



RENT TO BUY

1) INQUADRAMENTO GIURIDICO

► A) NORMATIVA

L'art. 23 D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modifiche con Legge 11 novembre 2014 n. 164 disciplina in modo analitico il **CONTRATTO DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE** (comunemente conosciuto come **RENT TO BUY**)

► B) NOZIONE

E' il contratto, diverso dalla locazione finanziaria, che prevede l'immediata concessione in godimento di un immobile con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un determinato termine, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto.

2) NATURA GIURIDICA

- ▶ Tesi preferibile: è un contratto tipico, non inquadrabile in altre figure, e ciò perché la disciplina prevede diversi richiami ad altri istituti giuridici (preliminare, locazione, usufrutto, opzione ecc.) nessuno dei quali predominante.
- ▶ Espressa esclusione dei contratti di locazione finanziaria (incipit art. 23, co. 1).

3) LE 2 FASI IN CUI SI ARTICOLA IL CONTRATTO

► CONCESSIONE IN
GODIMENTO

► (EVENTUALE)
TRASFERIMENTO DELLA
PROPRIETA' DAL
CONCEDENTE AL
CONDUTTORE

4) LA CONCESSIONE IN GODIMENTO

OBBLIGHI PRIMARI

- ▶ A) del CONCEDENTE, di consegnare l'immobile al conduttore
- ▶ B) del CONDUTTORE, di pagare il canone

NATURA DEL DIRITTO DI GODIMENTO

- ▶ Diritto personale, di natura obbligatoria (si veda l'Art. 23, co. 1, che nel disciplinare gli effetti della trascrizione richiama l'art. 2643, co. 1, n. 8 c.c., relativo alla trascrizione dei contratti di locazione ultranovennali e non il n. 2 dello stesso co. 1 relativo a contratti che trasferiscono diritti reali).

5) IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' AL CONDUTTORE

E' fase puramente eventuale, in quanto la norma parla espressamente di «diritto del conduttore di acquistare l'immobile entro un termine determinato». Il concedente è quindi assoggettato alla volontà del conduttore, il quale potrà:

A) decidere di non esercitare il proprio diritto all'acquisto (in questo caso il concedente al termine del contratto, avrà diritto alla riconsegna dell'immobile e a trattenere l'intera componente dei canoni imputabili a remunerazione del godimento, mentre il conduttore avrà diritto alla restituzione di parte della componente dei canoni imputabile al prezzo di cessione determinata dalle parti in contratto.

B) decidere di esercitare il proprio diritto all'acquisto: in tal caso il concedente sarà tenuto a prestare il proprio consenso all'atto traslativo (con diritto del concedente a ricorrere all'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. in caso di mancata collaborazione del concedente) e il conduttore sarà tenuto a pagare il prezzo pattuito, al netto della componente dei canoni da imputare a corrispettivo e già pagata nella fase della concessione in godimento.

6) LA SUDDIVISIONE DEL CANONE NEL CONTRATTO

- Si ritiene che l'indicazione delle due diverse componenti in cui si articola il canone (quella imputabile a remunerazione del godimento e quella imputabile al prezzo di acquisto) sia un elemento essenziale del contratto, la cui mancanza, secondo la tesi più rigorosa, ne determinerebbe la nullità (così come la indicazione, per l'una o l'altra delle due componenti, di un importo meramente simbolico). Secondo altra tesi, meno rigorosa, la mancata suddivisione del canone nelle due componenti comporterebbe solo la non inquadrabilità del contratto così stipulato nella fattispecie di cui all'art. 23 D.L. 133/2014, con conseguente inapplicabilità della relativa disciplina.

7) DEROGA ALLO SCHEMA TIPICO, CON INSERIMENTO DI UN OBBLIGO ALL'ACQUISTO PER IL CONDUTTORE

E' dubbio se una tale deroga faccia ricondurre o meno il contratto ad un tipo diverso (es. contratto di locazione collegato ad un contratto preliminare bilaterale).

In fase di prima applicazione è preferibile, in assenza di pronunce giurisprudenziali, non discostarsi dallo schema tipico, anche per evitare di vedersi negare determinati benefici quali l'efficacia della trascrizione per una durata di 10 anni anziché 3.

