

Scheda informativa

Proprietà abitativa comune per le coppie sposate

Se una coppia di sposi acquista insieme una proprietà senza altri accordi, ciò avviene sotto forma di comproprietà. Le quote di proprietà dei coniugi (in base alla loro partecipazione finanziaria) sono iscritte nel registro fondiario. Di norma, ciò vale anche nel caso le due parti abbiano concordato la separazione dei beni. La casa entra generalmente a far parte della proprietà comune, solo nel caso in cui una coppia abbia scelto la comunione dei beni – ossia la formula che prevede che la maggior parte dei beni di entrambi siano uniti per formare una proprietà comune. E i beni comuni sono di proprietà dei due coniugi.

Suggerimento

Se si desidera acquistare una casa propria come proprietà comune, è consigliabile stipulare un accordo di associazione, che definisca l'assetto proprietario e riporti chi ha contribuito e in qual misura alla proprietà residenziale. In questo modo, in caso di scioglimento dell'intera proprietà, il reddito verrebbe distribuito in base alle relative quote partecipative.

Di norma, le banche richiedono alle coppie sposate di firmare insieme il contratto ipotecario. In questo modo, l'uomo e la donna sono responsabili in forma solidale per i debiti derivanti dalla proprietà, vale a dire per gli interessi ipotecari, l'ammortamento, ecc. Ciò significa che la banca può richiedere l'intero importo da qualsiasi partner.

L'immobile in caso di divorzio e decesso

La ripartizione della proprietà tra coniugi in caso di divorzio o decesso dipende dalla forma di proprietà, dal regime patrimoniale della coppia e dalla quota di capitale proprio investito nell'abitazione da ciascuna delle parti. La maggioranza delle coppie sposate vive in regime di partecipazione agli acquisti e ha acquisito la propria casa in comproprietà. I fondi provengono spesso da beni portati al matrimonio o da un'eredità anticipata, un'eredità (proprietà propria), da un lato, e dai salari accumulati durante il matrimonio (realizzazione), dall'altro. Tali quote vanno suddivise.

Come avviene la divisione in caso di divorzio?

Nel divorzio occorre innanzitutto chiarire se l'immobile è di proprietà di un coniuge o di entrambi (sul piano del diritto reale). Se nel registro fondiario sono iscritti entrambi i coniugi, occorre chiarire chi acquisisce l'immobile oppure se viene venduto. Se l'abitazione primaria non viene venduta e, per esempio, la moglie vuole continuare a viverci, dovrà liquidare l'ex marito.

Il regime dei beni chiarisce in che misura, valutata in franchi, i coniugi partecipano all'immobile di una parte o all'immobile comune. In questo modo si ottiene il valore che una parte deve liquidare all'altra oppure la chiave di ripartizione del ricavato della vendita.

Per il calcolo della somma da liquidare si fa riferimento al valore venale attuale dell'immobile o al ricavato della vendita ottenuto. Se l'abitazione primaria è stata acquistata esclusivamente con mezzi derivanti dalla partecipazione agli acquisti – non importa da quale coniuge – si procederà alla divisione in parti uguali.

Il caso si complica se nell'abitazione primaria sono confluiti anche beni propri del marito, della moglie o di entrambi. In tal caso queste quote vanno separate. Se l'immobile, sin dall'acquisto, ha anche acquisito valore, anche questo plusvalore dovrà essere ripartito secondo le quote di bene proprio e acquisto tra gli ex coniugi.

Cosa accade in caso di decesso?

Se muore il marito, di norma la moglie ha il diritto di acquistare l'immobile, e viceversa. Per il calcolo dell'importo da liquidare ai suoi coeredi si utilizzerà lo stesso metodo che nel divorzio.

Le coppie sposate possono stipulare autonomamente un contratto di matrimonio che regoli gli aspetti del diritto di proprietà, nonché un contratto successorio o testamentario per le questioni legate al diritto successorio. I coniugi possono convenire, ad esempio, che in caso di morte, l'intera realizzazione congiunta passi al partner sopravvissuto. Tali contratti devono essere autenticati da un notaio che sarà lieto di consigliarvi.

Quando una persona acquista da sola

Nel caso, ad esempio, il marito abbia acquisito l'abitazione in forma di proprietà esclusiva e la sfrutti come casa di famiglia, i diritti della coniuge sarebbero comunque protetti dalla legge. Il marito non può infatti né vendere, né affittare l'appartamento di famiglia senza il consenso della partner.

Beobachter
EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich