

## **RENT TO BUY – UN'ALTERNATIVA PER LE SOCIETÀ DI NUOVA COSTITUZIONE**

Il Rent to buy o **affitto con riscatto** è uno strumento contrattuale che permette di stipulare un contratto di affitto che poi si può trasformare in una compravendita di un immobile. La forma contrattuale, quindi, si compone di due parti: un **contratto di affitto** e un **preliminare di futura vendita** da effettuarsi in un determinato tempo ( in genere di 3-5 anni ma è tutelato dalla legge fino a 10 anni).

Quindi, il proprietario consegna fin **da subito** l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale gli corrisponde un **canone mensile** che comprende:

- una parte l'affitto per il godimento del bene. Questa parte si “perde” come avviene in una normale locazione;
- una parte costituirà l'acconto sul prezzo finale dell'immobile, quindi mi ridurrà il prezzo finale di vendita.

Da non confondere il rent to buy come un modo per acquistare un bene immobile a rate. Il rent to buy si è sviluppato soprattutto per venire incontro a chi non riesce ad accedere un mutuo. Quindi, non è altro che l'acquisto graduale tramite un **programma preparatorio**, finalizzato ad allineare l'acquirente ai parametri previsti dal mondo bancario per la concessione del mutuo. Ossia, la sua **capacità reddituale** (rapporto reddito/rata mutuo) e l'**acconto** (il capitale proprio investito dal richiedente mutuatario).

Anche se la quasi totalità degli annunci rent to buy si riferisce ad abitazioni nuove o in pronta consegna, questa tipologia di contratto può essere vantaggiosa nell'ambito delle compravendite degli immobili ad uso **commerciale ed industriale**, come ad esempio negozi, capannoni, strutture alberghiere o situazioni in cui le attività sono bene avviate e consentono, tramite i ricavi di sostenere agevolmente gli esborsi necessari per sostenere il piano finanziario di acquisto.

Si pensa alle società di **nuova costituzione** che tramite l'acquisto rent to buy possono crearsi lo storico di almeno due bilanci normalmente richiesto per accedere al finanziamento per l'acquisto del bene.

In più, questo acquisto graduale consente di accantonare **la liquidità necessaria** per affrontare i costi legati al passaggio della proprietà, ad esempio: istruttoria mutuo, perizia immobile, imposte, costi per rogito notarile, assicurazioni varie, etc.

Anche se rimane un fenomeno di nicchia, attenzione verso il rent to buy è in continua crescita negli ultimi anni. Di riflesso anche la normativa, attraverso **l'art.23 del D.L. n.133/2014** ha introdotto nel nostro ordinamento la disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.

Un **esempio pratico** ci aiuta a capire meglio questa tipologia di contratto.

Si ipotizzi che il costo della vendita di una casa è di **100.000 euro**. Il canone è convenuto pari a 1.000 euro mensili, di cui 400 euro viene dato per il godimento del bene ed il restante 600 euro va come pagamento della casa. Se l'opzione di acquisto viene stabilita dopo 5 anni, quindi, **36.000 euro** (600\*12 mesi\*5anni) saranno stati già pagati riducendo il prezzo della vendita a 64.000 euro.