8) INSERIMENTO, NEL CONTRATTO, DELLA CLAUSOLA «PER SE' O PER PERSONA DA NOMINARE»

Si ritiene possibile l'inserimento, nel contratto, della clausola «per sé o per persona da nominare».

Il terzo subentrerà al conduttore nell'acquisto, pagando al concedente il prezzo determinato in contratto, al netto della parte dei canoni imputabile a corrispettivo già pagata nella «fase di godimento», la quale dovrà da questi essere rimborsata al conduttore.

9) CESSIONE DEL CONTRATTO PRIMA DELLA SUA SCADENZA

E' sempre possibile la cessione del contratto, sempre che la facoltà di cessione non sia stata espressamente esclusa in contratto.

La facoltà di cessione potrà anche essere già espressamente concordata nel contratto, e in tal caso la cessione sarà efficace nei confronti del concedente dal momento in cui gli è stata notificata (1407 c.c.).

Se tale facoltà non è già prevista, la cessione sarà possibile ed efficace solo se consta il consenso del concedente.

10) OGGETTO DEL CONTRATTO

Il contratto può avere ad oggetto qualsiasi tipo di immobile:

fabbricati ad uso residenziale, commerciale, produttivo, direzionale ecc., anche al grezzo, ma anche, secondo la tesi preferibile, terreni agricoli, edificabili ecc.

1) ACCOLLO DA PARTE DEL CONDUTTORE DI UN MUTUO DEL CONCEDENTE

La previsione dell'accollo da parte del conduttore di un mutuo del concedente è certamente possibile per la parte imputabile al corrispettivo d'acquisto ma anche, si ritiene, per la parte imputabile al godimento. In tal caso le parti dovranno disciplinare in contratto le modalità di imputazione ai canoni convenuti del mutuo così accollato.

12) TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO

L'art. 23, co. 1, D.Lgs. 133/2014 prevede espressamente la possibilità di trascrivere il contratto di godimento in funzione della successiva locazione, richiamando la disciplina dettata dal c.c. per la trascrizione del preliminare (art. 2645 bis) e per la trascrizione della locazione ultranovennale.

13) EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE

- ▶ In primo luogo, la trascrizione consente l'opponibilità ai terzi della concessione in godimento, a prescindere dalla durata convenuta.
- ▶ In secondo luogo produce un «effetto prenotativo», in quanto fa retroagire gli effetti dell'atto traslativo o della sentenza ex art. 2932 c.c. al momento della trascrizione stessa, neutralizzando eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli sopravvenute.

14) PRESUPPOSTI DELL' EFFETTO PRENOTATIVO

- ▶ La trascrizione dell'atto traslativo o della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. deve essere effettuata prima della scadenza del termine di durata del contratto di concessione in godimento.
- ▶ La trascrizione dell'atto traslativo o della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. deve essere effettuata, in ogni caso, entro 10 anni dalla data della trascrizione del contratto di concessione in godimento.

15) ULTERIORE EFFETTO DELLA TRASCRIZIONE IL PRIVILEGIO SPECIALE SULL'IMMOBILE

- Per effetto di quanto previsto dall'art. 2775 bis, c.c., richiamato dall'art. 23, co. 2, D.Lgs. 133/2014, i crediti del conduttore che sorgano per effetto dell'inadempimento del concedente, godono di un privilegio speciale sull'immobile oggetto del contratto, a condizione che, al momento della risoluzione del contratto, o della proposizione della domanda giudiziale di risoluzione, o della trascrizione del pignoramento o dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi, gli effetti della trascrizione non siano cessati.

16) CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE

- In tutti i casi in cui dovessero cessare gli effetti di un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione (per risoluzione consensuale, per risoluzione per inadempimento, per recesso, qualora previsto in contratto, ecc.), potrà essere opportuno procedere alla cancellazione della trascrizione, e ciò in forza di consenso debitamente manifestato dalle parti o in forza di sentenza passata in giudicato.

17) OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE

Richiamo alla disciplina dell'usufrutto:

Obbligo di effettuazione dell'inventario.

