

## Regno Unito: il regime di Shared Ownership



Al fine di supportare le famiglie nell'acquisto della loro prima casa, il governo inglese si è attivato creando un doppio sistema di finanziamento agevolato:

- Help to Buy: che consente di ottenere dei mutui ad un interesse agevolato
- L'acquisto di una casa attraverso il sistema del Shared Ownership.

### 1. Help to Buy

Requisiti per l'accesso:

La casa che si vuole acquistare deve:

- Essere di nuova costruzione.
- Avere un prezzo di acquisto non superiore alle 600.000 £ in Inghilterra, o 300.000£ nel Galles.
- Essere l'unica casa di proprietà.
- Non essere oggetto di locazione a seguito dell'acquisto.

Per ottenere il prestito è necessario avere una liquidità pari al 5% del valore della casa, da conferire a titolo di deposito.

Successivamente il governo provvederà ad irrogare una somma di denaro a titolo di mutuo (cd *equity loan*) fino al 20% (o fino al 40% per l'acquisto di case a Londra) del valore della casa.

Sarà poi necessario stipulare un ulteriore contratto di mutuo per la somma restante.

La casa dovrà essere acquistata da un costruttore convenzionato con Help to Buy. A questo proposito si consiglia di rivolgersi all'agente immobiliare della zona in cui si ha intenzione di acquistare la casa, per la lista completa dei costruttori convenzionati.

Gli interessi dell'equity loan non sono dovuti per i primi 5 anni. A partire dal sesto anno, al titolare sarà addebitato un tasso dell' 1.75% calcolato sulla base del valore totale del prestito, destinato ad aumentare di anno in anno del 1%.

Le rate mensili del prestito verranno accordate con il proprio agente immobiliare.

Il prestito dovrà essere restituito entro 25 anni o nel momento in cui la casa viene venduta a terzi; inoltre, l'ammontare della somma da restituire dipende dal valore di mercato dell'immobile.

Le domande devono essere presentate all'agente preposto dal governo dell'area in cui si vuole acquistare la casa, oppure dalla Housing Association nel caso in cui si voglia acquistare una casa in Galles.

## 2. Acquisto attraverso il regime della Shared Ownership.

Attraverso il regime della Shared Ownership il governo inglese consente di comprare una porzione della propria casa (inizialmente tra il 25% e il 75%, ridotto al 10% nel 2019) e pagare il resto attraverso il canone di locazione.

Le regole vigenti sono diverse a seconda che si intenda acquistare una casa nell'Irlanda del Nord e Scozia, in questi casi si consiglia di contattare l'autorità locale competente per avere informazioni più dettagliate.

Requisiti per l'accesso:

È possibile acquistare una casa tramite Shared Ownership se:

- Il nucleo familiare guadagna meno di £80.000 (£90.000 se si intende acquistare una casa a Londra) all'anno;
- Si tratta dell'acquisto della prima casa;
- I richiedenti dimostrano di trovarsi nell'impossibilità economica di acquistare una casa a prezzo di mercato.

L'acquisto della casa si intende in *Leasehold*, ciò sta a significare che si acquista la concessione a vivere nella casa a tempo determinato (solitamente ha una durata di 99 anni, non automaticamente rinnovabili), non esistendo nel diritto inglese il concetto di proprietà assimilabile ai paesi di civil law.

Per le persone di età superiore ai 55 anni, è possibile acquistare fino al 75% della casa attraverso l'Older People's Shared Ownership (OPSO) Scheme. Una volta che si possiede il 75% della proprietà non sarà necessario pagare il canone di locazione per il restante 25%.

Anche le persone con disabilità permanente possono accedere a questi sistemi agevolati.

Dopo aver acquistato la prima porzione della casa, è possibile acquistare le porzioni successive. Questo meccanismo è conosciuto come "staircasing".

Il costo della nuova porzione dipenderà dal valore di mercato della casa al momento di acquisto.

Se si vuole vendere la porzione della casa acquistata, la Housing Association ha il diritto di preferenza nell'acquisto, o di trovare un acquirente.

Se invece si possiede il 100% della casa, si può procedere autonomamente alla vendita.

I costi:

Di seguito vengono riportati i costi connessi alla procedura di acquisto di un appartamento attraverso il Shared Ownership:

1. Deposito: che va dal 5 al 10 % del valore della quota che si intende acquistare;
2. La commissione spettante all'agente immobiliare;
3. L'onorario del solicitor o il conveyancer autorizzato che si occupi della procedura di acquisto e di negoziare il mutuo presso l'istituto bancario;
4. La tassa di Stamp Duty sull'intero valore della casa, o sulla porzione acquistata;
5. L'importo per il pagamento del mutuo, fino a quando questo non viene ripagato;
6. Il canone di locazione, generalmente fissato al 3% del valore della proprietà restante;
7. Assicurazione sulla casa;
8. I costi legati alla manutenzione della casa.

La procedura:

Prima di tutto è necessario contattare un *housing provider*, ovvero un soggetto autorizzato a gestire questo tipo di vendita dal governo inglese (la lista si può trovare facilmente sul sito del governo inglese).

Una volta individuata la casa che si desidera acquistare il soggetto incaricato verificherà il possesso dei requisiti per poter presentare la domanda e determinerà la porzione di proprietà che il richiedente può agevolmente acquistare, e il canone di locazione mensile.

A questo punto si procede con la stipulazione del contratto di mutuo per ottenere la somma necessaria per l'acquisto della porzione della casa stabilita, e la nomina di un solicitor che seguirà la procedura di acquisto dell'immobile.

Al completamento della procedura di acquisto gestita dal solicitor, il soggetto mutuante

consegnerà la somma al solicitor che a sua volta lo consegnerà al solicitor del housing provider: a seguito di questo passaggio avverrà la consegna delle chiavi e il richiedente diventerà il *leaseholder* effettivo della proprietà.

Divieti:

- Non è permesso cedere in locazione l'immobile acquistato, se non in casi eccezionali espressamente previsti dal *Capital Funding Guide*, ed è necessario il consenso del soggetto che ha prestato il mutuo.
- Nel caso vengano acquistate delle quote della casa, queste possono essere vendute solo alla/ dalla Housing Association.
- La vendita delle successive porzioni della casa e' ammessa solo in casi eccezionali ovvero quando è in pericolo la solvibilità del
- Per le modifiche interne della casa che non siano meramente decorative, potrebbe essere necessaria l'autorizzazione del housing provider.

Sono state presentate nuove proposte per consentire agli inquilini di acquistare ulteriori quote della loro proprietà, con incrementi dell'1%, anziché dell'attuale 10%, e per semplificare il processo di vendita anche con riferimento alle commissioni annesse, con la speranza di renderle più eque e proporzionate.

In sintesi, si può certamente affermare che il sistema di Shared Ownership offre il vantaggio di acquistare una casa avendo una disponibilità liquida inferiore rispetto a quella richiesta per l'acquisto di un casa a prezzo di mercato, e di avere un canone di locazione ridotto rispetto alla media.

Tuttavia, si invita a considerare attentamente i divieti ai quali l'immobile acquistato è sottoposto in relazione alla vendita e alla locazione, i quali possono risultare particolarmente restrittivi dell'esercizio del proprio diritto di proprietà.