

**CAPITALIZZARE LA CASA**

# Accedere al prestito vitalizio ora è più facile

**Il proprietario over 60 può convertire parte del valore della casa in contanti, stipulando un contratto con la banca**

Approvato il nuovo provvedimento che rimuove gli ostacoli che ne hanno frenato finora la diffusione

Pagina a cura di

**Dario Aquaro**

◆ Un prestito garantito dal valore della casa e perciò da alcuni definito anche "mutuo inverso". Uno strumento diffuso sul mercato anglosassone, che però ha faticato a imporsi in Italia per una serie di ostacoli già segnalati da Abi e associazioni dei consumatori: dalle regole relative alle agevolazioni fiscali e all'ipoteca, a quelle di trasparenza e tutela della clientela. Osservazioni che sono state accolte nel testo del Ddl approvato definitivamente giovedì scorso dalla commissione Finanze del Senato e diventato quindi legge: un articolo unico che sostituisce l'attuale 11-quaterdecies, comma 12, del Dl 203/2005 (convertito dalla legge 248/2005), aggiungendo i commi da 12-bis a 12-sexies.

Con nuove regole, il prestito ipotecario vitalizio proverà dunque a rilanciarsi come concreta alternativa alla vendita della nuda proprietà (vedi articolo a fianco) e in genere agli strumenti che permettono di ottenere liquidità attraverso il mattone.

Ma come funziona e quali sono le novità?

Il proprietario over 60 può convertire parte del valore teorico della casa in contanti: stipula un contratto con una banca o una finanziaria e ottiene un finanziamento che viene garantito dall'ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile. Rispetto alla normativa precedente (valida fino all'entrata in vigore delle modifiche), si riduce innanzitutto da 65 a 60 anni l'età minima del richiedente. E alla firma si possono concordare modalità di rimborso graduale della quota di interessi e spese: quota sulla quale non si applica la capitalizzazione annuale degli interessi.

Come causa di risoluzione del contratto, la banca può invocare il ritardato pagamento (art. 40, comma 2, del Tub) quando questo si verifica almeno sette volte, anche non consecutive (ritardato pagamento è quello effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata). Nel nuovo testo si indicano inoltre quali eventi possono condurre al rimborso integrale del debito in un'unica soluzione: morte del soggetto finanziato; trasferimento in tutto o in parte della proprietà o di altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia; compimento di atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia a favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile. Se si verifica una di queste circostanze, e il prestito non viene rimborsato entro dodici mesi, il finanziatore vende l'immobile a valore di mercato (indicato da un perito indipendente) e usa le somme ricavate per estinguere il credito (il valore della casa si decurta del 15% ogni dodici mesi, fino al momento della cessione).

L'erede può comunque provvedere da sé a vendere l'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro dodici mesi dal conferimento: le eventuali somme rimanenti - dopo l'estinzione del credito - «sono riconosciute al soggetto finanziato o ai suoi

aventi causa». A tutela del cliente, inoltre, l'importo del debito residuo non può comunque superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute. A tutela del terzo acquirente, invece, si dispone l'inefficacia delle domande giudiziali opponibili alla vendita.

Ulteriore elemento di novità: viene esplicitata l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per le operazioni di credito a medio o lungo termine: cioè l'esenzione dalle imposte di bollo, registro, ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative, grazie al versamento di un'imposta sostitutiva (0,25% dell'ammontare complessivo dei finanziamenti agevolati erogati; 2% se non riferito a prima casa e relative pertinenze). In mancanza di opzione in forma scritta nell'atto di finanziamento, si pagano però le normali imposte.

«La nuova legge, non a caso fortemente sostenuta da consumatori e mondo bancario, contiene aspetti tecnici ben definiti e chiari, che tutelano entrambe le parti coinvolte e aiuteranno di certo a sbloccare definitivamente questo strumento», commenta Claudio Pacella, amministratore delegato di 65Plus, società di consulenza finanziaria specializzata nel segmento della terza età e nel servicing per i prestiti vitalizi.

