

CAPITALIZZAZIONE DELLA CASA E PRESTITO VITALIZIO

La riforma del prestito ipotecario vitalizio (Legge 44/2015)

Incontro SPI CGIL Bergamo, 15 maggio 2015
Antonio Misiani - Deputato

Gli anziani in Italia: proprietari a basso reddito



L' 88,6% degli over-65 sono proprietari della casa in cui vivono (Italia = 81,5%) *Fonte: ISTAT 2013*

Il reddito medio (esclusi i fitti imputati) degli over-65 è 79,3 (Italia = 100) *Fonte: ISTAT 2012*

Il 46,9% degli over-65 soli non riesce a sostenere spese impreviste di 800€. Il 60,9% non può permettersi una settimana di ferie in un anno *Fonte: ISTAT 2013*

Come rendere liquida la ricchezza immobiliare?

Come rendere liquida la ricchezza immobiliare?

1° possibilità':

CESSIONE DELLA NUDA PROPRIETA'

Chi cede conserva il diritto a godere del bene (fino al decesso o per una durata prefissata) ma ne perde la proprietà

2° possibilità:

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

Il proprietario contrae un prestito garantito da ipoteca sull'immobile. Gli eredi possono rimborsare il prestito o vendere l'immobile

Come funziona il prestito ipotecario vitalizio (PIV)

COSA E'?

Finanziamento a medio e lungo termine assistito da ipoteca immobiliare

A CHI E' RIVOLTO?

Persone anziane proprietarie dell'abitazione di residenza

A COSA SERVE?

Consente ai proprietari di convertire parte del valore del bene in liquidità

COME FUNZIONA?

**Spese e interessi sono capitalizzati e dovuti a scadenza
Il rimborso è a carico degli eredi**

I vantaggi del PIV rispetto alla nuda proprietà



CESSIONE DELLA NUDA PROPRIETA':

**La proprietà dell'immobile viene ceduta.
Il valore della nuda proprietà rischia di essere fortemente sottovalutato per gli anziani fragili con ridotta speranza di vita**

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

La proprietà dell'immobile viene conservata.

Gli eredi possono scegliere tra:

- a) rimborsare il prestito;**
- b) vendere l'immobile trattenendo la differenza**



