

---

## **Il prestito vitalizio ipotecario: differenze con la nuda proprietà, normativa vigente, possibilità di concordare il rimborso, agevolazioni fiscali, ipoteca iscrivibile sull'immobile, gli eredi possono recuperare l'immobile dato in garanzia**

---

di [Federico Gavioli](#)

**Publicato il 13 Aprile 2015**

è diventata legge la norma sul prestito vitalizio ipotecario: con la nuova misura s'intende raggiungere un duplice obiettivo: da un lato, contrastare il marcato rallentamento del credito alle famiglie e, dall'altro, favorire lo sviluppo del mercato immobiliare

E' legge il prestito vitalizio ipotecario; dopo un lungo iter parlamentare la norma è stata definitivamente approvata dal Senato della Repubblica. E' costituita da un unico articolo e integra e modifica la disciplina del prestito vitalizio ipotecario, attualmente disciplinato dall'articolo 11-*quaterdecies*, comma 12, del decreto-legge n. 203 del 2005.

In particolare il legislatore, con tale norma, vuole:

1. rendere tale istituto una forma di finanziamento alternativa ai canali tradizionali, concretamente praticabile, consentendo così al proprietario di un immobile, di età superiore a 60 anni, di convertire parte del valore del bene in contanti, per soddisfare esigenze di liquidità, senza che lo stesso proprietario sia tenuto a lasciare la proprietà residenziale (che viene comunque posta a garanzia del finanziamento);
2. consentire alle parti di concordare modalità di rimborso graduale di interessi e spese, anziché corrisponderle contestualmente alla scadenza del finanziamento. Inoltre, il testo in esame lascia agli eredi del beneficiario (nel caso il proprietario non decida di rimborsare anticipatamente il finanziamento), la scelta tra l'estinzione del debito nei confronti della banca, la vendita dell'immobile ipotecato oppure, in ultima ipotesi, l'affidamento della vendita alla banca mutuataria per rimborsare il credito.

## Le differenze con la nuda proprietà

Rispetto agli schemi della cosiddetta nuda proprietà, che hanno finalità analoghe, il prestito ipotecario vitalizio offrirebbe al mutuatario il vantaggio di non perdere la proprietà dell'immobile e, pertanto, di non precludere la possibilità per gli eredi di recuperare l'immobile dato in garanzia, lasciando a questi ultimi la scelta di rimborsare il credito della banca ed estinguere la relativa ipoteca.

Scopo dell'istituto, così modificato, è di smobilizzare il valore della proprietà fondiaria e può rispondere al soddisfacimento di esigenze diverse da parte della clientela; esigenze di consumo che comportano spese anche rilevanti, la necessità di integrare il proprio reddito ovvero di avere immediate disponibilità economiche e l'esigenza di supportare i figli nell'acquisto della casa di abitazione, attraverso il versamento del necessario anticipo in contanti.

## Come è modificata la normativa vigente

L'articolo unico della nuova legge in commento, modifica il vigente articolo 11-*quaterdecies*, comma 12, del decreto-legge n. 203 del 2005, già richiamato, e vi aggiunge i commi da 12-*bis* a 12-*sexies*.

Il vigente comma 12, stabilisce che il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione, da parte di aziende ed istituti di credito e di intermediari finanziari regolamentati dal D.Lgs. n. 385 del 1993 (Testo Unico Bancario - TUB) di finanziamenti a medio e lungo termine con capitalizzazione annuale di interessi e spese, e rimborso integrale in unica soluzione alla scadenza, assistiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, riservati a persone fisiche con età superiore ai 65 anni compiuti.

Il nuovo comma 12, dell'articolo 11-*quaterdecies* citato riduce anzitutto da 65 a 60 anni l'età minima per accedere al prestito vitalizio ipotecario.

Inoltre, ferma restando la formulazione vigente, si specificano quali eventi possono dar vita al rimborso integrale del debito in un'unica soluzione, e cioè:

- 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.

In tal modo si intende evitare che, durante il periodo di finanziamento, il mutuatario possa alterare le condizioni iniziali alla base delle quali il finanziamento era stato concesso, nonché il valore dell'immobile

in garanzia, potendo ledere il diritto e la capacità del finanziatore a vendere l'immobile.

### **Possibilità di concordare il rimborso**

Ai sensi del comma 12-*bis*, si fa salva la possibilità di concordare, al momento della stipulazione del contratto, modalità di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese, prima del verificarsi degli eventi che danno luogo al rimborso integrale.

Su tale quota non si applica la capitalizzazione annuale degli interessi. In caso di inadempimento si applica l'articolo 40, comma 2, del TUB, ai sensi del quale la banca può invocare il ritardato pagamento come causa di risoluzione del contratto quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive.

Costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

### **Le agevolazioni fiscali**

Il comma 12-*ter* dispone l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per le operazioni di credito a medio o lungo termine, disciplinate dagli articoli 15 e seguenti, del DPR 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, per le quali non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario.

Si evidenzia che, per effetto del combinato disposto degli articoli 15 e 17 del D.P.R. n. 601 del 1973, si esentano dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative le operazioni relative ai finanziamenti e tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, nonché alle relative garanzie (comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti) purché effettuati da aziende e istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano il credito a medio e lungo termine, e quelle effettuate dalla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. (ai sensi dell'articolo 5, comma 7, lettera b), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269) per finanziare opere, impianti, reti e dotazioni destinati alla fornitura di servizi pubblici ed alle bonifiche, utilizzando fondi provenienti dall'emissione di titoli, dall'assunzione di finanziamenti e da altre operazioni finanziarie, senza garanzia dello Stato e con preclusione della raccolta di fondi a vista; tuttavia, gli enti che effettuano le predette operazioni sono tenuti a corrispondere una imposta sostitutiva in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

L'imposta sostitutiva si applica in ragione dello 0,25 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti agevolati erogati in ciascun esercizio.

Ove il finanziamento stesso non si riferisca all'acquisto della prima casa di abitazione, e delle relative pertinenze, l'aliquota si applica nella misura del 2 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti agevolati erogati in ciascun esercizio.

L'articolo 12, commi 4 e 5 del decreto-legge n. 145 del 2013 ha reso opzionale, anziché obbligatorio, il versamento dell'imposta sostitutiva.

Viene, infatti, reso possibile optare per iscritto, nell'atto di finanziamento, per il pagamento della predetta imposta sostitutiva; in mancanza di indicazioni nell'atto, verranno invece versate le imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e le tasse sulle concessioni governative in relazione a dette operazioni di finanziamento.

### **L'ipoteca iscrivibile sull'immobile**

Il comma 12-*quater* disciplina il grado dell'ipoteca iscrivibile sull'immobile e declina alcune regole per il realizzo del credito. In particolare, il prestito vitalizio ipotecario è garantito da ipoteca di primo grado sugli immobili residenziali (di conseguenza agli stessi si applicano le norme del TUB in materia di ipoteca, in particolare l'articolo 39, commi 1, 2, 3, 4 e 7).

Si precisa, peraltro, che detta ipoteca non può essere iscritta contemporaneamente su più immobili di proprietà del finanziato.

Il testo in esame reca una speciale disciplina della destinazione dei beni immobili, nell'ipotesi in cui il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi che ne comportano l'obbligo di rimborso.

In tale ipotesi, in deroga alle regole civilistiche in materia di esecuzione forzata immobiliare (regolata dagli articoli 555 e seguenti del c.p.c.) è il soggetto finanziatore a vendere l'immobile, ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso.

Trascorsi ulteriori dodici mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15 per cento per ogni dodici mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile.

In alternativa, l'erede può provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro dodici mesi dal conferimento dello stesso.

Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate a estinzione del predetto credito, sono riconosciute al soggetto finanziato o ai suoi aventi causa.

L'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute.

Si tutela, inoltre, il terzo acquirente dell'immobile disponendo l'inefficacia delle domande giudiziali opponibili alla vendita.

## **Regolamento da adottare**

Il comma 12-*quinquies* affida al Ministro dello sviluppo economico il compito di adottare, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della disposizione in esame, un regolamento nel quale siano stabilite le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari e individuati i casi e le formalità che comportino una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile tali da giustificare la richiesta di rimborso integrale del finanziamento.

Il regolamento, adottato sentite l'ABI e le associazioni dei consumatori, deve garantire trasparenza e certezza dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta.

A tutela dei rapporti contrattuali esistenti, il comma 12-*sexies* specifica infine che la nuova disciplina si applica ai finanziamenti stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della stessa norma.

## **Gli eredi possono recuperare l'immobile dato in garanzia**

Come anticipato rispetto alla nuda proprietà, il prestito ipotecario vitalizio consente al mutuatario il vantaggio di non perdere la proprietà dell'immobile e non preclude la possibilità per gli eredi di recuperare l'immobile dato in garanzia, lasciando loro la scelta di rimborsare il credito della banca ed estinguere la relativa ipoteca.

L'obiettivo del provvedimento è quello, di fatto, di smobilizzare il valore della proprietà fondiaria.

13 aprile 2015

Federico Gavioli