

Le soluzioni per gli anziani

Il «prestito vitalizio» è garantito dall'ipoteca sulla casa

di Angelo Busani

Una valida alternativa alla cessione delle «nuda proprietà» è la nuova possibilità di fare un «prestito vitalizio ipotecario»: 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. Questa forma di finanziamento è dedicata alle persone con oltre 60 anni.

Lo strumento 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 documen-

Le imposte sono pari allo 0,25% sul capitale erogato se si tratta di prima casa e del 2% negli altri casi

tazione 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.

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, purché 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, per i prestiti vitalizi c'è l'esenzione dalle imposte di bollo, di registro e ipotecaria versando un'imposta sostitutiva (dello 0,25% sul capitale erogato, se in garanzia è data la "prima casa"; del 2% negli altri casi).

© RIPRODUZIONE RISERVATA