



Tratto da www.chicercacasa.it/blog del 17 novembre 2018

Nuda proprietà La formula nuova per comprare casa

Tasse e casa. Un rapporto difficile, nel tempo perfino pesantissimo. Ma ora che sta tornando sempre più il sereno sul mattone, ci si è liberati delle imposte sulla prima casa, una spinta ulteriore alle compravendite di case può arrivare anche da una formula rimasta un po' ai margini negli ultimi anni.

E che ora, invece, sta vivendo una stagione di conferma e di rilancio, grazie anche ai sempre maggiori benefici: l'acquisto della nuda proprietà. Uno strumento che, oltre sfruttare la convenienza (chi compra può acquistare a prezzi decisamente più bassi del valore di mercato, che viene decurtato in base all'età del venditore secondo percentuali stabilite da una tabella del ministero dell'Economia e che tiene conto dell'aspettative di vita in Italia stimata dall'Istat), diventa formula di una scelta proiettata sul medio-lungo periodo, tipico dell'investimento per piccoli risparmiatori e famiglie.

Il ritorno della formula

Il vento ritornato sugli acquisti ricorrendo alla nuda proprietà è confermato anche da una serie di ultimi dati: il 79% degli acquisti di questo tipo è finalizzato proprio all'investimento a lungo termine (era meno del 70% solo due anni fa) e il 21% riguarda in particolare l'abitazione principale.

Chi oggi compra ricorrendo alla formula della nuda proprietà sono

persone con un'età fra i 35 e i 54 anni nel 64,2% dei casi, mentre i proprietari hanno un'età superiore a 64 anni nel 77,5% dei casi. La crescita è stata costante in questi ultimi tre anni: nel 2015 gli acquisti per un investimento era al 77,2%; mentre il confronto con il 2014 registra un aumento di 8,1 punti percentuali.

“

Ritorna e si impone
lo schema
per acquistare casa
garantendo liquidità
a chi vende
e rendita a chi compra

”

Le indagini e le analisi puntano poi l'obiettivo sulle motivazioni che spingono i proprietari a vendere con la formula della nuda proprietà: la maggior parte dei venditori (85,2%) lo fa per reperire liquidità e quindi per mantenere un certo tenore di vita, oppure per far fronte ad esigenze legate all'avanzare dell'età e a volte per sostenere i figli nell'acquisto della casa; nel 12,3% dei casi si cerca di migliorare la propria qualità abitativa. Ultimo risvolto di queste analisi guarda alle tipologie di abitazioni oggetto delle compravendite tramite lo schema a della nuda proprietà: le tipologie maggiormente scambiate sono i trilocali con il 30,7% delle preferenze, esattamente quanto i quattro locali, anch'essi scelti dal 30,7% degli acquirenti.

Le regole della compravendita

Ma come funziona questa formula, che caratteristiche ha? E perché conviene? La nuda proprietà innanzitutto, è una formula che ha tutte le caratteristiche dell'investimento immobiliare e nasce dalla possibilità, prevista dal Codice civile, di spezzare in due la proprietà: da una parte l'usufrutto, il diritto di utilizzare la casa fino a che si è in vita, dall'altra la nuda proprietà, la proprietà senza diritto di utilizzo.

Il meccanismo della nuda proprietà è comunque semplice: si vende una casa con uno sconto sul prezzo di mercato e ci si riversa il diritto di abitarla per un certo numero di anni o (e si tratta del caso di gran lunga più frequente) vita natural durante. Se a cedere la nuda proprietà è una persona giuridica l'usufrutto invece non può superare i trent'anni di durata.

Il prezzo non lo fa il mercato

Il prezzo è inferiore ai valori di mercato, lo sconto sul valore pieno dipende dalle aspettative di vita del venditore, la somma ottenibile è però più elevata di quella che si conseguirebbe ricorrendo al prestito vitalizio, non esistono a questo proposito regole fisse; a ogni cambio del saggio di interesse legale vengono detratte dal ministero delle tabelle fiscali che determinano il valore dell'usufrutto di un immobile ma servono in pratica solo per calcolare le imposte al rogito. Ad esempio se a cedere la nuda proprietà è una persona di 75 anni, e la casa ha un valore catastale di 100mila euro,

l'acquirente pagherà l'imposta di registro su 65 mila euro, perché l'usufrutto è valutato al 35% dell'immobile e la nuda proprietà di conseguenza al 65%. Sul mercato, va anche detto, non si applicano percentuali così rigide anche se nelle operazioni condotte in maniera trasparente non ci si discosta di molto anche per evitare problemi con gli eredi. Il prezzo comunque dipende da una serie di fattori non standardizzabili, come il pregio dell'immobile, l'età e le motivazioni di chi compra, e anche dalle condizioni apparenti di salute del venditore. E oggi potremmo anche aggiungere il livello di risparmio e comfort, la classe energetica, che può vantare l'immobile.

I conti in tasca

Come funziona la vendita della nuda proprietà

Che cos'è

Il proprietario cede la proprietà dell'immobile ma si riserva la possibilità di rimanervi ad abitare o per un periodo determinato o fino al suo decesso

Chi la può vendere

Qualsiasi proprietario di immobili indipendentemente dall'età

Spese

Nessuna, l'usufruttuario continua a pagare le imposte sull'immobile e le spese di manutenzione ordinaria

Quanto si può ottenere

Una percentuale del valore della casa calcolata in funzione dell'età: oppure si può chiedere un vitalizio, soluzione sconsigliata tra privati

Che cosa possono fare gli eredi

Nulla se non ricorrono gli estremi della circonvenzione di incapace. Al decesso dell'usufruttuario la casa va all'acquirente.

5 esempi concreti di vendita di nuda proprietà

Superficie immobile (in mq)	Valore di stima della casa	Età del venditore (anni)	Prezzo Nuda proprietà	Sconto sul valore pieno
60	220.000	86	180.000	18%
45	100.000	73	70.000	30%
100	145.000	85	118.000	18%
190	190.000	85	180.000	18%
85	229.000	Coppia 80 e 75	160.000	30%