

Meno costi e tasse dimezzate Adesso per la casa c'è la permuta

Cresce la domanda, anche se la procedura di scambio è complicata dalla burocrazia

SANDRA RICCIO

Appartamento con tre camere e due bagni, contro bilocale con spese basse, in zona semi-centrale. Le proposte di scambio di immobili per uso abitativo, stanno aumentando anche da noi. In altri Paesi, questa formula è più diffusa e molto utilizzata. In Italia sta prendendo piede da qualche tempo, sulla spinta della crisi del mattone e dei cambiamenti demografici. La permuta viene, infatti, in contro alle nuove esigenze in fatto di case: soprattutto nelle grandi città, manca l'accesso alle abitazioni grandi a prezzi accessibili per famiglie con più figli. La stanza in più è un obiettivo che hanno molti nuclei familiari ma i prezzi sono troppo alti. Dall'altra parte ci sono invece seniores che vivono in case che negli anni sono diventate troppo grandi per loro e che hanno spese ormai eccessive per chi vive di sola pensione.

Patrimonio immobiliare
Per gli esperti, è importante cercare di migliorare l'uso che si fa del patrimonio immobiliare, in modo da dare respiro sia alle famiglie, sia ai pensionati. Alcuni grandi portali di annunci immobiliari hanno iniziato a proporre



questo tipo di scambio. C'è, per esempio, chi permuta il proprio appartamento di 110 metri quadrati e 6 vani a Venezia Lido. Oppure chi valuta possibili scambi per la propria villa degli Anni 50 e di 140 metri quadrati a Roma Est.

Come funziona la permuta di case e appartamenti? È una formula che si differenzia dalla vendita dell'immobile perché nello scambio non c'è il corrispettivo di un prezzo, bensì il reciproco trasferimento della proprietà dell'abitazione. In questo caso si parla di permuta

«pura». Se, invece, i valori delle due case non sono allineati, allora è possibile accordarsi su di un'integrazione in denaro. Il conguaglio, vale a dire la differenza di valore da corrispondere in denaro, verrà pagato prima della sottoscrizione del contratto.

Per entrambe le parti c'è un vantaggio sul piano fiscale e dei costi di compravendita. L'atto finale sarà, infatti, uno solo e quindi gli esborsi per l'atto potranno essere divisi tra le due parti e dunque saranno dimezzati. Per esempio,

le tasse dovranno essere pagate solo su un immobile, come prevede la legge, e cioè su quello dal valore più elevato. Poi saranno divise a metà.

Aumentano le inserzioni

Le inserzioni sono ancora poche ma la richiesta di case in permuta è in crescita. Registriamo un incremento di interesse, dicono da Immobiliare.it. Questo nonostante l'operazione non sia delle più semplici. «La formula della permuta, che all'estero riscuote un discreto successo, in Italia

è abbastanza complessa da realizzare - dice Carlo Giordano, ad di Immobiliare.it -. Questo perché nella trattativa devono presentarsi una serie di condizioni concomitanti: supponiamo, infatti, che una famiglia con figli voglia permutare la propria casa con quella più grande di una coppia di anziani, a cui tanti metri quadrati non servono più. Innanzitutto i due attori devono potersi incontrare, allo stesso momento e con le stesse esigenze, devono concordare sul valore dei reciproci immobili e finalizzare la trattativa pur non essendosi mai conosciuti. La normativa italiana, inoltre, prevede che la permuta possa avvenire solo tra due e non tra più attori».

Vantaggi su tutti i fronti

I vantaggi sono molti. Lo scambio di abitazione permette, infatti, di risparmiare oltre che sulle tasse al momento dell'atto, anche sui costi di gestione, come le spese di riscaldamento e di condominio. Chi passa dalle metrature più contenute a quelle più abbondanti, inoltre, riesce a passare a una situazione economicamente più vantaggiosa senza impegni di denaro e senza la necessità di chiedere eventuali prestiti alle banche per un eventuale acquisto di casa.

BYE 2ND FLOOR EMBITTERS/AVANTI

