

Il prestito vitalizio ipotecario (con esempio concreto)

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Il

Prestito Vitalizio Ipotecario

(PVI) è un prodotto finanziario. Trattasi di una nuova tipologia di finanziamento ancora poco nota, che sostanzialmente non prevede il rimborso tramite un piano di ammortamento ordinario a tasso fisso con rate periodiche, come ogni altra usuale forma di mutuo o prestito. Il PVI, erogabile da banche e da intermediari finanziari di cui all'art. 106 del D.Lgs. 01/09/93 n. 385, è un prodotto appositamente creato per le persone fisiche (consumatori che agiscono per scopi estranei ad attività imprenditoriali, commerciali, artigianali o professionali), con oltre 60 anni di età, che siano proprietarie di almeno un bene immobile ad uso residenziale sul quale iscrivere una ipoteca di primo grado. La forma di garanzia richiesta per ottenere il prestito, è giustificata perché nello specifico, lo strumento del PVI, considera il decesso del mutuatario quale evento primario a cui riconnettere l'obbligo di restituzione integrale del capitale mutuato e, pertanto, si va ad intersecare naturalmente con le dinamiche (e la disciplina) della successione mortis causa. In Italia, le persone con più di 60 anni di età sono circa il 30 % della popolazione totale e, di queste, circa il 75 % è proprietaria di un bene immobile ad uso abitativo. Questo prodotto è nato in Gran Bretagna nel 1999 con la denominazione "lifetime mortgage". Successivamente, il PVI si è rapidamente diffuso in tutto il mondo anglosassone dove è noto con il nome di "reverse mortgage". In Italia il PVI è disciplinato dall'art. 11 quaterdecies del D.L. 203/2005, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248 del 02/12/2005, modificato dalla legge n. 44 del 02/04/2015 e dal regolamento attuativo del 23/12/2015 del Ministero dello Sviluppo Economico (MISE), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 38 del 16/02/2016. Ancorché sia una legge a determinare termini e modalità del prestito, il PVI non è un diritto per chi lo richiede. Non è detto pertanto che la banca presso la quale la domanda di prestito sarà depositata, erogherà con assoluta certezza il finanziamento. Infatti, oltre alla domanda, il richiedente deve presentare una serie di documenti di varia natura, che si distinguono in anagrafici, reddituali ed inerenti all'immobile da ipotecare. Essendo le banche soggetti privati, esse sono comunque libere di decidere "quando" e "a chi" erogare il finanziamento, scelta che la legge non può sindacare. L'ente erogatore è autonomo nelle proprie valutazioni: si tratta di una sfera, quella della

gestione imprenditoriale, assolutamente discrezionale. Il PVI prevede infatti la finanziabilità di controparti esclusivamente in bonis per le quali l'istruttoria creditizia confermi un giudizio positivo. Poiché gli ultrasessantenni che si trovano in difficoltà economica, avrebbero difficilissimo accesso al credito, la legge sopra richiamata fornisce loro uno strumento alternativo che permette di ottenere denaro dalle banche. Il PVI è stato infatti creato quale strumento finanziario che favorisce il fabbisogno economico del richiedente nonché il processo di solidarietà intergenerazionale attraverso:

- l'autosostentamento proprio, che consente al richiedente di far fronte a spese di varia natura che altrimenti non potrebbe affrontare;
- l'aiuto diretto ai figli, ad esempio anticipando loro una parte della futura eredità immobilizzata per l'acquisto di una casa o per avviare un'attività imprenditoriale;
- l'aiuto indiretto ai figli grazie ad esempio alla possibilità di finanziare spese non prevedibili o comunque non coerenti con il profilo reddituale del soggetto finanziato (spese mediche e/o di assistenza domiciliare).

Nello specifico, questa particolare forma di finanziamento, offre ad una determinata categoria di persone diversamente giovani, di ottenere un prestito senza l'obbligo di pagare le classiche rate periodiche posticipate mensili, bimestrali, semestrali etc. e che, in alternativa, avrebbero come unico diverso strumento per ottenere liquidità, quello di vendere la nuda proprietà di un immobile (cosa non facile), riservandosi il diritto di usufrutto o di abitazione. Qualora il soggetto richiedente abbia figli maggiorenni, anche non residenti nell'immobile concesso a garanzia, è obbligatoria la sottoscrizione (assenso) dei figli stessi. I figli sono infatti tenuti a sottoscrivere, prima della sottoscrizione della domanda, una dichiarazione nella quale dichiarano di essere a conoscenza della soluzione di finanziamento scelta dai genitori che in diritto, pur non generando la loro coobbligazione nel prestito, li rende consapevoli che in caso di mancato pagamento, la banca sarà autorizzata a vendere in totale autonomia l'immobile ipotecato. Per entrare nel tecnico, trattasi di un finanziamento a medio-lungo termine, con capitalizzazione annuale degli interessi e delle spese, concesso dalla banca, o da altro intermediario finanziario a persone fisiche di

