'esigenza di tutelare il conduttore e potenziale acquirente rispetto ai *rischi delle possibili sopravvenienze pregiudizievoli* (in particolare, trascrizioni o iscrizioni a carico del concedente, e fallimento di quest'ultimo). Il comma 1 dell'art. 23 esordisce, infatti, con la previsione che “i contratti ... sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-*bis* codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile”. Previsione, questa, a cui fanno seguito quelle dei commi 3 e 6, in tema di privilegio del promissario acquirente, e di tutele nel caso di fallimento. Ma a ben vedere *queste esigenze di tutela non sono proprie solamente della fattispecie disegnata nel comma 1 dell'art. 23: esse ricorrono anche in caso di opzione di acquisto, come pure di patto di futuro trasferimento vincolante per entrambe le parti, e financo nell'ipotesi di trasferimento automaticamente conseguente al pagamento di tutti i canoni pattuiti*. Un'interpretazione che escludesse la trascrivibilità del contratto in tali ipotesi – certamente argomentabile sulla base del principio di tipicità (diverso, peraltro, dalla “tassatività”) delle fattispecie trascrivibili – rischierebbe però di risultare irragionevole ed ingiustificatamente penalizzante, instaurando una disparità di trattamento non facilmente spiegabile.

Quanto sopra vale anche per buona parte della restante disciplina dell'art. 23, relativa ai rapporti *inter partes* tra i contraenti: non vi è alcuna ragione logica che conduca ad una diversità di trattamento del contratto con mera “facoltà” di acquisto del conduttore, rispetto alle ulteriori ipotesi sopra indicate, riguardo ad esempio alle conseguenze dell'inadempimento del concedente, o del mancato esercizio del diritto all'acquisto da parte del conduttore, o ancora del divieto di stipula a carico del notaio in caso di immobili da costruire (in presenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi richiesti dal d. lgs. n. 122/2005).

A ben vedere, anzi, un rilevante indizio nel senso della *vis expansiva* della nuova disciplina si rinviene già nell'art. 23 in esame, il cui comma 7 ha aggiunto all'art. 8 del d.l. n. 47/2014 (riguardante la locazione con facoltà di riscatto degli alloggi sociali) il nuovo comma 5-*bis*, che dichiara applicabili le disposizioni del medesimo art. 8 “anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà”.

Appare, quindi, *maggiormente plausibile e corretta un'interpretazione estensiva della disciplina in esame* (non preclusa dai principi propri della pubblicità immobiliare), che ne comporti l'applicazione anche alle ulteriori ipotesi sopra individuate (*contratti di godimento con opzione di acquisto a favore del conduttore; contratti di godimento con patto di trasferimento vincolante per entrambe le parti; contratti di godimento con trasferimento automatico al pagamento di tutti i canoni pattuiti*): un'interpretazione, cioè, mirata a tutelare l'acquirente in presenza di una *operazione economica* riconducibile alla fattispecie socialmente tipica del *rent to buy*, in tutte le sue possibili varie articolazioni (a prescindere, quindi, da una specifica configurazione tecnico-giuridica della stessa). Si parla qui di interpretazione estensiva, anziché analogica (ancorché la delimitazione del rispettivo ambito non sia per nulla pacifica in dottrina e giurisprudenza), in quanto qui ricorrono con tutta evidenza i caratteri prevalentemente riconosciuti alla prima: una imperfezione della formulazione letterale della legge, in presenza di una *ratio* unitaria che accomuna sia le ipotesi testualmente ricomprese nella disposizione, sia quelle apparentemente escluse.

Ovviamente, l'estensione della disciplina può aver luogo solo in presenza di *variazioni che non alterino la configurazione tipica del contratto*: cosicché – a titolo esemplificativo – non si potrebbe applicare l'art. 23 in commento al contratto che preveda una concessione gratuita del godimento con patto di successivo trasferimento della proprietà. D'altra parte, alcune disposizioni non appaiono estensibili alle ipotesi non contemplate: si pensi all'art. 2932 c.c., chiaramente inapplicabile all'ipotesi in cui sia convenuta un'opzione di acquisto a favore del conduttore (in luogo del diritto alla conclusione di un contratto definitivo di trasferimento). Si pensi ancora all'art. 2645-*bis* c.c., certamente inapplicabile all'ipotesi in cui sia previsto il trasferimento automatico della proprietà al pagamento dell'ultimo canone.

