

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 6013

## PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato MARZANO

Disposizioni in materia di prestiti vitalizi ipotecari  
in favore di persone di età superiore ai 65 anni

*Presentata il 21 luglio 2005*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il prestito vitalizio ipotecario (già noto nel Regno Unito con le definizioni di *lifetime mortgage* e di *equity release*, e in USA come *reverse mortgage*) è un finanziamento destinato a persone anziane: uniche condizioni per ottenere il finanziamento sono l'aver superato una certa età (in genere i 65 anni di età) ed essere proprietari di casa. L'importo del prestito è tipicamente compreso tra un minimo del 20 per cento e un massimo del 50 per cento del valore dell'immobile e dipende dall'età del mutuatario (più alta è l'età, maggiore è l'importo del finanziamento). Il prestito ipotecario vitalizio non prevede rimborsi di alcun tipo, né in conto capitale né in conto interessi, fino alla morte dell'anziano: spese e interessi vengono capitalizzati annualmente e sono dovuti solo alla scadenza del prestito. Il rimborso, a carico degli eredi, è dovuto dopo la morte dell'anziano e può essere effettuato anche

utilizzando i proventi derivanti dall'eventuale vendita dell'abitazione. In questo modo gli eredi non dovranno preoccuparsi di trovare il denaro necessario al rimborso del prestito, ed erediteranno comunque la differenza tra il valore della casa e quanto dovuto per il rimborso del prestito.

Nel caso in cui l'importo dovuto alla scadenza dovesse invece superare il valore dell'immobile (ad esempio a seguito di una flessione del mercato immobiliare, oppure perché il montante del debito è cresciuto oltre il previsto a seguito della sopravvivenza protratta dell'anziano), il contratto prevede tutele a favore degli eredi che limitino l'importo dovuto al valore di realizzo dell'immobile.

*Motivazioni per promuovere lo sviluppo del prodotto*

In Italia gli ultrasessantacinquenni sono oggi circa 11 milioni e supereranno

il 23 per cento della popolazione entro il 2020. Tuttavia l'accesso al credito di pensionati e di anziani è ancora fortemente limitato, nonostante gli anziani italiani siano patrimonialmente ricchi (nell'85 per cento dei casi sono proprietari della casa in cui vivono) e abbiano un reddito stabile e sicuro rappresentato dalla loro pensione.

Con la recente conversione in legge del decreto-legge sulla competitività (articolo 13-bis del decreto-legge 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla legge 14 maggio 2005, n. 80) è stato fatto un primo importante passo per agevolare l'accesso al credito di anziani pensionati estendendo i termini previsti dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 5 gennaio 1950, n. 180 (che disciplina la cessione del quinto dello stipendio) a tutti i titolari di pensione. I pensionati potranno quindi contrarre finanziamenti a lungo termine, fino a 10 anni, rimborsabili con una trattenuta mensile sulla pensione e con una assicurazione che garantisca il rimborso del credito in caso di decesso. Le coperture assicurative oggi disponibili sul mercato sono però costose e non vanno oltre i 75-78 anni (età del pensionato alla data di rimborso dell'ultima rata del finanziamento). L'accesso al credito di anziani con età superiore ai 70-75 anni rimane quindi molto limitata.

I prestiti vitalizi ipotecari rappresentano un valido complemento per sostenere il potere d'acquisto dei nuclei familiari con anziani: in Italia quasi il 20 per cento degli anziani ha un reddito inferiore ai 500 euro. Il 25 per cento degli anziani poi vive solo; il prodotto può essere utilizzato quindi per fare fronte ai costi per l'assistenza e le cure di cui un anziano può avere bisogno. Infine più del 20 per cento degli anziani vorrebbe poter dare una mano a figli e a nipoti, in particolar modo ad affrontare l'emergenza casa nei grandi centri urbani, come Roma e Milano.