L'origine del prestito ipotecario vitalizio



1965 Regno Unito
"Lifetime Mortgage"



1961 Stati Uniti
"Reverse Mortgage"



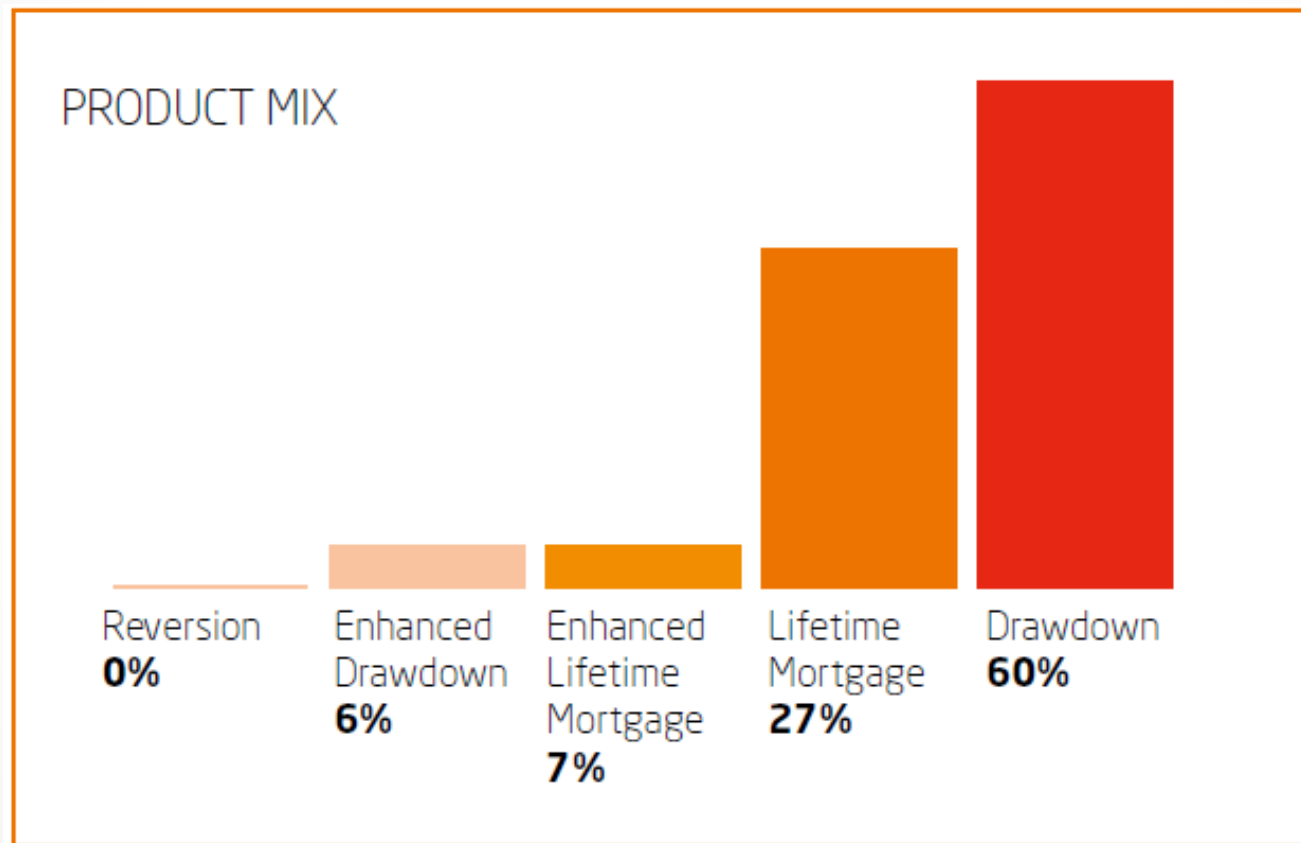
2005 Italia
Prestito ipotecario
vitalizio (DL 203/2005)

Il mercato dell'«Equity release» nel Regno Unito

Area	Value	Percentage Change 2014 on 2013	Number of Plans	Percentage Change 2014 on 2013	Average Value Released	Average LTV %	Average Customer Age	Average Property Value	YOY Var
East Anglia	69.9m	29%	1,209	6%	£57,799	27	72	£214,336	1%
East Midlands	81.4m	11%	1,643	-7%	£49,542	26	71	£189,694	6%
London	264.6m	51%	2,077	11%	£127,412	24	73	£522,701	20%
North	37.6m	31%	762	5%	£49,360	29	71	£169,068	2%
North West	104m	11%	2,186	0%	£47,562	26	71	£179,741	0%
Northern Ireland	14.9m	119%	331	70%	£45,010	28	69	£160,107	0%
Scotland	72.4m	14%	1,530	-3%	£47,284	26	70	£180,796	7%
South East	349m	34%	4,700	6%	£74,258	23	72	£322,960	12%
South West	180.4m	32%	2,668	7%	£67,599	25	72	£273,302	5%
Wales	40.6m	-4%	794	-13%	£51,123	27	71	£188,711	2%
West Midlands	88.3m	31%	1,672	8%	£52,822	26	72	£205,509	4%
Yorkshire & Humberside	79.4m	35%	1,778	18%	£44,647	26	71	£168,832	2%
Total	1,382.4m	30%	21,350	5%	£64,749	25	71	£259,882	9%

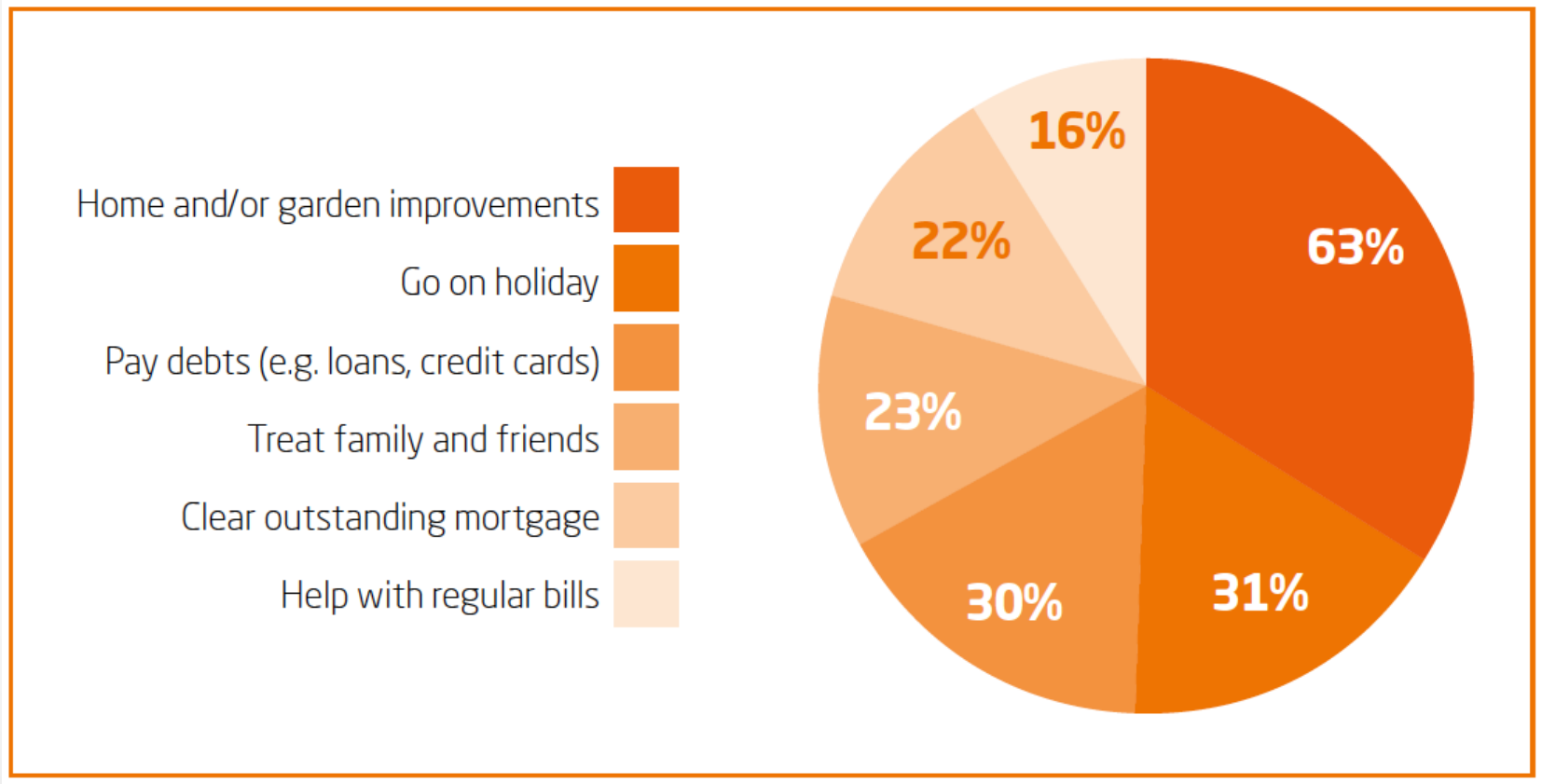
Fonte: UK Equity Release Market Monitor, Full Year Review 2014

