

ESEMPIO DI RENT TO BUY

- **PER IMMOBILE DEL VALORE DI € 1.300.000,00 (Unmilionetrecentomila)**
- **Per un complesso immobiliare parte destinato ad uffici, parte a locali produttivi e magazzini**
- **CONTRATTO DI DURATA DI 6 ANNI TRA due soggetti (concedente e conduttore che sono entrambi Partite IVA).**
- **CANONE MENSILE COMPLESSIVO DI € 8.000,00**
(4.000,00 a fronte della concessione in godimento)
- **(4.000,00 come acconto prezzo di vendita)**

Prezzo di vendita pattuito (e bloccato per 6 anni) a cui può essere acquistato l'immobile dal conduttore	<u>1.300.000,00</u>
Acconto iniziale sul prezzo di vendita (versato alla stipula del contratto)	100.000,00
Canone mensile in conto di godimento; il concedente intende però consentire che il conduttore possa detrarlo interamente dal prezzo se acquista nei 6 anni	4.000,00 4.000,00 x 12 mesi = 48.000,00 48.000/anno (per 6 anni = 288.000,00)
Canone mensile in (ac)conto prezzo	4.000,00 4.000,00 x 12 mesi = 48.000,00 48.000/anno (per 6 anni = 288.000,00)
Somme versate al concedente in 6 anni	100.000 + 288.000 + 288.000 = 676.000
Se viene consentito al conduttore di scalare dal prezzo di acquisto tutte le somme versate, residua una Somma da versare al rogito pari a euro 624.000	1.300.000 - 676.000 = <u>624.000</u>
Se viene consentito al conduttore di scalare solo 2.000,00 al mese dai 4.000,00 pattuiti come canone di godimento (2.000 x 12 mesi = 24.000 x 6 anni = 144.000), residua una somma da saldare al rogito pari a euro	1.300.000 - 100.000 - 144.000 - 288.000 (532.000,00) = <u>768.000</u>

RISULTATO: Se io non posso acquistare l'immobile da 1.300.000,00 euro poiché non ho la disponibilità, potrò riuscire a farlo con questo Rent to Buy di sei anni, atteso che sicuramente una banca mi erogherà un mutuo di residui 624.000 (o 768.000) euro a fronte di garanzie ipotecarie che porrà su un immobile che ne valeva circa il doppio.

E' evidente che il piano finanziario regge anche con un versamento mensile complessivo inferiore a 8.000,00 euro, e potrebbero bastare 7.000,00 o 6.000,00 euro in quanto si giungerebbe ad un versamento (nei 6 anni) di una somma pari a 604.000,00 (se 7.000/mese) o pari a 532.000,00 (se 6.000/mese) e, specialmente se venisse prevista la totale detraibilità dal residuo prezzo, sarebbe possibile ottenere dalla banca un mutuo per la parte residua

ESEMPIO DI RENT TO BUY

PER IMMOBILE DEL VALORE DI € 500.000,00 (cinquecentomila)

CONTRATTO DI DURATA DI 6 ANNI

CANONE MENSILE € 3.000,00 (2.000,00 + 1.000,00)

Prezzo pattuito (bloccato per 6 anni)	<u>500.000,00</u>
Acconto iniziale sul prezzo di vendita	30.000,00
Canone mensile in conto di godimento; il concedente intende però consentire che il conduttore possa detrarre interamente dal prezzo se acquista ne 6 anni	2.000,00 Pari a 24.000/anno ed a 144.000 in 6 anni
Canone mensile in conto prezzo	1.000,00 Pari a 12.000/anno ed a 72.000 in 6 anni
Somme versate al concedente in 6 anni	30.000 + 144.000 + 72.000 = 246.000
Somma da versare al rogito	500.000 - 246.000 = <u>254.000</u>
Somma da versare al rogito se consento di detrarre 1.000,00 al mese dai 2.000,00 di canone di godimento	500.000 - 30.000 - 72.000 - 72.000 (174.000) = <u>326.000</u>

RISULTATO: Se io non posso acquistare l'immobile da 500.000,00 euro poiché non ho la disponibilità, potrò riuscire a farlo con questo Rent to Buy di sei anni, atteso che sicuramente una banca mi erogherà un mutuo di residui 326.000 (o 254.000) euro a fronte di garanzie ipotecarie che porrà su un immobile che ne valeva circa il doppio. Per i ragionamenti fatti prima, il piano finanziario reggerebbe anche con un versamento mensile di 2.000,00 euro, interamente deducibili dal prezzo di acquisto.

ESEMPIO DI RENT TO BUY

PER IMMOBILE DEL VALORE DI € 250.000,00 (duecentocinquantamila)

Per locale abitativo

CONTRATTO DI DURATA DI 4 ANNI

CANONE MENSILE € 1.200,00 (700,00 + 500,00)

Prezzo pattuito (bloccato per 4 anni)	<u>250.000,00</u>
Acconto iniziale sul prezzo di vendita	15.000,00
Canone mensile in conto di godimento; il concedente intende però consentire che il conduttore possa detrarre interamente dal prezzo se acquista nei 4 anni	700,00 Pari a 8.400/anno ed a 33.600 in 4 anni
Canone mensile in conto prezzo	500,00 Pari a 6.000/anno ed a 24.000 in 4 anni
Somme versate al concedente in 4 anni	15.000 + 33.600 + 24.000 = 72.600
Somma da versare al rogito	250.000 - 72.600 = <u>177.400</u>
Somma da versare al rogito se consento di detrarre 300,00 al mese dai 700,00 di canone di godimento	250.000 - 15.000 - 14.400,00 - 24.000 (53.400) = <u>196.600</u>

ESEMPIO DI RENT TO BUY

PER IMMOBILE DEL VALORE DI € 100.000,00 (centomila)

Per locale abitativo

CONTRATTO DI DURATA DI 10 ANNI

CANONE MENSILE € 1.000,00 (300,00 + 700,00)

Prezzo pattuito (bloccato per 10 anni)	<u>100.000,00</u>
Acconto iniziale sul prezzo di vendita	6.000,00
Canone mensile in conto di godimento; il concedente non consente al conduttore di detrarlo dal prezzo	300,00
Canone mensile in conto prezzo	700,00 Pari a 8.400/anno ed a 84.000 in 10 anni
Somme versate al concedente in 6 anni	6.000 + 84.000 = 90.000
Somma da versare al rogito	100.000 - 90.000 = <u>10.000</u>
Somma da versare al rogito se consento di detrarre 80,00 al mese dai 300,00 di canone di godimento	100.000 - 6.000 - 9.600 - 84.000,00 (99.600) = <u>400</u>