

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

Angelo Busani

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 informa-

tivi, 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.

LIQUIDITÀ

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

ne 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, 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, la nuova legge riconosce ai prestiti vitalizi la medesima disciplina agevolativa prevista per le operazioni di credito a medio o lungo termine: 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.

I punti salienti della legge

01 | L'OBBIETTIVO

Il prestito vitalizio ipotecario è uno strumento pensato in alternativa alla vendita in nuda proprietà con cui monetizzare il valore della propria casa incassando subito i soldi e lasciando poi agli eredi la scelta se riscattare l'immobile o venderlo per saldare il prestito

02 | DAI 60 ANNI IN SU

Si potrà accedere al finanziamento a partire dai 60 anni di età ed è prevista la possibilità di rimborsare il prestito in qualunque momento oltre a quella di abbattere gli interessi con pagamenti rateali. Chi voglia contrarre il prestito, dunque, metterà la propria casa a garanzia della sottoscrizione senza che questo comporti alcun rimborso per tutta la durata della sua vita

03 | IN CASO DI COMPROPRIETÀ

Norme ad hoc anche in caso di comproprietà dell'immobile che lega il prestito alla vita di entrambi i coniugi. Saranno quindi gli eredi a decidere se rimborsare il mutuo e tenersi la casa, oppure metterla in vendita per rimborsare il prestito, entro 12 mesi dalla successione, incassando la differenza

04 | RIMBORSI E VALORE

La legge prevede che la somma da rimborsare non potrà mai superare il valore commerciale dell'immobile al momento della successione. Oggetto del prestito però sono solo immobili residenziali facilmente commercializzabili che dovranno costituire la prima casa del proprietario. Questi deve però impegnarsi a garantire la

manutenzione ordinaria dell'immobile mentre per quella straordinaria deve ottenere l'approvazione espressa di chi eroga il finanziamento

05 | IMPORTO DEL PRESTITO

Quanto all'importo del prestito vitalizio questo sarà calcolato sulla base di un doppio parametro: il valore di mercato della casa e l'età del richiedente. Più alta l'età, maggiore l'importo del finanziamento. L'importo massimo erogabile comunque sarà compreso tra un minimo del 15% ed un massimo che non supererà il 50% del valore dell'immobile, mentre per i tassi di interesse applicati non sono previste differenze rispetto ai mutui tradizionali, tasso fisso, variabile o variabile con tetto massimo

Il Sole **24 ORE**.com



QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO
Tabelle millesimali con variazione a maggioranza

Sul Quotidiano del Condominio tutti i giorni l'offerta informativa del Gruppo Sole 24 Ore in materia immobiliare. Lo spazio offerto dal web permette finalmente di avere, ogni mattina, il quadro aggiornato di tutte le novità sul mondo immobiliare e condominiale e gli approfondimenti sui temi caldi. Con due guide pratiche al mese dove sviluppare i temi di gestione dell'edificio. Tra le utilities che i lettori potranno consultare: una newsletter settimanale, i quesiti nuovi e inediti ogni giorno, lo spazio per le associazioni di

categoria, i convegni e la formazione. E naturalmente gli approfondimenti. Nell'edizione online di oggi un articolo esclusivo di **Matteo Rezzonico** dedicato alle variazioni delle tabelle millesimali, che secondo il Tribunale di Lucca non hanno natura negoziale, con la conseguenza che non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza dei presenti in assemblea, che rappresenti almeno 500 millesimi.

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com