

Settembre 2010

Oggetto: Quesito in materia di anticipazioni per acquisto della prima casa di abitazione.

(lettera inviata ad un fondo pensione negoziale)

Si fa riferimento alla nota del u.s. con la quale codesto Fondo ha chiesto un parere in merito alla possibilità di erogare un'anticipazione per l'acquisto della nuda proprietà di un immobile oppure del godimento di diritti reali minori su beni immobili quali, ad esempio, l'usufrutto.

Con riferimento alla prima questione codesto Fondo fa presente di aver ricevuto una richiesta di anticipazione da parte di un iscritto il quale ha precisato di aver acquistato la nuda proprietà su di un immobile e di avervi posto la propria residenza.

In merito alla possibilità di conseguire l'anticipazione in caso di acquisto della nuda proprietà, si rileva che l'art. 11, comma 7, lett. b), del d.lgs. n. 252 del 2005 consente agli aderenti alle forme pensionistiche complementari di chiedere un'anticipazione della posizione individuale per "l'acquisto della prima casa di abitazione, per sé o per i figli". La previsione di legge prevede quindi che l'immobile acquistato debba essere prima casa e destinato ad abitazione dell'iscritto o dei suoi figli.

Quanto alla definizione della nozione di prima casa di abitazione, di recente la COVIP, nella risposta a un quesito posto da un fondo pensione preesistente, ha avuto modo di precisare che, "per prima casa di abitazione si deve intendere la casa destinata a residenza o a dimora abituale, cioè alla casa centro degli interessi dell'iscritto (...) potendo l'anticipazione essere erogata solo ove, sulla base della documentazione acquisita dal fondo pensione, l'immobile risulti destinato a prima casa di abitazione dell'iscritto ovvero di un suo figlio, poiché lo stesso ivi ha o intende trasferire la sua residenza, oppure poiché la stessa risulta destinata a sua dimora abituale".

Con riguardo al caso rappresentato, si fa presente che l'acquisto della nuda proprietà non comporta, di norma, in capo all'acquirente la titolarità del diritto di godere dell'immobile acquistato e quindi l'acquisto della nuda proprietà non può dare titolo al conseguimento dell'anticipazione.

Nel contempo non può escludersi che, in casi particolari, le parti nell'esercizio della loro autonomia negoziale si accordino in modo da consentire al nudo proprietario di risiedere nell'immobile acquistato, come si rileva nel caso rappresentato. Ne deriva che nel caso in cui l'acquirente della nuda proprietà di un immobile abbia anche ivi stabilito la sua residenza, e tale circostanza sia debitamente documentata, risultano sussistere i requisiti di cui al citato art. 11, comma 7, lett. b) del d. lgs. n.252 del 2005.

Diverso è, invece, il caso dell'acquisto da parte dell'iscritto di diritti reali di godimento sull'immobile diversi dal diritto di proprietà. In proposito, si ritiene che la nozione di "acquisto della prima casa di abitazione" comprenda solo l'ipotesi di acquisto del diritto di proprietà e non anche di diritti reali di godimento su beni altrui, quali l'usufrutto, che presentano rispetto alla proprietà carattere parziale.

Il Presidente