7 marzo 2016 10:39

Il nuovo prestito vitalizio ipotecario per ultra 60enni

di Rita Sabelli

Dal 2 Marzo 2016 gli ultra 60enni possono convertire parte del valore della propria casa in liquidità senza perderne la proprietà né pregiudicarne il trasferimento agli eredi, e senza dover obbligatoriamente farsi carico del rimborso vita natural durante.

Ciò tramite il “prestito vitalizio ipotecario”, rispolverato dalla normativa italiana sperando in una maggiore diffusione rispetto alla precedente versione (legge 248/2005).

Si tratta di un finanziamento ottenibile da banche o finanziarie a fronte di iscrizione di ipoteca sulla propria casa come garanzia, calcolato in percentuale sul valore della casa stessa e rimborsabile in un'unica soluzione dopo la morte del soggetto finanziato. Gli eredi possono poi scegliere se riscattare l'immobile estinguendo il debito o venderlo incassando l'eventuale differenza (tra il valore di vendita e il debito).

Nel futuro questa nuova forma di finanziamento potrebbe rappresentare, sul mercato, una valida alternativa alla diffusa pratica di vendita della nuda proprietà. Il suo successo dipenderà dalle condizioni che le banche/finanziarie decideranno di applicare ai propri contratti, soprattutto riguardo ai tassi e ai costi.

IL FINANZIAMENTO
IL CONTRATTO E LE COMUNICAZIONI PERIODICHE
IL RIMBORSO CON EVENTUALE RISCATTO
RIFERIMENTI NORMATIVI

IL FINANZIAMENTO

Il concetto in parole povere è convertire parte del valore della propria casa in denaro contante senza perderne la proprietà né la disponibilità, e senza doversi far carico del rimborso vita natural durante.

La somma ottenibile dipende dall'età del richiedente e dal valore della casa. In termini generali, al crescere dell'età cresce la percentuale, quindi soggetti più anziani e con case di maggior valore possono ottenere somme più alte.

Il prestito è riservato a soggetti di età superiore ai 60 anni (che devono quindi essere compiuti) possessori di immobili di tipo residenziale non ubicati in zone sismiche.

La contrattazione è libera, quindi si deve far attenzione alle soluzioni proposte da banche e finanziarie, soprattutto riguardo a tassi e costi.

IL CONTRATTO E LE COMUNICAZIONI PERIODICHE

Il contratto è tipo mutuo, un prestito a medio o a lungo termine garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà, con capitalizzazione annuale degli interessi.

La documentazione precontrattuale è quella prevista per i mutui, e comunque il finanziatore deve consegnare al potenziale cliente con almeno 15 giorni di anticipo rispetto alla stipula del contratto un prospetto contenente almeno:
- l'importo finanziato e la corrispondente indicazione della percentuale del valore di perizia dell'immobile dato in garanzia;
- indicazione della somma erogata al soggetto finanziato al netto delle imposte e dei costi, compresi quelli di istruttoria, notarili, della perizia e della polizza assicurativa.

In allegato al contratto devono esservi due prospetti chiamati “Simulazione del piano di ammortamento”, che illustrano il possibile andamento del debito nel tempo, evidenziando anno per anno separatamente il capitale e gli interessi. Il primo con l'applicazione del tasso contrattuale, l'altro simulando al terzo anno dalla stipula uno scenario di rialzo dei tassi di interesse non inferiore a 300 punti base rispetto al tasso vigente al momento della stipula o, se

ha un valore inferiore a questa ipotesi, all'eventuale cap previsto dal contratto. Il prospetto può essere unico quando il finanziamento e' stipulato ad un tasso fisso e si fa riferimento al tasso fisso previsto contrattualmente.

Se il richiedente è coniugato o convivente da almeno cinque anni con residenza per ambedue nell'immobile posto a garanzia (va prodotto un certificato storico di residenza), il contratto deve essere sottoscritto da entrambi anche se l'immobile è di proprietà di uno solo, purché il requisito dell'età sia posseduto da entrambi.

Ogni anno il finanziatore deve inviare al cliente un resoconto riportante il capitale finanziato e quello da restituire a scadenza, secondo quanto previsto dalle norme bancarie sulla trasparenza.

