

Novità del mercato

testi a cura del Consiglio Nazionale del Notariato

Largo al "rent to buy" e alla "nuda proprietà"

I notai: sale l'interesse per le nuove forme di acquisto

Sempre più spesso si sente parlare, nell'ambito del mercato immobiliare, di strumenti alternativi all'acquisto della piena proprietà. Esigenze di risparmio, unite alle minori disponibilità per investimenti, sembrano far crescere l'interesse per la compravendita della nuda proprietà o per le nuove figure del cosiddetto "reverse mortgage" ossia del mutuo vitalizio introdotto con la legge 248 del 2005 per gli over 65 o ancora del "rent to buy", affitto finalizzato all'acquisto.

La nuda proprietà

Non sempre però questi concetti sono percepiti da tutti in modo chiaro, a cominciare dalla nuda proprietà. In effetti il codice civile non fornisce una definizione espressa di tale diritto, il cui contenuto si ricava, per differenza, dal diritto di usufrutto. Quest'ultimo consiste nel diritto di godere della cosa, traendone tutte le utilità, nel rispetto della sua destinazione economica.

Figuratamente potremmo rappresentare la piena proprietà come un bicchiere pieno d'acqua e la nuda proprietà come il bicchiere vuoto, pronto a riempirsi di nuovo non appena venuto meno il diritto minore da cui è gravato, cioè non appena l'usufrutto cessa. Ciò può avvenire per morte del titolare dell'usufrutto

Gli over 65 possono avvalersi del mutuo vitalizio (legge 248/2005). Agli eredi la possibilità di acquistare la piena proprietà



o per il trasferimento dello stesso a favore del nudo proprietario e, nel primo caso, senza ulteriore tassazione per il beneficiario, salvo i costi minimi della voltura catastale. Il primo elemento che bisogna tener presente è dunque che la nuda proprietà è destinata a riconsolidarsi con il diritto minore che la comprime (usufrutto, o anche diritto di abitazione) cioè a tornare piena, poiché i diritti minori sono temporalmente limitati, non potendo eccedere la durata della vita dei loro titolari. Precisiamo che il diritto di abitazione consiste nella facoltà di utilizzare un immobile a fini abitativi, ma non di percepire l'eventua-

le reddito. In questo senso è un diritto più ristretto rispetto all'usufrutto.

Esaminiamo i vantaggi...

Quali allora i vantaggi e quali gli svantaggi della scelta della nuda proprietà anziché della piena? Innanzi tutto un risparmio economico immediato, poiché costa meno della piena proprietà. Il suo valore si ricava infatti dalla differenza tra la piena proprietà e il valore del diritto di usufrutto (o di abitazione), calcolato sulla base di coefficienti stabiliti per legge agli effetti fiscali, ma utilizzabili anche agli effetti commerciali e di recente modificati, che dipendono dall'età dell'usufruttuario

(o del titolare del diritto di abitazione).

Inoltre l'acquirente, ove in possesso dei requisiti richiesti, può fruire delle agevolazioni cosiddette prima casa anche per l'acquisto della nuda proprietà. Poi, un risparmio indiretto in termini di Irpef, in quanto l'imposta non è dovuta dal nudo proprietario, ma dal titolare dell'usufrutto o del diritto di abitazione. Infine un risparmio di gestione, perché al nudo proprietario competono solo le spese straordinarie, restando a carico dell'usufruttuario quelle ordinarie.

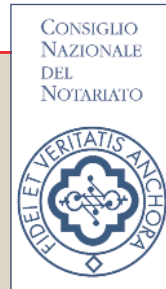
E gli svantaggi

Come rovescio della medaglia, va detto che la nuda proprietà non attribuisce il diritto di godimento dell'immobile e quindi si traduce, per chi la compra, in un investimento destinato al futuro e, in un certo senso, in una scommessa sulla durata della vita di chi si riserva l'usufrutto o il diritto di abitazione ed è questo, forse, l'elemento di incertezza che va valutato con maggiore considerazione prima dell'acquisto. Dal punto di vista di chi la vende, il meccanismo offre la possibilità di ottenere li-

Lettere

I lettori che hanno quesiti da porre al Consiglio Nazionale del Notariato possono inviare mail al seguente indirizzo:

ilnotaioisponde@piemmeonline.it



Valore dell'immobile

Sono proprietaria di un appartamento al 50% (acquistato a novembre 2009) con il mio ex ragazzo, il quale, visto che la nostra storia è finita vuole ritirare il 50%. Io vorrei venderlo al prezzo di acquisto, ma il notaio non è d'accordo e vuole dichiarare il prezzo maggiorato del 30%. La ritiene una cosa corretta?

Per legge non rientra tra le competenze del notaio valutare gli immobili, perciò non sono in grado di dirle se è corretto che la sua casa abbia avuto un incremento di valore del 30%. Probabilmente il suo notaio di fiducia, conoscendo la situazione concreta, le ha voluto dire di dichiarare in atto il prezzo effettivo della vendita, perché è questo che per legge va dichiarato, a prescindere da quanto era stato dichiarato nell'atto di acquisto. Certamente non le ha voluto dire a quale prezzo vendere: ognuno è libero di vendere al prezzo che vuole un suo bene, a prescindere dal valore di mercato del bene. Tra l'altro l'entità del prezzo non cambia nulla dal punto di vista fiscale: in quanto nel suo caso si applica la c.d. regola del prezzo-valore, per cui le imposte vanno pagate sulla base della rendita catastale e non in base al prezzo dichiarato.

Cambio di destinazione d'uso

Il pian terreno di un condominio di quattro piani era usato qualche tempo fa come attività commerciale. Ora è stato adibito a garage per autovetture. E' lecita tale trasformazione? Inoltre è necessaria un' autorizzazione da parte dell'Amministrazione Pubblica?

Si tratta di un cambio di destinazione, anche sotto il profilo urbanistico, che richiede permesso da parte del Comune o procedura equivalente. Una volta verificata la legittimità sotto il profilo urbanistico, per la problematica condominiale occorre riferirsi al regolamento se esistente. Infine, come ultima risorsa, se un condomino ritiene che la destinazione a garage turbi il possesso del proprio appartamento (ad esempio con rumori o emissioni) può tutelarsi con un'azione in giudizio.

quidità immediata, pur conservando la disponibilità del bene ceduto. Naturalmente il bene di cui si cede la nuda proprietà non passerà agli eredi, mentre questi ultimi, nel caso di mutuo vitalizio o di affitto finalizzato all'acquisto, po-

trebbero acquistarne la piena proprietà qualora abbiano, in futuro, la liquidità necessaria.

(La rubrica a cura del Consiglio Nazionale del Notariato esce il 1° e il 3° sabato del mese)