

3. LOCAZIONE CON OPZIONE D'ACQUISTO

È un normale contratto di locazione abitativa o commerciale che **prevede la facoltà e non l'obbligo per il conduttore di acquistare**, ad un prezzo prestabilito ed entro una determinata data. Il patto è vincolante per la proprietà ma non obbliga il conduttore all'acquisto. Qualora il conduttore non eserciti il diritto di opzione all'acquisto, nel termine convenuto, la locazione continuerà normalmente. Si tratta di due contratti riuniti in uno solo: un contratto di locazione ed uno di opzione.

4. LOCAZIONE CON PATTO D'ACQUISTO

È anche detto **contratto di locazione con patto di futura vendita** - ed è un normale contratto di locazione abitativa o commerciale che prevede l'obbligo per entrambe le parti di addivenire alla vendita ad un prezzo prestabilito ed entro una determinata data.

Si tratta di un contratto atipico riconducibile all'art. 1526 del codice civile e rappresenta una commistione tra un contratto di locazione ed un preliminare di vendita. Il patto è vincolante per entrambe le parti e può esserci o meno il versamento di una caparra. Alla scadenza del termine si provvederà alla stipula dell'atto di compravendita.

La locazione con patto d'acquisto può prevedere o meno il versamento di caparra. Tali accordi tra le parti, possono essere redatti con contratti separati.

Adempimenti

Le locazioni sono soggette a registrazione; il contratto di opzione ed il patto acquisto hanno imposte di registro separate. Le locazioni sono soggette a trascrizione solo in caso abbiano durata ultranovennale, il patto d'acquisto è trascrivibile.



Quando vorresti acquistare e serve del tempo per accantonare l'anticipo del mutuo, puoi scegliere:

1. RENT TO BUY

- utilizzo immediato - trascrizione dell'atto
- quota godimento detraibile (come affitto)
- quota prezzo accantonata come Equity
- niente caparra - prezzo finale bloccato

2. VENDITA RATEALE

- utilizzo immediato - trascrizione dell'atto
- rate interamente in conto prezzo e accantonate come Equity
- occorre caparra - rate non detraibili
- massimo risparmio - prezzo finale bloccato

3. LOCAZIONE + OPZIONE D'ACQUISTO

- utilizzo immediato - detrazione intera canoni
- prezzo finale bloccato
- niente caparra - facoltà di comprare o meno

4. LOCAZIONE + PATTO D'ACQUISTO

- utilizzo immediato - detrazione intera canoni
- prezzo finale bloccato
- caparra opzionale - obbligo di comprare
- contratto trascrivibile

RENT TO BUY E VENDITA RATEALE



Abaco
GRANDI IMMOBILI

... gli specialisti del cambio Casa

Abaco
GRANDI IMMOBILI

Ag. Rieti 1 - Piazza Marconi, 5
0746/270180

Ag. Rieti 2 - Via S. Pertini 488
0746/762775

abacoimmobiliare@gmail.com
www.abacoimmobiliare.com - www.grandimmobili.it

Agenzia Rieti 1
0746 270180



Agenzia Rieti 2
0746 762775

ABACO: CHI SIAMO

Abaco - l'Agenzia Buoni Affari Case e Occasioni, fondata a Rieti nel 1992, si occupa del mercato residenziale, commerciale e di grandi immobili per le imprese. Si occupa di Rent to Buy, vendite rateali, e locazioni con opzione e patti d'acquisto..



RENT TO BUY: COS'È

Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione – art. 23 della legge 164/2014 “sblocca Italia” - è la trasposizione del modello Rent to buy anglosassone (affitto per acquistare). È un'autonoma tipologia di contratto, applicabile a tutti gli immobili, e prevede:

- stipula di atto notarile con trascrizione;
- durata fino a 10 anni
- prezzo d'acquisto finale prestabilito;
- nessuna caparra - ma possibilità di deposito;
- riconoscimento di parte dei canoni sul prezzo;
- vincolo alla vendita per il proprietario;
- facoltà di acquisto per l'acquirente.