Al finanziamento si accompagna obbligatoriamente una polizza assicurativa che il richiedente/soggetto finanziato deve poter scegliere liberamente sul mercato, anche, volendo, acquistandola da un soggetto diverso dal finanziatore.

Note:
- al prestito si applicano le agevolazioni previste dal Dpr 601/73 (esenzione da imposta di registro, da imposta di bollo, da imposte ipotecarie e catastali e da tasse sulle concessioni governative).
- il finanziatore non può esigere il pagamento di spese sostenute per le attività precedenti la sottoscrizione del contratto se quest'ultimo non viene sottoscritto.

IL RIMBORSO CON EVENTUALE RISCATTO

Per questo finanziamento la legge prevede che il rimborso possa avvenire, integralmente e in un'unica soluzione, al momento della morte del cliente/soggetto finanziato, col coinvolgimento ovviamente degli eredi che a quel punto possono scegliere di pagare il debito riscattando l'immobile o venderlo riscuotendo la differenza tra il ricavato e il debito da saldare.

In ogni caso il cliente/soggetto finanziato è libero di concordare, al momento della stipula del contratto, modalità di rimborso graduale della quota interessi e delle spese.

Il rimborso totale in un'unica soluzione può essere richiesto dalla banca/finanziaria anche in questi casi:
- se vengono trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali sull'immobile dato in garanzia, quindi in caso vendita o concessione di usufrutto, uso,abitazione, etc. Vi è compreso anche il caso di concessione di servitù non presenti al momento della stipula del contratto;
- se fossero imputabili al soggetto finanziato atti dolosi o colposi che riducano il valore dell'immobile;
- se fossero costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi, gravanti sull'immobile;
- se fossero apportate modifiche all'immobile rispetto al suo stato originale senza accordo col finanziatore;
- se per incuria o mancate manutenzioni l'immobile divenisse non abitabile (revoca dell'abitabilità);
- se altri soggetti, dopo la stipula del finanziamento, prendessero residenza nell'immobile. Costituiscono eccezione i familiari del soggetto finanziato, intesi come coniuge o convivente, figli, nonché personale convivente regolarmente contrattualizzato che presta servizio;
- se l'immobile subisse procedimenti conservativi o esecutivi di importo superiore al 20% del proprio valore, o in caso di iscrizione di ipoteche giudiziali.

In tutti i casi il finanziamento dev'essere rimborsato entro dodici mesi, altrimenti la banca/finanziaria ha facoltà di procedere autonomamente alla vendita dell'immobile per poi utilizzare il ricavato a saldo del proprio credito. L'eventuale rimanenza va al soggetto finanziato o all'erede.
Anche la vendita da parte dell'erede deve avvenire entro 12 mesi dal conferimento dell'immobile.

Interessi
Il tasso medio di interesse dei prestiti è superiore a quello dei mutui accesi per l'acquisto della casa di circa 3-4 punti percentuale (in genere intorno al 7%), e nel caso del prestito vitalizio ipotecario a questo dato si aggiunge il fatto che la capitalizzazione è annuale. Sia che il soggetto finanziato decida di rimborsare gli interessi gradualmente sia che se ne faccia carico l'erede, è importante che il tasso sia oggetto di attenta valutazione, insieme agli altri costi, PRIMA della sottoscrizione del contratto.
Il tasso, in ogni caso, deve essere inferiore a quello di usura stabilito per legge. Si veda a tal proposito la scheda

Usura: i tassi soglia. (http://sosonline.aduc.it/scheda/usura+tassi+soglia_8476.php)

Morosità
In caso di pattuizione di rimborso graduale il ritardato pagamento delle rate per almeno sette volte (pagamento tra il 30simo e il 180simo giorno dalla scadenza) può determinare la risoluzione del contratto per volere della banca/finanziaria.

RIFERIMENTI NORMATIVI
- Legge 44/2015 che modifica il Dl 203/2005 art.11 quaterdecies
- DM Min.Sviluppo economico del 22/12/2015 (Gu del 16/2/2016) in vigore dal 2/3/2016