



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore MARINO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 MARZO 2018

Disposizioni in materia di locazione con riscatto

ONOREVOLI SENATORI. - L'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzata da una consistente quantità di immobili inventati a fronte di una domanda che spesso si scontra con la carenza di liquidità e gli effetti della stretta creditizia, rende opportuno introdurre nell'ordinamento talune disposizioni volte a consentire l'utilizzo di schemi contrattuali (diversi dalla locazione finanziaria) dotati di un certo grado di flessibilità, che favoriscano la conclusione di accordi idonei a consentire l'immediato conseguimento del godimento dell'immobile, rimandando al futuro gli effetti finali di un'operazione di trasferimento della proprietà o di altri diritti reali sui medesimi immobili, imputando in tutto o in parte al prezzo le somme pagate quali canoni per il godimento.

La prassi conosce diverse ipotesi (dal collegamento negoziale tra preliminare di vendita o opzione e locazione, alla vendita con riserva di proprietà, alle diverse ipotesi qualificate come *rent to buy*), caratterizzate dall'intento di consentire all'acquirente l'immediato conseguimento del bene idoneo a soddisfare il bisogno abitativo, diluendo nel tempo l'impegno finanziario, e al venditore la collocazione dell'immobile (con conseguente sgravio dell'onere finanziario sostenuto per la costruzione).

Si tratta, in ogni caso, di ipotesi prive di disciplina specifica e penalizzanti sul piano tributario.

Lo schema proposto si compone di due fasi:

a) quella consistente nel conseguimento del godimento dell'immobile a fronte del pagamento di un canone;

b) quella consistente nel trasferimento della proprietà (o di altro diritto reale) del

medesimo immobile, con imputazione al prezzo in tutto o in parte del predetto canone e con pagamento del saldo.

La disciplina proposta è «a maglie larghe» per consentire all'autonomia privata di meglio modulare il concreto contenuto dei contratti, in funzione delle specifiche esigenze.

In particolare, l'autonomia privata è libera di articolare a piacimento la durata della fase «di godimento» (pur con il limite temporale dell'efficacia prenotativa della trascrizione), la quota di canone imputabile a corrispettivo della successiva vendita, nonché il carattere unilaterale o bilaterale dell'obbligo traslativo.

Resta, ovviamente, rimessa all'autonomia contrattuale la possibilità di prevedere diritti di recesso, clausole penali e/o meccanismi condizionali, nonché disciplinare la stessa cedibilità della posizione contrattuale ovvero regolamentare gli effetti dell'inadempimento dell'obbligo di trasferimento, oltre a quanto già previsto dalla norma proposta.

Considerato che lo schema contrattuale in questione si differenzia dalla locazione, la proposta prevede, salvo che le parti intendano rinviare alle norme sulla locazione, che nella fase di godimento, si applichino le norme codicistiche dell'usufrutto, riguardo a inventario e garanzia, al carico delle spese di manutenzione e alle pretese di terzi e/o liti.

Considerato, poi, che il godimento del bene oggetto della futura vendita ha inizio con la consegna della cosa al momento della conclusione del contratto di godimento, la norma prevede che il termine prescrizione per far valere la garanzia per i vizi (di cui all'articolo 1495, terzo comma, del codice civile) decorra dal momento della consegna

per effetto del contratto di concessione del godimento.

Elemento qualificante, per rafforzare la reciproca tutela delle parti, è la previsione della trascrizione del contratto con cui viene concesso il godimento, rinviando, quanto agli effetti, alla disciplina della trascrizione del contratto preliminare (con un prolungamento della durata massima dell'efficacia prenotativa, in considerazione dello scopo della norma); tale previsione si completa, ovviamente, con il rinvio alle disposizioni relative alla cancellazione della trascrizione, al privilegio speciale sull'immobile a garanzia dei crediti (di restituzione) del futuro acquirente per il caso dell'inadempimento del venditore.

È inoltre previsto il divieto di stipulare l'atto di concessione del godimento di un immobile a uso abitativo gravato da ipoteca (a garanzia di finanziamento contratto dal costruttore) o pignoramento se non sia stato prima ottenuto il titolo idoneo alla cancellazione o al frazionamento.

La proposta introduce anche una specifica disposizione da inserire nella legge fallimentare, per le ipotesi in cui una delle parti venga coinvolta in un fallimento: la disposizione proposta riproduce, con i dovuti adeguamenti, i principi sottesi agli articoli 72-*quater* e 73 della legge fallimentare.

La proposta si completa con alcuni interventi sulla disciplina tributaria, particolarmente opportuni per chiarire il trattamento fiscale della fattispecie, incentivandone l'utilizzo per entrambe le parti.

In particolare, si propone:

- di consentire al titolare del godimento in funzione della successiva vendita, che si sia accollato (in conto pagamento canoni) il mutuo contratto dal proprietario (futuro venditore), di detrarre i relativi interessi passivi (alle medesime condizioni previste per l'acquirente dell'abitazione principale);

- di riconoscere al proprietario/futuro venditore un credito d'imposta corrispon-

dente alle imposte assolute sui canoni relativi a contratti di godimento in funzione della successiva vendita di immobili a uso abitativo, nella misura in cui gli stessi siano imputati al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile;

- di escludere dal reddito d'impresa i canoni relativi agli immobili concessi in godimento in funzione della successiva vendita dall'impresa costruttrice degli stessi, fino a concorrenza della quota parte di mutuo accollato riferibile al periodo d'imposta;

- di riconoscere, per evitare duplicazioni di imposta in quella che, sostanzialmente, si configura come un'operazione unitaria, un credito d'imposta anche all'acquirente, rispetto alle imposte indirette assolute nel periodo di godimento, limitatamente alla parte di queste riferite alla quota di canoni imputati al prezzo del trasferimento;

- di riconoscere, quale fattispecie esimente dalla decadenza dalle agevolazioni fiscali per la prima casa usufruite per l'acquisto di abitazione non di lusso poi alienata prima del quinquennio, la stipulazione, entro un anno dall'alienazione, di un contratto che preveda l'immediata concessione del godimento con obbligo di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto o in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, avente ad oggetto altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Inoltre si precisa che i contratti in esame non sono assimilabili alla locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti, agli effetti dell'IVA e delle imposte sui redditi, per evitare questioni interpretative, e relativo contenzioso, in ordine all'anticipazione delle imposte sul trasferimento fin dalla stipula del contratto di godimento, che potrebbero scoraggiare il ricorso a tali strumenti contrattuali.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Nozione e disciplina)

1. Sono disciplinati dalla presente legge i contratti, diversi da quelli di locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile con obbligo per il concedente o per entrambe le parti di stipulare successivamente la vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto o in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento.

2. La durata del godimento anteriore alla vendita è determinata dalle parti.

3. Il canone periodico che il titolare del diritto di godimento è tenuto a versare al proprietario è, in tutto o in parte, secondo quanto convenuto dal contratto, imputato al prezzo della vendita, che deve essere determinato fin dalla conclusione del contratto.

4. I contratti indicati dal comma 1 devono essere trascritti, agli effetti dell'articolo 2645-bis del codice civile. Detti effetti cessano e si considerano come mai prodotti se, entro sei mesi dalla data convenuta per la conclusione del contratto di vendita e, in ogni caso, entro dieci anni dalla trascrizione di cui al presente articolo, non sia eseguita la trascrizione del contratto di vendita o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dell'obbligo assunto o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, numero 2) del codice civile. Si applicano gli articoli 2668, comma quarto, 2775-bis e 2825-bis del codice civile.

5. In caso di mancata conclusione della vendita entro il termine pattuito, il titolare

del diritto di godimento deve effettuare la restituzione dell'immobile.

6. Salvo che le parti abbiano espressamente convenuto l'applicazione delle norme di legge che disciplinano la locazione, al rapporto di godimento si applicano le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007, nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili; la garanzia cui è tenuto il titolare del diritto di godimento non può eccedere l'importo di tre periodicità di canone e può essere sostituita da una polizza assicurativa. Nel godimento della cosa egli deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.

7. Il termine di cui all'articolo 1495, terzo comma, del codice civile decorre dal momento della consegna per effetto del contratto di concessione del godimento.

8. Qualora i contratti oggetto della presente legge si riferiscano a immobili da costruire o in corso di costruzione, non si applicano gli articoli 2 e 3 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, e, salvo diverso accordo delle parti, il godimento decorre dalla venuta a esistenza del bene.

9. Qualora i contratti oggetto della presente legge abbiano a oggetto un'unità abitativa e la stessa sia gravata da ipoteca iscritta a garanzia di finanziamento contratto dall'impresa costruttrice, ovvero sia stata oggetto di pignoramento, il notaio non può ricevere o autenticare l'atto che determina la concessione in godimento se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca o del pignoramento gravante sull'immobile.

10. Durante la fase di godimento, qualora l'immobile sia ipotecato a garanzia di un mutuo, se lo stesso sia stato suddiviso in quote e l'ipoteca sia stata frazionata, le parti possono convenire, quale modalità per la corresponsione del canone di godimento,

l'accollo per tutta la durata del godimento delle rate di ammortamento della corrispondente quota di mutuo, fatto salvo l'articolo 1273, secondo comma, del codice civile.

Art. 2.

(Inadempimento)

1. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento di sei mensilità, anche non consecutive, salvo che ne sia pattuito un maggior numero, o di mancato pagamento di tante rate che superino il 5 per cento del prezzo.

2. In caso di inadempimento dell'obbligo di concludere il contratto di vendita dell'immobile al titolare del diritto di godimento, si applica l'articolo 2932 del codice civile.

3. In caso di risoluzione per inadempimento dell'obbligato alla vendita, egli deve restituire la parte dei canoni di cui era prevista l'imputazione al prezzo del trasferimento, maggiorata degli interessi legali, salvo, nel caso in cui fosse stata pattuita l'imputazione totale, un equo compenso.

