

## «Condizioni uguali per la prima e la seconda casa»


**INTERVISTA**
**Roberto Anedda**
*Resp. marketing MutuiOnline*

✚ Nel primo semestre dell'anno il 7,9% delle richieste di mutui e l'8,2% dell'erogato riguarda seconde case: il mercato è vivo.

Sì. Il mercato delle seconde case richiama per certi versi quello delle case di lusso, dunque tende a ridursi meno nei periodi di crisi perché gli acquirenti hanno disponibilità economiche che resistono alla recessione, fatti salvi avvenimenti imprevedibili. Poiché la crisi ha depresso molto i prezzi delle seconde case in *location* anche molto appetibili, gli acquirenti hanno avuto opportunità di acquisto quasi irripetibili.

### Quali sono le caratteristiche dei mutui per la seconda casa?

Tassi e *spread* sono uguali a quelli dei mutui per la prima casa. Diversa è la quota finanziata sul valore di perizia: alcune banche finanziano una quota inferiore a quella della prima casa, ma le offerte sempre più spesso uniformano i due prodotti perché la rischiosità per le banche non cambia. Invece c'è una maggiore prudenza nella valutazione periziale dell'immobile, perché spesso il contesto e il mercato dove si trova la seconda casa sono più piccoli, più difficili da valutare e con tipologie di immobili più

varie. Questo non vale ovviamente negli acquisti di seconde case in città per metterle a reddito.

### Come va il mercato per investimento?

Chi compra per investimento lo fa puntando sul medio-lungo termine, per incamerare l'*upside* dei valori, anche se grandi prospettive di rivalutazione a breve non si vedono. Ma la dimensione dell'investimento richiede una comparazione dei rendimenti degli affitti non con quelli dei BoT o di altri strumenti di gestione a breve della liquidità, ma con quelli di altre forme di gestione di capitali maggio-

La nuda proprietà si ferma allo sportello

Il mercato immobiliare è in forte crescita, ma la nuda proprietà si ferma allo sportello. Le banche sono caute e non vogliono finanziare la nuda proprietà. Il mercato è in forte crescita, ma la nuda proprietà si ferma allo sportello. Le banche sono caute e non vogliono finanziare la nuda proprietà.

«Condizioni uguali per la prima e la seconda casa»

ri che rendono qualche punto in più.

### **Ma la fiscalità non è un freno?**

Certo, pesa molto. Dal 2014 le imposte sulla compravendita hanno visto passare l'imposta di registro sulla seconda casa al 9% dal 10% antecedente, variabile a seconda dei casi. Si pagano poi Imu, Tasi e Tari. Su quest'ultima il Comune può usare criteri presuntivi per determinare le tariffe per i non residenti. Ma chi compra lo fa anche sapendo che sconterà un Fisco più pesante perché, specie nelle località turistiche, si tratta di acquisti voluttuari. — **N. B.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# La nuda proprietà si ferma allo sportello

Tranne casi eccezionali, le banche non si accollano i rischi di mercato e l'alea di durata del contratto all'italiana o alla francese

**Nicola Borzi**

■ Inutile tentare di bussare allo sportello per ottenere un finanziamento: non esistono offerte standard, secondo gli esperti consultati da Plus24. In teoria è possibile finanziare con un prestito bancario l'acquisto della nuda proprietà di un immobile, sia che si opti per la versione "classica" all'italiana, in cui si paga il 100% del valore della nuda proprietà al rogito, sia che si scelga il "viager" alla francese, in cui l'acquisto avviene con un esborso iniziale detto *bouquet* e poi con un vitalizio definito in sede di contratto e versato all'usufruttuario per tutta la durata della sua vita, di solito con un tasso di capitalizzazione compreso tra il 3 e il 3,5% e assicurato da adeguate garanzie. In pratica non risulta che alcun gruppo creditizio sia disposto ad accollarsi l'alea di queste operazioni, se non in casi sporadici di clienti particolarmente facoltosi e in grado di fornire garanzie "pesanti".

