

0351 Via libera al prestito vitalizio ipotecario

Con la firma del decreto attuativo da parte del ministro dello Sviluppo economico, diventa operativo il prestito vitalizio ipotecario per gli ultrasessantenni proprietari di casa.

Rimasto in stand by per alcuni mesi dopo l'approvazione della legge n. 44 nell'aprile 2015, ora con la la firma del decreto attuativo il prestito vitalizio ipotecario per le persone anziane proprietarie della casa di abitazione è diventato operativo. Istituito circa dieci anni fa con la [legge 248/2005](#) (articolo 11- quaterdecies, comma 12), la [legge n. 44/2015](#) lo ha modificato introducendo importanti novità. In attesa che il decreto venga pubblicato sulla Gazzetta ufficiale, e senza volere in nessun modo incentivare il ricorso a questo strumento, cerchiamo di comprendere meglio cos'è e come funziona il prestito vitalizio.

Cos'è il prestito vitalizio ipotecario

In caso di necessità e considerate le difficoltà che a una certa età si incontrano per ottenere mutui o prestiti dalle banche, per i proprietari di una casa di abitazione che abbiano superato i sessant'anni (prima tale limite era di 65 anni) il prestito vitalizio può rappresentare uno strumento alternativo per ottenere liquidità. Al contrario di quanto accadeva con la precedente normativa che prevedeva soltanto la vendita della "nuda proprietà", con la quale si conserva il diritto a rimanere nell'abitazione ma se ne perde la proprietà e viene meno qualsiasi possibilità di riscatto, anche per gli eredi, ora la nuova legge consente di convertire una parte del valore della propria casa in denaro contante senza dover rinunciare alla proprietà della stessa e alla possibilità di riscattarla.

Questo fa sì che il prestito non si estingua solo con la morte del beneficiario, il quale, conservando appunto la piena proprietà dell'immobile, può venderlo a terzi e ripagare il finanziamento in qualsiasi momento.

All'atto della richiesta del finanziamento si potrà scegliere il tasso di interessi da pagare (fisso, variabile, variabile con tetto massimo) e la modalità di rimborso: se ogni mese oppure l'intero importo alla scadenza. In questo secondo caso nulla è dovuto alla banca durante tutta la durata del prestito.

Come si calcola

Il prestito vitalizio ipotecario si calcola sulla base del valore di mercato dell'immobile e dell'età della persona che lo richiede. L'importo può essere compreso tra il 15 e il 50 per cento del valore immobiliare e più è alta l'età più cresce la cifra del finanziamento. Questa comunque non potrà superare i 350 mila euro e la cifra da rimborsare non dovrà mai andare oltre il valore commerciale dell'immobile. Questo per far sì che gli eredi non debbano rimborsare un importo maggiore di quello che potrebbero ricavare dalla vendita dell'immobile stesso.

Alla morte del beneficiario toccherà agli eredi decidere, entro dodici mesi, se restituire il prestito, e quindi diventare proprietari della casa, oppure venderla, rimborsare la banca e intascare l'eventuale differenza.

Consigliamo, comunque, a tutti coloro che fossero interessati a ricorrere a tale strumento per ottenere denaro contante in caso di necessità, di informarsi in maniera precisa e dettagliata su modalità di erogazione e tassi di interesse applicati.