

0139 prestito ipotecario vitalizio

**PRESTITO
IPOTECARIO
VITALIZIO**
LEGGE N. 44/2015

Riunione responsabili regionali e aree metropolitane
19 gennaio 2016

Il prestito vitalizio nasce circa 10 anni fa con la legge 248 del 2005 e con la legge 44 del 2015 è stato modificato e potenziato

Il prestito vitalizio è un sistema particolarmente diffuso all'estero

Il proprietario di un immobile, con più di 60 anni, può procurarsi liquidità senza dover vendere la proprietà della casa o, come spesso succede, la nuda proprietà

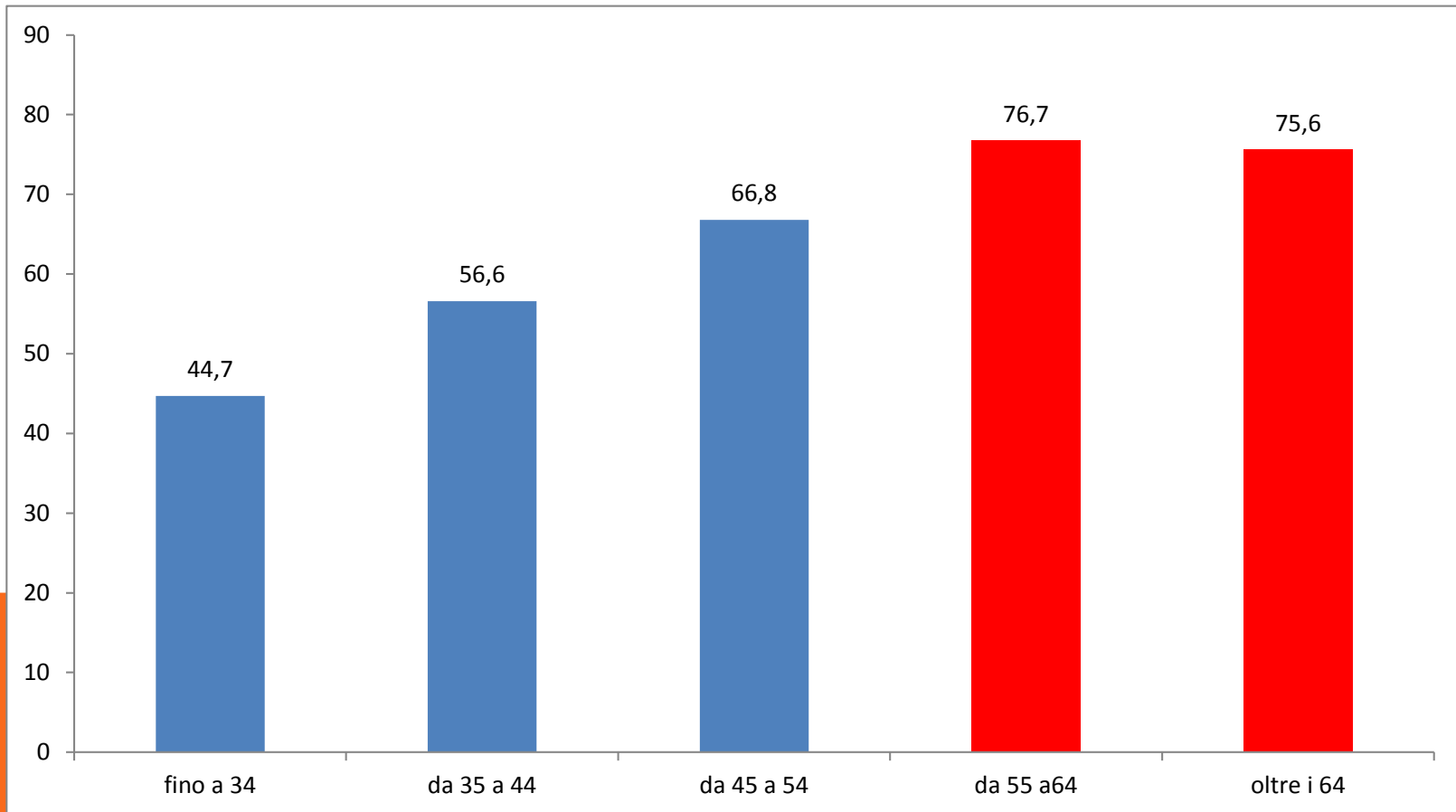
DA DOVE NASCE L'IDEA DI RILANCIARE IL PRESTITO VITALIZIO

L'incremento del numero di persone in età «avanzata» è un fenomeno comune a tutti i Paesi più evoluti: nei prossimi anni il numero degli over 65 crescerà ancora e notevolmente