Le motivazioni sono duplici. Innanzitutto c'è una questione di rischio di mercato che impatta sul finanziamento dell'acquisto della nuda proprietà. Come mostrano le tabelle pubblicate nelle pagine precedenti e quelle elaborate annualmente dal ministero per il calcolo dell'effetto fiscale del dell'usufrutto, il valore della nuda proprietà è una percentuale del valore peritale di stima dell'immobile che sale con il salire dell'età del venditore. Ma tra il contratto e il decesso del venditore possono passare - e passano nella realtà - lustri o decenni. Il rischio di finanziare l'acquisto anche di una porzione ridotta del valore di mercato della casa

oggetto del contratto di cessione della nuda proprietà aumenta con la durata del contratto, perché nel frattempo il mercato potrebbe svalutare l'immobile al di sotto del valore finanziato.

Nel caso del viager, la versione francese dell'acquisto della nuda proprietà, si ha un classico caso di contratto aleatorio perché esistono tabel-

le elaborate da società francesi specializzate che indicano, in funzione dei dati attuariali sull'evoluzione dell'aspettativa di vita, il valore dell'immobile oggetto del contratto indicato come percentuale del valore di perizia. In sostanza, le tabelle hanno l'obiettivo di massima di pareggiare il flusso delle uscite totali dell'acquirente con il valore attualizzato della nuda proprietà in caso di pagamento in un'unica soluzione. Ma ciò non sempre avviene: vi sono stati casi in cui l'acquirente-vitalizante è deceduto prima del venditore-vitaliziato, lasciando ai propri eredi l'obbligo di continuare a pagare la rendita al venditore-vitaliziato. È ancora più complicato, per una banca, finanziare un contratto aleatorio. D'altronde, in base al codice civile francese, l'alea del viager è un elemento essenziale del contratto in assenza del quale il viager stesso può essere dichiarato nullo. Come accade, infatti, per espressa previsione di legge se chi vende è affetto da malattie terminali o se muore entro venti giorni dalla stipula.

È vero che il viager ha due versioni, quella con la vendita a termine di una nuda proprietà a tempo determinato (scaduto il termine del diritto di abitazione, l'acquirente entra comunque in possesso della casa e il venditore de-

## LA PAROLA CHIAVE

### Valore di usufrutto

Il valore dell'usufrutto è dettato dal Dlgs 346/90 (Testo unico imposta successioni e donazioni) in base ai coefficienti indicati nella tabella allegata al Dpr 131/86. Il calcolo moltiplica il valore della proprietà per il tasso legale d'interesse, elaborando un valore assimilabile a una rendita annuale, e poi questa per il coefficiente della tabella allegata al Dpr 131/86, ragguagliandolo all'aspettativa di vita del titolare del diritto. Il 23 dicembre 2013 il ministero dell'Economia ha emanato il decreto che adegua i coefficienti per il calcolo al nuovo tasso d'interesse legale sceso dal 2,5 all'1% dal primo gennaio 2014.

**La nuda proprietà si ferma allo sportello**



«Condizioni uguali per la prima e la seconda casa»



ve traslocare) o quella con il pagamento a tempo determinato (non c'è vitalizio ma rate di durata definita nel contratto per cui, in caso di premorienza del venditore, la casa entra in possesso dell'acquirente che però deve continuare a pagare le rate sino alla scadenza agli eredi del venditore). È vero anche che esistono le tavole pubblicate dal ministero delle Finanze per determinare il valore fiscale dell'usufrutto ai fini della tassazione per l'acquisto: in base a queste, chi acquista una nuda proprietà ha diritto a uno "sconto" sul pagamento della tassa di registro, ipotecaria e catastale che cala al crescere dell'età dell'usufruttuario. Tuttavia, queste tabelle non possono essere usate per stabilire il prezzo di mercato della nuda proprietà perché non distinguono per fasce di età e sesso del venditore.

