



Modifiche alla disciplina del prestito vitalizio ipotecario

A.C. 1752

Dossier n° 179 - Schede di lettura
9 giugno 2014

Informazioni sugli atti di riferimento

A.C.	1752
Titolo:	Modifica all'articolo 11-quaterdecies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, in materia di disciplina del prestito vitalizio ipotecario
Iniziativa:	Parlamentare
Numero di articoli:	1
Date:	
presentazione:	30 ottobre 2013
assegnazione:	4 marzo 2014
Commissione competente :	VI Finanze
Sede:	referente
Pareri previsti:	I Affari Costituzionali, II Giustizia, V Bilancio, VIII Ambiente e XIV Politiche dell'Unione Europea

Contenuto

Le norme in commento

La proposta in esame, costituita da un unico articolo, intende **integrare e modificare la disciplina del prestito vitalizio ipotecario**, attualmente disciplinato dall'[articolo 11-quaterdecies, comma 12 del D.L. n. 203 del 2005](#). In particolare, con le modifiche proposte si intende rendere tale istituto una forma di **finanziamento garantito da una proprietà immobiliare residenziale**, tale da consentire al proprietario – di **età superiore a 65 anni** – di convertire parte del valore dell'immobile in contanti per soddisfare esigenze di liquidità, senza che lo stesso proprietario sia tenuto a lasciare l'abitazione ovvero a ripagare il capitale e gli interessi sul prestito fino alla scadenza del contratto. Gli interessi e le spese relative sono infatti capitalizzati periodicamente sul finanziamento originario e rimborsati alla data di decesso del mutuatario. Allo scadere del debito, gli **eredi** (nel caso il proprietario non decida di rimborsare anticipatamente il finanziamento), possono estinguere il debito nei confronti della banca e liberare l'immobile dall'ipoteca, vendere l'immobile ipotecato oppure, in ultima ipotesi, lasciare che la banca mutuataria venda l'immobile per rimborsare il proprio credito.

Il prestito
vitalizio
ipotecario

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).

La proposta in esame ricalca quanto elaborato dall'ABI assieme ad altre associazioni dei consumatori, come evidenziato nell'[audizione](#) tenutasi presso le Commissioni Bilancio e Finanze della Camera il 13 settembre 2013 (in occasione dell'esame del [D.L. n. 102 del 2013](#)).

Si segnala peraltro che una proposta emendativa di analogo tenore - sostenuta praticamente da tutte le parti politiche e sulla quale il governo si era espresso favorevolmente - è stata presentata al **Senato** in occasione della discussione del [decreto-legge n. 47 del 2013](#), recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015 (emendamento n.10.0.1206, a prima firma Mancuso, emendamento n. 10.0.1 a prima firma Caleo e emendamento n. 10.0.1205 a prima firma Zanettin).

L'**articolo unico** della proposta in esame modifica il vigente articolo 11-*quaterdecies*, **comma 12** del [D.L. 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 Testo Unico Bancario 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.

Ferma restando la formulazione vigente, il **nuovo comma 12** dell'articolo unico **aggiungerebbe ulteriori eventi** che possono dar vita al rimborso integrale del debito in un'unica soluzione, e cioè:

Rimborso
integrale del
debito

- 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 eviterebbe che, durante il periodo di finanziamento, il mutuatario potesse 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.

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 (di cui al comma 12 nel testo modificato dalla proposta in esame). Su tale quota non si applica la capitalizzazione annuale degli interessi. In caso di inadempimento si applica l'articolo 40, comma 2, del Testo Unico Bancario - [D.Lgs. n. 385 del 1993](#), 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.

Rimborso
graduato
interessi e
spese

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 [decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601](#), e successive modificazioni, indipendentemente dalla data di rimborso del finanziamento.

Agevolazioni
fiscali

Si rammenta 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 (ivi 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 (articolo 15); 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 (articolo 17). **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 (articolo 18).

L'articolo 12, commi 4 e 5 del [D. L. 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.

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

L'ipoteca
sull'immobile

applicano le norme del Testo Unico Bancario in materia di ipoteca, di cui all'articolo 39, commi 1, 2, 3, 4 e 7, del testo unico di cui al [decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385](#).

Ove il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi che ne comportano l'obbligo di rimborso (di cui al modificato comma 12), il **finanziatore vende 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. Si demanda a un **regolamento** del Ministero dello sviluppo economico la disciplina di attuazione relativa alle modalità di offerta del prodotto nonché ai casi di significativa riduzione del valore dell'immobile che possono attivare la richiesta del finanziatore di rimborso integrale del credito.

