

Prestito vitalizio ipotecario: firmato il decreto attuativo

Il Ministro dello Sviluppo Economico, lo scorso 23 dicembre, ha firmato il decreto di attuazione della L. 44/2015 che disciplina il prestito vitalizio ipotecario.

Diventa così operativa tale nuova forma di finanziamento per coloro che hanno compiuto 60 anni e sono proprietari di un immobile.

Lo strumento finanziario si caratterizza per essere garantito da una proprietà immobiliare residenziale, consentendo quindi al suo proprietario di convertire parte del valore dell'immobile in contanti per soddisfare le esigenze di consumo, senza lasciarne il possesso e con la possibilità di restituire il capitale e gli interessi fino alla scadenza del contratto.

Il decreto di attuazione, nei suoi tre articoli, oltre ad avere abbassato l'età minima da 65 a 60 anni per accedere al finanziamento, ha introdotto alcune novità che potrebbero renderlo maggiormente appetibile per il richiedente.

In particolare:

- il finanziatore (banca o altro tipo di intermediario) è obbligato a predisporre due prospetti esemplificativi da sottoporre al soggetto finanziato, denominati "Simulazione del piano di ammortamento" ed aventi lo scopo di illustrare il possibile andamento del debito nel tempo;
- il divieto di esigere il pagamento delle spese sostenute dal finanziatore se il finanziato decide di non sottoscrivere il contratto di finanziamento;
- la documentazione precontrattuale e le informazioni minime che il finanziatore deve fornire al finanziato;
- la facoltà per il soggetto finanziato di acquistare la polizza assicurativa per l'immobile anche presso un soggetto diverso dal finanziatore;
- la consegna al finanziato di un rendiconto annuale attestante la propria posizione debitoria;
- la possibilità di cointestare il contratto in caso di coniugi o di conviventi more uxorio, entrambi in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa di settore.

Il regolamento di attuazione disciplina anche le ipotesi tassative che comportano una riduzione significativa del valore dell'immobile, tale da poter indurre il soggetto finanziatore a richiedere il rimborso integrale del finanziamento, ovvero sia : il decesso del soggetto finanziato o del soggetto finanziato più longevo in caso di cointestazione del contratto; il trasferimento, in tutto o in parte, di diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia; il compimento da parte del soggetto finanziato con dolo o colpa grave di atti che riducano significativamente il valore dell'immobile; la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi; l'effettuazione di modifiche strutturali all'immobile rispetto al suo stato originale, apportate senza accordo con il finanziatore; la revoca dell'abitabilità dell'immobile dovuta ad incuria del finanziato;

l'ingresso nell'immobile, quali residenti, di soggetti diversi dai familiari e dai nipoti e discendenti in linea retta del finanziato, se avvenuta dopo la stipula del contratto; l'esistenza di procedimenti conservativi, esecutivi o di ipoteche giudiziali, di importo pari o superiore ad una percentuale del valore del finanziamento stesso o del valore dell'immobile concesso in garanzia. Le spese necessarie alla dimostrazione di una o più delle condizioni sopra indicate sono a carico del soggetto finanziatore.

Sotto il profilo fiscale l'imposta sostitutiva è agevolata: ed è pari allo 0,25%.

A questo punto non resta che attendere le offerte commerciali degli intermediari, bancari e non, per vedere fino a che punto sarà conveniente in termini di tassi d'interesse accedere a questo tipo di finanziamento

info@soccirossi.it www.soccirossi.it