

# Risposta a quesito in tema di anticipazione per l'acquisto dell'usufrutto di un immobile da parte del nudo proprietario

## **Categoria:**

Prestazioni

Anticipazioni

## **Data:**

Ottobre, 2020

(lettera inviata a un fondo pensione preesistente)

Si fa riferimento alla nota del ..., con la quale codesto FONDO ha posto un quesito in tema di anticipazione per l'acquisto della prima casa di abitazione ex art. 11, comma 7, lett. b), del Decreto lgs. 252/2005.

Nello specifico, è stato chiesto se sia possibile erogare un'anticipazione a fronte dell'acquisto dell'usufrutto di un immobile di cui l'iscritto risulti già nudo proprietario, ancorché tale possibilità sembrerebbe esclusa dagli Orientamenti del 10 febbraio 2011.

In quell'occasione la COVIP ha infatti ritenuto 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 su beni altrui, quale l'usufrutto, che presentano rispetto alla proprietà carattere parziale. Nel caso di specie, tuttavia, l'aderente non acquisterebbe un diritto reale su un immobile altrui, ma riunirebbe la nuda proprietà con l'usufrutto, conseguendo la proprietà piena dell'immobile.

Al riguardo, giova ricordare preliminarmente che la proprietà ha carattere di assolutezza, in quanto è il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, mentre l'usufrutto è un diritto reale minore che attribuisce al titolare la possibilità di usufruire di un bene altrui, con conseguente limitazione del diritto di cui è titolare il nudo proprietario, titolare di una proprietà detta anche "spogliata".

Uno dei tratti caratteristici dell'usufrutto, tale da diversificarlo dagli altri diritti reali, è la sua necessaria temporaneità. L'essenziale temporaneità dell'usufrutto preserva il diritto di proprietà che, temporaneamente compresso in ragione della costituzione di un diritto reale minore sul bene, si espande nuovamente nella sua interezza al termine dell'usufrutto.

Tra le cause di estinzione dell'usufrutto vi è la riunione dell'usufrutto e della proprietà nella stessa persona, per effetto di un atto negoziale inter vivos. In tale eventualità l'usufrutto è oggetto di un atto negoziale di acquisto che consente al nudo proprietario di riappropriarsi delle facoltà insite nel diritto di proprietà che erano state comprese dalla esistenza del diritto di usufrutto, riacquistando la pienezza della proprietà. L'atto di acquisto inter vivos dell'usufrutto assume, così, rilievo autonomo e distinto rispetto all'acquisto dell'originario diritto di proprietà.

Si ritiene, pertanto, ammissibile l'erogazione di un'anticipazione, ai sensi dell'art. 11, comma 7, lett. b), del Decreto lgs. 252/2005, per l'acquisto a titolo oneroso dell'usufrutto da parte del nudo

proprietario, qualora ciò comporti la soddisfazione dell'esigenza tutelata dalla norma, ossia la destinazione dell'immobile a prima casa di abitazione.

L'importo erogabile a titolo di anticipazione dovrà essere calcolato prendendo a riferimento la somma corrisposta per l'acquisto del diritto di usufrutto da parte del nudo proprietario e non già il valore dell'intera proprietà riunita in capo al proprietario. Ciò in quanto, come sopra detto, è l'acquisto inter vivos dell'usufrutto che assume autonomo rilievo.

Si ricorda, infine, che nei succitati Orientamenti la COVIP ha evidenziato che deve sussistere una stretta connessione tra la domanda di anticipazione e l'acquisto dell'immobile, ritenendo congruo il termine di 18 mesi dalla data dell'acquisto. Con riferimento al caso in esame, affinché sussista la succitata stretta connessione tra la domanda di anticipazione e l'acquisto dell'immobile occorrerà, pertanto, prendere a riferimento, per la valutazione di congruità di cui sopra, la data di stipula dell'atto di acquisto dell'usufrutto.

Il Presidente