



Modifiche alla disciplina del prestito vitalizio ipotecario

A.C. 1752-A

Dossier n° 179/1 - Elementi per l'esame in Assemblea
3 luglio 2014

Informazioni sugli atti di riferimento

A.C.	1752-A
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
Date:	
approvazione in Commissione:	3 luglio 2014

Contenuto

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, si intende rendere tale istituto una forma di **finanziamento alternativa ai canali tradizionali**, concretamente praticabile, consentendo così al proprietario di un'immobile – di età superiore a 65 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). Si intende consentire alle parti di **concordare modalità di rimborso graduale di interessi e spese**, anziché corrisponderle contestualmente alla scadenza del finanziamento. Inoltre, la proposta 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.

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 proposte emendative di analogo tenore - sostenute praticamente da tutte le parti politiche e sulle quali il governo si era espresso favorevolmente - sono state presentate 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). Tali proposte emendative sono state tuttavia dichiarate inammissibili in tale sede.

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 chiarisce quali eventi 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 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.

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, per le quali (secondo quanto specificato in **sede referente**) non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario.

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 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](#)).

L'ipoteca
sull'immobile

La proposta 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 (di cui al modificato comma 12). 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. 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. Nel corso dell'esame in sede referente, è stato chiarito che il regolamento viene adottato **previa consultazione dell'ABI e delle associazioni dei consumatori** e che deve **garantire trasparenza e certezza** dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta.

Le norme di attuazione

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.

Alla scadenza il creditore del credito non pagato ha diritto di promuovere la vendita forzata del bene anche in confronto del terzo acquirente. Questi, per evitare la vendita forzata, ha tre possibilità (art. 2858):

- egli stesso paga i creditori ipotecari, liberando il bene dall'ipoteca,
- effettua il rilascio del bene ipotecato, ossia rinuncia alla proprietà con una apposita dichiarazione resa presso la cancelleria del tribunale, in modo che l'esecuzione non avvenga contro di lui ma contro l'amministratore nominato dal tribunale,
- libera il bene dall'ipoteca (purgazione dell'ipoteca): offre ai creditori una somma pari al prezzo di acquisto del bene (pari al valore del bene se l'acquisto è avvenuta a titolo gratuito); se nessun creditore si offre di acquistare per un prezzo superiore di almeno un decimo, il bene è liberato dall'ipoteca contro il pagamento della somma offerta dal terzo acquirente.

Il terzo acquirente, che subisca l'esecuzione forzata o che liberi il bene o che rilasci il bene, ha azione di regresso verso il debitore principale. Per il regresso può avvalersi della surrogazione ipotecaria, ma non in danno dei creditori che abbiano una iscrizione anteriore alla trascrizione del suo titolo di acquisto.

Il terzo datore di ipoteca si trova in posizione analoga: egli non può invocare, nei confronti del creditore precedente, il beneficio della preventiva escussione del debitore, se il beneficio non è stato convenuto (art. 2868). È direttamente esposto all'azione esecutiva. Per evitarla, deve pagare i creditori ipotecari. Anch'egli ha azione di regresso verso il debitore e diritto di surrogazione nell'ipoteca del creditore.

I pareri espressi dalle Commissioni in sede consultiva

Sul provvedimento si sono espresse in senso favorevole le Commissioni I, V, VIII e XIV.