Obbligo di prestazione della garanzia. Si ritiene possa trattarsi di:

- a) Deposito di una somma corrispondente ad un certo numero di mensilità del canone (ad es. 3, come previsto dall'art. 11 L. 392/1978)
- b) Fideiussione bancaria o assicurativa.

Entrambi gli obblighi sono derogabili per volontà delle parti.

Obbligo di sostenere le spese e, in generale, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria degli immobili.

Obbligo di denunciare al concedente eventuali usurpazioni o altre offese alle ragioni di questi.

18) OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Obbligo di provvedere alle riparazioni straordinarie dell'immobile e relative parti condominiali.

Nozione di riparazioni straordinarie: rinvio all'art. 1005 c.c., norma che contiene un elenco non tassativo nel quale si fanno rientrare, generalmente, tutti gli interventi sulle parti strutturali dell'edificio e quelle per la sostituzione degli impianti.

Facoltà di intervento sostitutivo da parte del conduttore, in applicazione di quanto previsto dall'art. 1006 c.c.

19) RIPARTIZIONE DEGLI ONERI CONDOMINIALI. MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

- ▶ Applicabilità, secondo la tesi preferibile, della disciplina dettata in tema di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario e usufruttuario.
- ▶ Possibilità di applicazione pattizia delle norme dettate per il contratto di locazione in tema di miglioramenti (art. 1592 c.c.) e addizioni (art. 1593 c.c.).

20) IMMOBILI DA COSTRUIRE

Art. 23, co. 4: Applicabilità, fin dalla concessione in godimento, quando oggetto del contratto è un'abitazione, del divieto di cui all'art. 8, D. Lgs. 122/2005 (divieto a carico del notaio, di stipulare un atto di vendita se prima o contestualmente alla stipula non si sia provveduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile).

Tesi dell'applicabilità a tutti i contratti di concessione in godimento in funzione della successiva alienazione aventi ad oggetto un'abitazione gravata da ipoteca o pignoramento, a prescindere dalla sussistenza o meno dei presupposti soggettivi ed oggettivi di applicazione del D. Lgs. 122/2005.

Tesi (preferibile) dell'applicabilità solo quando concorrono i presupposti oggettivi e soggettivi di applicabilità del D. Lgs. 122/2005: il legislatore, cioè, ha semplicemente voluto affermare che qualora un'abitazione gravata da ipoteca o pignoramento sia oggetto di un contratto di concessione in godimento in funzione della successiva alienazione, l'impedimento alla stipula per il notaio non opera all'atto della sottoscrizione del contratto di alienazione, bensì sin dalla sottoscrizione del contratto di concessione in godimento.

21) L' INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

Il conduttore può rendersi inadempiente all'obbligo principale, quello di pagare il canone, oppure ad uno degli obblighi accessori derivanti dalla disciplina dettata in tema di usufrutto, espressamente richiamata (artt. 1002, 1004, 1005, 1012, 1013 c.c.).

In tali casi il concedente potrà optare per le seguenti alternative:

- Esecuzione forzata sui beni del conduttore, ex art. 2910 c.c. (qualora inadempiente all'obbligo di pagare il canone)

- Richiesta di adempimento in forma specifica ex art. 2931 c.c. (qualora l'inadempimento concerna un obbligo di fare, quale, ad esempio, quello di provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile)

- Chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento, ex art. 1453 c.c.

L'esecuzione forzata è resa più agevole, in caso di debito certo, liquido ed esigibile (quale è quello del pagamento dei canoni scaduti e non versati) se il contratto è concluso in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, che costituisce di per sé titolo esecutivo.

22) IN PARTICOLARE :

LA RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Ai sensi dell'art. 1455 c.c. l'inadempimento deve essere di non scarsa importanza.

In proposito, il comma 2 dell'art. 23 stabilisce, in relazione all'obbligo di pagamento dei canoni, che il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

Le parti possono pattuire di alzare questo limite, mentre si dubita che lo possano rivedere «al ribasso».

Ammissibile l'inserimento in contratto di una diffida ad adempiere (art. 1454 c.c.).

La sentenza dichiarativa della risoluzione andrà annotata presso la Conservatoria, ex art. 2655 c.c., per far cessare gli effetti della trascrizione.

23) CONSEGUENZE DELLA RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Diritto del concedente alla restituzione dell'immobile.

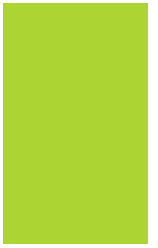
Diritto del concedente di acquisire i canoni sino a quel momento pagati per l'intero loro importo, quindi anche per la parte pagata a titolo di acconto prezzo che viene considerata dalla legge come indennità.

E' comunque in facoltà delle parti prevedere una diversa disciplina, sia più favorevole al conduttore, ad esempio con restituzione al conduttore di una certa percentuale della parte dei canoni imputati ad acconto prezzo, sia più favorevole al concedente, ad esempio prevedendo la corresponsione di somme a titolo di penale a carico del conduttore.

24) IL MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO DA PARTE DEL CONDUTTORE

L'acquisto dell'immobile è un diritto del conduttore e, come tale, in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore il contratto cesserà di produrre ogni effetto, quindi:

- Il concedente avrà diritto alla riconsegna dell'immobile;
- Il concedente avrà diritto di trattenere i canoni sino a quel momento pagati per la sola parte relativa alla remunerazione del godimento, mentre dovrà restituire al conduttore una parte della quota dei canoni da imputarsi a corrispettivo della cessione, secondo quanto definito nel contratto.



E' quindi essenziale disciplinare nel contratto, in maniera espressa e dettagliata, le conseguenze del mancato esercizio del diritto all'acquisto da parte del conduttore, ed in particolare definire la quota della parte dei canoni da imputarsi ad acconto prezzo che il concedente dovrà restituire al verificarsi di tale ipotesi.

Le parti sono libere di scegliere quale soluzione adottare, potendo anche prevedere la restituzione del 100% della parte del canone da imputarsi in conto prezzo di cessione.

25) LA RESTITUZIONE DELL' IMMOBILE

in caso di inadempimento del conduttore, che nel caso di mancato esercizio del diritto di acquistare, il conduttore deve rilasciare l'immobile.

In caso di mancata spontanea restituzione, il concedente dovrà agire in giudizio, agendo, secondo la tesi preferibile, non con il procedimento speciale per convalida di sfratto bensì con il procedimento «ordinario» in materia di esecuzione forzata per consegna e rilascio (art. 605 e ss. C.p.c.), stante la natura di contratto tipico della fattispecie in esame e della sua non ammissibilità al contratto di locazione.

L'esecuzione forzata per consegna e rilascio presuppone l'esistenza di un titolo esecutivo: sentenze, provvedimenti, altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva oppure atti ricevuti da notaio, vale a dire atti pubblici, non potendo invece avere natura di titolo esecutivo, se non per gli obblighi di consegna di somme di denaro, la mera scrittura privata autenticata.

Sarà quindi opportuno, al fine di precostituirsi un titolo esecutivo idoneo ad avviare la procedura di esecuzione forzata, redigere il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione in forma di atto pubblico.

26) L'INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE

Oltre all'obbligo «primario» di consegna dell'immobile al conduttore e agli obblighi discendenti dalla disciplina dettata in tema di usufrutto, espressamente richiamata, dal contratto deriva, in capo al concedente, anche l'obbligo fondamentale di procedere alla cessione del bene qualora il conduttore intenda esercitare il proprio diritto all'acquisto.

- Si ritiene che, nonostante il tenore letterale dell'art. 23, co. 1 bis, che parla di «diritto di acquistare la proprietà dell'immobile», oggetto dell'acquisto possa essere anche un diritto diverso dalla proprietà, quale il diritto di usufrutto o il diritto di abitazione e finanche il diritto di nuda proprietà, cosa che comporterebbe, allo scadere del termine, il venir meno della facoltà di godimento in capo al conduttore acquirente della sola nuda proprietà.


7) DIRITTI DEL CONDUTTORE IN CASO DI INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE

In caso di inadempimento del concedente il conduttore potrà, a sua scelta:

- ▶ Chiedere l'adempimento in forma specifica ex art. 2931 c.c. (se l'inadempimento riguarda un «obbligo di fare»);
- ▶ Chiedere l'adempimento in forma specifica ex art. 2932 c.c. (se l'inadempimento riguarda l'obbligo alla cessione dell'immobile);
- ▶ Chiedere la risoluzione del contratto, ex art. 1453 e ss. C.c.



28) IN PARTICOLARE: L'ADEMPIMENTO IN FORMA SPECIFICA EX ART. 2932 C.C.



Se il conduttore opta per l'adempimento in forma specifica ex art. 2932 c.c., per far salvo l'effetto «prenotativo» conseguente alla trascrizione ex art. 2645 bis c.c., la domanda volta ad ottenere l'adempimento in forma specifica dovrà essere trascritta, ex art. 2652 co. 1, n. 2, c.c., entro il termine di durata del contratto e comunque non oltre dieci anni dalla trascrizione originaria (comb. Disp. Artt. 2645 bis, co. 2, c.c. e 23, co. 3 D.L. 133/2014)

29) IN PARTICOLARE: LA RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

La risoluzione è dichiarata dal giudice con sentenza, da annotare presso i Registri Immobiliari per far cessare gli effetti della trascrizione del contratto.

- ▶ Potrà applicarsi il meccanismo della diffida ad adempiere, ex art. 1454 c.c..
- ▶ Una volta intervenuta la risoluzione il concedente, ai sensi dell'art. 23 co. 5:
 - ▶ Potrà trattenere i canoni sino a quel momento pagati, per la sola parte riferita alla remunerazione del godimento;
 - ▶ Dovrà restituire al conduttore i canoni sino a quel momento pagati per la parte da imputare a corrispettivo della cessione, maggiorati degli interessi legali.
- ▶ La norma deve ritenersi inderogabile, in quanto posta a tutela del conduttore, considerato contraente «debole».
- ▶ Si ritiene invece che le parti possano derogare alla norma nel senso di rendere peggiore la situazione del concedente rispetto alla previsione legale, ad esempio prevedendo anche una penale a suo carico.

30) IL PRIVILEGIO SPECIALE DEL CONDUTTORE

Ai sensi dell'art. 2775 bis c.c., richiamato espressamente dall'art. 23, co. 3, D.L. 133/2014, i crediti del conduttore conseguenti alla risoluzione del contratto per inadempimento hanno privilegio speciale sull'immobile concesso in godimento, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto.

1) IL FALLIMENTO DEL CONCEDENTE

ai sensi dell'art. 23, co. 6, D.L. 133/2014 in caso di fallimento del concedente:

Il contratto prosegue, continuando a vincolare entrambe le parti ;

Non trova applicazione l'art. 72 L.F., e pertanto il curatore non ha la facoltà di scegliere se proseguire nel contratto o sciogliersi dal medesimo;

Il curatore potrà agire in revocatoria, sempre che ne ricorrano i presupposti;

In ogni caso non possono essere assoggettati a revocatoria i contratti di godimento in funzione della successione, alienazione debitamente trascritti, e per i quali gli effetti della trascrizione non siano cessati, conclusi a giusto prezzo e aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo destinati ad abitazione principale del conduttore o suoi parenti e affini entro il terzo grado, o ad uso non abitativo destinati a sede principale dell'attività di impresa del conduttore (art. 67, co. 1 lett. C) L.F., (rich. Dall'art. 23 co. 6).

In caso di positivo esperimento della revocatoria, i creditori del conduttore che ne conseguono (ad esempio per la restituzione della parte dei canoni imputati a corrispettivo) avranno privilegio speciale sull'immobile oggetto del contratto, ex art. 2775 bis c.c., richiamato dall'art. 23, co. 3, D.L. 133/2014, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati alla data della sentenza dichiarativa di fallimento.

32) IL FALLIMENTO DEL CONDUTTORE

In caso di fallimento del conduttore, secondo quanto disposto dall'art. 23, co. 6, D.L. 133/2014, si applica l'art. 72 L.F., per cui il curatore, con il consenso del comitato dei creditori, potrà scegliere se:

- Subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi
- Sciogliersi del contratto.

