

**Idealista/news**

## **Come monetizzare la propria casa: dalla rendita vitalizia alla nuda proprietà**



Monetizzare la casa per la terza età / Gtres

Autore: [@Annastella Palasciano](#)

16 aprile 2019, 8:12

Il notaio Pierluisa Cabiddu, consigliere nazionale del Notariato, illustra a idealista/news quali sono gli strumenti che la legge mette a disposizione delle persone di terza età **per monetizzare la propria casa**.

- **Quali sono gli strumenti che la legge mette a disposizione della terza età per monetizzare la casa?**

I principali strumenti che la legge mette a disposizione della terza età per monetizzare la casa sono: la rendita vitalizia, la vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto e il prestito vitalizio ipotecario.

**La rendita vitalizia.** La rendita vitalizia è il contratto con il quale un soggetto (vitalizante) si obbliga a corrispondere a un altro soggetto (vitaliziato) una prestazione periodica, normalmente, una somma di denaro (la rendita), per tutta la durata della vita del beneficiario della rendita o di una o più persone indicate, in cambio del trasferimento della casa. La rendita può essere costituita anche a favore di più persone. Può anche essere costituita a favore di un terzo.

**La nuda proprietà con riserva di usufrutto.** Con il contratto di vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto il titolare della piena proprietà della casa vende la nuda proprietà riservandosi il godimento della stessa (l'usufrutto), per tutta la durata della sua vita (usufrutto vitalizio) o per un certo numero di anni. Chi vende la casa riservandosi l'usufrutto è denominato "usufruttuario", chi l'acquista è il "nudo proprietario".

**Il prestito vitalizio ipotecario.** Il prestito vitalizio ipotecario è un finanziamento a medio e lungo termine concesso da banche o intermediari finanziari ("il finanziatore"), a persone di età superiore a 60 anni compiuti ("il finanziato"), garantito da ipoteca di primo grado iscritta su un immobile ad uso residenziale a garanzia della restituzione del prestito, degli interessi e delle spese

- **Quali sono i vantaggi dei principali strumenti e quali invece gli svantaggi?**

I tre istituti indicati, benché consentano tutti di monetizzare la casa, hanno delle peculiarità che li diversificano sia sotto il profilo giuridico sia con riguardo alle loro applicazioni pratiche.

**Il vantaggio della rendita vitalizia consiste, per il vitaliziato,** nel potersi garantire per tutta la durata della sua vita (o della/e persona/e da lui indicate) una prestazione vitalizia di denaro, periodica e continuativa, destinando le somme per il soddisfacimento delle proprie esigenze e necessità, ad es. arrotondare la pensione, pagare le spese di gestione della propria casa, eccetera, mentre per il vitalizante il vantaggio consiste nel diventare proprietario di un bene senza dover pagare il prezzo al momento della conclusione del contratto, dovendo, per contro, corrispondere una rendita periodica, costituendo, pertanto, un indubbio vantaggio per coloro che non dispongono di immediata liquidità e hanno difficile accesso al credito.

**La caratteristica di questo contratto è la sua aleatorietà:** l'alea è elemento essenziale del contratto, la sua mancanza ne determina la nullità, pertanto, al momento della sua conclusione deve essere incerto, per le parti, l'eventuale vantaggio o svantaggio che ne possa derivare: se il vitaliziato muore poco tempo dopo la conclusione del contratto, è evidente il vantaggio del vitalizante che è divenuto proprietario del bene a fronte di una minima prestazione eseguita; diversamente in caso contrario. Per questo il vitaliziato non deve avere un'età avanzata né una malattia che lo porti ad

una morte in tempi brevi. È importante prevedere meccanismi di tutela del vitaliziato in caso di inadempimento del vitalizante.

**Nella vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto** il vantaggio dell'usufruttuario consiste nel poter monetizzare la casa ottenendo subito la liquidità di cui ha bisogno, senza vivere il trauma della separazione, continuando a godere della casa come meglio crede, traendone tutte le utilità (es. abitandola o locandola, cedendo l'usufrutto, ecc.) per tutta la durata della sua vita o per il tempo stabilito. A fronte di questo indubbio vantaggio l'usufruttuario perde la proprietà della casa e quindi non potrà trasmetterla ai suoi eredi, è tenuto al pagamento delle imposte e tasse (IMU, TASI, TARI, IRPEF, utenze, manutenzione ordinaria, ecc.), ed ancora perde l'eventuale rivalutazione che la casa potrebbe avere nel tempo. **Per contro, il nudo proprietario ha il vantaggio** di poter acquistare la casa ad un prezzo inferiore rispetto al suo valore di mercato, il suo è, di solito, un investimento, gode dell'eventuale rivalutazione della casa, quando l'usufrutto cessa si riunisce alla nuda proprietà senza che sia dovuta nessun'altra imposta; per contro lo svantaggio consiste nel non poter né utilizzare né godere della casa finché c'è l'usufruttuario.