Il mercato dell'«Equity release» nel Regno Unito



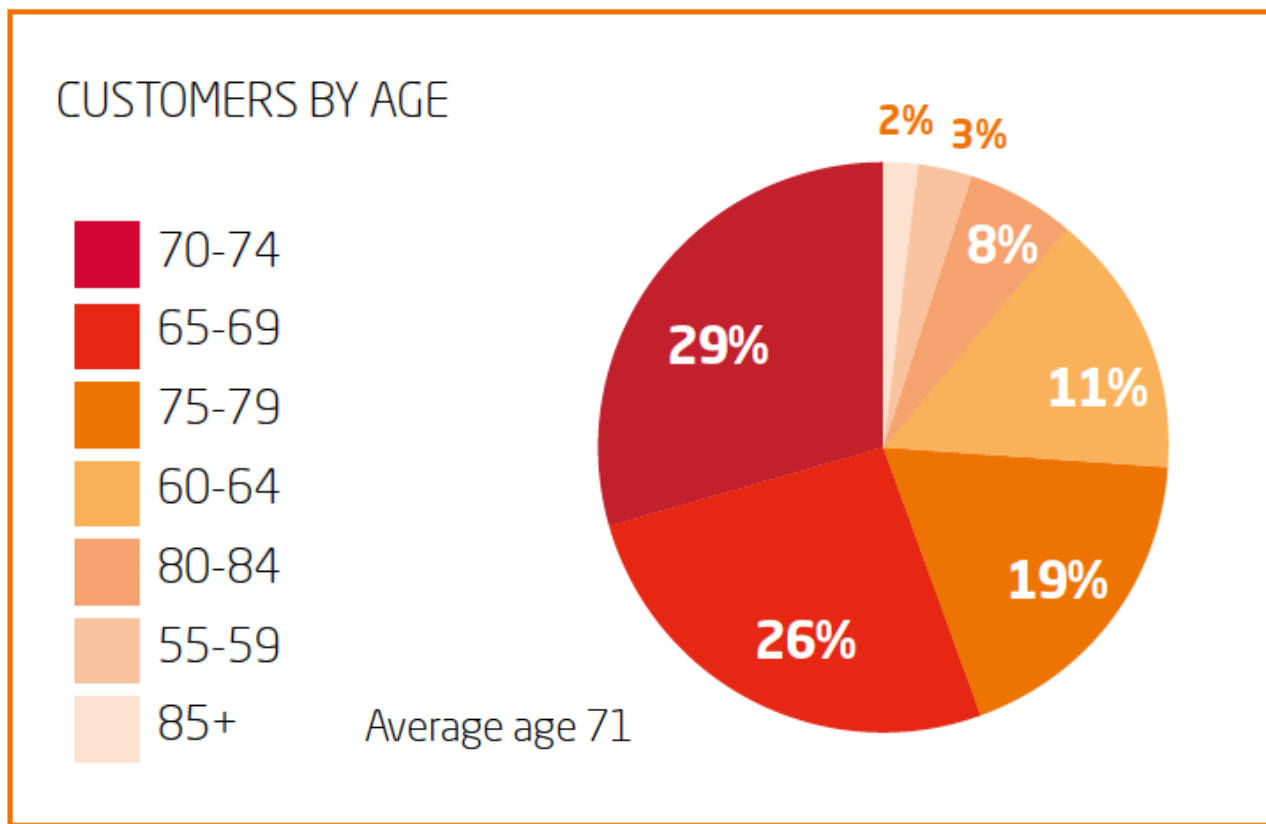
Fonte: UK Equity Release Market Monitor, Full Year Review 2014

Il mercato dell'«Equity release» nel Regno Unito



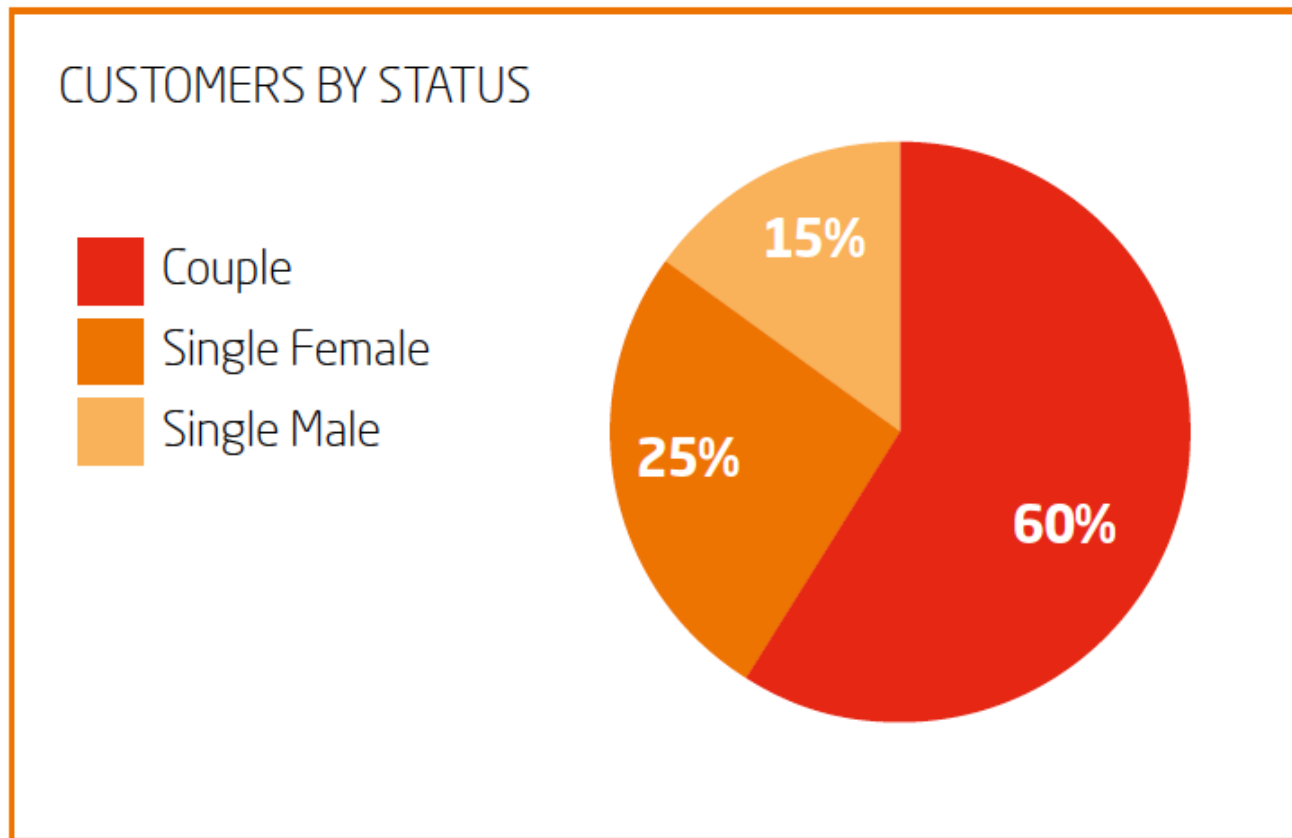
Fonte: UK Equity Release Market Monitor, Full Year Review 2014

