



UNC
CONSUMATORI.IT

Rent to buy: che cos'è e come funziona?

03 Febbraio 2015

Il **rent to buy** è una nuova modalità per **comprare casa**, esigenza assai comune a svariati consumatori. Non sempre risulta semplice accedere al denaro delle banche ed ottenere la liquidità necessaria ad investire in un immobile di proprietà. Coloro che sono alla ricerca dei finanziamenti più interessanti del mercato creditizio possono mettere i **mutui più convenienti del momento a confronto**, così facendo è possibile individuare agevolmente le soluzioni ottimali. I risparmiatori che non dispongono delle garanzie necessarie per stipulare un mutuo possono invece optare sulla formula del rent to buy. Vediamo nel dettaglio di cosa tratta, come funziona e a chi conviene.

Che cos'è il rent to buy?

Il **rent to buy** è una formula che consente di pagare il canone di locazione per un periodo massimo di dieci anni acquisendo il diritto di precedenza sull'acquisto dell'immobile con un'integrazione della somma già versata. Al fine di fornire ai cittadini tutte le informazioni necessarie il **Consiglio nazionale del notariato** ha pubblicato il **decalogo sul rent to buy** così da agevolarne l'applicazione e favorire la ripresa del mercato immobiliare. Questa nuova modalità per l'acquisto della casa è stata introdotta in Italia solo pochi mesi fa con il decreto Sblocca Italia (art. 23 del D.L. 133/2014).

Il contratto

Lo **Sblocca Italia** ha introdotto alcune novità utili a risolvere la carenza normativa in materia. Nel dettaglio è stata introdotta la possibilità di trascrivere il contratto nei **Registri Immobiliari** per il periodo di locazione definendo un periodo massimo di dieci anni. Trascrivere il contratto nei registri immobiliari comporta indiscussi vantaggi per gli inquilini, questa pratica equivale ad una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile: il proprietario non potrà vendere l'immobile ad altri, concedere un'ipoteca sullo stesso o costituire qualsiasi diritto pregiudizievole.

In occasione del convegno: "La disciplina del rent to buy: tutele sostanziali e questioni tributarie" il Notariato assieme all'**Agenzia delle Entrate**, il **Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti**, banche, costruttori e mondo accademico si è cercato di definire le soluzioni giuridiche e fiscali per la concreta applicazione e diffusione di uno strumento che potrebbe rivelarsi essenziale per la ripresa del mercato. In occasione del convegno il Notariato ha presentato uno schema contrattuale idoneo per il rent to buy, specificando che, coloro che scelgono tale formula, hanno la possibilità di conseguire da subito il godimento dell'immobile.

Nonostante i diritti acquisiti il conduttore ha la possibilità di procedere all'acquisto dell'immobile ma non è obbligato a farlo. Il termine entro il quale il conduttore può decidere di acquistare la casa è stabilito da entrambe le parti, entro i dieci anni.

Assicurazione sull'immobile

Da contratto è previsto l'obbligo di assicurare la casa contro **incendi e calamità naturali**. Come in un tradizionale contratto di locazione la manutenzione ordinaria è posta a carico dell'inquilino mentre quella straordinaria è a carico del proprietario. Eventuali migliorie apportate all'abitazione concedono all'inquilino il diritto di pretendere un'**indennità** (nel caso in cui non proceda all'acquisto). Nel corso del mese di febbraio sarà ufficializzato il procedimento attuativo e conosceremo le relative azioni in materia fiscale.

Autore: Unione Nazionale Consumatori

Data: 3 febbraio 2015