La quota massima pagata in percentuale sul valore di perizia dell'immobile varia in base all'età del richiedente - spiegano gli



operatori – e oscilla tra il 15% (intorno ai 65 anni) e il 50-55% (intorno ai 90 anni). Pensiamo allora all'esempio di un proprietario di 70 anni, che ottiene un finanziamento di 50mila euro, pari al 20% del valore della sua abitazione (prima casa), valutata 250mila euro. Il prestito (vedi tabella a lato) non prevede alcuna rata; capitale (erogato in unica soluzione) e interessi sono infatti capitalizzati fino a scadenza e maturano il montante finale. Se il proprietario decedesse dopo dieci anni dalla stipula, nel caso di un tasso al 5,68%, la somma da rimborsare sarebbe di 86.876 euro. Nel caso invece avesse optato – come consente la nuova legge – per il pagamento annuale dei soli interessi, pari a 2.840 euro annui, il capitale da restituire alla sua morte sarebbe di 50mila euro. A conti fatti, dopo il versamento di 28.400 euro, il totale è pari a quasi 80mila euro: «Quindi – nota Pacella – la scelta è tra non avere pagamenti da effettuare, e lasciare un valore più basso agli eredi, oppure anticipare gli interessi e contenere l'importo da rimborsare». Naturalmente gli eredi potranno scegliere se saldare il debito nei confronti della banca, vendere l'immobile ipotecato, oppure affidare la vendita alla banca mutuataria per rimborsare il credito e ottenere la differenza.

«Rispetto al mutuo destinato all'acquisto, per il quale la banca compie tutte le analisi sulla solidità del cliente, questo tipo di prestito sconta tassi più alti – afferma Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it – perché finalizzato a ottenere pura liquidità. È vero che il richiedente è proprietario della casa, ma può potenzialmente trovarsi a non aver reddito. Se con le nuove regole salirà l'offerta, ci sarà però spazio affinché i tassi si abbassino».

Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della norma – sentiti Abi e associazioni dei consumatori – un regolamento del Mise stabilirà le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari, garantendo trasparenza e certezza dell'importo finanziato, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL MERCATO

## Alternativa alla nuda proprietà

◆ Le nuove regole puntano a rendere il prestito ipotecario vitalizio più competitivo, una forma di finanziamento realmente alternativa ai canali tradizionali. Alternativa soprattutto alla vendita della nuda proprietà: perché si consente al mutuatario di smobilizzare il valore della proprietà fondiaria senza perdere il bene (cioè i "muri", conservando l'usufrutto); e agli eredi di non veder preclusa l'opportunità di recuperare l'immobile.

Il mutuatario dunque può "prelevare" solo una parte del valore della casa – un importo trasparente e definito in base a perizia immobiliare e all'età – e senza affidarsi a un mercato poco liquido che cerca di strappare il prezzo più basso (e che scommette sull'aspettativa di vita). Se la vendita della nuda proprietà è un gesto "pubblico" (esposizione dell'annuncio), il prestito vitalizio viene invece valutato e sottoscritto in filiale, con maggiori tutele; e permette all'erede – o all'anziano nel caso rimborsasse in anticipo – di beneficiare dell'eventuale rivalutazione della casa.

Le compravendite di nuda e piena proprietà delle abitazioni evidenziano dal 2004 un andamento analogo delle variazioni percentuali tendenziali, come segnala l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate. In questi ultimi anni di crollo del mercato immobiliare, a detta degli operatori, s'è visto però uno slancio della nuda proprietà sul lato dell'offerta. Proprio l'urgenza di reperire contanti per mantenere il tenore di vita, far fronte ai bisogni legati all'avanzare dell'età o sostenere i figli, induce spesso i proprietari anziani a svendere la casa, offrendola a percentuali ben inferiori di quelle desunte dalla tabella.

Il valore della nuda proprietà si ricava infatti dalla differenza tra la piena proprietà e il valore dell'usufrutto, calcolato sulla base di coefficienti stabiliti per legge (allegato al Dpr 131/1986) e che decrescono in virtù dell'età dell'usufruttuario. Di regola,

più è anziano il venditore, più alto è il prezzo di acquisto; ma ci si può sempre accordare per cifre minori, e sono quelle ad attrarre l'interesse degli acquirenti che guardano all'affare e al risparmio sul prezzo.