4. In caso di risoluzione per inadempimento del titolare del godimento, egli deve restituire l'immobile e i canoni versati restano acquisiti dal proprietario a titolo di indennità, salvo che il giudice, secondo le circostanze, stabilisca una parziale restituzione. Per il conseguimento del titolo per il rilascio dell'immobile si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al Libro IV, Titolo I, Capo II del codice di procedura civile.

5. Resta salva l'applicazione di eventuali penali e il risarcimento del maggior danno.

Art. 3.

(Modifiche al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, «legge fallimentare»)

1. Dopo l'articolo 72-*quater* del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, è inserito il seguente:

«Art. 72-*quinquies*. - 1. Ai contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile con obbligo o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto o in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, trascritti ai sensi dell'articolo 2643 del codice civile, in caso di fallimento del futuro acquirente, si applica l'articolo 72. Qualora il curatore si scioglia dal contratto, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a versare alla curatela la differenza tra quanto incassato e quanto dovuto per il godimento del bene fino a quel momento.

2. In caso di fallimento del concedente, il contratto prosegue e chi ha conseguito il godimento conserva i propri diritti relativi all'acquisto, alle stesse condizioni già pattuite, dei diritti reali immobiliari originariamente convenuti».

Art. 4.

(Modifiche al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917)

1. Al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 15 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«3-*bis*. La detrazione di cui al comma 1, lettera b), spetta al titolare del diritto di go-

dimento in funzione della successiva vendita, entro un importo non superiore alla metà del canone annuale e con riferimento ai medesimi oneri in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili concessi in godimento in funzione della successiva vendita e contratti dall'impresa costruttrice per la costruzione dei medesimi immobili. La detrazione spetta a condizione che:

a) il contratto che prevede l'immediata concessione del godimento dell'immobile ad uso abitativo con obbligo o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, sia stato stipulato direttamente dall'impresa costruttrice dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e fin quando l'impresa costruttrice ne detenga la proprietà;

b) il titolare del diritto di godimento adibisca l'immobile ad abitazione principale entro trenta giorni dalla stipula del contratto;

c) risulti dal contratto l'accollo da parte del titolare del godimento del mutuo per la quota parte gravante sull'unità immobiliare oggetto di contratto;

d) il contratto sia stipulato per una durata non superiore a dieci anni. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale. Non si tiene conto ai fini della spettanza della detrazione delle variazioni dipendenti da trasferimenti dovuti alle medesime ragioni di cui al comma 1, lettera *b)*»;

b) all'articolo 26, alla fine del comma 1 è aggiunto il seguente periodo: «Per le imposte assolute sui canoni relativi a contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile ad uso abitativo con obbligo o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la cessione del mede-

simo immobile, è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare»;

c) all'articolo 85, è aggiunto infine il seguente comma:

«3-ter. Non concorrono a formare il reddito i canoni relativi agli immobili concessi in godimento in funzione della successiva vendita dall'impresa costruttrice degli stessi, alle medesime condizioni stabilite dall'articolo 15, comma 3-bis. La disposizione trova applicazione fino a concorrenza della quota parte di mutuo accollato riferibile al periodo d'imposta. Qualora il canone di godimento sia superiore a tale misura, l'eccedenza concorrerà alla formazione del reddito d'impresa secondo i criteri ordinari»;

d) dopo l'articolo 163 è inserito il seguente:

«Art. 163-bis. - (Credito d'imposta). -
1. Per le imposte assolute sui canoni, relativi a contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile ad uso abitativo con obbligo o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile, è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare».

Art. 5.

(Modifiche al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131)

1. Alla nota II-bis) dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«4-ter. Le predette disposizioni non si applicano, altresì, nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione del-

l'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda alla sottoscrizione di un contratto, trascritto ai sensi dell'articolo 2643 del codice civile, che preveda l'immediata concessione del godimento con obbligo di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto o in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, avente ad oggetto altro immobile da adibire a propria abitazione principale. In tal caso, qualora alla scadenza pattuita non venga stipulato il contratto di vendita, le predette disposizioni tornano ad applicarsi».

Art. 6.

(Ulteriori disposizioni tributarie)

1. I contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile ad uso abitativo con obbligo o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto o in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, non sono assimilabili alla locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti agli effetti dell'articolo 2, secondo comma, numero 2), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e dell'articolo 109, comma 2, lettera a), del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

2. Ai contribuenti che acquistano a titolo oneroso immobili ad uso abitativo già detenuti in godimento in virtù di un contratto che preveda l'immediata concessione del godimento con obbligo o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, e imputano i relativi canoni in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per il trasferimento, è attribuito un credito di imposta pari alla minor somma fra l'imposta sul valore aggiunto o l'imposta di registro

assolta sui canoni di godimento imputati e l'imposta sul valore aggiunto o l'imposta di registro dovuta per l'acquisto. La disposizione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del contratto di concessione del godimento. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto che lo determina, ovvero, per l'intero importo maturato, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo ai rimborsi.

€ 1,00