Più in generale, deve essere valutata, norma per norma, non solo la compatibilità delle disposizioni dettate per il *rent to buy* con la configurazione tipologica delle singole fattispecie, ma altresì l'applicabilità al nostro contratto di singole norme, dispositive o inderogabili, dettate in relazione ad altri contratti tipici (segnatamente, la vendita con patto di riservato dominio, e la locazione). Operazione, questa, di particolare delicatezza e dai risultati quantomai incerti e controvertibili, come è evidente e come dimostra l'esperienza relativa ad altre fattispecie contrattuali, insufficientemente

tipizzate o disciplinate dal legislatore. Valga un esempio per tutti: l'art. 23, comma 2, del D.L. n. 133/2014 prevede che “il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo”; mentre ben diversa è, ad esempio, la disciplina dettata con riferimento alla vendita con riserva di proprietà dall'art. 1525 c.c.: “Nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola 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”. Ma se è vero che l'art. 1526, comma 3, c.c., estende alle locazioni con patto di futura vendita solo le previsioni dello stesso art. 1526, e non quelle degli articoli precedenti, è anche noto l'atteggiamento della giurisprudenza che estende al *leasing* c.d. traslativo le norme inderogabili dettate per la vendita con riserva di proprietà. La nuova disciplina del *rent to buy* pone quindi a carico dell'interprete un compito sicuramente molto gravoso, ed è prevedibile che occorrerà molto tempo affinché le relative regole si sedimentino, prospettando all'operatore giuridico un adeguato orizzonte di certezze.

Non sussistono invece limiti – sotto il profilo qualificatorio – in relazione alla *tipologia degli immobili* oggetto del contratto: in assenza di qualsiasi preclusione normativa, devono ritenersi ricompresi nella previsione normativa sia i fabbricati ad uso abitativo (quelli in relazione ai quali si è principalmente sviluppata la prassi del *rent to buy*), sia quelli ad uso diverso dall'abitativo, sia i terreni.

2. Ulteriore elemento qualificante: l'imputazione di parte dei canoni al corrispettivo dell'acquisto.

L'art. 23 del D.L. n. 133/2014 mostra chiaramente di considerare come qualificante un ulteriore aspetto del contratto in esame: l'*imputazione al corrispettivo* del trasferimento della “*parte di canone*”, indicata nel contratto. In questo senso si esprime chiaramente il comma 1, che descrive compiutamente la fattispecie. Ed anche il comma 5 (che si occupa della “*parte dei canoni imputata al corrispettivo*” che va restituita in caso di risoluzione per inadempimento del concedente). Mentre il comma 1-*bis* (che si riferisce alla “*quota dei canoni imputata al corrispettivo*” di cui il contratto deve prevedere la restituzione in caso di mancato esercizio del diritto all'acquisto) contempla plausibilmente una diversa somma, che può corrispondere solo ad una “*quota*” della “*parte*” dei canoni imputata a corrispettivo. Comunque, il ripetuto riferimento ad una “*parte*” soltanto dei canoni, quale oggetto dell'imputazione al prezzo, induce a ritenere che si tratti di profilo *qualificante ed inderogabile* della disciplina del contratto di *rent to buy*. Nel senso, innanzitutto, che *le parti non potrebbero prevedere una imputazione totale* dei canoni al corrispettivo: in tale ipotesi, infatti, la configurazione tipica del

contratto verrebbe stravolta (a seguito del trasferimento le somme versate durante il godimento risulterebbero dei semplici acconti sul corrispettivo, ed il godimento anteriore verrebbe connotato da gratuità). Ma anche nel senso che *le parti non potrebbero escludere completamente l'imputazione* dei canoni stessi al corrispettivo: anche in questo caso si altererebbe irrimediabilmente la tipicità contrattuale, aggravando d'altra parte in modo intollerabile la posizione del conduttore-acquirente.

E' invece rimessa all'*autonomia contrattuale* la quantificazione della quota dei pagamenti periodici da imputarsi al corrispettivo, rispetto a quella che manterrà invece la qualificazione originaria di "canone". In sede di stipulazione del contratto, come pure in un eventuale futuro giudizio, il notaio o il giudice non potrebbero sindacare la scelta delle parti al riguardo, salvo probabilmente nel caso in cui la somma imputata o non imputata a corrispettivo risulti *meramente simbolica*, rientrandosi in tale eventualità in una delle ipotesi precedentemente analizzate.