Secondo gli ultimi dati raccolti dall'Osservatorio SuperMoney.eu, su un totale di 81.374 domande di prestito, ben 12.669 sono state avanzate dagli over 60. Tra le motivazioni più diffuse risalta, con oltre il 31%, la richiesta di liquidità (spesso connessa al bisogno di aiutare i figli); seguono poi le spese straordinarie legate alla casa (24,5%) e i casi di "consolidamento" (il 13,62%), cioè prestiti per pagar le rate di precedenti finanziamenti.

Quanto alla nuda proprietà, nel corso del 2014 sono state trasferite 21.108 abitazioni: con un aumento dell'1,5%, inferiore al rialzo delle "normali" compravendite residenziali (+3,6% sul 2013, a quota 417.524). La crescita è più accentuata nei comuni capoluogo (+3,3%) e dovuta in particolare al risultato del quarto trimestre: +10,1 per cento. Così, mentre il nuovo corso della politica monetaria europea dovrebbe dare linfa alle erogazioni, sul mercato finanziario il nuovo provvedimento potrebbe aprire altri orizzonti. Le prime stime di SuperMoney affermano che le stipule potrebbero andar oltre le 20mila (numero di nude proprietà trasferite), equivalenti – calcolando un importo medio di 100mila euro – a due miliardi di erogazioni. Il numero reale potrebbe però raggiungere cifre superiori: in Italia gli anziani sono 12 milioni e rappresentano circa un terzo dei cittadini maggiorenni. «Un segmento che – ha commentato Francesco Giacobbe (Pd), relatore del provvedimento sul prestito vitalizio ipotecario – sulla base delle più recenti previsioni demografiche rappresenterà entro il 2020 il 23% dell'intera popolazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Ecco come funziona in pratica

Esempio di prestito vitalizio ipotecario. Ipotesi: contraente di 70 anni; valore immobile 250mila euro (finanziamento in base all'età pari al 20% del capitale); interessi capitalizzati annualmente composti da Irs a 30 anni 0,88% più spread al 4,8%; spese istruttorie escluse.

ETÀ DECESSO CONTRAENTE	IMPORTO DA RIMBORSARE		
	CAPITALE	INTERESSI	MONTANTE
<b>71</b>	50.000	2.840	<b>52.840</b>
<b>72</b>	52.840	3.001	<b>55.841</b>
<b>73</b>	55.841	3.172	<b>59.013</b>
<b>74</b>	59.013	3.352	<b>62.365</b>
<b>75</b>	62.365	3.542	<b>65.907</b>
<b>76</b>	65.907	3.744	<b>69.651</b>
<b>77</b>	69.651	3.956	<b>73.607</b>
<b>78</b>	73.607	4.181	<b>77.788</b>
<b>79</b>	77.788	4.418	<b>82.206</b>
<b>80</b>	82.206	4.669	<b>86.876</b>
<b>81</b>	86.876	4.935	<b>91.810</b>
<b>82</b>	91.810	5.215	<b>97.025</b>
<b>83</b>	97.025	5.511	<b>102.536</b>
<b>84</b>	102.536	5.824	<b>108.360</b>
<b>85</b>	108.360	6.155	<b>114.515</b>
<b>86</b>	114.515	6.504	<b>121.019</b>
<b>87</b>	121.019	6.874	<b>127.893</b>
<b>88</b>	127.893	7.264	<b>135.158</b>
<b>89</b>	135.158	7.677	<b>142.835</b>
<b>90</b>	142.835	8.113	<b>150.948</b>

Nota: imposta sostitutiva 0,25% pari a 125€ Fonte: elab. Casa24 Plus su dati Supermoney

## LA PAROLA CHIAVE

### Equity release

Con l'espressione equity release si individuano gli strumenti e procedimenti finanziari attraverso i quali il proprietario di un'abitazione può liquidare e incassare una parte dell'investimento effettuato nella casa. L'istituto giuridico della "nuda proprietà" diffuso in Italia non esiste nei paesi anglosassoni che hanno invece sviluppato forme diverse di prestito vitalizio (il cosiddetto reverse mortgage, cioè il "mutuo inverso", o l'home equity loan, cioè il prestito garantito dal valore della casa); mentre in Francia è frequente il contratto di viager, simile alla nuda proprietà, nel quale il pagamento avviene con rendita vitalizia.