

**Prestito vitalizio** Più flessibile della nuda proprietà ma più caro, è stato finora trascurato dal mercato. Ma ora la crisi gli dà nuovo appeal

# Quanto costa la liquidità

## L'OFFERTA DEL MERCATO DEI PRESTITI VITALIZI IPOTECARI IN ITALIA

	EUVIS (Merrill Lynch)	DEUTSCHE BANK	MPS	BARCLAYS
Età minima richiedente	65 anni	65 anni	70 anni	65 anni
Costo perizia	275 euro	282 euro	n.d.	282 euro
Spese istruttoria	600 euro	500 euro	800 euro*	500 euro
Oneri notarili	1000-2000 euro	1000-2000 euro	1000-2000 euro	1000-2000 euro
Polizze obbligatorie	Rischio incendio e scoppio	Incendio e scoppio + sismico	Rischio incendio e scoppio	Incendio e scoppio + sismico
Tasso finanziamento (tasso fisso)	Irs a 30 anni + spread del 3,5%	Tasso Swap a 30 anni + spread del 3,50%	Irs a 30 anni + spread dell'1,9%	7,85%
Penale di estinzione anticipata	Minima dell'1%. Varia al variare dei tassi	Compresa tra 1 e 5% del valore del finanziamento	Assente	1% + var. tasso di riferimento moltiplicata X 5, con limite 5%
Rimborso del finanziamento	Entro 10 mesi dal decesso del secondo cointestatario	Entro 12 mesi dal decesso del secondo cointestatario	Entro 6 mesi dal decesso del contraente	Entro 12 mesi dal decesso del secondo cointestatario
Imposta sostitutiva	0,25% del finanziamento	0,25% del finanziamento	0,25% del finanziamento	0,25% del finanziamento
Caratteristiche	Restituzione dei costi di perizia se il finanziamento va a buon fine. Importo massimo erogabile: 350 mila €. Canone annuo di 50 € per spese amministrative	Importo erogabile: tra il 20 e il 50% del valore dell'immobile	Importo massimo erogabile: 200 mila €. L'erogazione può avvenire in unica soluzione o in 20 erogazioni annuali. Spese per certificato sussistenza credito: 52 €	Importo erogabile compreso tra il 14% e il 52% del valore di perizia dell'immobile in garanzia a seconda di età e sesso del mutuatario, con min di 32 mila e max di 450 mila euro

\* Spese istruttoria, perizia e rinnovo ipoteca

Fonte: elaborazione Milano Finanza

### di Gabriele Frontoni

**H**a debuttato sul mercato italiano solo un paio di anni fa. E con nemmeno tanto successo nonostante la grande curiosità destata. Ma ora il prestito vitalizio ipotecario potrebbe riscattarsi, complice la crisi economica e finanziaria in atto, ma soprattutto la crisi di liquidità che ha di fatto prosciugato il canale del finanziamento bancario. Ecco allora che, soprattutto per la fascia di popolazione meno giovane, questa formula di finanziamento può acquistare nuova attrattiva. Non a caso, dopo l'esordio solitario di Euvis con il nuovo prodotto, oggi a proporlo è un discreto di gruppo banche e società finanziarie, italiane e

non, come Deutsche Bank, Merrill Lynch (Euvis) ed Mps, più Barclays, Ibi Banca e Popolare di Milano che distribuiscono prodotti di altre banche, anche in co-branding. La formula del resto è, almeno apparentemente, piuttosto semplice: chi ha più di 65 anni di età e una casa di proprietà può ottenere un finanziamento dietro iscrizione di un'ipoteca di primo grado a garanzia del prestito. E senza doversi preoccupare della restituzione, a cui provvederanno un domani gli eredi. Insomma una specie di mutuo di liquidità, ma senza l'onere di pesanti rate mensili o trimestrali. Una formula insomma semplice e veloce, più semplice e veloce dell'unica alternativa possibile, ovvero la vendita della nuda proprietà della casa (vedere box), che prevede appunto la

cessione dell'immobile ma mantenendone la disponibilità per il resto della propria esistenza. In questo caso però agli eredi non spetterà nulla in nessun caso. In realtà tra le alternative di finanziamento volendo compaiono anche prestiti personali e cessione del quinto dello stipendio, ma chi ha più di 65 anni difficilmente riesce ad avvalersene, e inoltre le somme ottenibili sono molto minori.

