

Nuda proprietà: comprare casa pagando la metà o venderla restando a viverci



Tra le tante alternative che oggi offre il mercato immobiliare per risparmiare comprando casa, la più nota resta l'opzione di acquisto della **nuda proprietà** con riserva di usufrutto. Con questa modalità, si acquisisce la proprietà dell'immobile ma si entra in casa solo quando si verificano le condizioni stabilite nel contratto. Il **vantaggio?** Chi compra ad un prezzo più basso rispetto all'offerta di mercato, ha venduto incassando subito i soldi e resta a vivere nella propria casa per tutta la vita o perfino può affittarla ad altri. Solo alla morte del venditore, l'usufrutto passa all'acquirente.

Come avviene la compravendita?

La nuda proprietà è definita come il **valore** di un immobile decurtato del diritto di goderne. I **soggetti** coinvolti in questa particolare tipologia di proprietà sono dunque due: il nudo proprietario e l'usufruttuario.

- Il **nudo proprietario** che acquista l'immobile, ne diviene nudo proprietario, ma non il diritto di usufruirne materialmente.
- L'**usufruttuario** che può anche decidere di affittare l'immobile o vendere l'usufrutto a terzi soggetti, fermo restando il pieno rispetto delle condizioni e dei termini previsti dal contratto.

Come funziona in concreto?

Il proprietario dell'immobile diventa l'usufruttuario e conserva il diritto di continuare a vivere nell'abitazione ed utilizzarlo per tutta la sua vita o fino ad una determinata scadenza indicata nel contratto di vendita. Nella maggior parte dei casi per acquistare un immobile in nuda proprietà **ci si avvale di un'agenzia immobiliare che si occupa della gestione di tutte le pratiche burocratiche** necessarie per concludere l'acquisto.

Come si calcola il prezzo della nuda proprietà?

A **stabilire il prezzo** di vendita dell'immobile con formula di nuda proprietà con riserva di usufrutto, è un **perito** che tiene conto di due fattori in particolare: il valore del mercato dell'immobile e un **coefficiente** che varia in base all'**età** dell'usufruttuario. I valori del coefficiente da applicare al valore di mercato dell'immobile sono determinati e redatti periodicamente dal Ministero delle Finanze. Ecco i coefficienti **2024** per il calcolo dell'**usufrutto vitalizio** in base al **tasso di interesse legale** in vigore (2,5%).

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà	Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00	da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00	da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00	da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00	da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00	da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00	da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00	da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00	da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00	da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Come si paga una casa in nuda proprietà?

Le modalità sono due: si può saldare l'intero importo nel momento in cui si firma l'atto notarile oppure si può optare per la formula del pagamento rateizzato. Solitamente, viene richiesto all'acquirente di pagare subito una parte dell'importo dovuto e si stabilisce la quota da versare mensilmente fino all'estinzione del debito.

Spese di nuda proprietà: chi paga cosa?

Le spese di **manutenzione "ordinaria"**, come le imposte e i tributi (ES. IRPEF, IMU, ecc) rimangono a carico dell'usufruttuario, mentre quelle "straordinarie" sono di competenza del "nudo" proprietario. Se l'immobile si trova in **condominio**, l'usufruttuario esercita il diritto di voto quando, nell'assemblea condominiale, si discutono affari che riguardano l'ordinaria amministrazione ed il semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Quando si estingue la nuda proprietà?

Si diventa **pieno proprietario** a fine contratto o morte dell'usufruttuario ma anche nei seguenti casi:

- non utilizzo da parte dell'usufruttuario per almeno venti anni consecutivi;
- totale perimento della cosa (quando si manifesta la distruzione fisica ed economica del bene, come ad esempio il crollo dell'abitazione).
- abuso dell'usufruttuario che deteriora il bene.