

Brescia, lì 7 Gennaio 2015

A tutta la Spett.le Clientela

OGGETTO: CIRCOLARE INFORMATIVA N. 3 DEL 07/01/2015
Contratto Rent to Buy e chiarimenti Reverse Charge

1. Rent to buy

Il DI 164/2014 c.d. "Decreto Sblocca Italia" dell'11 novembre 2014 ha regolato gli effetti civilistici dei **contratti che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato (Rent to Buy)** disciplinati dall'art. 23 del DI n. 133/2014.

I vantaggi del Rent to buy	
I vantaggi per il futuro acquirente	I vantaggi per il proprietario/futuro venditore
Disponibilità immediata di una nuova casa con possibilità di acquisto della stessa dopo un periodo di tempo e al prezzo preventivamente concordato tra le parti	Messa a reddito del proprio patrimonio immobiliare
Possibilità di imputare al prezzo di vendita tutto o parte dei canoni corrisposti durante il periodo di godimento dell'immobile precedente alla vendita	Miglioramento delle performance di vendita in un periodo di evidente stasi del mercato immobiliare: il promissario acquirente avrà infatti tutto l'interesse ad acquistare l'immobile in cui abita, considerata anche la possibilità di imputare al prezzo di acquisto tutto o in parte delle somme versate a fronte del godimento del bene
Possibilità di vendere a propria volontà l'immobile di proprietà avendo a disposizione maggior tempo e tranquillità	Possibilità di realizzare la vendita dell'immobile a prezzi di listino
Possibilità di diminuire, al momento dell'acquisto del nuovo immobile, l'importo del mutuo necessario, rientrando così nei sempre più stringenti parametri di merito creditizio richiesti dalle banche	
Risparmio immediato degli oneri finanziari del mutuo necessario per l'acquisto del nuovo immobile, che verrà acceso solo al momento dell'esercizio dell'opzione di acquisto	

2. Chiarimenti Reverse Charge in edilizia

Dal **1° gennaio 2015**, per effetto **dell'art. 1, comma 629 della L. 190/2014**, che ha integrato le disposizione di Dpr 633/72, il Reverse Charge è introdotto nei seguenti casi:

- **prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione impianti e di completamento relative a edifici (art. 17, sesto comma, lettera a-ter).**

Nella relazione tecnica di accompagnamento della legge si chiarisce che l'applicazione **dell'inversione contabile riguarda non soltanto le opere effettuate nei contratti di subappalto, bensì tutte le prestazioni rese nei rapporti B2B, anche nei confronti di committenti che non operano nel settore edile o dei contraenti generali.** Di conseguenza le imprese che prestano servizi di **pulizia, di demolizione, di completamento o di installazione impianti degli edifici,** quando operano verso soggetti passivi Iva (imprese commerciali e agricole, professionisti) **devono emettere la fattura senza l'addebito dell'imposta, che sarà assolta dal destinatario, previa integrazione della fattura,** con il regime dell'inversione contabile.

Cordiali saluti

Sacco & Partners
 DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI E REVISORI LEGALI DEI CONTI