Si pone, poi, un ulteriore problema. Con riferimento alla parte dei canoni imputata a corrispettivo, come si giustifica *dogmaticamente* questa *duplice e contraddittoria qualificazione*? L'identificazione del "titolo" del pagamento in un senso o nell'altro ha evidenti riflessi di disciplina, sia sul piano civilistico che su quello tributario (di cui si parlerà nel prosieguo); proprio tali differenze di disciplina evidenziano una dose di contraddittorietà nella contemporanea duplice qualificazione, e nella conseguente attribuzione ad un medesimo fatto di effetti giuridici tra loro incompatibili (sulla cui inammissibilità appaiono conclusive le pagine di Pugliatti dedicate alle c.d. *Doppelwirkungen*). Si è parlato, da parte di qualcuno, di novazione (che teoricamente potrebbe configurarsi come novazione del titolo dell'obbligazione), ma quest'ultimo istituto non appare qui agevolmente utilizzabile, anche perché nello schema contrattuale tipico, qui all'esame, la successiva imputazione dei canoni al corrispettivo è prevista *ab initio*, e non è convenuta successivamente dalle parti a titolo novativo.

Appare piuttosto utilmente impiegabile – come pure sostenuto da autorevole dottrina – il congegno della *retroattività* della condizione. Ipotizzando che nello schema contrattuale tipico la successiva imputazione al corrispettivo consegua all'avveramento di un evento condizionale futuro ed incerto (collegato all'esercizio del diritto all'acquisto), la retroattività della condizione farebbe sì che il pagamento a suo tempo legittimamente trattato (anche ai fini fiscali) come canone del godimento sia *riqualificato retroattivamente* come acconto sul corrispettivo. Con tutte le conseguenze del caso agli effetti della disciplina di tali pagamenti, che verranno di seguito illustrate in dettaglio.

La conclusione sopra suggerita consente di articolare le clausole contrattuali relative all'imputazione del corrispettivo secondo modalità coerenti con la sostanza economica dell'operazione, evitando nel contempo

conseguenze pregiudizievoli per le parti. In primo luogo, è da ritenersi *opportuno un espresso riferimento nel contratto al congegno condizionale ed alla conseguente retroattività* (quanto all'imputazione dei canoni al corrispettivo, per effetto del trasferimento della proprietà). In secondo luogo, appare altresì opportuno che la parte di canone da imputarsi a corrispettivo sia quantificata in modo da far sì che l'importo totale del corrispettivo del trasferimento non si allontani troppo dal valore di mercato del bene; e che la restante parte dei canoni (quella, per intendersi, da non restituire al conduttore in caso di mancato acquisto della proprietà o di inadempimento) rifletta unicamente il valore della concessione in godimento, o almeno una parte di tale valore.

Va, in altri termini, *evitata un'articolazione convenzionale delle diverse componenti del corrispettivo che finisca con l'imputare al prezzo di acquisto della proprietà una somma di molto inferiore al relativo valore di mercato* (come avviene solitamente nella prassi dei contratti di *leasing*, che non a caso sono nettamente differenziati dall'art. 23 rispetto ai contratti in oggetto). Una tale convenzione potrebbe dar luogo a gravi conseguenze civilistiche e fiscali. Sul piano sostanziale, basti pensare alla possibile rescissione per lesione del contratto conseguente a lesione *ultra dimidium*; o al possibile esercizio di diritti di prelazione da parte di terzi, al prezzo dichiarato nel contratto di trasferimento; o ancora alla non configurabilità di un "giusto prezzo" agli effetti dell'azione revocatoria fallimentare. Sul piano fiscale, si rischierebbero accertamenti di valore agli effetti dell'imposta di registro, per tacere delle possibili rettifiche agli effetti delle imposte sui redditi e sul valore aggiunto, e della successiva emersione di consistenti plusvalenze in caso di rivendita. Tutte conseguenze che è possibile evitare, pattuendo un prezzo di trasferimento che – anche in virtù dell'imputazione di buona parte dei canoni già pagati – risulti sostanzialmente equivalente al valore di mercato dell'immobile.

Vi è, ovviamente, un possibile riflesso negativo (per il concedente-alienante) dell'imputazione di un consistente ammontare di canoni al corrispettivo del trasferimento: in caso di *inadempimento* del medesimo concedente, dovrà essere *restituita l'intera somma di cui è prevista l'imputazione a corrispettivo* (comma 5 dell'art. 23). Non costituisce, invece, un problema la *restituzione conseguente al mancato esercizio del diritto all'acquisto* da parte del conduttore: in tale ipotesi, infatti, *le parti possono contrattualmente determinare una più ridotta "quota" della somma complessivamente imputabile al corrispettivo del trasferimento*, da restituire al conduttore stesso. Si tratta, quindi, di una conseguenza tutto sommato sopportabile, in rapporto ai vantaggi derivanti da una quantificazione del corrispettivo del trasferimento aderente al relativo valore di mercato.

3. La trascrizione del contratto.

A norma dell'art. 23, comma 1, del D.L. n. 133/2004, i contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili “sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-*bis* codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile”. Ai sensi del successivo comma 3, “il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-*bis* del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni”. Disciplina, questa, che merita alcune puntualizzazioni.

Il richiamo dell'art. 2645-*bis* c.c. (trascrizione del contratto preliminare) non va enfatizzato allo scopo di selezionare – tra tutte quelle possibili – soltanto una specifica tipologia di contratto di godimento (quella che prevede un obbligo di trasferire del concedente), ma appare piuttosto coerente con la generica natura di *contratto preparatorio* del *rent to buy*, avuto riguardo all'effetto traslativo del diritto di proprietà programmato con il contratto stesso. In altri termini, detto richiamo appare compatibile con l'interpretazione estensiva dell'art. 23, qui proposta, che include nella fattispecie tipica oggetto della novella sia *il contratto attributivo al conduttore di un diritto all'acquisto* (figura corrispondente al c.d. preliminare unilaterale), sia *il contratto con patto di trasferimento vincolante per entrambe le parti* (assimilabile al c.d. preliminare bilaterale), sia ancora *il contratto che attribuisca all'acquirente un'opzione di acquisto*. Diversamente, invece, nel caso di locazione con previsione di trasferimento automatico al pagamento dell'ultimo canone pattuito, l'art. 2645-*bis* c.c. non pare applicabile: dovendo, piuttosto, ritenersi estensibile in questa ipotesi la disciplina della trascrizione della vendita con patto di riservato dominio.

Va piuttosto evidenziato che la trascrizione di cui trattasi ha ad oggetto – se così si può dire – un contratto che deve essere riconducibile all'*operazione economica*, socialmente e normativamente tipizzata, del *rent to buy*. Contratto il cui dato caratterizzante – rispetto alla più ampia categoria dei contratti preparatori – è l'attribuzione immediata del godimento al conduttore, verso un corrispettivo periodico (canoni) in parte imputabile al prezzo di trasferimento. E' proprio questa *tipicità* sociale, oltre che normativa, e la correlata valutazione legale di meritevolezza, a giustificare il *prolungamento della durata* della trascrizione *ex art. 2645-bis* per tutta la durata del contratto (fino ad un massimo di dieci anni), come pure la trascrivibilità di fattispecie (come l'opzione di acquisto) che nel diritto comune sono generalmente ritenute intrascrivibili. Si tratta, in altri termini, di una *disciplina speciale della trascrizione*, dalla quale non può trarsi argomento al fine di ammettere o meno la trascrivibilità di fattispecie non contemplate dall'art. 2645-*bis* c.c. (problema, questo, da risolversi sulla base dell'interpretazione delle norme di diritto comune).

Il richiamo dell'art. 2645-bis c.c. comporta che – ai fini dell'efficacia prenotativa della relativa trascrizione – *il contratto definitivo di trasferimento della proprietà dovrà essere trascritto entro il termine finale di durata del contratto in oggetto, e comunque entro il termine di dieci anni dalla trascrizione del rent to buy*. Nell'ipotesi in cui il contratto attribuisca al conduttore un'opzione di acquisto, entro il suddetto termine dovrà essere trascritto il contratto definitivo (di cui il primo segmento è lo stesso contratto di *rent to buy* contenente l'opzione, ed il secondo segmento è l'atto di accettazione da parte del conduttore).

