

Guida alla Contabilità & Bilancio

8.9.2015 - n. 9 - p. 9-15

RILEVAZIONE CONTABILE DEL «RENT TO BUY»

di De Pasquale Gioacchino, Nucibella Devis

L'art. 23, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, conv. con L. 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto nel nostro ordinamento la disciplina del **contratto di godimento** in funzione della **successiva alienazione di immobili (cd. «rent to buy»)**.

Si tratta di una fattispecie contrattuale, diversa dalla locazione finanziaria, volta a conferire al conduttore l'immediato godimento dell'immobile, rinviando al futuro il trasferimento della proprietà del bene, con imputazione di una parte dei canoni al corrispettivo del trasferimento.

Qualora una delle parti contraenti risulti essere una società oppure un soggetto esercente attività d'impresa risulta necessario capire come avviene la **rilevazione in bilancio** di tale operazione.

Caratteristiche generali

Nel contratto di «rent to buy», il «futuro» acquirente può utilizzare da subito l'immobile cercando, nel frattempo, le risorse finanziarie necessarie per il successivo acquisto dello stesso.

Tramite tale contratto il **potenziale acquirente** ottiene infatti **immediatamente** la **disponibilità** dell'immobile e **successivamente**, in caso di acquisto **«recupera» i canoni di locazione** versati per il godimento dello stesso.

Il perfezionamento di tale contratto avviene mediante due stadi: prima il potenziale acquirente/conduttore, **acquisisce il godimento** dell'immobile, versando un **canone periodico** (eventualmente anche una caparra confirmatoria/acconti) e successivamente il medesimo soggetto ha il **diritto di acquistare** la proprietà dell'immobile, entro un termine determinato, pagando una somma a saldo del prezzo, che tiene conto (in tutto o in parte) di quanto già versato.

I tempi, le modalità e l'ammontare dei canoni da versare sono lasciati alla volontà delle parti. Inoltre, le parti definiscono in sede contrattuale anche 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 (art. 23, co. 1-bis).

Parti e oggetto del contratto

L'art. 23, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, **non prevede alcuna limitazione** in merito alla **qualità dei contraenti**, i quali ad esempio, possono essere **privati, imprenditori individuali, lavoratori autonomi, società**, ecc. (vedi Tav. 1).

Tavola n. 1 - Parti e oggetto del contratto

Contraenti	Non è prevista alcuna limitazione (privati, imprenditori, società ecc)
Soggetti coinvolti	<ul style="list-style-type: none"> • concedente/venditore • conduttore/potenziale acquirente
Oggetto	<ul style="list-style-type: none"> • immobile • canoni

I soggetti coinvolti nell'operazione in esame sono il **concedente/venditore** (generalmente la società costruttrice degli immobili) e il **conduttore/potenziale acquirente** (generalmente un privato).

Tali soggetti, stipulano inizialmente, un contratto di locazione con opzione d'acquisto, con la corresponsione dei canoni (considerati acconti del prezzo «finale» di cessione) da parte del conduttore/futuro acquirente e di una eventuale caparra confirmatoria/acconti e successivamente, il

contratto di compravendita.

In particolare le parti contraenti definiscono la quota parte del canone da imputare al corrispettivo della vendita dell'immobile. In applicazione della previsione recata dal comma 1-bis dell'art. 23, D.L. 133/2014, le parti, inoltre, sono tenute ad indicare nel contratto la **quota dei canoni imputata a corrispettivo** che deve essere **restituita** in caso di **mancato esercizio** del diritto di **acquisto** nei termini convenuti (vedi Tav. 2).

Tavola n. 2 - Da indicare nel contratto

- La quota parte del canone da imputare a **corrispettivo della vendita** futura
- La **quota** dei canoni imputata a corrispettivo, **da restituire**, in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto

Sostanzialmente è opportuno che il canone sia più elevato rispetto ad un normale canone di locazione e che la parte dei canoni che il proprietario potrà trattenere nel caso in cui non si arrivi alla vendita, siano concordati in modo che il proprietario venga adeguatamente indennizzato per la mancata conclusione di altri affari. Ciò è indice anche della serietà dell'impegno del conduttore all'acquisto del bene.

L'immobile oggetto del contratto può essere di qualsiasi tipologia. Quindi l'ambito oggettivo non è limitato alle abitazioni ma si estende anche agli immobili diversi dalle abitazioni.

Disciplina civilistica e obbligo di trascrizione

L'art. 23, D.L. 133/2014, individua, al comma 1, la nozione del contratto di «*rent to buy*» stabilendo che:

- «*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.*»

Tale disposizione **stabilisce**, dunque, la **trascrizione dei contratti** in questione secondo le regole previste dall'**art. 2645-bis, Codice civile**, per i **contratti preliminari di compravendita**. Si rammenta, infatti, che l'art. 2645-bis, c.c., prevede l'obbligo di trascrizione per i contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3), e 4) dell'art. 2643, c.c., se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

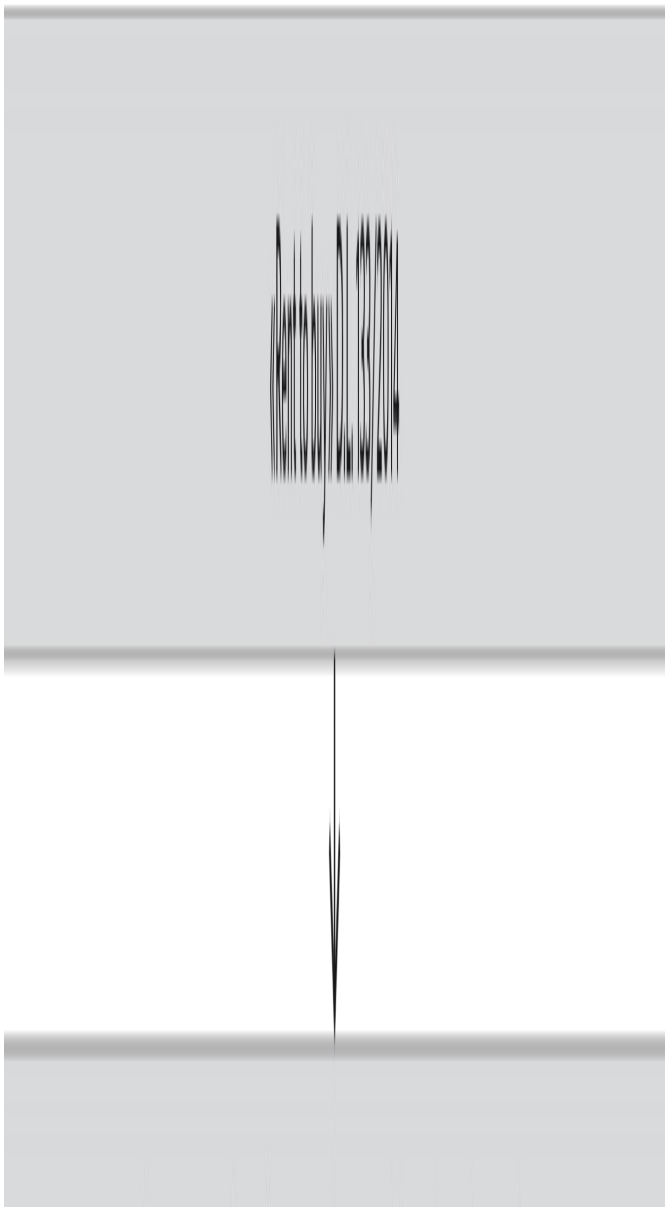
Gli **effetti della trascrizione** del contratto preliminare **cessano** se **entro un anno** dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del contratto definitivo e, in ogni caso, entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia **eseguita la trascrizione** del **contratto definitivo**.