#### *Interventi legislativi necessari*

Il contratto di finanziamento per lo sviluppo del prodotto in Italia è già stato

studiato e può essere redatto con una serie di adattamenti partendo da contratti di mutuo ipotecario già ampiamente diffusi sul mercato. Nel corso dello studio di fattibilità sono tuttavia emersi alcuni aspetti che richiederebbero interventi normativi diretti a chiarire alcune disposizioni che si prestano a diverse interpretazioni e finalizzati a creare una cornice giuridica complessiva che consenta al sistema finanziario di promuovere il prodotto nell'ambito di un quadro normativo più chiaro e privo di incertezze.

I due principali interventi legislativi necessari sono:

#### *1) interventi sull'imposta ipotecaria e catastale.*

Il prestito vitalizio è un finanziamento ipotecario assistito da ipoteca di primo grado sull'immobile di residenza del mutuatario. L'iscrizione dell'ipoteca comporta pertanto il pagamento dell'imposta ipotecaria e catastale come segue:

*a)* nel caso di erogazione da parte di un intermediario finanziario ai sensi dell'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, imposta del 2 per cento calcolata sull'importo dell'iscrizione (150-200 per cento del valore dell'immobile; a questo importo occorrerà aggiungere anche l'imposta di registro pari a 168 euro);

*b)* nel caso di erogazione da parte di una banca: imposta dello 0,25 per cento calcolata sull'importo del finanziamento in caso di prima casa, e del 2 per cento in caso di seconda casa (imposta sostitutiva che include l'imposta di registro).

Con l'attuale regime fiscale il costo del prodotto risulta pertanto gravato da una importante incidenza delle imposte ipotecarie sia se erogato da una banca a fronte di ipoteca sulla seconda casa, sia se erogato da un intermediario finanziario.

Al fine di agevolare una rapida diffusione del prodotto è opportuno ridurre l'incidenza degli oneri fiscali, in considerazione anche della tipologia del destina-

tario finale (pensionato ultrasettantenne con difficoltà economiche). Dai primi *test* di mercato e dal profilo socio-economico dei potenziali « *early adopter* » del prodotto emerge infatti chiaramente che molte operazioni saranno « appoggiate » su seconde case, soprattutto nei primi anni. Inoltre appare evidente che difficilmente il sistema bancario promuoverà attivamente il prodotto a meno che il mercato non sia stato prima « aperto » dalle finanziarie (come peraltro è avvenuto nel Regno Unito nel caso del prodotto in esame, e come successo anche in Italia per il mercato dei finanziamenti a fronte della cessione del quinto e delegazioni di pagamento).

L'effetto proposto potrebbe essere ottenuto con un intervento normativo (integrazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 635, recante la disciplina delle imposte ipotecarie e catastali) che prevedesse l'applicazione dell'imposta sostitutiva, nella misura dello 0,25 per cento dell'importo erogato a fronte di finanziamenti ipotecari senza piano di rimborso rateale, e con rimborso in unica soluzione alla scadenza, e comunque dopo la morte del mutuatario, erogati a persone con età superiore ai 65 anni da parte di istituti di credito e finanziarie ai sensi del citato articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993.

L'applicazione della suddetta riduzione delle imposte ipotecarie e catastali avrebbe l'effetto di generare nuove entrate tributarie mentre è certo che non avrebbe alcun impatto negativo sulla finanza pubblica, in quanto il prodotto e il relativo gettito fiscale attualmente non sussistono e non esiste alcun rischio di « cannibalizzazione » di altre entrate fiscali. Ad oggi, infatti, gli istituti di credito non erogano finanziamenti ipotecari a medio e a lungo termine agli anziani con più di 65 anni di età, tanto meno se con rimborso in unica soluzione alla scadenza.

Il gettito addizionale mediante imposta sostitutiva pari allo 0,50 per cento si aggirerebbe, invece, intorno ai 6-7 milioni di euro.

Il prodotto avrebbe inoltre il vantaggio di ridurre l'impatto sulla finanza pubblica del costo dell'assistenza agli anziani per importi considerevoli;

2) *capitalizzazione degli interessi nei finanziamenti senza piano di rimborso rateale.*

Il prestito vitalizio non prevede il pagamento di rate di rimborso, per capitale e interessi, finché il mutuatario è in vita: gli interessi che maturano sul finanziamento vengono capitalizzati annualmente.

