

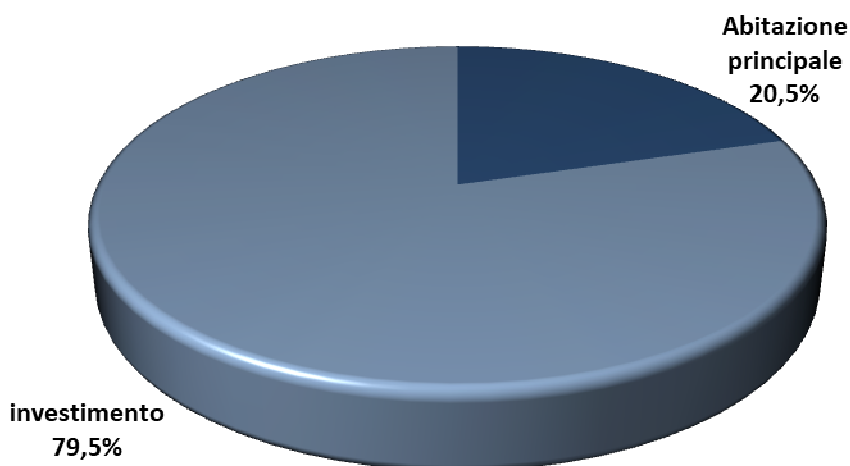
NUDA PROPRIETA': IN CRESCITA LE CASE PROPOSTE SUL MERCATO UN INVESTIMENTO PER IL 79,5% DEGLI ACQUIRENTI

Nel 2017 secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le compravendite di nuda proprietà sono state 24.021 con una crescita dell' 1,3% rispetto al 2016; tasso di crescita decisamente inferiore rispetto a quello registrato sulle compravendite di piena proprietà che sono, invece, aumentate del 4,9%. L'acquisto della nuda proprietà ha avuto un buon riscontro negli anni del boom del mercato immobiliare, quando i prezzi della piena proprietà erano molto elevati e questa formula consentiva l'acquisto di un'abitazione a prezzi più bassi di quelli di mercato. Infatti, chi acquista la nuda proprietà ha uno sconto importante, inversamente proporzionale all'età del venditore (se il venditore è giovane lo sconto sarà maggiore e viceversa). Con la crisi del mercato immobiliare e un calo dei prezzi, intorno al 40% dal 2007 ad oggi, è più conveniente acquistare l'intera proprietà dell'immobile, potendone così disporre liberamente (ad esempio mettendolo a reddito). A vendere la nuda proprietà sono prevalentemente persone anziane che necessitano di denaro (per mantenere un certo tenore di vita, perché si ha necessità di denaro per spese mediche o altro legate all'anzianità oppure per aiutare i figli economicamente) ma desiderano allo stesso tempo mantenere il godimento della propria abitazione. L'acquirente di nuda proprietà quasi sempre agisce con un'ottica di investimento a lungo termine, approfittando del prezzo più basso e della possibilità di avere un risparmio fiscale sapendo che entrerà in possesso dell'immobile solo alla morte dell'usufruttuario (la tassazione è quella prevista per la prima o seconda casa ma calcolata sul valore catastale "ridotto" in base ad aliquote stabilite da tabelle riviste a febbraio 2018).

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha realizzato un'analisi sulle compravendite di nuda proprietà effettuate nel primo semestre del 2018 dalle agenzie affiliate.

Il campione esaminato evidenzia che il 79,5% degli acquisti di questo tipo è finalizzato all'investimento a lungo termine e il 20,5% riguarda l'abitazione principale. Nel 2017 la percentuale di acquisti per investimento si attestava al 72,7%.

Motivo acquisto nuda proprietà - Italia I sem 2018

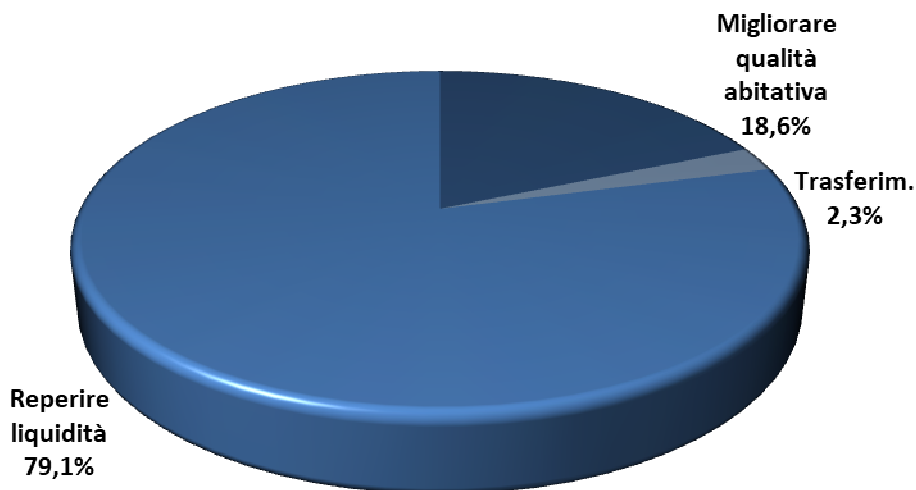


Gli acquirenti hanno un'età compresa tra 45 e 54 anni nel 27,3% dei casi, tra 55 e 64 anni nel 23,6% dei casi e tra 35 e 44 anni nel 21,8% dei casi. I proprietari hanno un'età superiore a 64 anni nel 73,8% dei casi.

L'analisi punta poi l'obiettivo sulle motivazioni che spingono i proprietari a vendere con la formula della nuda proprietà: la maggior parte dei venditori (79,1%) lo fa per

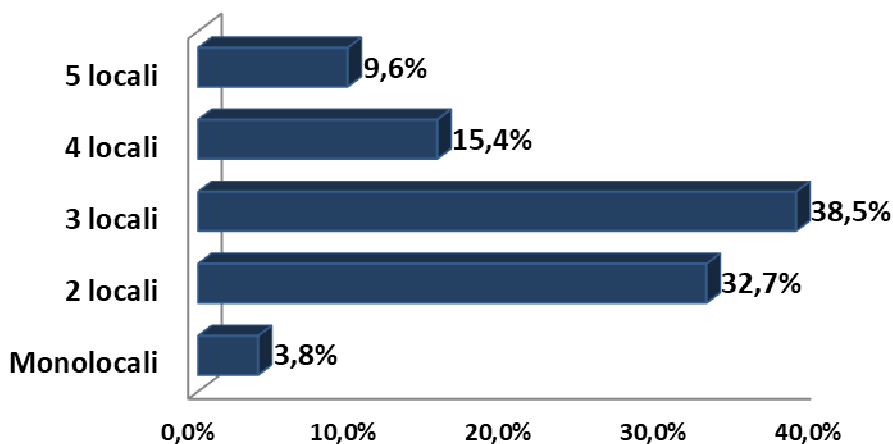
reperire liquidità e quindi per mantenere un certo tenore di vita, oppure per far fronte ad esigenze legate all'avanzare dell'età e a volte per sostenere i figli nell'acquisto della casa; nel 18,6% dei casi si cerca di migliorare la propria qualità abitativa.

Motivo vendita nuda proprietà - Italia I sem 2018



Emerge inoltre che le tipologie maggiormente scambiate con la formula della nuda proprietà sono i trilocali con il 38,5% delle preferenze seguiti dai bilocali con il 32,7% delle scelte”.

Tipologia acquistata nuda proprietà - Italia I sem 2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa