

Cos'è il Viager

Il termine "viager" trae la sua origine dalla parola "viage", che nel francese antico significava "durata della vita". Oggi, significa **vitalizio** e indica anche una tipologia specifica di vendita di beni immobili, che consiste nel trasformare parte del prezzo pattuito in una rendita a vita pagata dall'Acquirente a profitto del, o dei, Venditori. Questa intelligente forma di vendita, che è molto diffusa in Francia, ha una rilevante valenza di utilità sociale. Infatti, oltre ad essere un'interessante opportunità di investimento, rappresenta anche un'utile soluzione ai crescenti problemi della terza età.

Viager e Nuda Proprietà

La differenza fondamentale tra la vendita della Nuda Proprietà, più diffusa e conosciuta in Italia, ed il Viager, è sostanzialmente la forma di pagamento.

Il Viager è più conveniente per entrambe le parti

La vendita classica della Nuda Proprietà comporta un esborso immediato più oneroso per l'Acquirente investitore, mentre per il Venditore, che è quasi sempre una persona anziana, comporta l'onere di doversi occupare dell'impiego della somma incassata.

Il Viager mette l'anziano al riparo da ogni rischio e offre la possibilità di aumentare il proprio tenore di vita grazie ad un reddito più elevato.

L'Acquirente può accedere all'investimento con un esborso iniziale minore e dilazionato nel tempo con limitato rischio, infatti le tabelle utilizzate per il calcolo del vitalizio sono congegnate in modo tale che l'importo del vitalizio da versare è commisurato all'aspettativa di vita del soggetto beneficiario quindi, mediamente, l'importo totale che verrà pagato dall'Acquirente sarà all'incirca lo stesso del valore attualizzato della nuda proprietà.

Ovviamente è giusto precisare che la convenienza per il Venditore è tale solo nel caso in cui non abbia eredi, in quanto l'obbligo al pagamento del vitalizio da parte dell'Acquirente cessa immediatamente con il decesso del Venditore e nulla resta dovuto per l'acquisizione piena dell'immobile.

In Italia è anche possibile utilizzare questa forma contrattuale perché il nostro Codice Civile lo prevede ed è regolato dall'art. 1872 e seguenti.

E' importante notare che nei Paesi in cui è più diffuso questo tipo di transazione esiste pure un rilevante mercato tra i possessori di nuda proprietà o proprietà acquisite in viager. In Francia, per esempio, si stima che il 25% delle transazioni avviene tra i possessori stessi che rivendono a terzi dopo un certo tempo la proprietà acquisita incassando interessanti plusvalenze. Infatti, essendo il meccanismo di valutazione dell'Usufrutto e del Diritto di Uso e Abitazione basato su medesimo parametro, ovvero legato al trascorrere del tempo, il valore della Nuda Proprietà si incrementa ogni anno e si somma all'incremento di valore avuto dall'immobile nel lasso di tempo trascorso. Questi elementi, che costituiscono la base fondamentale dei contratti di viager, rendono questo tipo di transazione assolutamente equo e conveniente per entrambi i contraenti: il Venditore si garantisce un futuro sereno, da una parte e l'Acquirente, da parte sua, fa un investimento conveniente ed oculato.

Il Contratto

Si tratta, di un contratto speciale detto "aleatorio" in quanto la sua durata non è definita. Al rogito notarile viene trasferita la proprietà del bene all'Acquirente. Se il viager è riservato (detto anche occupato) viene anche costituito un Diritto Reale d'Uso e Abitazione a beneficio del o dei Venditori e l'Acquirente prenderà possesso dell'immobile solo al decesso dei beneficiari. Se l'immobile è subito disponibile si tratta invece di viager libero. A garanzia del vitalizio il contratto prevede una clausola risolutoria ed una ipoteca di primo grado sull'immobile a beneficio esclusivo del o dei Venditori i quali, ovviamente, non devono correre alcun rischio. L'Acquirente, d'altra parte, ha l'opportunità di fare un ottimo affare ma dovrà onorare pienamente il proprio impegno.

Segue: Cos'è il Viager

Le condizioni

L'Acquirente versa un acconto, detto bouquet, e viene costituita per Atto Pubblico, una Rendita Vitalizia a beneficio del o dei Venditori per l'importo restante del valore della nuda proprietà dell'immobile (viager riservato) o della piena proprietà (viager libero).

Se il viager è riservato, egli dovrà pagare, oltre al vitalizio, le spese notarili per l'acquisto, la Taxe Fonciere (analoga, in parte, alla nostra ICI) e tutte le eventuali spese straordinarie relative alla manutenzione dell'immobile, mentre il Venditore, che occuperà l'immobile, dovrà farsi carico di tutte le spese di ordinaria manutenzione, le bollette (elettricità gas, ecc) la Tassa sui Rifiuti e la Taxe d'Habitation.

Se il viager è libero l'acquirente ne acquisisce il pieno godimento e quindi ha l'onere di pagare tutte le spese di manutenzione e le tasse.

Il Viager consente perciò

- al Venditore, detto Vitaliziato, di alienare uno o più beni di cui è proprietario ottenendo in cambio una quota del valore pagata per contanti ed il restante sotto forma di rendita vitalizia ovvero una sorta di pensione.
- all'Acquirente, detto Vitaliziante, di costruirsi gradualmente un fondo di beni immobili in modo assai conveniente dal punto di vista dell'investimento finanziario che presenta anche notevoli vantaggi fiscali.

Un ottimo affare reciproco regolato legalmente con garanzie di assoluta efficacia e un metodo di calcolo equo e conveniente per entrambe le parti contraenti.