Pur essendo le banche consapevoli della legittimità e della ineludibilità da un punto di vista finanziario dell'applicazione del regime di capitalizzazione composta annuale (anche prevista *ex lege* dall'articolo 1284 del codice civile), le recenti sentenze della Cassazione (Cassazione n. 21095 del 2004, n. 12507 del 1999, n. 6323 del 2001, n. 1281, n. 4490, n. 4498 e 8442 del 2002; n. 2593, n. 12222 e n. 13739 del 2003) in tema di anatocismo di conto corrente bancario, hanno creato notevole incertezza tra gli operatori con riferimento al comportamento della giurisprudenza rispetto alla capitalizzazione annuale degli interessi nei finanziamenti senza piano di rimborso rateale (cosiddetti « interessi anatocistici »). Non risulta presente, infatti, nel nostro ordinamento una disposizione che chiarisca in modo inequivocabile la legittimità della capitalizzazione annuale degli interessi per un finanziamento senza piano di rimborso rateale. La normativa che ha disciplinato, ai sensi dell'articolo 120 del citato testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dall'articolo 25 del decreto legislativo 4 agosto 1999, n. 342, le modalità e i criteri per la produzione di interessi sugli interessi scaduti posti in essere nell'esercizio dell'attività bancaria e finanziaria è la deliberazione del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (CICR) 9 febbraio 2000, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 43 del 22 febbraio

2000, che tuttavia si limita a dettare i suddetti criteri esclusivamente per i prodotti conto corrente (articolo 2) e finanziamenti con piano di rimborso rateale (articolo 3), non fornendo indicazioni in merito al comportamento da tenere nel caso di un finanziamento senza piano di rimborso e con rimborso in unica soluzione alla scadenza. Un chiarimento normativo a integrazione della suddetta deliberazione del CICR che confermasse la legittimità della capitalizzazione annuale degli interessi per i finanziamenti senza piano di rimborso rateale, con la previsione che gli interessi maturati alle scadenze dei periodi di interesse annuali possano produrre a loro volta interessi, sarebbe di estrema utilità in quanto eliminerebbe le perplessità attualmente presenti nel sistema bancario circa il comportamento della giurisprudenza, prodottesi a seguito della notevole « volatilità » delle sentenze in tema di anatocismo del conto corrente bancario, e contribuirebbe

a ridurre i rischi del prodotto, facilitandone la successiva cartolarizzazione e conseguentemente il costo del finanziamento per il mutuatario anziano.

*Ulteriori interventi da valutare in seguito.*

In un secondo tempo, una volta partito il mercato, si renderebbe opportuno, al pari di quanto è accaduto per l'esperienza inglese, un intervento legislativo di più ampio respiro diretto a creare un quadro normativo complessivo che regolasse in modo univoco le diverse componenti del prodotto in modo da « tipicizzare » il prestito vitalizio ipotecario (che attualmente può essere configurato come contratto di finanziamento atipico) e ne regolasse le modalità di distribuzione, la disciplina per la trasparenza, gli elementi contrattuali e gli adempimenti procedurali per gli intermediari, coinvolgendo la Banca d'Italia per i relativi regolamenti attuativi.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

1. Il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di aziende e di istituti di credito nonché da parte di intermediari finanziari iscritti all'elenco previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, di finanziamenti a medio e a lungo termine con capitalizzazione annuale di interessi e di spese, e rimborso integrale in unica soluzione alla scadenza, assistiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, riservati a persone fisiche di età superiore ai 65 anni compiuti.

2. Ai finanziamenti vitalizi ipotecari di cui al comma 1 del presente articolo si applicano le disposizioni di cui agli articoli 15, 17, 19 e 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, e le disposizioni stabilite dall'articolo 39 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, ad esclusione dei commi 5 e 6.

3. Il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, sentiti la Banca d'Italia e l'Ufficio italiano dei cambi, emana le disposizioni attuative relative ai prestiti vitalizi ipotecari in conformità a quanto stabilito dai commi 1 e 2.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

€ 0,30



\*14PDL0076350\*