Ma a proposito di somme, quanto si può spuntare con il reverse mortgage (nome anglosassone del prestito vitalizio ipotecario), e soprattutto quanto costa? Anche se infatti, a differenza che nel normale mutuo, con questa formula il debitore finché è in vita non è tenuto pagare alcunché,

(continua a pag. 38)

## L'alternativa della nuda proprietà

**P**restito ipotecario o cessione della nuda proprietà? Scegliere non è facile perché, al di là dei costi, entrambi presentano chiari vantaggi. «Intanto nel primo il bene non viene alienato a differenza di quanto avviene nell'altro caso», ha spiegato Claudio Pacella, direttore generale di Euvis. «Quindi nel caso della nuda proprietà dell'eventuale rivalutazione dell'immobile nel tempo gode il compratore, mentre nell'altro ne beneficiano gli eredi. Non solo. Con la nuda proprietà non ci sono mezze misure, cioè si vende la casa integralmente o non la si vende. Con il prestito vitalizio si può invece chiedere giusto l'importo, di cui si ha bisogno». Infine, secondo Pacella, esiste un problema di velocità: «in un mercato immobiliare debole com'è quello di oggi, la cessione della nuda proprietà può richiedere tempi lunghi mentre una volta sbrigate pratiche e perizie, il prestito vitalizio viene concesso in tempi stretti». Per chi non ha fretta di vendere, la cessione della nuda proprietà costituisce però un'opzione più economica per fare cassa. In pratica si tratta di vendere casa mantenendo però il diritto di abitarvi per il resto dell'esistenza. La cifra incassabile spazia tra il 50 e l'80% del valore di mercato a seconda dell'età di vita del venditore. Per il resto «i costi per la vendita di una nuda proprietà sono

inferiori a quelli di una normale transazione immobiliare di piena proprietà», spiega Giulia Clarizio, consigliere nazionale del Notariato. I coefficienti utilizzati per il calcolo del valore catastale della nuda proprietà variano, infatti, a seconda dell'aspettativa di vita dell'usufruttuario, e lo sconto vale sia per la prima che per la seconda casa. E così calano le imposte da pagare allo Stato e il costo dell'atto notarile. Ma attenzione, chi volesse riservarsi l'usufrutto deve menzionarlo espressamente nel rogito di vendita, ma questo non comporta costi aggiuntivi sull'atto notarile. Infine, quanto alle spese di gestione dell'immobile acquistato in nuda proprietà, salvo accordi diversi tra le parti, le spese condominiali e di manutenzione ordinaria sono a carico dell'usufruttuario, mentre quelle straordinarie (come le ristrutturazioni) sono a carico del nudo proprietario. «Su queste però per legge l'usufruttuario deve pagare al proprietario gli interessi sulle somme spese», aggiunge Clarizio. «Le imposte, sia dirette che indirette, come Irpef e Ici (ove non si tratti di prima casa), sono invece a carico dell'usufruttuario. Le altre, come l'imposta sui rifiuti (Tarsu), sono a carico di chi utilizza l'immobile».

è sempre possibile che decida per l'estinzione anticipata, o comunque desideri che agli eredi resti il più possibile. Questi ultimi, infatti, un domani potranno decidere di tenersi l'abitazione ed estinguere il finanziamento con mezzi propri, oppure di venderla e ripianare il debito con quanto incassato. In caso contrario la banca procederà alla messa all'asta dell'immobile e al recupero coatto del prestito e degli interessi maturati fino a quel momento. Il resto, se c'è, va agli eredi.

