

I TRE CONTRATTI CHIAVE: CARATTERISTICHE E FISCALITÀ

Cosa prevede la legge

NUDA PROPRIETÀ

Contratto con il quale il nudo proprietario acquista la titolarità di una casa pagando una parte del valore di stima legata all'età del venditore, mentre usufrutto o diritto di abitazione restano al venditore e alla sua morte passano al nudo proprietario. Spese condominiali, oneri di custodia, amministrazione e manutenzione, anche non trascritti nei registri immobiliari, sono a carico dell'usufruttuario (Cassazione, sent. 6877 del 24 marzo 2014): basta comunicare l'atto all'amministratore condominiale. Con la riforma del condominio (legge 220/2012) nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente del pagamento delle spese condominiali. Al nudo proprietario spettano le spese straordinarie e quelle necessarie per inadempimento dell'utilizzatore. L'usufruttuario può cedere a terzi il suo diritto e può affittare casa, il titolare del diritto di abitazione no. La Tasi tocca all'usufruttuario, il nudo proprietario non deve versare l'Imu. Entrambi devono compilare il quadro RW per il monitoraggio, riportando il codice fiscale dell'altro: mentre l'usufruttuario è soggetto passivo Ivie, il nudo proprietario invece non deve versare l'imposta.