

## INDICE

Introduzione .....	4
CAPITOLO PRIMO - IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA .....	6
1. Premessa: cenni sulla disciplina civilistica del contratto di compravendita. ....	6
2. La formazione del contratto: la proposta di acquisto del promissario acquirente e l'accettazione del promissario venditore. ....	11
3. Il contratto preliminare di compravendita: aspetti sostanziali e profili applicativi.....	14
3.1 Cenni sugli elementi essenziali del contratto preliminare di compravendita...	24
4. L'atto di compravendita.....	31
5. Le obbligazioni a carico delle parti.....	36
6. La vendita ad effetti obbligatori.....	38
7. La condizione e il termine nel contratto di compravendita.....	43
CAPITOLO SECONDO - DISCIPLINA FISCALE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE.....	53
1. Le imposte da versare all'atto dell'acquisto di un immobile. ....	53
2. Le imposte cui è assoggettato il contratto preliminare. ....	63
3. Il regime fiscale relativo ai trasferimenti immobiliari. ....	71
4. I trasferimenti relativi alle abitazioni. ....	74
4.1. Il valore delle abitazioni.....	81
5. I trasferimenti relativi ad immobili strumentali. ....	85
6. Le agevolazioni previste ai fini dell'acquisto della prima casa. ....	89
7. Le imposte successive all'acquisto gravanti sull'acquirente. ....	95
7.1. Segue. Le imposte dovute dal venditore.....	101
8. La disciplina fiscale nella specifica ipotesi in cui il contratto di compravendita sia sottoposto a condizione o termine. ....	105

CAPITOLO TERZO - IL CONTRATTO DI “RENT TO BUY” .....	114
1. Cenni sulla disciplina civilistica del contratto di “rent to buy”. .....	114
2. La disciplina fiscale del contratto di “rent to buy”. .....	122
2.1 La fase di godimento dell’immobile: il regime fiscale dei canoni relativi al godimento del bene ed all’acconto sul prezzo. ....	127
2.1.1. Regime fiscale per il concedente che non opera in regime di impresa. ....	128
2.1.2 Il regime fiscale per il concedente che opera in regime di impresa. ....	133
2.2. La fase di trasferimento dell’immobile a seguito dell’esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore. Il regime fiscale del canone corrisposto a titolo di acconto sul prezzo. ....	141
2.2.1. Il regime fiscale per il concedente che non opera in regime di impresa. ...	142
2.2.2. Il regime fiscale per il concedente che opera in regime di impresa. ....	146
2.3. La risoluzione contrattuale a seguito del mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore. ....	150
2.3.1. Il regime fiscale per il concedente che agisce in regime di impresa. ....	152
2.3.2. Il regime fiscale per il concedente che non agisce in regime di impresa. ...	154
2.4. La risoluzione del contratto a causa dell’inadempimento delle parti. ....	156
2.4.1. Il regime fiscale nell’ipotesi di risoluzione del contratto per causa imputabile alle parti per il concedente che opera in regime di impresa. ...	159
2.4.2. Il regime fiscale nell’ipotesi di risoluzione del contratto per causa imputabile alle parti per il concedente che non opera in regime di impresa. ....	165
Conclusioni .....	167
Bibliografia .....	173