età superiore a 60 anni, garantito da un'ipoteca di primo grado iscritta su un immobile residenziale censito catastalmente come A1, A2, A3, A7 e A8 e relative pertinenze. Il PVI può essere concesso anche congiuntamente a più persone, purchè tutte dell'età prevista e, anzi, qualora il soggetto finanziato sia coniugato o convivente more uxorio da più di cinque anni

e l'immobile da ipotecare in garanzia del PVI, costituisca la residenza di entrambi i coniugi o conviventi, la cointestazione del contratto di finanziamento diviene obbligatoria, anche se l'immobile è di proprietà di uno solo di essi. Se il prestito è concesso a più persone, il rimborso integrale può essere richiesto dall'erogatore solo al momento della morte del più longevo dei contraenti. E comunque, il rimborso integrale del prestito può essere preteso solo al verificarsi di determinati presupposti:

- al momento della morte del soggetto finanziato (o del più longevo tra i soggetti finanziati), in occasione della vendita o del trasferimento ad altro titolo, purchè non a titolo successorio, della proprietà o di un diritto reale di godimento sull'immobile ipotecato qualora siano imputabili al soggetto finanziato, o a terzi datori d'ipoteca, atti compiuti con dolo o colpa grave che riducano significativamente il valore dell'immobile

in caso di costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi;

- qualora siano apportate modifiche materiali all'immobile rispetto al suo stato originale, come documentato in sede di perizia e dalla documentazione catastale, senza accordo con il soggetto finanziatore, ovvero modifiche del suo stato giuridico che limitino la libera circolazione qualora l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione abbia determinato la revoca dell'abitabilità dell'immobile;

- qualora altri soggetti, dopo la stipula del finanziamento, prendano la residenza nell'immobile, ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato; a questi fini come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente more uxorio e le persone regolarmente richiamate in contratto che convivono con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i propri servizi;

- nel caso in cui l'immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o esecutivi di importo pari o superiore al venti per cento del valore dell'immobile concesso in garanzia o ipoteche giudiziali.

Tra le caratteristiche tecniche del prodotto, è compresa la possibilità di concordare con il soggetto finanziatore, una modalità di rimborso periodica graduale della sola quota di interessi e delle spese. In caso di morte del mutuatario e/o dei mutuatari, il debito deve essere pagato dagli eredi, sempre che gli eredi in sede di stipula, abbiano concesso il proprio assenso. In caso di mancato pagamento del debito da parte degli eredi, la banca provvede a soddisfarsi sull'immobile ipotecato. La vera evidente novità giuridica prodotta dalla legge che regola il PVI, è la diversa metodologia di recupero del credito da parte della banca della somma non rimborsata dagli eredi. Infatti, in caso di mancato pagamento del mutuo, la banca è esentata dal dover esperire la lunghissima, costosissima ed incerta (sotto il profilo del risultato economico), azione ordinaria che inizia con il pignoramento e termina con le aste di vendita. Per gli effetti della norma, la banca, dopo aver concesso dodici mesi agli eredi del mutuatario per effettuare il rimborso integrale di quanto dovuto, vende l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, oltretutto determinato da un perito "indipendente" incaricato dallo stesso soggetto finanziatore. La banca pertanto agisce in piena e totale autonomia avendo la possibilità di vendere, l'immobile trattenendo tutte le somme ricavate dalla vendita per il rimborso del capitale, degli interessi, anche moratori, delle spese, ivi comprese ovviamente le spese per la vendita. A seguito del realizzo delle somme derivanti dalla vendita, sarà il finanziatore stesso che, riconoscerà eventualmente "al soggetto finanziato o ai suoi aventi causa", la differenza residuale. Se il prezzo di vendita dell'immobile non copre per intero la somma da rimborsare alla banca tra capitale ed eventuali interessi capitalizzati, gli eredi non rischiano niente in quanto la norma prevede espressamente che "l'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute". In sede di perfezionamento del contratto, la norma in questione, istituisce infatti una clausola che prende origine dal mondo giuridico anglosassone conosciuta come "no negative equity guarantee" che limita il valore del debito a carico degli eredi al valore di realizzo dell'immobile concesso in garanzia. Diversamente, se il prezzo ricavato è superiore all'importo dovuto alla banca, l'eccedenza va riconosciuta in favore degli eredi. Ulteriori norme di tutela sono previste a garanzia dell'acquirente dell'immobile nei cui confronti non sono efficaci eventuali trascrizioni di domande giudiziali volte a contestare la legittimità dell'acquisto da parte degli eredi, o relative ad eventuali lesioni di legittima, così come sotto il profilo fiscale, riconoscendosi l'esenzione da ogni imposta del contratto di finanziamento, salva l'applicazione della c.d. imposta sostitutiva dello 0,25 % sull'importo finanziato, a prescindere dalla durata effettiva del PVI. Analizziamo ora le possibili criticità di questa tipologia di finanziamento:

- La previsione normativa della capitalizzazione annuale degli interessi, può produrre una crescita esponenziale del debito nei confronti del soggetto finanziato, tale da eguagliare nel giro di pochi anni o anche superare, soprattutto quando l'aspettativa di vita del soggetto finanziato sia sufficientemente lunga, il valore dell'immobile concesso in garanzia. Il finanziato può ovviare a tale problema ma è costretto a pattuire il rimborso totale o parziale degli interessi durante la vita del soggetto finanziato stesso. Essendo però tale pattuizione facoltativa, in mancanza di essa, gli eredi sicuramente non saranno tenuti a rimborsare l'eventuale maggiore debito accumulato, ma quasi certamente perderanno l'intero valore dell'immobile.

