

Credito. Dal 2 marzo in vigore il regolamento della legge 44/2015 che costituisce un'alternativa alla vendita della nuda proprietà

## La casa finanzia il prestito vitalizio

### *Le persone con oltre 60 anni potranno chiedere alla banca un finanziamento in cambio dell'ipoteca*

Il **prestito vitalizio ipotecario** è pronto per il debutto nella quotidiana prassi professionale: sulla «Gazzetta ufficiale» 38 del 16 febbraio è stato pubblicato il **regolamento attuativo** (in vigore dal 2 marzo) previsto dall'articolo 1, legge 2 aprile 2015, n. 44, con la quale viene tentata la rivitalizzazione di questa particolare forma di finanziamento dedicata alle persone anziane, già normata dall'articolo 11-quaterdecies del Dl 203/2005, il quale non aveva dato buona prova di sé.

Lo strumento del prestito vitalizio è più efficiente della vendita della nuda proprietà, con riserva dell'usufrutto in capo all'anziano: quest'ultima formula si scontra, infatti, con la necessità di trovare un acquirente disposto ad attendere la morte del venditore e di concordare un prezzo soddisfacente sia per il venditore sia per l'acquirente.

Con il contratto di prestito vitalizio, invece, un proprietario con oltre 60 anni (in base alla disciplina previgente occorre che il mutuatario avesse almeno 65 anni) può dunque ottenere un finanziamento, garantito da ipoteca iscritta su uno o più edifici di destinazione residenziale.

Presumibilmente, le banche erogheranno prestiti di importo compreso tra il 15% del valore dell'immobile dato in garanzia (per mutuatari 60-65enni) e il 50-55% (per mutuatari 90enni).

Nel regolamento attuativo è disposto che, a tutela della persona finanziata, il finanziatore deve sottoporre al richiedente due prospetti informativi, esemplificativi del piano di ammortamento, per evidenziare il possibile andamento del debito nel tempo; e pure deve produrre la relativa documentazione precontrattuale e le informazioni minime circa l'operazione.

È disposto inoltre che la persona finanziata possa stipulare la polizza assicurativa sull'immobile concesso in garanzia anche presso un soggetto differente da quello finanziatore; e che egli avrà, in ogni caso, il diritto di ricevere un resoconto della propria posizione debitoria.

Viene anche previsto che, qualora la persona non intenda addivenire alla stipula del prestito vitalizio ipotecario, pur avendo egli attivato la fase pre-contrattuale, è vietato all'istituto finanziatore di esigere il pagamento delle spese sostenute.

Alla restituzione del capitale finanziato, con l'aggiunta degli interessi capitalizzati annualmente, provvederanno gli eredi del mutuatario (ma è anche consentito pattuire che la persona finanziata corrisponda rate di soli interessi, in tal caso senza capitalizzazione annuale).

Qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro 12 mesi dalla morte del mutuatario, la banca potrà vendere l'immobile per un prezzo pari al suo prezzo "di mercato", determinato da un perito indipendente incaricato dalla banca, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento concesso.

Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, il valore di perizia potrà essere decurtato del 15% per ogni periodo di 12 mesi successivi, fino al perfezionamento della vendita.

In alternativa, l'erede può provvedere in proprio alla vendita, in accordo con la banca, purchè la compravendita si perfezioni entro 12 mesi.

Se dalla vendita si ricava una somma maggiore del credito della banca, l'eccedenza deve essere corrisposta agli eredi.

Sotto il profilo fiscale, la nuova legge riconosce ai prestiti vitalizi la medesima disciplina agevolativa prevista per le operazioni di credito a medio o lungo termine:

---

**LIQUIDITÀ** L'istituto di credito potrà rientrare dell'importo concesso con il rimborso degli eredi o con la vendita dell'immobile

cioè l'esenzione dalle imposte di bollo, di registro e ipotecaria mediante il versamento di un'imposta sostitutiva (con aliquota dello 0,25% da applicare sul capitale erogato, se in garanzia è data la "prima casa"; oppure del 2% se in garanzia è data una abitazione diversa).

Sul regolamento attuativo della legge 2 aprile 2015 n.44, il Consiglio nazionale del Notariato ha diffuso una guida alla lettura, evidenziando gli aspetti di maggiore interesse come pure i profili problematici del provvedimento ministeriale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani