

Il Prestito Vitalizio Ipotecario

Ven 18/03/2016 - 14:17

Il CTCU: un'opportunità oppure un favore alle banche? Emanato il decreto ministeriale che regola il prestito vitalizio

Chi desideri aumentarsi la pensione, lo potrà fare con l'ausilio del proprio immobile, pur restando ad abitarci.

Il decreto n. 226/2015 del Ministero dello Sviluppo Economico, di recente emanazione (vedi G.U. del 16 febbraio n.38), ha introdotto la disciplina dettagliata di questa (nuova) tipologia di prestito. Il decreto è entrato in vigore il 2 marzo.

Il prestito vitalizio ipotecario consente al proprietario di un'abitazione, che abbia più di 60 anni di età di chiedere un finanziamento ad una banca, dando in garanzia l'iscrizione di un'ipoteca di primo grado sull'immobile. Finché il mutuatario è in vita, lo stesso non deve preoccuparsi di restituire il capitale preso a prestito; nel caso in cui, alla morte sua, gli eredi decidano di non saldare il dovuto, la banca potrà recuperare il suo credito con la vendita dell'immobile.

Concretamente il prestito ipotecario vitalizio consente quindi al proprietario di convertire parte del valore dell'immobile di proprietà in liquidità. In caso di decesso del titolare del finanziamento, ai suoi eredi è data la facoltà di decidere se estinguere il debito, oppure lasciar vendere l'immobile ipotecato, posto a garanzia del debito. Nel primo caso potranno restituire quanto dovuto, avendo anche la facoltà di concordare le modalità di rimborso ovvero, scegliere se corrispondere gradualmente gli interessi maturati e le spese, o restituirli in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento.

L'intermediario (la banca) è tenuta ad allegare due prospetti esemplificativi al contratto di finanziamento, che illustrino il possibile andamento del debito nel tempo. I prospetti evidenziano anno

per anno il capitale e gli interessi in colonne separate. In un prospetto si effettua il calcolo con il tasso contrattuale al momento della stipula, nell'altro viene ipotizzato uno scenario di rialzo dei tassi di interesse (non inferiore al 3%) a partire dal terzo anno dalla stipula. Consentendo in tal modo al soggetto finanziato una valutazione comprensibile sull'andamento del finanziamento e del suo costo.

Per persone conviventi more uxorio da almeno cinque anni il contratto dovrà essere sottoscritto da entrambi.

La legge prevede anche i casi che comportino un rimborso integrale del finanziamento in un'unica soluzione, principalmente per fatti o atti che comportino una riduzione del valore dell'immobile (concessione di servitù, modifiche all'immobile senza accordo con il finanziatore) o, come previsto contrattualmente, al momento della morte del soggetto finanziato (se il contratto è cointestato al momento della morte della persona più longeva).

Un'alternativa al prestito vitalizio ipotecario rimane la cd. vendita della nuda proprietà e l'intavolazione del diritto di abitazione a favore dell'occupante l'immobile. Con questa soluzione il vecchio proprietario può continuare ad abitare nella "suo" appartamento, ricevendo inoltre un corrispettivo immediato (liquidità) per la vendita della sola "nuda proprietà".

Il commento del CTCU

“Ora che la disciplina è completa, mancano solo le offerte delle banche. Bisognerà attendere quindi i “prodotti” delle banche, per poter valutare meglio la reale convenienza di questa forma di finanziamento. In tempi di crisi, per qualcuno potrebbe costituire un'opportunità di disporre di liquidità immediata e suppletiva rispetto al reddito, anche se bisognerà fare attenzione alle condizioni di rimborso che si sottoscrivono. E forse, prima di ogni decisione, sarà opportuno parlarne in famiglia per non creare situazioni inaspettate ai futuri eredi”.

Le esperienze in altri Paesi mostrano che gli interessi effettivi potrebbero raggiungere livelli piuttosto alti; per questo motivo il prestito vitalizio ipotecaria potrà essere interessante soprattutto per pensionati senza figli.