Ma forse proprio quello dei costi è il tasto dolente del reverse mortgage. Tra spese di istruttoria, perizia e soprattutto interessi passivi si arriva infatti facilmente a un tasso del 7-9% annuo, a fronte di un finanziamento che, a seconda dell'età del mutuatario, varia tra il 20 e il 50% del valore di mercato dell'abitazione ipotecata. Abbastanza per portare rapidamente il monte interessi a livelli importanti, specie se il prestito si prolunga negli anni. Del resto il dettaglio del conto è presto fatto. Si parte con le spese di perizia dell'immobile, a carico di chi chiede il finanziamento, che si aggirano sui 270 euro una tantum. Ci sono poi le spese di istruttoria della pratica (altri 500-600 euro) e il costo della polizza incen-

diario e scoppio prevista da tutti i mutui a tutela del bene in garanzia. A questi si aggiungono gli oneri notarili che si aggirano sui 1.000-2.000 euro a seconda del valore del prestito e l'imposta sostitutiva, pari allo 0,25% del finanziamento se erogato da una banca ma che può raggiungere il 5% se ci si rivolge a una finanziaria. Le spese, comunque, non devono essere versate dall'ultra sessantacinquenne che chiede il prestito ma vengono anticipate dalla banca che le scala dall'importo erogato. Ma è nei tassi di interesse (fissi) applicati al mutuo che si nasconde il nemico più grande. Sebbene si mantengano ben al di sotto dei costi di un normale prestito personale, gli interessi in capo agli eredi si attestano attorno al 7,90%. Deutsche Bank fa pagare il tasso Swap a 30 anni più uno spread del 3,50%. Stesse condizioni anche per Euvis (Irs a 30 anni più spread del 3,5%), mentre Banca Mps all'Irs a 30 anni aggiunge uno spread più basso degli altri, pari all'1,9%, ma solo perché il contratto parte da un'età minima di 70 anni e non concede il diritto di abitazione al coniuge sopravvissuto come invece fanno Euvis e DB che prolungano il contratto fino al decesso del più longevo tra i coniugi.

Differenze importanti tra i di-

versi prodotti riguardano poi la fase di estinzione del mutuo. «Gli eredi hanno 10 mesi di tempo per rimborsare il prestito più gli interessi annui capitalizzati», spiega Claudio Pacella, direttore generale di Euvis. «In questo lasso di tempo vengono comunque conteggiati interessi passivi sul prestito che però non vengono più capitalizzati. Al di là dei dieci mesi, concediamo altri due mesi di proroga senza che scattino gli interessi di mora». E' invece direttamente di 12 mesi il periodo di tregua concesso da Deutsche Bank agli eredi per ripagare la banca. L'operazione può avvenire per cassa, attraverso un rifinanziamento (mutuo) oppure tramite la cessione dell'abitazione con il rimborso contestuale alla vendita. «In genere gli eredi hanno tutto l'interesse a estinguere il debito con la banca il prima possibile per conservare il valore dell'immobile, che nel frattempo si sarà rivalutato, e per interrompere la maturazione degli interessi passivi», aggiunge Guido Rossi di Deutsche Bank. «Se gli eredi non esistono o non procedono al rimborso entro il termine dei 12 mesi, la banca incaricando un notaio di procedere alla cessione dell'abitazione. Sarà nominato un perito e con il ricavato della vendita verrà estinto il finanziamento ban-

cario lasciando presso il notaio per gli eventuali eredi il resto dell'incasso». In caso di estinzione anticipata del debito occorre invece versare una penale che di norma pesa tra l'1 e il 5% del prestito.

Ma per quali ragioni si dovrebbe ricorrere a uno strumento in fondo abbastanza costoso?

«Il prestito vitalizio viene utilizzato sempre più spesso per anticipare parte dell'eredità ai figli che magari ne hanno bisogno per comprare casa», spiega Guidi. «Altre volte vi si ricorre per consolidare debiti chirografi come prestiti personali o finalizzati e la cessione del quinto della pensione utilizzando uno strumento più economico. Più di rado, invece, si tratta di persone con una casa di valore elevato che desiderano sfruttarla vivere più agiatamente». (riproduzione riservata)