

## **IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO**

di Anna Maria Pia Chionna

La legge 2 aprile 2015, n. 44, pubblicata in G.U. 21 aprile 2015, n. 92, apporta rilevanti modifiche alla disciplina del prestito vitalizio ipotecario contenuta nel comma 12 dell'articolo 11-quaterdecies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248.

Il Decreto del 2005 aveva introdotto l'istituto del prestito vitalizio ipotecario, cioè quel finanziamento avente le seguenti caratteristiche:

- mutuatario persona fisica di età superiore a 65 anni,
- mutuo a medio o lungo termine,
- capitalizzazione annuale di interessi e spese,
- garanzia ipotecaria di primo grado su immobili residenziali,
- rimborso in un'unica soluzione alla scadenza.

Anche l'Italia, quindi, ha disciplinato un istituto ben noto nei paesi anglosassoni, il prestito vitalizio ipotecario si sostanzia in un accordo tra anziano e banca, con il quale il primo cede al secondo il diritto reale di garanzia sull'immobile di residenza in cambio di una somma di denaro. Se da un lato viene data la possibilità ad un anziano non possedente alcuna rendita sufficiente per poter vivere uno strumento per ottenere credito, dall'altro lo stesso soggetto ponendo ipoteca volontaria sull'unico, verosimilmente, immobile in suo possesso sarà obbligato a mantenerlo in buone condizioni e non potrà meglio disporne (affittarlo, cederlo, donarlo ...). Per ottenere il prestito occorrerà prendere contanti con un Istituto di credito, il quale farà stimare il valore di mercato dell'appartamento, accenderà un'ipoteca ed erogherà all'anziano una somma che presumibilmente non supererà il 40% del valore dell'immobile. Dal momento dell'erogazione del prestito inizieranno a maturare interessi e spese, da capitalizzarsi annualmente. Alla morte del mutuatario gli eredi potranno restituire alla banca capitale, interessi e spese mantenendo la proprietà dell'immobile o vendere la casa liquidando alla banca le somme dovute.

La legge in commento apporta sei novità rilevanti:

1. Abbassa l'età minima della persona fisica per accedere al prestito, da 65 anni a soli 60 anni;
2. Introduce la facoltà del creditore di ottenere la restituzione del prestito in un'unica soluzione, oltre che alla scadenza del contratto come precedentemente previsto, anche al verificarsi di uno dei seguenti eventi:
  - qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia,
  - qualora si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile;
3. Introduce il potere del creditore, se il prestito non viene restituito entro 12 mesi, di vendere l'immobile concesso in garanzia. A tal riguardo la legge 44/2015 ha previsto che il finanziatore possa vendere l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente. Tale valore, trascorsi 12 mesi dalla inutile messa in vendita dell'immobile, deve essere decurtato del 15% per ogni anno trascorso. Può essere lo stesso soggetto finanziato o suo erede ad occuparsi della vendita del bene. In ogni caso l'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute;
4. Introduce la facoltà del finanziato di concordare, al momento della stipulazione del contratto, modalità di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese;
5. Precisa che l'ipoteca di primo grado a garanzia del finanziamento non può essere iscritta contemporaneamente su più immobili di proprietà del finanziato;
6. Imposta sostitutiva pari allo 0,25% se il mutuo è concesso dalle banche o pari al 2% tutti se il finanziamento è erogato dagli altri soggetti (il prestito vitalizio può essere concesso da parte di aziende ed istituti di credito, nonché da parte di intermediari finanziari) del valore d'iscrizione dell'ipoteca, a sua volta pari al 125% del valore di perizia dell'immobile.

È opportuno sottolineare che i finanziamenti stipulati prima del 6 maggio 2015 (data di entrata in vigore della legge in commento) continueranno ad essere regolati dalla vecchia normativa.

Pensiamo al caso di un anziano di 60 anni, che il 1 giugno 2015 ottiene un finanziamento di 50.000 euro, pari al 25% del valore della sua abitazione, valutata 200.000 euro. Il prestito sarà erogato in un'unica soluzione, il mutuatario non dovrà pagare alcuna rata, ogni anno matureranno interessi capitalizzati al tasso del 5%. Se l'anziano muore il 31 maggio 2024, dopo 10 anni di mutuo, gli eredi dovranno rimborsare la somma di 81.444,73 euro così determinata:

| <i><b>ANNO</b></i> | <i><b>INTERESSI</b></i> | <i><b>DEBITO</b></i> |
|--------------------|-------------------------|----------------------|
| 1                  | 2.500,00                | 52.500,00            |
| 2                  | 2.625,00                | 55.125,00            |
| 3                  | 2.756,25                | 57.881,25            |
| 4                  | 2.894,06                | 60.775,31            |
| 5                  | 3.038,77                | 63.814,08            |
| 6                  | 3.190,70                | 67.004,78            |
| 7                  | 3.350,24                | 70.355,02            |
| 8                  | 3.517,75                | 73.872,77            |
| 9                  | 3.693,64                | 77.566,41            |
| 10                 | 3.878,32                | 81.444,73            |

Se invece il mutuatario opta per la restituzione annuale degli interessi e delle spese, fermo restando le altre condizioni sopra ipotizzate, dovrà versare un totale di 25.000 (2.500 annui) euro tale che gli eredi, alla sua morte, restituiranno soltanto la sorte capitale pari ad euro 50.000.

Quindi spetta all'anziano decidere tra non effettuare alcun versamento annuale lasciando ai suoi eredi un maggior debito oppure pagare annualmente l'ammontare degli interessi e delle spese tale che i suoi figli restituiranno soltanto il capitale, all'epoca, mutuato.

30 maggio 2015

Anna Maria Pia Chionna