Inoltre vi è anche da considerare, che la legge che regola il PVI, prevedendo il rimborso a capitalizzazione composta sul capitale prestato e sugli interessi maturati, rende lecito l'anatocismo, ovvero la maturazione di interessi sugli interessi già scaduti: in pratica, gli interessi maturati sul prestito producono a loro volta altri interessi, causando, come già detto, una crescita esponenziale del debito.

- La norma sancisce il diritto della banca di recuperare il proprio credito al di fuori di qualsiasi procedura esecutiva immobiliare, evitando sì le lungaggini giudiziarie, ma anche le tutele per il debitore che tale procedura comporta. In sostanza la procedura di recupero del credito derivante dal PVI è interamente "degiurisdizionalizzata" ed affidata allo stesso creditore, che ne gestisce ogni fase, dalla nomina del perito alla vendita del bene, fino alla restituzione agli eredi dell'eventuale eccedenza del prezzo ricavato rispetto al debito garantito. Tale tendenza legislativa, solleva non pochi dubbi sull'effettiva capacità di una delle parti in causa (la banca) di gestire la procedura con modalità che possano tutelare gli interessi anche della controparte (i debitori).

Infine, da non sottovalutare, la strategia dell'impiego di denaro delle banche su operazioni di PVI, riprende molto la fattispecie del vecchio e non più diffuso prestito su pegno su beni mobili (gioielli, argenteria, orologi etc.). L'ente erogatore considera a priori l'elevata possibilità che l'impiego alla scadenza, generi un momentaneo immobilizzo del denaro impiegato, poiché comunque anche se esonerati dall'esecuzione ordinaria, non sarà immediato il realizzo del bene concesso in garanzia.

ESEMPIO DI PRESTITO PVI ESTRAPOLATO DALLE CONDIZIONI DI UNA PRIMARIA BANCA D'INTERESSE NAZIONALE

Preliminarmente è opportuno precisare che l'importo massimo erogabile dipende:

- dal valore di perizia dell'immobile;
- dall'età del richiedente (o del più giovane in caso di contestazione);
- dalla tabella LTV (loan to value), che determina le percentuali massime di erogazione a seconda dell'età.

Sono finanziabili anche proprietari di immobili senza figli ma non persone fisiche di età superiore ad anni 60 coinvolti in attività imprenditoriale soggetta a possibili procedure concorsuali.

Caso specifico:

- richiedente uomo di anni 70 ;
- valore di perizia dell'immobile da ipotecare: euro 280.000,00 ;

- tasso fisso 4 % con capitale e interessi a scadenza (capitalizzazione degli interessi annuale);
- taeg 4,2 % ;
- durata non definibile ;
- altre spese: spese di perizia, costi notarili e costi d'iscrizione ipotecaria ;
- LTV (percentuale massima erogabile sul valore dell'immobile): 36 % ;
- capitale erogabile euro 100.000,00 ;
- l'ipoteca iscritta sarà pari al 150 % del valore indicato in perizia.

Se il soggetto finanziato morirà all'età di 85 anni, il capitale da rimborsare a scadenza, maggiorato dagli interessi ammonterà ad euro 180.094,00 .

Alla morte del soggetto finanziato o al verificarsi di uno degli eventi che determinano la chiusura del rapporto e trascorsi 12 mesi, la banca, qualora il finanziamento non sia stato integralmente rimborsato,

mette in vendita l'immobile ad un prezzo stabilito sulla base di una nuova perizia effettuata da un tecnico esterno indipendente incaricato dalla banca stessa. La legge prevede che il valore dell'immobile venga ribassato del 15 % per ogni anno e fino alla vendita del bene stesso. Alla luce di queste considerazioni generali, il mio parere in merito allo strumento finanziario in questione non può che essere negativo in quanto, indipendentemente dalla normativa vigente in materia, dai costi (elevati) e dalle modalità di erogazione, il richiedente bisognoso di ottenere liquidità, è a priori vincolato da scelte di terzi. Infatti, il richiedente potrebbe ricevere diniego alla sua domanda di erogazione, solo perché un erede, ovvero uno dei figli, potrebbe non prestare il proprio assenso all'operazione. In tal modo la sfera di disponibilità in vita del patrimonio del richiedente, ancorché garantita a livello civilistico, verrebbe pregiudicata da un soggetto terzo che al momento della richiesta, con le proprie scelte inquina le volontà di colui che di fatto non può disporre del diritto di piena proprietà che per legge gli spetta.

<https://www.diritto.it/il-prestito-vitalizio-ipotecario-con-esempio-concreto/>