



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

## IL RENT TO BUY E ALTRI MODI PER COMPRARE CASA

*Presentata la 12ma guida dei notai e associazioni dei consumatori*

Scaricala gratuitamente su [www.notariato.it](http://www.notariato.it)

Roma, 2 dicembre 2015 – Comprare casa in tempo di crisi con il contratto di *rent to buy*: ma quali sono i vantaggi e gli svantaggi e gli obblighi sia per il venditore sia per l'acquirente? Quali le tutele previste dalla legge? Per offrire un'informazione completa e trasparente su questa nuova modalità di acquisto della casa è stata presentata, oggi a Roma, la dodicesima Guida per il Cittadino "**Il rent to buy e altri modi per comprare casa**", realizzata dal **Consiglio Nazionale del Notariato** in collaborazione con 12 tra le principali **Associazioni dei Consumatori**, (*Adiconsum, Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori*).

Il vademecum spiega tutto quello che c'è da sapere sul contratto di *rent to buy*: quali sono gli obblighi del venditore e del futuro acquirente, quali regimi fiscali si applicano e chi paga le imposte legate all'immobile; a chi spettano i diritti e gli oneri condominiali; come si gestiscono le spese legate all'ordinaria manutenzione e alle riparazioni straordinarie. Inoltre, cosa succede se il conduttore decide di non comprare l'immobile e in caso di fallimento del venditore o del futuro acquirente. È importante sapere, inoltre, che il contratto di *rent to buy* può essere ceduto dal conduttore a terzi prima della sua scadenza e si può applicare anche agli immobili in costruzione.

L'iniziativa nasce dall'esigenza di offrire ai cittadini un'informazione semplice e completa su questa formula – disciplinata con il decreto Sblocca Italia (*art. 23 del D.L. 133/2014*) - per consentire ai cittadini di comprare casa in un momento di difficoltà di accesso al credito, e ai costruttori di smaltire l'inventario. La guida, inoltre, offre un approfondimento anche sulle modalità di acquisto alternative alla classica compravendita: come la **locazione con patto di futura vendita**; la **vendita con riserva della proprietà**; la **vendita a prezzo rateizzato** con iscrizione dell'ipoteca legale; il **preliminare ad effetti anticipati** specificando vantaggi e svantaggi per entrambe le parti. In ogni caso è sempre importante rivolgersi per tempo ad un professionista, come il notaio, che con la sua esperienza e preparazione in materia può consigliare le scelte più adatte alle esigenze specifiche.

**Cosa è il rent to buy:** si tratta di un'operazione attraverso la quale viene assicurato a chi ha intenzione di acquistare un immobile, la possibilità di usufruirne subito, con pagamento di un canone periodico e di rinviare ad un momento successivo l'acquisto vero e proprio e il pagamento del relativo prezzo, dal quale verranno scomputati, in tutto o in parte, i canoni pagati in precedenza. Il *rent to buy* può avere ad oggetto qualsiasi immobile: appartamenti, autorimesse, cantine, negozi, uffici, capannoni e negozi. Persino terreni e immobili in costruzione.

**L'importanza della trascrizione:** il decreto Sblocca Italia introduce la possibilità di trascrivere - attraverso l'intervento del notaio - il contratto nei Registri Immobiliari fino a un massimo di 10 anni. La trascrizione è fondamentale perché vale come vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile. Di conseguenza, quest'ultimo non potrà essere venduto a qualcun altro, né potrà



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

essere concessa un'ipoteca su di esso, né costituita una servitù passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Il vincolo vale anche nei confronti degli eventuali creditori del venditore, i quali non potranno iscrivere ipoteche sull'immobile promesso in vendita, né pignorarlo. Con la trascrizione del *rent to buy*, infatti, l'immobile è "riservato" al futuro acquirente, e qualsiasi trascrizione o iscrizione non avrebbe effetto nei suoi confronti.

Anche questa Guida per il Cittadino, come le altre della collana, è scaricabile gratuitamente dal sito web del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)) e delle associazioni dei consumatori che hanno collaborato alla sua realizzazione.

**PER INFORMAZIONI:**

*Ufficio relazioni con i media - Consiglio Nazionale del Notariato:*

Chiara Cinti 346/3808202 - [ccinti@notariato.it](mailto:ccinti@notariato.it)

Silvia Scafati 348/7267921 - [sscafati@notariato.it](mailto:sscafati@notariato.it)

Erminia Chiodo 366/9110270 - [echiodo@notariato.it](mailto:echiodo@notariato.it)