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

Le ultime novità legislative in materia di finanziamenti per l'acquisto di immobili

Si ricorda che la **legge di stabilità 2014 (L. 147/2013, comma 48, lettera c))** ha istituito e disciplinato nell'ambito dei fondi che costituiscono il **Sistema nazionale di garanzia**, il **Fondo di garanzia per la prima casa**, finalizzato alla concessione di garanzie su **mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari**; esso assorbe attività e passività del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, contestualmente soppresso. Istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze, il Fondo è volto alla concessione di garanzie, a prima richiesta, su singoli **mutui ipotecari** o su **portafogli di mutui ipotecari** (tale previsione di garanzia collettiva è innovativa rispetto alla disciplina del Fondo per le giovani coppie). Al Fondo sono attribuiti 200 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016. Per quanto riguarda la garanzia del Fondo, essa può essere concessa nella misura massima del 50 per cento della quota capitale sui finanziamenti connessi all'acquisto e agli interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica, di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

Il Fondo di garanzia per la prima casa

Specifiche misure di sostegno all'accesso all'abitazione e al settore immobiliare sono contenute nell'[articolo 6 del D.L. 102 del 2013](#), che disciplina, in primo luogo, **l'intervento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.** Sotto un primo profilo, CDP opererà mettendo a disposizione degli istituti di credito italiani, nonché delle succursali di banche estere comunitarie ed extracomunitarie operanti in Italia e autorizzate all'esercizio dell'attività, **una base di liquidità** - mediante l'utilizzo dei fondi della raccolta del risparmio postale - per erogare nuovi finanziamenti espressamente destinati a mutui, garantiti da ipoteca, su immobili residenziali, con priorità per quelli finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale nonché ad interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico. A tal fine le banche possono contrarre finanziamenti secondo contratti tipo definiti con apposita convenzione tra la Cassa depositi e prestiti S.p.A. e l'Associazione Bancaria Italiana. Sotto un diverso versante, CDP interverrà acquistando obbligazioni bancarie garantite (**covered bond**) a fronte di portafogli di mutui garantiti da ipoteca su immobili residenziali e/o titoli emessi nell'ambito di operazioni di **cartolarizzazione** aventi ad oggetto crediti derivanti da mutui garantiti da ipoteca su immobili residenziali, per favorire la diffusione di tali strumenti presso le banche autorizzate al fine di aumentarne le disponibilità finanziarie per l'erogazione di finanziamenti ipotecari.

La richiamata norma incrementa di 20 milioni di euro, per ciascuno degli anni 2014 e

2015, la dotazione del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa ed estende, a decorrere dall'anno 2014, la platea dei beneficiari del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa (istituito dal [decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112](#) e confluito, con la legge di stabilità nel citato Fondo di garanzia per la prima casa), incrementando la dotazione del Fondo di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015.

Si ricorda per completezza che è stata **pubblicata** sulla **Gazzetta ufficiale dell'UE del 28 febbraio 2014 la direttiva 2014/17/UE che disciplina i contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali**. Detta direttiva non si applica, però, a quei contratti di credito in cui il creditore versa *una tantum* o periodicamente una somma di denaro o effettua altre forme di erogazione creditizia in cambio di una somma derivante dalla vendita di un immobile residenziale e il cui obiettivo primario è quello di facilitare il consumo, ad esempio di prodotti basati su prestito vitalizio ipotecario (equity release) o di altri prodotti specializzati equivalenti; tali contratti di credito hanno infatti caratteristiche specifiche che esulano dall'ambito di applicazione della presente direttiva. La valutazione del merito di credito del debitore, ad esempio, non è pertinente, in quanto i pagamenti sono effettuati dal creditore al debitore piuttosto che al contrario. Tale operazione richiederebbe, tra l'altro, informazioni precontrattuali sostanzialmente diverse.

La direttiva
2014/17/UE

La direttiva mira a creare un **mercato del credito ipotecario** esteso a tutta l'Unione e a migliorare la tutela dei consumatori; essa contempla il divieto di pubblicità ingannevole, informazioni più chiare ai consumatori riguardo a condizioni e rischi e il diritto per i mutuatari di ripagare anticipatamente il prestito. I consumatori dovranno fornire informazioni complete sulla propria situazione finanziaria e gli erogatori saranno tenuti a rifiutare il credito qualora non ritengano i richiedenti meritevoli. Gli erogatori o gli intermediari del mutuo potranno operare in tutta l'UE dopo essersi registrati presso le autorità nazionali. La nuova disciplina prevede inoltre: la possibilità per il mutuatario di ricevere informazioni comparabili sui prodotti disponibili, che comprendano il costo totale e le conseguenze finanziarie nel lungo periodo previste dal prestito; la garanzia che le condizioni di credito offerte ai mutuatari corrispondano alla loro situazione finanziaria attuale e tengano conto delle loro prospettive e delle possibili regressioni; la facoltà di usufruire di un periodo di riflessione obbligatorio di 7 giorni prima della sottoscrizione del prestito, oppure di 7 giorni per esercitare il diritto di recesso dopo la conclusione del contratto.

Rispetto delle competenze legislative costituzionalmente definite

La materia rientra nella competenza legislativa esclusiva dello Stato, ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera e) della Costituzione (tutela del risparmio).