

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'acquisto 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 acquisto 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 contemperare 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

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

Maggio 2010

Oggetto: quesito in materia di anticipazione per acquisto prima casa da parte del figlio all'estero

(lettera inviata ad un fondo pensione preesistente)

Si fa riferimento alla nota del... con la quale codesto Fondo ha chiesto un parere in merito alla possibilità di liquidare un'anticipazione per l'acquisto, da parte del figlio di un iscritto, della prima casa di abitazione situata in uno stato estero.

Viene qui in rilievo la previsione contenuta nell'art. 11, comma 7 lett. b) del d.lgs. n.252 del 2005. La norma prevede espressamente che l'anticipazione per l'acquisto della prima casa di abitazione possa essere erogata qualora l'immobile sia acquistato "*per sé o per i figli*". La richiesta di anticipazione può, quindi, essere legittimamente presentata da parte dell'aderente sia per l'acquisto della sua prima casa di abitazione sia per quella destinata a prima casa abitazione dei figli.

Al riguardo, si ha presente che, come chiarito dalla giurisprudenza che si è pronunciata sull'analogia previsione contenuta nell'art.2120 cod. civ. , l'estensione dell'applicabilità della norma alla tutela di esigenze di altri soggetti – i figli – è da intendersi possibile non solo se è l'iscritto ad effettuare l'acquisto, ma anche quando l'acquisto sia effettuato da un figlio e la richiesta di anticipazione venga giustificata dalla necessità di quest'ultimo di disporre del relativo importo. In base a detto orientamento giurisprudenziale risulta, pertanto, indifferente che l'immobile venga, a seguito dell'acquisto, intestato all'iscritto ovvero al figlio.

Tenuto conto sempre della giurisprudenza formatasi in materia di anticipazioni del TFR, 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 o del figlio.

Infine, quanto alla localizzazione dell'immobile, si ritiene che non possa costituire elemento di valutazione l'ubicazione dello stesso in Italia o all'estero, non rinvenendosi nella normativa elementi tali da giustificare una differenziazione di disciplina sulla base di tale profilo. In effetti, l'art. 11, comma 7 lett. b) del d.lgs. n.252 del 2005 non reca alcun parametro che possa indurre a collegare l'anticipazione ai soli acquisti aventi ad oggetto immobili situati in Italia.

A prescindere dal luogo in cui si trova l'immobile, dovrà pertanto valutarsi la destinazione dello stesso, 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.

Il Presidente