L'Italia si attesta tra i paesi con maggiore longevità della popolazione. Gli ultra 64 sono circa 13 milioni e rappresentano il 22% della popolazione

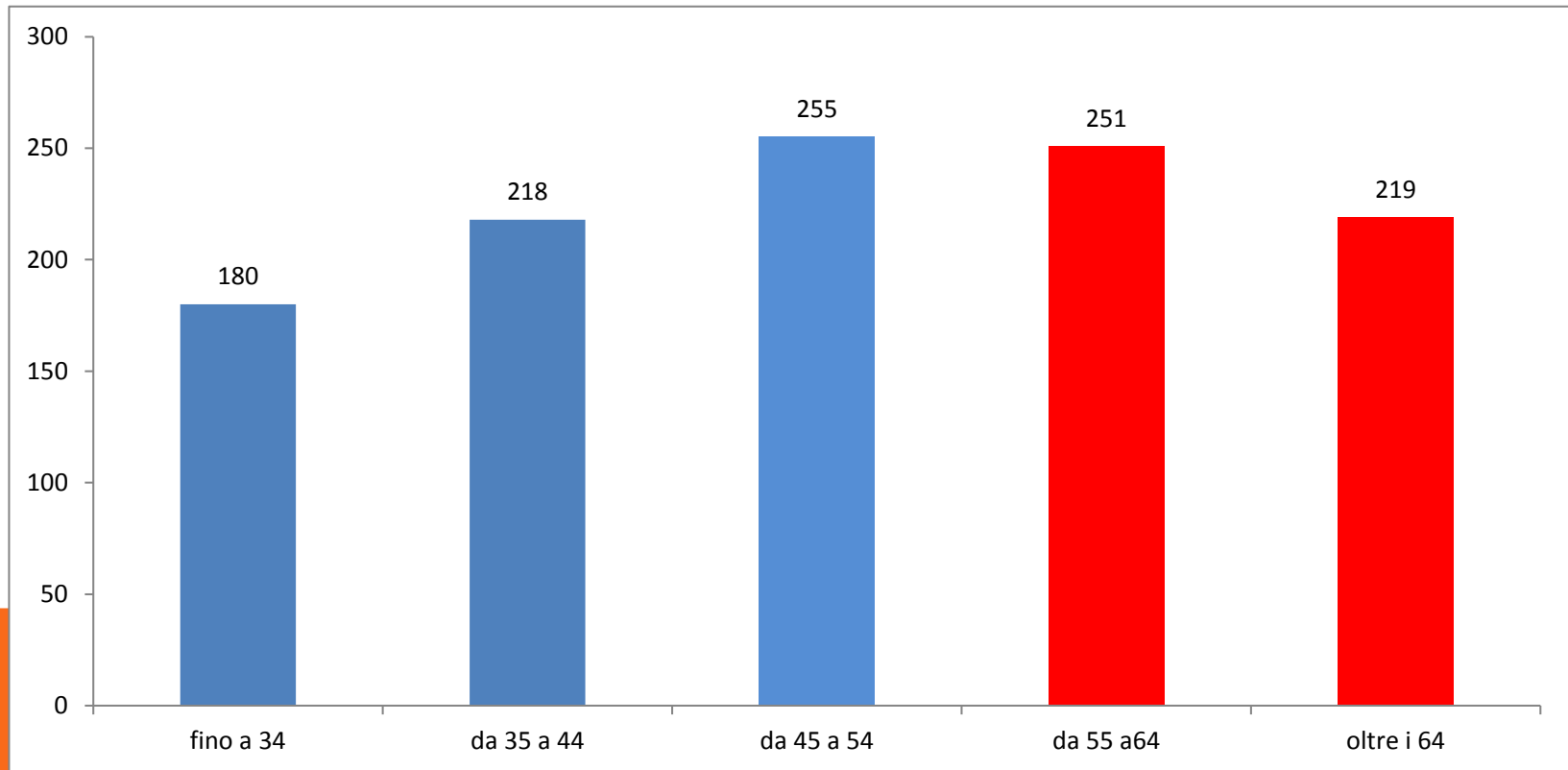
DA DOVE NASCE L'IDEA DI RILANCIARE IL PRESTITO VITALIZIO

È proprio in questa fascia di popolazione che troviamo il maggior numero di proprietari di case



