

Usufrutto vs diritto di abitazione – le principali differenze

Durante la loro vita, molti genitori desiderano trasferire il loro immobile ai figli, ma rimanere a viverci il più a lungo possibile. A seconda delle motivazioni alla base di questo desiderio, può essere adatto l'usufrutto o il diritto di abitazione.

«Dopo il mio decesso, il mio partner può continuare a vivere nell'immobile familiare? Come possiamo assicurarci di poter vivere nel nostro immobile il più a lungo possibile, senza doverci preoccupare di ogni dettaglio?».

Sono molte le situazioni in cui si può prendere in considerazione un usufrutto o un diritto di abitazione.

Entrambe le forme consentono ai proprietari di trasferire anticipatamente l'immobile ai propri discendenti, senza dover traslocare. La soluzione più adatta per ogni singolo caso dipende dalle esigenze delle parti coinvolte.

	Usufrutto	Diritto di abitazione
Definizione	<ul style="list-style-type: none"> L'usufrutto attribuisce all'usufruttuario il pieno godimento di un valore patrimoniale di terzi, ad es. un immobile. 	<ul style="list-style-type: none"> Il diritto di abitazione consiste nell'autorizzazione ad abitare nell'oggetto o in parti di esso.
Istituzione e cessazione	<ul style="list-style-type: none"> È necessario un atto pubblico. È necessario procedere a un'iscrizione nel registro fondiario e coinvolgere un notaio. Termina con il decesso o la rinuncia dell'avente diritto. 	<ul style="list-style-type: none"> È necessario un atto pubblico. È necessario procedere a un'iscrizione nel registro fondiario e coinvolgere un notaio. Termina con il decesso o il trasloco dell'avente diritto.
Utilizzo	<ul style="list-style-type: none"> L'usufruttuario può abitare nell'immobile o affittarlo. L'usufruttuario ha il diritto di percepire ricavi da terzi (affitti, interessi). L'usufruttuario non può vendere l'immobile (senza il consenso del proprietario). 	<ul style="list-style-type: none"> Il titolare del diritto di abitazione può abitare nell'immobile solo in prima persona. Se non sono state concordate limitazioni, possono essere ammessi familiari e coinquilini. Il titolare del diritto di abitazione non ha il diritto di percepire ricavi da terzi (affitti, interessi).
Costi	<ul style="list-style-type: none"> L'usufruttuario si fa carico di manutenzione, ipoteche, assicurazioni, riparazioni correnti e costi di riscaldamento e accessori, ad eccezione dei danni causati dall'uso regolare. Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. 	<ul style="list-style-type: none"> I titolari del diritto di abitazione si fanno carico della regolare manutenzione, dei costi di riscaldamento e accessori nonché di piccole riparazioni, ad eccezione dei danni causati dall'uso regolare. Il proprietario dell'immobile paga gli interessi ipotecari e i premi d'assicurazione.
Imposte	<ul style="list-style-type: none"> L'usufruttuario dichiara il valore locativo come reddito e il valore fiscale dell'immobile come sostanza. L'usufruttuario può dedurre l'ipoteca nonché i costi ipotecari e di manutenzione. 	<ul style="list-style-type: none"> Il titolare del diritto di abitazione dichiara il valore locativo come reddito. Il proprietario dichiara il valore fiscale, dedotti il diritto di abitazione capitalizzato e l'ipoteca. Il titolare del diritto di abitazione può dedurre i costi di manutenzione e gli interessi ipotecari – purché se ne sia fatto carico.