COME FUNZIONA

Il proprietario-concedente consegna subito l'immobile e riceve il canone per la durata prevista. A fine contratto, il conduttore può decidere se acquistare al prezzo stabilito o risolvere il contratto.

CANONE

Nel contratto sono indicate le due componenti del canone: la quota godimento (congrua per evitare accertamenti) che è detraibile come affitto e la quota prezzo.

In caso di inadempimento del proprietario-concedente, verrà restituita la parte dei canoni imputata al prezzo, oltre interessi legali. Se vi sarà inadempimento del conduttore, l'immobile andrà restituito; tutti i canoni versati saranno acquisiti a titolo di indennità, salvo diversa pattuizione. Se il concedente fallisse, il contratto proseguirà. Tra le parti valgono le norme previste per l'usufrutto.

1. RENT TO BUY

Il Rent to Buy è un contratto di grande utilità e tutela, stante la trascrizione presso la Conservatoria. Consente di programmare l'acquisto di un immobile, dimostrando alla Banca, in caso di futuro accesso a mutuo, l'avvenuto apporto di capitale proprio - detto **Equity**, che viene versato mensilmente al proprietario in conto prezzo e che rappresenta una parte del canone mensile.

Esempio Rent to buy – Durata 5 anni

Prezzo acquisto	€ 70.000,00
Canone mensile	€ 850,00
a) Quota godimento:	€ 450,00 (affitto)
b) Quota prezzo	€ 400,00
Equity (5 anni x 12 x € 400)	€ 24.000,00
Importo residuo da pagare	€ 46.000,00
Equity già versato =	34,3% del prezzo

Accesso al mutuo

Per l'accesso al mutuo le norme sul credito prevedono la partecipazione del mutuatario con capitale proprio (detto Equity) non inferiore al 20% per immobili abitativi. La percentuale di mutuo concedibile non supera quindi l'80% oppure il 70% o 60% per immobili commerciali.

Altri Riferimenti normativi e testi

Ag. Entrate - Circolare 4/E - 19 febbraio 2015
Il Rent to buy - Consiglio Nazionale Notariato



2. VENDITA RATEALE

La Vendita rateale - detta anche vendita con riserva della proprietà o con patto di riservato dominio è un contratto previsto dall'art. 1523 del Codice civile e permette di acquistare un bene mobile o immobile, con pagamento rateale. L'acquirente può entrare subito in possesso, ma ne diventa effettivamente proprietario solo dopo il versamento dell'ultima rata. Per tutto il periodo di utilizzo l'immobile è di solito concesso in comodato d'uso con previsione di rimborso della fiscalità (IMU, condominiali ecc.).

Come funziona

Si procede in due fasi:

- stipula di un primo atto di vendita con patto di riservato dominio e quindi con condizione sospensiva - senza effetti traslativi;
 - stipula di un successivo atto di trasferimento della proprietà - a rateazione finita - con saldo del prezzo.
- Il contratto prevede il versamento di una caparra e di versamenti periodici (in genere mensili o trimestrali tutti in conto prezzo).

Altre forme

Si può optare in alternativa per:

- sottoscrizione di solo preliminare tra le parti, con stipula finale, senza i costi del primo atto;
- atto notarile di vendita con unica stipula e trasferimento della piena proprietà ma con riserva dell'ipoteca legale a favore del venditore fino ad avvenuto saldo del prezzo; a saldo avvenuto, si dovrà provvedere alla cancellazione dell'ipoteca.

Esempio Vendita rateale - Durata 3 anni

Prezzo acquisto	€ 80.000,00
Caparra	€ 10.000,00
Rate di prezzo mensili	€ 600,00
Equity (3 anni x 12 x € 600)	€ 21.600,00
Importo residuo da pagare	€ 48.400,00
Equity già versato =	39,5% del prezzo (compresa caparra)