Il mercato dell'«Equity release» nel Regno Unito



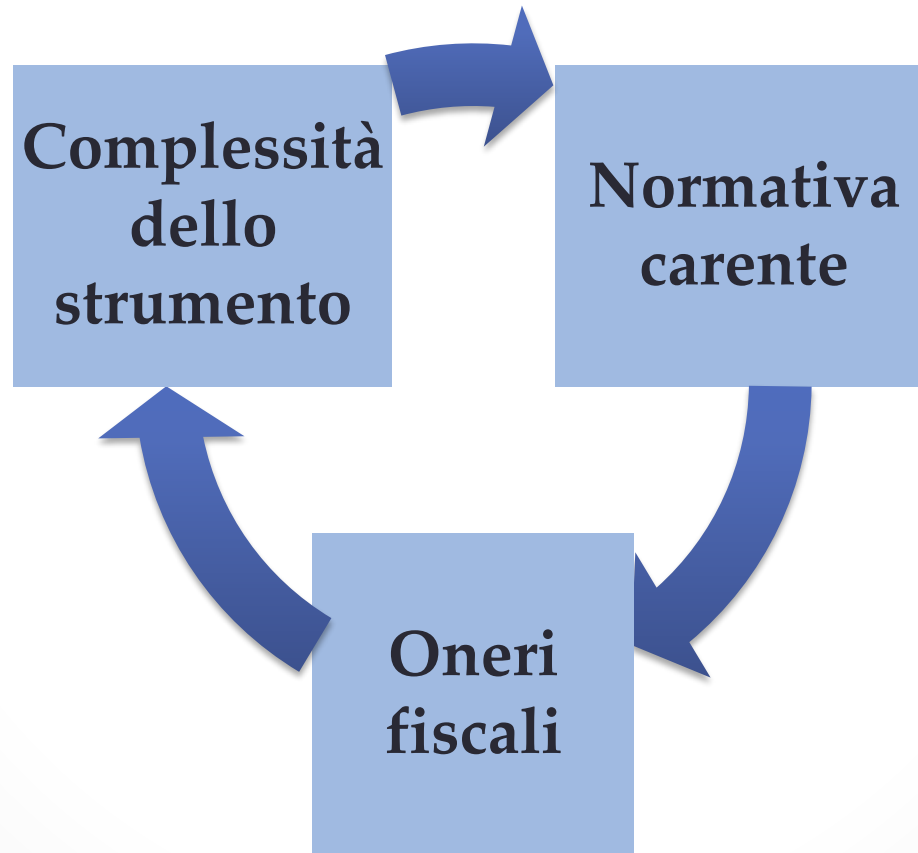
Fonte: UK Equity Release Market Monitor, Full Year Review 2014

Il mercato dell'«Equity release» nel Regno Unito



Fonte: UK Equity Release Market Monitor, Full Year Review 2014

Perché il PIV in Italia finora non si è diffuso?



La Legge 44/2015: obiettivo

La Legge 44/2015 (Causi-Misiani, approvata il 19 marzo 2015) ha ripreso una proposta di ABI e 11 associazioni di consumatori e utenti (vedi Protocollo di intesa 27 giugno 2014)



Obiettivo: migliorare la normativa (più garanzie per eredi, finanziatori e terzi acquirenti; agevolazioni fiscali; ecc.) per favorire lo sviluppo del PIV



La Legge 44/2015: le innovazioni normative

**Limite di età abbassato
da 65 a 60 anni**

**Facoltà di concordare
un rimborso graduale
per evitare
capitalizzazione degli
interessi**

**Esplicitazione degli eventi che possono dar vita al
rimborso integrale in un'unica soluzione:**

- a) morte del soggetto finanziato;**
- b) trasferimento di proprietà o altri diritti reali;**
- c) atti che riducono il valore del bene**

**Introduzione delle agevolazioni fiscali per il credito
a M/L termine (imposta sostitutiva 0,25% al posto di
imposte di registro, bollo, ipotecaria e catastale,
tasse di concessione governativa)**

La Legge 44/2015: le innovazioni normative

Se il PIV non è rimborsato entro 12 mesi dall'evento?



1° POSSIBILITA':

L'erede, in accordo con il finanziatore, può vendere l'immobile entro 12 mesi dal conferimento del bene. Estinto il debito, le eventuali somme rimanenti spettano al finanziato o agli eredi

N.B.: il debito residuo non può superare il ricavato della vendita, al netto delle spese



2° POSSIBILITA':

La banca vende l'immobile a valore di mercato (perizia indipendente). Trascorsi ulteriori 12 mesi senza vendita, il valore viene decurtato del 15% ogni 12 mesi fino alla vendita. Le eventuali somme rimanenti spettano al finanziato o agli eredi

La Legge 44/2015: le innovazioni normative

Più garanzie per:

A) EREDI

Il debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese

B) FINANZIATORE

Se gli eredi non rimborsano il prestito entro 12 mesi, può mettere in vendita l'immobile

C) TERZI

ACQUIRENTI
Non hanno effetto le domande giudiziali opponibili alla vendita

Un regolamento del Ministero dello sviluppo economico (da adottarsi entro 3 mesi dall'entrata in vigore della legge) stabilirà le regole dell'offerta dei PIV e i dettagli attuativi della legge