Qualora il curatore, debitamente autorizzato, opti per lo scioglimento del contratto, il concedente avrà diritto a:

- Alla restituzione dell'immobile
- Ad acquisire i canoni sino a quel momento incassati (art. 23, co. 5, rich. Dall'art. 23, co. 6) per l'intero loro importo, e quindi anche per la parte da imputare in conto prezzo, salvo che nel contratto le parti non abbiano previsto una disciplina più favorevole al conduttore;
- A far valere nel passivo il credito conseguente al mancato adempimento (ad es. per il pagamento dei canoni scaduti e non pagati).

Il concedente non potrà invece decidere il risarcimento del danno eventualmente subito (art. 72, co. 4, L.F.).

33) ASPETTI FISCALI

- ▶ PREMESSA: E' attesa a breve l'emanazione di una circolare dell'A.E. che esprimerà il punto di vista dell'Amministrazione fiscale sull'argomento.
- ▶ In attesa della circolare, si ritiene che si debba preliminarmente distinguere tra concedente imprenditore e concedente privato, distinguendo poi ulteriormente, secondo alcuni commentatori, tra quota parte del canone imputato a corrispettivo del godimento e quota parte del canone da imputarsi in conto prezzo.

34) ASPETTI FISCALI : ATTO IMPONIBILE IVA

Se l'atto, in base ai presupposti oggettivi e soggettivi, è imponibile iva:

- Nell'ipotesi normativamente prevista di concessione in godimento con diritto all'acquisto si distinguono due tesi:

1^ tesi: i canoni sono interamente tassati come locazione, e quindi sottoposti a IVA con emissione di fattura.

Se viene esercitato il diritto di acquisto la parte di canone imputata in conto prezzo viene retroattivamente tassata come vendita, con facoltà di operare la rettifica con nota di variazione ex art. 26 DPR IVA anche dopo l'anno.

2^ tesi: la quota parte di canone imputata a corrispettivo del godimento viene tassata subito con le aliquote IVA previste per la locazione e, come tale, fatturata; la quota parte imputata in conto prezzo viene da subito fatturata come acconto (e secondo alcuni, in presenza dei requisiti per l'agevolazione prima casa, con l'aliquota del 4%).

In questo caso si pone il problema di come vadano tassate le somme restituite in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto. Sarà probabilmente sempre utilizzabile il meccanismo della nota di variazione.

Ove si ammette la possibilità di prevedere un obbligo reciproco all'acquisto, l'atto sarà tassato immediatamente come vendita (art. 2, co. 2, DPR IVA).

5) ASPETTI FISCALI :

IMPOSTA DI REGISTRO

- ▶ Se l'atto è imponibile IVA, l'imposta di registro è applicata in misura fissa, in base al principio dell'alternatività IVA/Registro.
- ▶ Se l'atto non è imponibile IVA:
 - Tesi della riqualificazione retroattiva dei canoni, da godimento ad acconto prezzo. In un primo momento tutte le somme versate sono sottoposte a imposta di registro con le aliquote della locazione; successivamente, esercitato il diritto all'acquisto, l'intero corrispettivo sarà assoggettato a tassazione agli effetti dell'imposta di registro, detraendo però dal relativo ammontare l'importo pagato su quelli che erano canoni e ora vengono qualificati retroattivamente come acconti, ex art. 10, parte I, Tar. all. «A» al TUR).
 - Tesi della tassazione delle singole componenti del canone distinte sin dall'inizio:
 - «Parte Godimento»
 - Se fuori campo IVA → aliquota del 2%
 - Se in campo IVA, ma esente IVA
 - Abitazione:
aliquota del 2%
 - Bene strumentale:
aliquota dell'1%
- «Parte Acconto»
 - Aliquota del 3%

GRAZIE E ARRIVEDERCI

Presentazione a cura dei Notai

LUCA SIONI, con sede in San Vito al Tagliamento (PN)

Via Altan n 41/1, tel. 0434-875195, e-mail lsioni@notariato.it

PAOLO BROCCOLI, con sede in Colognola ai Colli (VR)

Via Nobile n. 3, tel. 045-6152176, e-mail pbroccoli@notariato.it

Per la presentazione sono stati utilizzate, quali fonti, gli studi elaborati dai Notai Giovanni Rizzi e Gaetano Petrelli e le relazioni presentate al convegno promosso dalla Fondazione del Notariato tenutosi a Milano il 23 gennaio 2015.