**Come si calcola il valore della nuda proprietà. Il valore della nuda proprietà si calcola sottraendo dal valore** della piena proprietà il valore dell'usufrutto vitalizio, che si calcola con dei coefficienti stabiliti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in relazione al tasso di interesse ed all'aspettativa di vita dell'usufruttuario: tanto più giovane è l'usufruttuario, e quindi maggiore è la sua aspettativa di vita, tanto più alto è il valore dell'usufrutto e minore quello della nuda proprietà, e viceversa. Nel calcolo dell'usufrutto a termine si usano altri parametri e comunque il valore della nuda proprietà è tanto maggiore quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

**Nel prestito vitalizio ipotecario (P.V.I.) il principale vantaggio** per il finanziato over 60, è dato dalla possibilità di aver accesso al credito, di norma negato per motivi anagrafici, e di essere un finanziamento di liquidità che, come tale, può essere destinato agli scopi più svariati, secondo le esigenze e necessità del finanziato: ad es. potrà essere richiesto per estinguere un debito, per integrare il reddito o la pensione, per sostenere spese mediche, per aiutare economicamente i figli, o per qualsiasi altro motivo. Può considerarsi un altro vantaggio la circostanza che il finanziato possa decidere di non restituire in vita né capitale, né interessi e spese, ma questa scelta va ben ponderata, come in appresso specificato.

- **E quali invece le criticità del prestito vitalizio ipotecario?**

Tra gli svantaggi si annoverano le modalità di rimborso del finanziamento, potendo il finanziato optare tra due possibilità, senza capitalizzazione o con capitalizzazione.

**Senza capitalizzazione: con graduale rimborso**, in vita, di interessi e spese, con la conseguenza che alla cessazione del contratto dovrà essere restituito solo il capitale, ma occorre prestare la massima attenzione perché se si verifica un ritardato pagamento almeno sette volte, anche non

consecutive, il finanziatore può chiedere la risoluzione del contratto; ed inoltre non va sottovalutata la circostanza che il finanziato, finché è in vita dovrà sempre pagare interessi e spese;

**Con capitalizzazione:** il finanziato può decidere di non rimborsare nulla in vita, in tal caso, alla sua morte gli eredi devono rimborsare integralmente in un'unica soluzione, il capitale, nonché gli interessi e le spese, questi ultimi capitalizzati annualmente, in mancanza, potranno provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro 12 mesi dal conferimento dell'incarico. Se il finanziamento non è integralmente rimborsato entro dodici mesi dalla morte del finanziato, il finanziatore vende la casa senza dover ricorrere ad un'ordinaria procedura esecutiva giudiziaria, ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dallo stesso finanziatore. Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15% ogni 12 mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile.

**Il finanziatore potrà altresì richiedere il rimborso integrale in un'unica soluzione** del finanziamento con capitalizzazione annuale di interessi e di spese, oltre che al momento della morte del soggetto finanziato, qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile. Entro dodici mesi dal verificarsi di uno di questi eventi, il finanziato deve rimborsare integralmente il prestito; decorso tale periodo, il finanziatore vende la casa senza dover ricorrere ad un'ordinaria procedura esecutiva giudiziaria, seguendo l'iter sopra indicato per il caso di morte.

**Tra gli atti che riducano significativamente il valore dell'immobile**, è annoverata l'ipotesi che vi prendano la residenza altre persone oltre i figli, il coniuge, o la persona unita civilmente o convivente more uxorio del finanziato, e le persone che prestano servizi a lui e alla sua famiglia, in possesso di regolare contratto. Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate ad estinzione del credito, sono riconosciute al soggetto finanziato o ai suoi aventi causa. L'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute. Tra le spese rientrano quelle relative alla dichiarazione di successione che deve essere presentata entro 12 mesi dalla morte del finanziato.

