

## Il lease come alternativa all'usufrutto in Irlanda e UK

30 Aprile 2021  
Serena De Palma

### Indice:

1. Esiste l'usufrutto in Irlanda/UK?
2. Le caratteristiche del *leasehold estate* (detto anche *lease*)
3. È necessario registrarsi ai fini fiscali nel momento in cui si diventa titolari di un *lease*?
4. Identikit del *lease* per gli investimenti immobiliari
5. Conclusioni

### 1. Esiste l'usufrutto in Irlanda/UK?

Facciamo subito chiarezza rispondendo alla domanda con l'affermazione che **no, l'usufrutto in Irlanda e UK non esiste.**

Lo ha chiarito anche l'Avvocato Generale Jacobs della Corte di Giustizia Europea, nella sua *opinion* nel caso *Stichting 'Goed Wonen' v Staatssecretaris van Financiën* (2001).

**In Irlanda, come anche in UK, l'istituto che più si avvicina all'usufrutto è il *lease*, sia per alcune sue caratteristiche, sia per le finalità economiche che consente di raggiungere.**

### 2. Le caratteristiche del *leasehold estate* (detto anche *lease*)

In Irlanda e Regno Unito, esistono due diritti reali sui beni immobili, entrambi assimilabili al concetto di "proprietà" per come lo conosciamo nel nostro ordinamento. Questi due diritti sono il *freehold* e il *leasehold*. Il primo è un diritto di proprietà assimilabile al nostro, il secondo è invece limitato rispetto alla durata – al termine del *lease*, il bene immobile torna al proprietario originario.

Così descritto, **il *lease* sembra assomigliare all'usufrutto, un diritto di godere dell'immobile per un tempo determinato, legato alla vita dell'usufruttuario. In realtà non è così, perché il *leasehold* è un diritto che si può alienare e passare agli eredi nella successione *mortis causa*.**

**Il fatto che sia possibile creare un *lease* su un bene immobile di lunga durata (centinaia di anni), alienabile, assoggettabile a locazione (*sub-lease*), senza vincoli di destinazione o limitazioni onerose rispetto al godimento, lo rende anche un "good and marketable title" ai fini dell'ottenimento di finanziamenti dalle banche.**

In passato era possibile creare un *lease* della durata corrispondente alla vita dell'avente diritto (c.d. *tenant for life*). Tuttavia, il fatto che l'esistenza del diritto fosse legata all'arco di vita di una persona e quindi imprevedibile rispetto alla durata, rendeva pressoché impossibile l'ottenimento di finanziamenti da parte degli istituti di credito, che non si ritenevano sufficientemente garantiti.

In Irlanda, il *Land and Conveyancing Law Reform Act* del 2019 ha sancito il divieto di costituire nuovi *lease* legati alla durata della vita del soggetto intestatario.

### **3. È necessario registrarsi ai fini fiscali nel momento in cui si diventa titolari di un *lease*?**

Il soggetto titolare del *lease* sull'immobile – che sia persona fisica o giuridica – non deve registrarsi necessariamente ai fini fiscali, salvo che sia richiesto il pagamento dell'imposta di bollo (*stamp duty*) oppure che l'immobile non generi un introito perché, ad esempio, viene concesso in locazione. In questo caso il titolare dovrà registrarsi ai fini fiscali e pagare l'imposta sul reddito (*income tax*) – se persona fisica – o sulle società (*corporation tax*) – se si tratta di una *company* - o altro tipo di tassazione, secondo i casi. Rispetto alle altre formalità richieste, il *lease* non richiede alcuna forma particolare ai fini della sua validità ed efficacia, e può essere ceduto attraverso la cessione di contratto (*assignment of contract*), salvo il *lease* non contenga limitazioni a tal proposito.

### **4. Identikit del *lease* per gli investimenti immobiliari**

Il *lease* funzionale all'investimento immobiliare – i.e. quando l'immobile viene acquistato per generare un reddito – deve avere le seguenti caratteristiche:

- durata molto estesa, superiore ai 250 anni (N.B. il termine temporale è liberamente negoziabile tra *landlord* e *tenant*);
- canone di importo minimo (c.d. *nominal rent*) da corrispondere al titolare del *freehold*
- assenza (o livello minimo) di condizioni e/o limitazioni al godimento del bene oggetto del *lease*

Una volta titolari del *lease*, possiamo concedere l'immobile in locazione per una durata generalmente ricompresa tra 5 e 25 anni – c.d. *occupational lease* – dove il canone è quello dettato dal mercato immobiliare (*market value rent*) e le limitazioni/condizioni sono quelle comunemente applicate ai rapporti tra locatore e conduttore (ad es. vincolo di destinazione, obbligo di mantenere l'immobile in buono stato).

### **5. Conclusioni**

**In sintesi, l'investimento immobiliare in Irlanda e nel Regno Unito, è comunemente realizzato attraverso il contratto di *lease*, che grazie alla sua flessibilità si adatta alle diverse esigenze e finalità degli investitori.**

È anche opportuno ricordare che in questi paesi la compravendita di immobile è gestita dal *solicitor* (avvocato), non essendoci un livello di formalità assimilabile a quello italiano, dove invece è coinvolta la figura del notaio. Il *solicitor* potrà anche fornire all'investitore una consulenza fiscale sull'investimento, in modo da orientare al meglio le relative scelte e minimizzare l'impatto sulla redditività dell'investimento.

**Avvertenza**

*La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.*

---