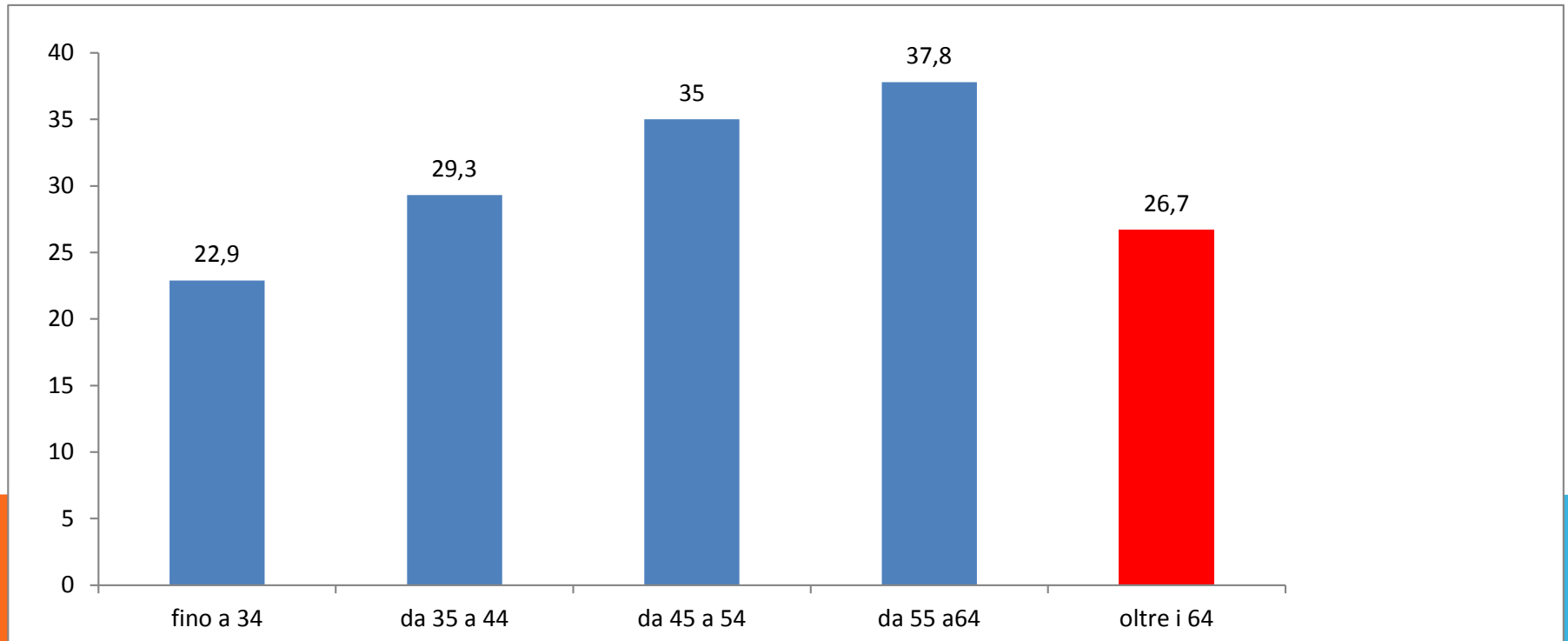
DA DOVE NASCE L'IDEA DI RILANCIARE IL PRESTITO VITALIZIO

E anche il maggior valore delle abitazioni si trova in questa fascia



DA DOVE NASCE L'IDEA DI RILANCIARE IL PRESTITO VITALIZIO

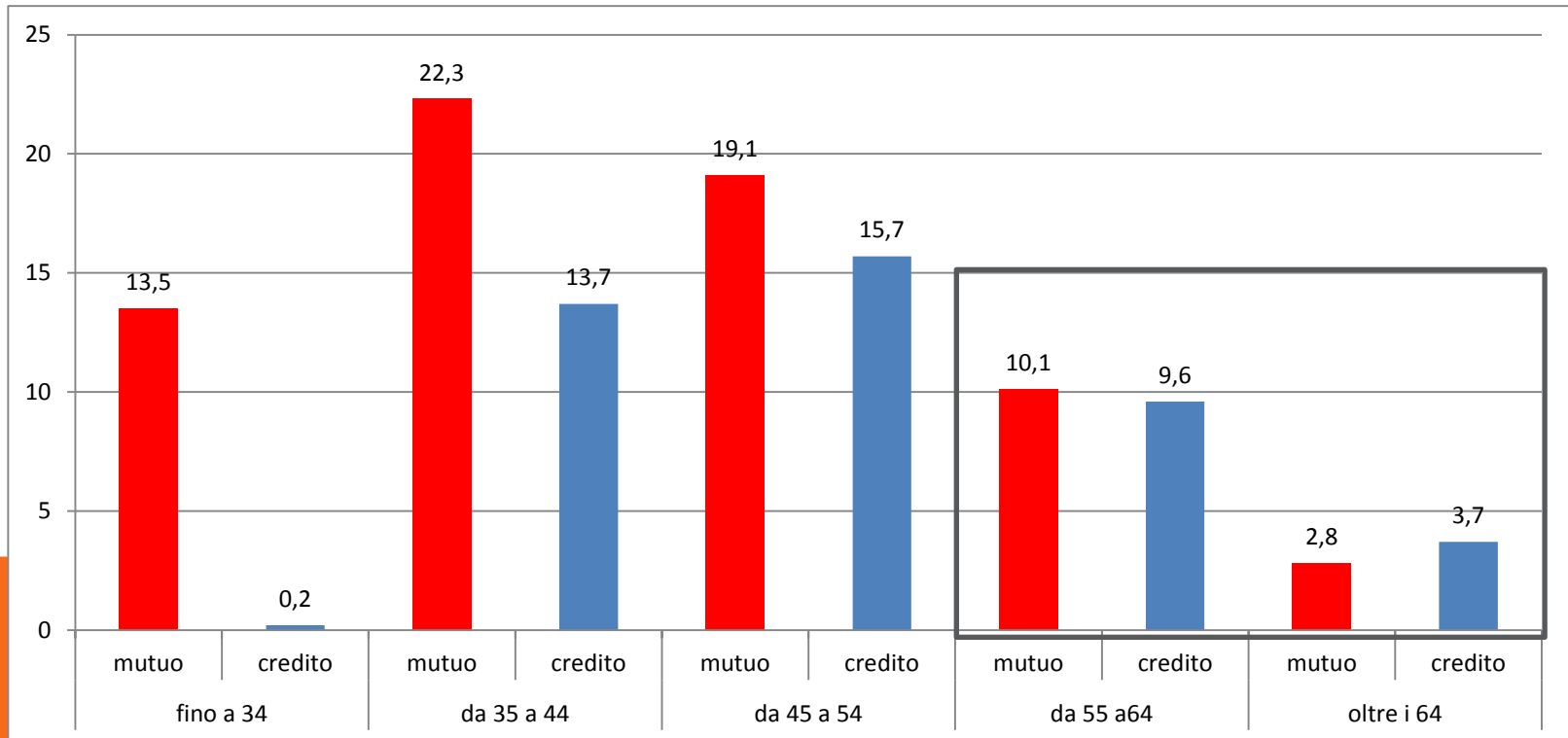
Tuttavia il livello di reddito degli ultra64 si attesta su valori inferiori alla media dei redditi percepiti da altre fasce di popolazione



Valori espressi in migliaia

DA DOVE NASCE L'IDEA DI RILANCIARE IL PRESTITO VITALIZIO

inoltre questa fascia di popolazione ha un basso accesso ai finanziamenti



DA DOVE NASCE L'IDEA DI RILANCIARE IL PRESTITO VITALIZIO

La differenza tra il patrimonio immobiliare e la scarsa liquidità reddituale e la ridotta propensione all'indebitamento porta molti anziani a cercare una soluzione nella vendita dell'immobile attraverso la «nuda proprietà» che pur consentendo di rimanere nell'abitazione presenta due criticità:

1. Si trasferisce definitivamente la proprietà dell'immobile impedendo agli eredi o allo stesso venditore qualsiasi forma di riscatto
2. L'immobile viene venduto ad un valore scontato in funzione della prospettiva di vita del venditore

DA DOVE NASCE L'IDEA DI RILANCIARE IL PRESTITO VITALIZIO

E' il crescente fenomeno del ricorso alla nuda proprietà che ha **portato l'ABI** le associazioni dei consumatori ad approfondire soluzioni per gli anziani che consentissero di trovare forme di finanziamento alternativo monetizzando gli immobili in possesso senza perderne la proprietà

COME FUNZIONA

Il proprietario che abbia 60 anni di età (prima il limite era di 65 anni) e sia titolare di un immobile può convertire parte del valore teorico della propria casa in contanti.

Il finanziamento non si estingue solo con la morte del proprietario dell'immobile ma in qualsiasi momento il proprietario della casa può estinguere anticipatamente il finanziamento o vendere a terzi, in pratica resta in capo al mutuatario la piena disponibilità/proprietà dell'immobile

Gli interessi possono essere rimborsati tutti alla scadenza o mese per mese, se si sceglie la formula del rimborso alla scadenza nulla è dovuto alla banca nel corso della durata del prestito

COME FUNZIONA

Il valore del debito da restituire non può essere mai superiore al valore dell'immobile venduto.

Questo per evitare di lasciare agli eredi un importo da rimborsare superiore a quello ricavabile dalla vendita della proprietà

Una volta deceduto il beneficiario gli eredi potranno decidere se:

- Restituire il prestito e acquisire la proprietà
- Vendere l'immobile e rimborsare la banca

Il decreto attuativo è stato firmato il 23 dicembre ma, a tutt'oggi non è stato ancora pubblicato in Gazzetta Ufficiale

Un punto su cui riflettere è il tasso di interesse che viene applicato