



## Il Contratto

L'Affitto Riscatto, è un contratto che permette al Conduttore, futuro Acquirente, di diventare proprietario dell'immobile, dopo un periodo di locazione. Con un programma, in genere della durata di 3 anni, si può subito entrare nell'abitazione, dapprima in locazione e successivamente in proprietà, una volta completato il processo di acquisto. Si tratta quindi di un unico contratto contenente sia la locazione che il patto di futura vendita, che prevale giuridicamente e fiscalmente sulla locazione.

## Come funziona

Il Conduttore, futuro Acquirente, dovrà corrispondere:

- un **versamento iniziale** alla consegna dell'immobile, interamente deducibile in caso di acquisto, che sarà suddiviso tra caparra (non recuperabile in caso di recesso) e acconto (recuperabile in caso di recesso);
- un **canone mensile** (solitamente maggiorato del 20-70% rispetto all'usuale canone) non recuperabile in caso di recesso, il cui importo viene in tutto o in parte dedotto dal prezzo;
- un **versamento mensile** di cui una parte andrà ad accrescere la caparra (non recuperabile in caso di recesso), mentre l'altra sarà andrà a sommarsi all'acconto (recuperabile in caso di recesso);
- un **importo da saldare all'Atto**, al netto del versamento iniziale, della parte deducibile del canone mensile e del versamento mensile.

Nell'Affitto Riscatto è prevista, se selezionata in fase di compilazione del Contratto, una **facoltà di recesso** dall'acquisto, per il Conduttore/Acquirente, che dovrà rilasciare l'immobile. In alternativa al recesso, potrà cedere l'operazione ad un terzo soggetto. In caso di recesso, il Proprietario sarà risarcito trattenendo la parte relativa alla Caparra del versamento iniziale, i canoni mensili versati e gli importi relativi all'accrescimento della Caparra corrisposti mensilmente. In caso di acquisto, l'Acquirente dedurrà interamente dal prezzo dell'immobile quanto fino a quel momento versato, ad eccezione della componente non deducibile del canone mensile, se pattuita.

## I vantaggi

**Il vantaggio per il Proprietario** nell'Affitto Riscatto: una vendita agevolata, al corretto prezzo di mercato, anche in situazioni di scarsa domanda. Inoltre, incassa: la Caparra, i canoni di locazione ed i versamenti mensili, risparmiando spese condominiali.

**Il vantaggio per il Conduttore, futuro Acquirente**, nell'Affitto Riscatto: avere subito le chiavi dell'immobile, con possibilità di acquisto agevolato e pagamento dilazionato, recuperando, del tutto o in parte, i canoni versati. Rimandando di qualche

anno l'atto di acquisto, ridurrà l'ammontare del mutuo ed i conseguenti interessi, acquisendo inoltre merito creditizio.

## **Spese e Tassazione**

**Le spese** per il Contratto di Affitto Riscatto:verranno ripartite al 50%, tra il Conduttore/Aquirente ed il Proprietario, per quanto riguarda l'imposta di registro fissa (circa 200€) ed ai bolli. Saranno **a carico dell'Acquirente le spese** notarili, compresi di trascrizione e l'imposta di registro proporzionale, che corrisponde, per l'intera caparra promessa, allo 0,5%, ed al 3% per gli acconti. Per quanto riguarda l'atto definitivo, le spese competono tutte all'Acquirente, che, in tale occasione, potrà recuperare l'imposta di registro proporzionale sulla caparra e sugli acconti precedentemente pagata. **Le spese a carico del Proprietario** saranno quelle relative all'IMU ed alle imposte di tipo patrimoniale, ma si potrà concordare, nella compilazione del Contratto, la possibilità di rimborso parziale o totale da parte dell'Acquirente.A partire dalla data di consegna dell'immobile, il Conduttore/Aquirente si farà carico delle spese generali, di manutenzione, servizi condominiali, utenze e raccolta rifiuti. Nel Contratto bisognerà indicare chi si farà carico delle spese straordinarie per le parti comuni ed esclusive, successive alla consegna dell'immobile. Le imposte per il canone di locazione verranno pagate dal Proprietario. In cedolare secca corrispondono al 21% del canone annuale, mentre in regime ordinario il 95% del ricavato derivante dalla componente locazione andrà dichiarato ai fini Irpef e verrà sommato agli altri redditi percepiti nell'anno fiscale.