Il problema per le banche è dunque che, nel finanziamento di una compravendita di nuda proprietà o viager, l'impegno del capitale non garantisce la sicurezza del rendimento dell'investimento. Un problema che vale anche per l'acquirente perché se il contratto dura oltre una durata predeterminata la rendita mancata ottenibile sul capitale impegnato supera il risparmio ottenibile in base allo sconto di acquisto sul valore di perizia della casa. È a questa fascia di mercato che si rivolge l'alternativa del prestito ipotecario (Piv), non a caso d'interesse per le banche. Il contratto permette all'anziano di avere subito il capitale pari a una frazione del valore di perizia della casa, o una rendita di 25 rate annuali, e di scegliere se pagare in futuro gli interessi predeterminati sul prestito senza vendere la casa oppure di lasciare agli eredi la scelta tra rimborsare prestito e interessi, vendere in proprio la casa o lasciarla vendere alla banca e tenersi l'eventuale differenza tra quanto ricavato e quanto dovuto sul prestito, sapendo che il valore da pagare non potrà superare quello dell'immobile venduto. La riforma del contratto, che dopo l'approvazione della Camera passa al Senato, si propone di risolvere i problemi giuridici e fiscali che rendevano il Piv qua-

si impercorribile. Vedremo se ciò basterà a far dimenticare agli italiani la smodata passione per la casa.

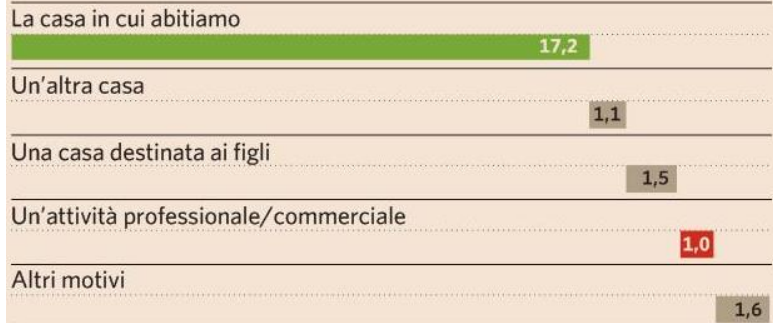
nicola.borzi@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il mercato dei mutui e i giudizi sull'investimento

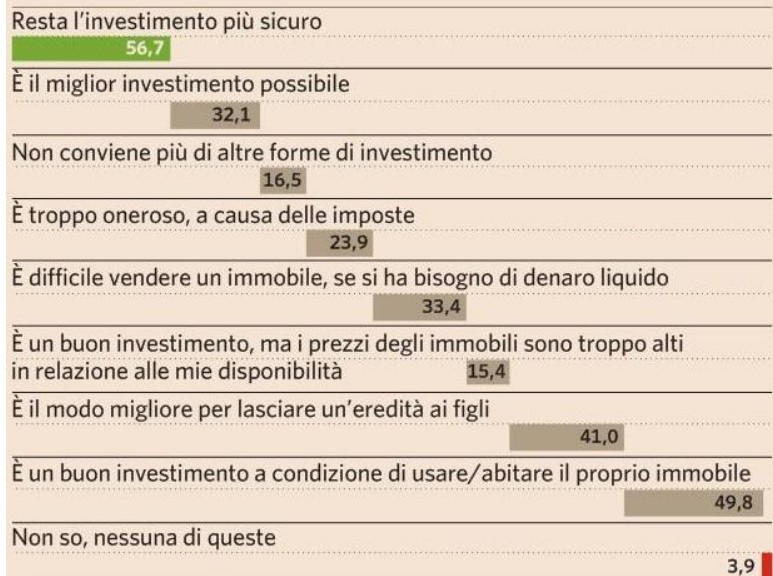
### PERCHÉ SI SOTTOSCRIVE UN MUTUO

Ragioni addotte da chi ha acceso un mutuo nel 2009-13, valori 2014 in %



### I GIUDIZI SULL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Risposte multiple, valori 2014 sul totale degli intervistati, in %



### GLI SPREAD MEDI SU MUTUI A 20 E 30 ANNI

Valori percentuali applicati sul tasso base nel periodo 2008-14



FONTE: Rapporto 2014 Intesa Sanpaolo-Centro Einaudi, elab. MutuiOnline.it del 16 luglio 2014



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.