

Novembre 2010

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

(lettera inviata a un fondo pensione preesistente)

Si fa riferimento alla nota del ... con la quale codesto Fondo ha posto alcuni quesiti in materia di anticipazioni per acquisto della prima casa di abitazione.

Con il primo quesito è stato chiesto se sia da ritenersi ammissibile l'erogazione di un'anticipazione in caso di cointestazione di un immobile già intestato in via esclusiva alla persona convivente. In proposito viene precisato che l'acquisito della quota di proprietà dell'immobile da parte dell'iscritto potrebbe avvenire a titolo oneroso, e cioè pagando un corrispettivo, oppure a titolo gratuito, in base a un atto di donazione dell'attuale proprietaria.

In via preliminare si osserva che è da ritenersi ammissibile l'erogazione di un'anticipazione anche in ipotesi di acquisto di una quota di proprietà immobiliare. Un chiarimento in tal senso era stato già fornito negli Orientamenti in materia di anticipazioni agli iscritti, adottati dalla scrivente Commissione in data 16 settembre 2002, laddove era stata ammessa la possibilità di chiedere un'anticipazione a fronte di un acquisito immobiliare effettuato dal coniuge dell'iscritto in regime di comunione legale dei beni, nel presupposto che gli acquisti effettuati in costanza di matrimonio da uno dei coniugi entrano *ex lege* nel patrimonio dell'altro nella misura del 50 per cento.

Quanto poi alle modalità di acquisto della proprietà – a titolo oneroso o gratuito – si rileva che la disciplina delle anticipazioni, di cui al d.lgs. n. 252 del 2005, risponde all'esigenza di temperare l'interesse dell'iscritto ad acquistare la prima casa di abitazione con la generale finalità, cui è preposta la previdenza complementare, di favorire la costruzione di una rendita pensionistica aggiuntiva. La norma che consente di conseguire anticipatamente la prestazione di previdenza complementare trova, quindi, la sua *ratio* nell'esigenza di concorrere al pagamento del corrispettivo del bene oggetto di acquisto. È dunque da ritenersi escluso che possa conseguirsi un'anticipazione per acquisti della proprietà che non comportano oneri a carico dell'iscritto, come nel caso della donazione. Né può assumere rilievo la circostanza che l'iscritto dichiari di aver provveduto, al momento dell'originario acquisto dell'immobile da parte della convivente, al pagamento del prezzo di compravendita. Si tratta infatti di una circostanza di fatto che non trova rispondenza nell'effettiva intestazione dell'immobile, risultando lo stesso intestato in via esclusiva a persona diversa dai soggetti indicati nell'art. 11, comma 2, lett. b) del d. lgs. n. 252 del 2005 (iscritto stesso o suoi figli).

Pertanto, solo un acquisto a titolo oneroso di una quota immobiliare, intestata all'iscritto o ai figli, potrà essere presa in considerazione quale valida causale ai fini della corresponsione dell'anticipazione, fermo restando che l'anticipazione dovrà essere erogata avendo a riferimento il valore della quota pagata dall'iscritto, risultante dal contratto di compravendita, e non quello dell'intero immobile.

Un ulteriore quesito riguarda i tempi di erogazione dell'anticipazione rispetto alla data di acquisto della proprietà. Sul punto si fa presente che la Commissione negli stessi Orientamenti del 2002 sopra citati si è pronunciata nel senso di ritenere necessaria una stretta connessione tra la domanda di anticipazione e l'acquisto dell'immobile, da escludersi, nel caso di acquisto già avvenuto, quando il decorso del tempo “*sia tale da interrompere ogni*

collegamento funzionale tra le somme da erogare e l'esigenza tutelata dalla norma." Nel caso di specie, tale nesso di causalità andrà valutato tenendo presente il momento dell'acquisto della quota di proprietà da parte dell'iscritto, e non già quello dell'acquisto effettuato dalla persona convivente.

Si osserva infine che le precisazioni sopra riportate, circa l'anticipazione per acquisto di una quota della proprietà immobiliare, valgono esclusivamente in presenza anche degli altri requisiti previsti dall'art. 11, comma 7, lett. b) del d. lgs. n. 252 del 2005: è quindi necessario che l'immobile costituisca prima casa di abitazione e che sia destinato a residenza o dimora abituale dell'aderente o dei suoi figli. In proposito si osserva che, stante quanto rappresentato da codesto Fondo, l'iscritto risulterebbe già proprietario di un immobile e quindi il requisito "prima casa di abitazione" sembrerebbe, al momento, non sussistente.

Il Presidente