

Investire in nuda proprietà ecco l'unico mercato che tira

L'acquirente non paga l'Imu e il venditore resta in casa con la rendita per la vecchiaia

ROSA SERRANO

INVESTIRE nel mattone senza pagare l'Imu. La nuova imposta sulla casa ha aumentato l'appeal per la compravendita della nuda proprietà di un immobile residenziale. Mentre continua il crollo della vendita di case, l'effetto combinato del calo dei valori immobiliari, dello sconto sul valore della casa collegato all'età del venditore, della necessità per molti anziani di monetizzare la propria proprietà per fronteggiare le crescenti difficoltà economiche e dell'esenzione dalla tassazione sulla casa (l'Imu è a carico dell'usufruttuario), ha valorizzato l'investimento per questa tipologia immobiliare. L'unica che va bene nel settore.

Gli esperti valutano l'incremento degli scambi nei primi 10 mesi di quest'anno nell'ordine del 5%. Tenendo conto che nel 2012 le compravendite di case dovrebbero registrare

un calo di circa il 25%, la quota di mercato della nuda proprietà dovrebbe passare dal 5,15% del 2011 al 7,01% di quest'anno. «Nel 2012 le offerte di nuda proprietà online — spiega Guido Lodigiani, direttore corporate di Immobiliare.it — sono notevolmente aumentate. Gli appartamenti proposti sono, nella maggioranza dei casi, di livello medio-alto».

Machi sono i potenziali venditori della nuda proprietà della propria casa? «Sono soprattutto anziani autosufficienti — spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari — che hanno scarsi legami con la loro famiglia oppure non hanno eredi diretti e che, attraverso questa operazione, vogliono assicurarsi la liquidità necessaria per affrontare una vecchiaia più serena». Con la vendita della "nuda proprietà", il venditore continua a mantenere il diritto di utilizzare l'immobile (l'usufrutto), nella maggior parte dei casi, fino alla sua morte. In quel momento, l'acquirente della nuda proprietà di un appartamento acquisirà anche l'usu-

frutto.

Con questa operazione, l'acquirente sottoscrive una specie di scommessa finanziaria che sarà tanto più interessante quanto più breve sarà la durata del diritto di usufrutto. Acquistando la nuda proprietà di un casa, è possibile ridurre il prezzo di vendita della casa anche fino al 40-50% rispetto alle quotazioni di mercato: lo sconto è inversamente proporzionale all'età di chi vende. All'aumentare dell'età del venditore si ridurrà il valore dell'usufrutto e, conseguentemente, il bonus sul valore della casa.

E poi ci sono i notevoli risparmi fiscali: dalla più contenuta base imponibile su cui applicare le imposte, alla possibilità di richiedere le agevolazioni prima casa. Si risparmierà anche sulle provvigioni dovute al mediatore immobiliare che vengono calcolate sul prezzo di vendita della nuda proprietà. E tra le motivazioni che spingono a concludere questa tipologia contrattuale c'è anche la possibilità di evitare, fra l'altro, di pagare eventuali spese condominiali di manutenzione straordinaria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quanto valgono usufrutto e nuda proprietà in base all'età (Su 100 euro di valore dell'immobile)