Altro elemento che connota in senso speciale la disciplina della trascrizione del *rent to buy* è la sua duplice valenza, riflesso della duplicità di funzioni (di godimento, e preparatoria rispetto al futuro trasferimento) cui il contratto adempie in diritto sostanziale: per espressa previsione dell'art. 23, comma 1, la trascrizione è eseguita sia agli effetti dell'art. 2645-bis c.c., sia a quelli dell'art. 2643, n. 8, c.c. (che prevede la trascrizione dei “contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni”). Richiamo, quest'ultimo, coerente con la natura di diritto personale di godimento della posizione del conduttore nel *rent to buy*.

Ai sensi dell'art. 23, comma 1, “la trascrizione produce anche *i medesimi effetti* di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile: il richiamo, cioè, non è effettuato alla “fattispecie” descritta dal n. 8 dell'art. 2643, ma solamente ai relativi “effetti”. Ciò significa, in primo luogo, che *tale trascrizione è richiesta anche quando il godimento abbia durata inferiore a nove anni*. In secondo luogo, devono ritenersi *richiamate anche le disposizioni sostanziali che costituiscono presupposto per l'applicazione dell'art. 2643 n. 8 c.c.*: segnatamente, l'art. 1380 c.c. (riguardo ai criteri per la soluzione dei conflitti tra più diritti personali di godimento), l'art. 1599 c.c. (che codifica il principio *emptio non tollit locatum*, nei casi di trasferimento a titolo particolare della cosa locata), l'art. 2923 c.c. (pignoramento della cosa locata), ecc. In particolare, la regola *emptio non tollit locatum* va *coordinata*, nella fattispecie in esame, con la disciplina risultante dagli artt. 2932 e 2645-bis c.c.: nel caso in cui il concedente trasferisca a terzi la proprietà dell'immobile oggetto del contratto di *rent to buy* (senza cedere quest'ultimo contratto), l'acquirente sarà vincolato dal contratto di godimento, e nel contempo obbligato a trasferire la proprietà al conduttore, con possibilità di esecuzione in forma specifica di tale obbligo di contrarre.

Da evidenziare, altresì, che l'art. 2643 n. 8 c.c. svolge qui la propria funzione risolutiva di conflitti circolatori con particolar riferimento alla fase antecedente al trasferimento della proprietà; dal momento, infatti, in cui tale trasferimento abbia luogo e venga trascritto a norma dell'art. 2643, n. 1, c.c., i conflitti circolatori saranno risolti a norma dell'art. 2644 c.c., in combinato disposto con l'art. 2645-bis c.c.

Sempre in relazione alla pubblicità immobiliare, il terzo comma dell'art. 23 in commento dichiara applicabili ai contratti in oggetto gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. In particolare, la prima disposizione richiamata prevede la *cancellazione della trascrizione* del contratto preliminare: cancellazione estensibile anche alla fattispecie in esame (ancorché la trascrizione produca anche gli effetti di cui all'art. 2643 n. 8 c.c.), nella sola ipotesi in cui il conduttore non eserciti il proprio diritto all'acquisto, o comunque non sia trascritto entro il termine previsto dalla legge il contratto traslativo del diritto di proprietà.

Merita, infine, un cenno la previsione dell'art. 23, comma 6, del D.L. n. 133/2004: “*in caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, terzo comma, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni*”. Salva, quindi, l'azione revocatoria – nei limiti previsti dall'art. 67 l. fall., come successivamente modificato – il contratto di *rent to buy* non si scioglie in nessun caso (in deroga all'art. 72 l. fall. non compete quindi alcuna facoltà di scelta al curatore), ma prosegue nonostante l'apertura del fallimento. *Ciò significa che il conduttore avrà in ogni caso diritto di ottenere il trasferimento dell'immobile dal curatore fallimentare*, al termine del contratto. Risulta così superata ed assorbita la pur ampia tutela prevista dall'art. 72, penultimo e ultimo comma, l. fall. Con una importante precisazione finale: deve ritenersi che questa disciplina di favore sia subordinata all'opponibilità al fallimento del contratto di *rent to buy*; quindi – in applicazione della regola sancita dall'art. 45 l. fall. – *il contratto prosegue, nonostante il fallimento, soltanto se lo stesso sia stato trascritto a norma dell'art. 23, commi 1 e 3, del D.L. n. 133/2004.*

4. Il regime fiscale del *rent to buy*.

Le norme fiscali disciplinano – parzialmente – una sola fattispecie di *rent to buy*, quella del *contratto di godimento con patto di trasferimento vincolante per entrambe le parti*. Per tale eventualità, l'art. 2, comma 2, n. 2, del D.P.R. n. 633/1972 considera senz'altro il contratto come cessione dei beni ai fini Iva. Altrettanto fa l'art. 109, comma 2, lett. a), del D.P.R. n. 917/1986 (T.U.I.R.), quanto alle imposte dirette. Quanto all'imposta di registro, l'amministrazione finanziaria (Ris. Agenzia Entrate 2 ottobre 2001, n. 144/E; nello stesso senso, sia pure con riferimento all'Iva, Cass. 21 ottobre 2013, n. 23734) – con ragionamento peraltro controvertibile – ha equiparato senz'altro questa tipologia di contratto a quello di vendita con riserva di proprietà (art. 27, comma 3, del D.P.R. n. 131/1986). Tutto ciò implica che il contratto di concessione in godimento con patto di trasferimento vincolante per entrambe le parti debba essere sottoposto a *tassazione come se fosse un atto immediatamente traslativo della proprietà*. Lo stesso dicasi per la fattispecie descritta dall'art. 1526, comma 3, c.c.

Diverso è il caso del *contratto di godimento con attribuzione all'acquirente di un diritto all'acquisto*: fattispecie nella quale una tassazione immediata del trasferimento non è ovviamente ipotizzabile. In questa ipotesi, ove si aderisca – come suggerito nelle presenti note – alla tesi della *riqualificazione retroattiva di parte dei canoni come acconti sul prezzo di trasferimento*, la configurazione ai fini fiscali della fattispecie diviene sufficientemente coerente. In un primo momento, le somme corrisposte al concedente a titolo di canoni sono sottoposte a tassazione (agli effetti sia dell'imposta di registro che dell'Iva e delle imposte dirette) secondo le norme applicabili ai contratti di locazione.

A seguito del trasferimento della proprietà, e quindi per effetto della riqualificazione retroattiva della parte dei canoni imputata al corrispettivo del prezzo come acconti, l'intero corrispettivo sarà assoggettato a tassazione agli effetti dell'*imposta di registro (detraendo* però dal relativo ammontare l'imposta pagata su quelli che erano canoni e sono ora da qualificare retroattivamente come acconti, in conformità alla disciplina fiscale dettata – in relazione al contratto preliminare - dalla nota all'art. 10 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, a norma del quale “l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo”).

Ai fini dell'*imposta sul valore aggiunto*, il venir meno retroattivamente, per effetto dell'avveramento della condizione, dei canoni del contratto, e la riqualificazione (sempre retroattiva) degli stessi quali acconti sul prezzo, comporterà la necessità di emettere fattura per l'intero corrispettivo, con l'aliquota propria delle cessioni di beni; nel contempo sarà possibile emettere nota di variazione per le fatture relative ai canoni, *ex art. 26 del d.p.r. n. 633/1972*, e ciò anche oltre il termine annuale ivi previsto (nello stesso senso, v. la risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate, in sede di consulenza giuridica, in data 13 febbraio 2014, n. 954-63/2013).

Lo stesso dicasi ai fini delle *imposte dirette*: il trasferimento si considererà perfezionato – anche, ad esempio, ai fini del realizzo di eventuali plusvalenze – solo al momento della stipula del contratto traslativo finale. In tale momento, per effetto della riqualificazione retroattiva dei canoni come acconti sul prezzo, si configurerà riguardo ai corrispondenti ricavi contabilizzati in precedenza – ove il cedente agisca nell'esercizio di impresa – una sopravvenienza passiva (cfr. l'art. 101, comma 4, del T.U.I.R.).

In ogni caso, l'imputazione della maggior parte dei canoni al corrispettivo di cessione eviterà problemi di *accertamenti di valore* che invece sorgerebbero – salvi i casi in cui sia applicabile il meccanismo del c.d. prezzo-valore – ove il corrispettivo fosse determinato in misura notevolmente inferiore al prezzo di mercato; ed escluderà l'emersione di consistenti *plusvalenze* all'atto della successiva rivendita dell'immobile.

Gaetano Petrelli