

Nuda proprietà-prestito vitalizio: chi vince il derby del mattone «liquido»

Si ottengono meno soldi ma si dà una chance agli eredi. Ridotta ai minimi termini è questa la differenza fondamentale tra il prestito vitalizio ipotecario, che — lo ricordiamo — consiste nella possibilità per gli ultrasessantenni di ottenere un finanziamento senza obbligo di restituzione ipotecando la casa in cui si risiede, e la vendita della nuda proprietà. Con il primo sistema gli eredi all'apertura della successione possono saldare il debito accumulatosi, con il secondo la casa passa con una semplice voltura catastale a chi ha acquisito la nuda proprietà e gli eredi non hanno nessun diritto. Ma un'analisi sulle differenze tra queste due modalità per rendere liquidi gli immobili può essere un po' più articolata della sintesi che ne abbiamo fatto sopra. Vediamo

1) **L'immobile.** Innanzitutto non è detto che per lo stesso appartamento ci sia realmente la possibilità di scegliere. Se si tratta di una seconda casa, anche se di pregio e in località rinomata, sarà ben difficile ottenere il mutuo perché la legge dice che l'ipoteca deve riguardare un immobile residenziale, ma di fatto le banche finanzieranno solo la prima casa. Al contrario, su una casa popolare in periferia non ci saranno ostacoli a ottenere il finanziamento (anche se certo le somme non saranno favolose) mentre per la nuda proprietà si farebbe fatica a trovare un investitore interessato, a meno che il proprietario non sia molto avanti con gli anni e il prezzo sia ridotto all'osso.

2) **Gli eredi.** Le possibilità che gli eredi abbiano la convenienza a riscattare l'immobile se il proprietario non ha restituito il debito, dipendono, detto brutalmente, dal tempo intercorso tra l'avvio del mutuo e l'apertura della successione. Gli interessi si capitalizzano e trascorsi ol-

tre 10 anni rientrare in possesso dell'immobile potrebbe risultare antieconomico. Un consiglio di fonte notarile che si può comunque dare a chi sceglie il mutuo è di fare testamento lasciando ai successori la casa come legato e gli altri beni in eredità. Non è una differenza solo formale: si può accettare l'eredità e rinunciare al legato (o viceversa) così sulla casa, se non si è interessati ad averla, non si pagano le imposte di successione. Va da sé che se non si è particolarmente interessati a lasciare qualcosa agli eredi (ad esempio perché sono cugini di secondo grado mai visti) è meglio vendere direttamente la nuda proprietà.

3) **Le spese.** Dal punto di vista delle spese di gestione cambia poco tra i due sistemi: è vero che teoricamente vendendo la nuda proprietà le spese straordinarie sarebbero a carico del proprietario, ma nella prassi farsele pagare risulta complicato e comunque l'amministratore le può chiedere all'usufruttuario, che poi si dovrebbe rivalere sul proprietario con poche possibilità di successo. Il mutuo però ha un costo (istruttoria e notaio) mentre chi vende la nuda proprietà a parte le eventuali commissioni di intermediazione non deve pagare nulla.

4) **Il vitalizio.** Sia il mutuo sia la vendita della nuda proprietà possono prevedere l'erogazione di un vitalizio invece di una somma una tantum. C'è però una differenza fondamentale: con il mutuo si può essere certi che la banca pagherà puntualmente, mentre con un privato le possibilità di inadempimento sono decisamente alte. In Francia il problema l'hanno risolto in maniera drastica: il proprietario che non paga il rateo perde il diritto alla casa. Da noi non è così.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