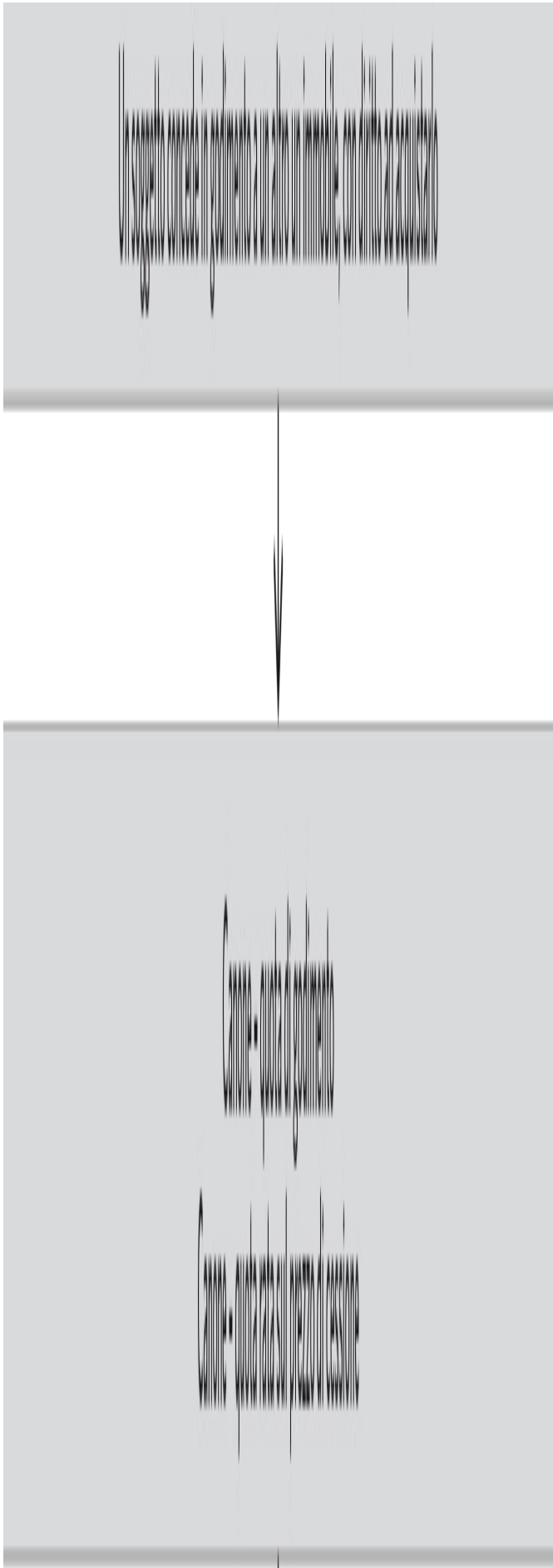
Gli effetti della trascrizione del contratto di godimento, con diritto di acquisto hanno, invece, una durata più ampia in quanto l'art. 23, D.L. 133/2014 stabilisce, al comma 3, che il termine triennale di efficacia della trascrizione previsto per il contratto preliminare:

- «*è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni*».

Sono, inoltre, estesi ai contratti di godimento in esame gli effetti (di cui all'art. 2644, c.c.) della trascrizione prevista per il contratto di locazione ultranovennale (art. 2643, co. 1, n. 8, c.c.), con l'intento di rendere anche il contratto in questione opponibile a terzi.







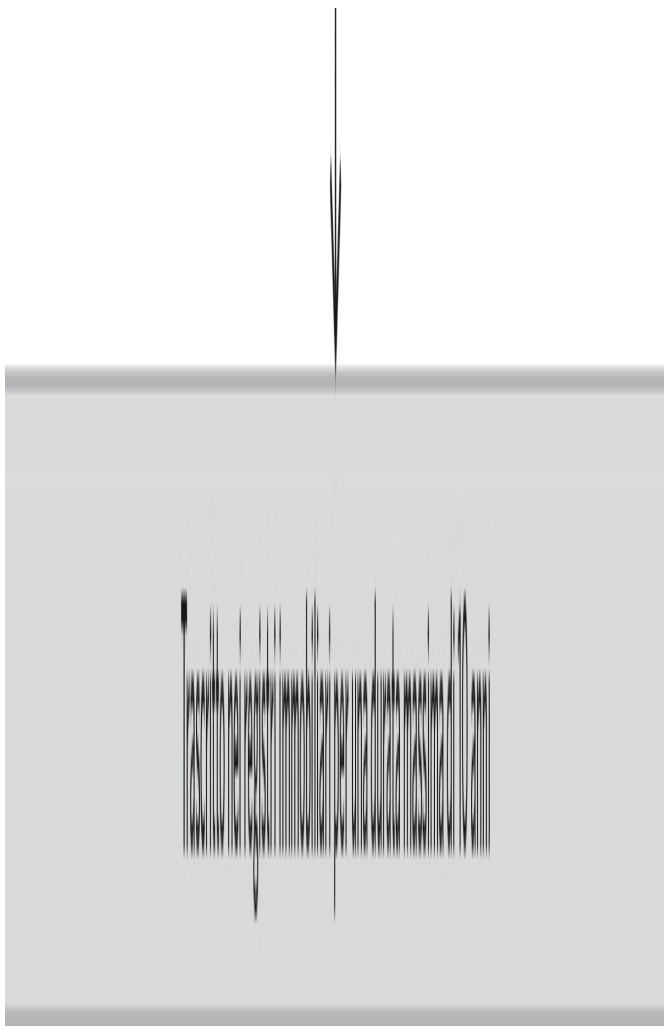


tavola n. 4 - efficacia contrattuale verso i terzi

«RENT TO BUY»	10 ANNI
CONTRATTO DI COMPRAVENDITA PRELIMINARE	3 ANNI

Tale istituto è definito speciale e «misto» (locazione/vendita); esso prescinde dalle norme speciali in materia di locazione (L. 9 dicembre 1998, n. 431 e L. 27 luglio 1978, n. 392), quanto a durata, ammontare del canone, ammontare della quota canone da imputare a corrispettivo (che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare), modalità di risoluzione, ecc.

Se stipulato con atto pubblico, anche ai fini della trascrizione, esso **può costituire titolo esecutivo** per l'**esecuzione** per rilascio a norma dell'art. 474, c.p.c., **fermo restando il diritto del concedente di agire preferibilmente in via ordinaria** o alternativamente a norma degli artt. 657 e 658, c.p.c. e/o a norma dell'art. 447 bis, c.p.c. (se compatibili, trattandosi di contratto «misto»).

Si fa presente che i pregi derivanti dal fatto che il Legislatore abbia «normato» tale contratto, derivano dal fatto che lo stesso possa essere **trascritto nei registri immobiliari**.

Ciò significa che se anche l'immobile viene venduto dal proprietario a terzi, chi compra il bene deve sopportare la presenza del conduttore e soprattutto rispettarne il diritto di acquisto. Quindi un'eventuale vendita non è pregiudizievole per chi ha ottenuto il godimento.

Inoltre, **qualsiasi evento pregiudizievole**, che **colpisca il concedente nel periodo di godimento, diventa insensibile nei confronti del conduttore** (si veda esempio 1).

Esempio n. 1

Se il soggetto A concede al soggetto B il diritto di godimento dell'immobile e il soggetto B acquisisce il diritto di acquistarlo, ad esempio dopo 10 anni, durante i 10 anni di durata del contratto, qualsiasi sventura capiti al concedente, come un'ipoteca giudiziale, un'ipoteca volontaria, un sequestro, un pignoramento, qualsiasi trascrizione di domanda giudiziale non hanno pregiudizio verso il conduttore.

Inadempimento contrattuale

Particolare attenzione è posta, inoltre, dal Legislatore alla disciplina della risoluzione per **inadempimento contrattuale**.

La norma prevede, infatti, la **risoluzione del contratto** nel caso di **mancato pagamento**, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti in misura **non inferiore** ad un **ventesimo** del loro numero complessivo.

In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla **restituzione** dell'**immobile** e fa **propri**, in via definitiva, e per l'intero i **canoni** a titolo di **indennità**, se non è stato diversamente convenuto dal contratto.

Qualora la risoluzione sia ascrivibile, invece all'inadempimento del concedente, è fatto obbligo allo stesso di **restituire** quella **parte** dei **canoni** imputata a **corrispettivo**, maggiorata degli **interessi legali** (art. 23, co. 5).

In sintesi, i contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione, disciplinati dall'articolo del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, sono caratterizzati dai seguenti elementi:

- **immediata concessione in godimento** di un **immobile** verso il **pagamento di canoni**;
- **diritto** del **conduttore** di **acquistare successivamente il bene**;
- **imputazione** di una **quota dei canoni**, nella **misura indicata** nel **contratto**, al **corrispettivo del trasferimento**.