**Ed ancora, se la persona che richiede il prestito è coniugata o costituente l'unione civile o convivente more uxorio da almeno 5 anni e l'immobile da ipotecare in garanzia del P.V.I.** costituisce la residenza di entrambi i coniugi o costituenti l'unione civile o conviventi, il contratto deve essere sottoscritto da entrambi, anche se l'immobile è di proprietà di uno solo, a condizione però che anche l'altro partner abbia compiuto 60 anni. Questa scelta legislativa presenta un'ulteriore criticità in quanto lascia privo di tutela il coniuge o la persona unita civilmente o convivente more uxorio che al momento della stipula del contratto non abbia compiuto 60 anni.

- **Le novità normative degli ultimi anni sono riuscite a dare nuovo impulso a questo strumento?**

Ritengo che le modifiche apportate dalla legge 2 aprile 2015 n. 44 (che ha modificato la disciplina introdotta dal comma 12, dell'articolo 11-quaterdecies del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla Legge, 2 dicembre 2005, n. 248), in parte penalizzanti per il finanziato e poco convenienti per il finanziatore, non siano riuscite a dare nuovo impulso a questo istituto, che ha avuto in passato, e continua ad avere, scarsa applicazione.

**Nonostante sia stato portato da 65 a 60 anni il limite di età** per potere essere ammessi a chiedere un P.V.I., le modalità di rimborso espressamente previste si sono rivelate gravose per il finanziato, soprattutto se sceglie la capitalizzazione di interessi e spese che portano inevitabilmente ad un esponenziale repentino aumento del debito, tale da determinare, verosimilmente, la perdita del bene, con grave danno per gli eredi del finanziato o per il finanziato stesso se decade dal prestito per il verificarsi di uno degli eventi previsti dalla legge; l'eliminazione del ricorso alla procedura esecutiva giudiziaria in caso di inadempimento del finanziato o dei suoi eredi, ha tolto l'importante garanzia dell'intervento del giudice, oltre le altre criticità evidenziate.

**D'altro canto questo istituto è poco appetibile anche per il finanziatore** che non può chiedere il rimborso del capitale durante la vita del finanziato, salvo che si verifichino gli eventi sopra indicati, e che, con il meccanismo della decurtazione del prezzo, rischia di dover vendere la casa ad un prezzo irrisorio, non recuperando neppure il capitale finanziato. È evidente come la scelta di questo istituto vada ben ponderata.

- **Quali sono gli istituti più utilizzati e perché?**

Sicuramente la vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto è la più diffusa. Alla rendita vitalizia si fa ricorso, in genere, nell'ambito familiare, mentre il prestito vitalizio ipotecario, per i motivi sopra indicati, ha scarsa applicazione.

- **Quale la differenza tra vendita di nuda proprietà con riserva di diritto di usufrutto e vendita di nuda proprietà con riserva del diritto di abitazione?**

Il diritto di usufrutto comporta l'esercizio di un ampio godimento della casa, che può anche essere locata dall'usufruttuario, il quale può anche cedere il suo diritto di usufrutto, che cessa con la morte del primo usufruttuario; per contro il diritto di abitazione è un diritto personalissimo che ha un contenuto più limitato rispetto al diritto di usufrutto, infatti la casa può essere abitata solo dal titolare del diritto limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia; il diritto di abitazione non può essere ceduto, né può essere locata la casa. Il diritto di abitazione non può essere pignorato.

	Vantaggi	Svantaggi	
<b>Rendita vitalizia</b>	<b>Venditore:</b> Prestazione vitalizia di denaro <b>Acquirente:</b> Possesso della casa posticipando il pagamento	Alea collegata alla durata della vita del beneficiario della rendita o di altra persona	
<b>Nuda proprietà con riserva di usufrutto</b>	<b>Usufruttuario:</b> Immediata liquidità e usufrutto della casa <b>Nudo proprietario:</b> Acquisto inferiore al prezzo di mercato	<b>Usufruttuario: Carico fiscale e manutenzione ordinaria</b> <b>Nudo proprietario: Spese manutenzione straordinaria</b> <b>Non godimento della casa fino all'estinzione dell'usufrutto</b>	
<b>Prestito vitalizio ipotecario</b>	<b>Finanziato: Accesso immediato al credito</b> <b>Proprietà dell'immobile</b>	Modalità di rimborso del finanziamento	

#### Statistiche

- Letture 1.249
- Vedi i commenti / Commentare

#### Condivisioni:

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [Come monetizzare la propria casa: dalla rendita vitalizia alla nuda proprietà](#)
- [Via email](#)

#### Etichette

[Nuda proprietà](#)[Usufrutto](#)[Pensioni Italia](#)[Credito vitalizio ipotecario](#)

Pubblicità: