

PRIMO VIA LIBERA IN PARLAMENTO AL RILANCIO DEL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

Uno sblocca-credito per over 65

La norma fissa i paletti al finanziamento e introduce agevolazioni fiscali, sul modello del reverse mortgage anglosassone, per consentire l'accesso a questa formula al posto della nuda proprietà

DI LUISA LEONE

Uno strumento in più per gli over 65 italiani in cerca di credito. Approderà nei prossimi giorni alla Camera il progetto di legge per la modifica del prestito vitalizio ipotecario. Una tipologia di finanziamento introdotto nel 2005 per favorire il credito a medio lungo termine per le persone non più giovani, ma finora non sfruttato a causa di una sua troppo vaga regolamentazione. Un vuoto che ha portato gli ultra-sessantacinquenni in cerca di liquidità a dover scegliere piuttosto la formula della vendita della nuda proprietà, rispetto alla quale il prestito vitalizio ipotecario ha il vantaggio di non far perdere automaticamente la proprietà dell'immobile. Infatti alla morte del contraente gli eredi possono estinguere il debito o vendere l'immobile ipotecato oppure farlo vendere alla banca, che poi girerà loro le maggiori somme eventualmente derivanti dalla cessione, al netto del debito. Questo strumento, secondo le associazioni di consumatori e l'Abi, che hanno proposto le modifiche che ora saranno votate alla Camera, potrebbe risultare d'aiuto per i cittadini di età avanzata che volessero integrare i loro guadagni mensili o avessero necessità di somme liquide. D'altronde in altri Paesi questa forma di finanziamento è piuttosto diffusa e le modifiche previste dalla proposta di legge a firma del capogruppo Pd nella commissione Finanze della Camera, Marco Causi, vanno nella direzione «di rendere il prestito vitalizio ipotecario

più simile al reverse mortgage di origine anglosassone», spiega il deputato a MF-Milano Finanza. Per capire i numeri in ballo si può fare riferimento a un recente studio del Cerp (Center for research on pensions and welfare policies) di Torino, che ha simulato l'effetto che potrebbe avere l'applicazione su larga scala del reverse mortgage su alcuni Paesi europei. Il risultato (usando i dati relativi al 2004) è stato che, se tutti gli anziani proprietari di case in Italia utilizzassero il 30%, 50% o 100% della propria abitazione come ipoteca per ottenere un reverse mortgage, il tasso di povertà tra le persone non più giovani scenderebbe rispettivamente dal 23% al 16,5%, 14,5%, 11%. Così per far finalmente decollare lo strumento la proposta di legge prevede ora di integrare l'attuale disciplina del prestito vitalizio, in particolare individuando altri eventi (oltre la morte del mutuatario) che comporterebbero il rimborso integrale del finanziamento: il trasferimento di diritti, come l'usufrutto; la costituzione di garanzie a favore di terzi sull'immobile e azioni che ne riducano sensibilmente il valore. In pratica una serie di assicurazioni aggiuntive per le banche, che così dovrebbero essere più inclini a utilizzare lo strumento. A favore dei cittadini, invece, sono previste agevolazioni fiscali come l'esenzione dall'imposta di registro, di bollo, delle imposte ipotecarie e catastali. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su www.milanofinanza.it/credito

