

FORMULA	Tipo contratto	Descrizione	Link e riferimenti	convenienza per Venditore/Locatore	Convenienza per Compratore/Acquire	Note contrattuali e di legge	Note fiscali
Contratto Locazione con opzione d'acquisto	2 contratti tipici separati: uno di locazione che seguirà i dettami della disciplina della locazione.	Un contratto (tipico) di locazione, affiancato da un contratto (tipico) di opzione di acquisto, aventi entrambi vita propria e distinta.		Locare facilmente, percepire un canone più alto, locare un immobile parzialmente da ristrutturare, fidelizzare il conduttore all'immobile.	Godere subito del bene a titolo di detenzione locatizia, con la possibilità entro un certo tempo di effettuare l'acquisto ritenendo le addizioni e migliorie.	Il contratto di locazione sarà soggetto alla disciplina delle locazioni L. 392/78 e della:	Il trattamento fiscale delle locazioni fino a che non viene esercitata l'opzione.
	l'altro di contratto di opzione d'acquisto ai sensi art. 1331 cc.	Il Proprietario è vincolato per un dato tempo ad accettare una proposta di acquisto a determinate condizioni mentre il Conduttore ha facoltà di accettare o meno.	Vengono stabilite condizioni e modalità dell'eventuale acquisto, il prezzo potrà avere una indicizzazione, ma il contratto vincolante è solo quello di locazione.			Legge 431-1998	trattamento fiscale della compravendita allorquando essa avverrà.
Contratto Locazione con Patto di acquisto o di futura vendita o "riscatto" : Rent to Buy	2 contratti tipici misti e fusi in un unico contratto atipico: un contratto di locazione con patto di acquisto (o riscatto)	Locatore e Conduttore stabiliscono che, entro il termine contrattuale della locazione, l'immobile in oggetto venga trasferito al conduttore		La facilità di alienare immobili anche in presenza di disagio finanziario del mercato e di eccesso di offerta, di introitare una caparra e un canone più elevato, di poter contare sulla vendita e di fidelizzare l'inquilino all'immobile.	Usufruire subito dell'immobile pagando un canone non a fondo perduto, ma in tutto od in parte a deconto del prezzo prefissato del bene e di poter più convenientemente operare migliorie o addizioni, l'esecuzione delle quali dovrà tuttavia essere normata contrattualmente.	Il contratto di locazione non è soggetto alla disciplina delle locazioni L. 392/78 e L. 431/98 in quanto prevale la promessa di vendita	Gli aspetti fiscali del contratto di locazione con patto di futura vendita sono due: quello relativo alla locazione e quello relativo all'acquisto. dell'Agenzia delle Entrate.
		Il prezzo prefissato della vendita potrà essere parzialmente o integralmente pagato dai canoni corrisposti o da una parte di essi, restando l'eventuale saldo a carico del conduttore.	Vengono fissate sia le condizioni della locazione che quelle della futura vendita.		Cass. 23/3/1992, n. 3587 -inapplicabilità legge 392/78	Scarica la risoluzione 338 dell'Agenzia delle Entrate.	
Visita il social Network: www.domoforum.it E' gratis.			Leggi gli Articoli su Domoforum		Scarica la Monografia Domoforum su Affitto riscatto e Rent to Buy		

FORMULA	Tipo contratto	Descrizione	Link e riferimenti	convenienza per Venditore/Locatore	Convenienza per Compratore/Acquire	Note contrattuali e di legge	Note fiscali
Promessa di acquisto con facoltà di recesso per il compratore. Help to Buy	Contratto preliminare di acquisto con facoltà di recesso e di nomina di terzo	contratto preliminare di compravendita immobiliare, che contiene una reciproca promessa di pervenire alla compravendita definitiva di un immobile in un dato tempo (ad esempio tre anni), con una immissione nel possesso immediata ma condizionata al futuro adempimento.		vendere facilmente, percepire caparra ed eventuali accrescimenti periodici, non avere rapporto di locazione, accollare spese e IMU al Compratore/Possessore. Il possesso è condizionato al trasferimento definitivo	Godere subito del bene a titolo di possessore, con la possibilità di dilazionare l'acquisto definitivo accantonando caparre. Facoltà di recesso con penali o di nomina di terzi.	Il contratto di di compravendita è soggetto alle leggi sulla compravendita immobiliare.	trattamento fiscale della compravendita allorquando essa avverrà.
	E' consigliabile il compromesso trascritto in Conservatoria, in quanto sono previste caparre sostanziose	Vengono stabilite condizioni e modalità dell'acquisto, fissato il prezzo che potrà avere una indicizzazione in aumento a partire ad esempio dal 6° mese					
Vendita con pagamento dilazionato e patto di riservato dominio	Contratto definitivo di acquisto con patto di riservato dominio	contratto notarile definitivo di compravendita immobiliare che non contiene la quietanza del prezzo ma solo delle somme percepite, dilazionando il pagamento in un determinato tempo.		Vendere facilmente, percepire caparra ed eventuali accrescimenti periodici, non avere rapporto di locazione, accollare spese e IMU al Compratore/Possessore. La proprietà è trasferita ma vi è un riservato dominio	Godere subito del bene a titolo di proprietario, con la possibilità di dilazionare il pagamento senza dover fare ricorso ad un mutuo.	Il contratto di di compravendita è soggetto alle leggi sulla compravendita immobiliare.	trattamento fiscale della compravendita nel momento dell'atto, tassa ipotecaria e spese di cancellazione.
	E' consigliabile l'iscrizione di ipoteca legale a favore del Venditore	Vengono stabilite condizioni e modalità dell'acquisto, fissato il prezzo che potrà avere una indicizzazione in aumento a seconda del decorrere del tempo oppure il pagamento di interessi.					
Preliminare con effetti anticipati	costituzione di effetti che competerebbero al contratto definitivo per il pagamento del prezzo e per la consegna	è il caso meno riconducibile alla nozione di affitto riscatto, ma purtroppo molto utilizzato nel "fai da te"		Vendere e percepire caparra ed eventuali accrescimenti periodici accollando spese e IMU al Compratore. Il possesso è trasferito in attesa dell'atto di vendita e del saldo.	Godere subito del bene a titolo di possessore con la possibilità di dilazionare il pagamento al momento dell'atto.	Il contratto di di compravendita è soggetto alle leggi sulla compravendita immobiliare.	trattamento fiscale della compravendita nel momento dell'atto.
Visita il social Network: www.domoforum.it E' gratis.			Leggi gli Articoli su Domoforum		Scarica la Monografia Domoforum su Affitto riscatto e Rent to Buy		