

Il Prestito vitalizio: la normativa

Succede anche che il Legislatore, una volta tanto, si esprima chiaramente nell'emanare un provvedimento; anzi possiamo dire che, nel caso in questione, è stato perfino "ridondante". Merito dei due parlamentari Marco Causi e Antonio Misiani che hanno presentato un d.d.l. che modifica la vecchia normativa risalente al 2005 con un solo articolo (e 6 commi). Abbiamo deciso, quindi, di riportare il testo della Legge (non ancora pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale) perché molto chiaro, integrandolo, poi, con alcune considerazioni.



“12. Il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte delle banche (nonché di intermediari finanziari di cui..omissis..) di finanziamenti a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale degli interessi e di spese (alla fine dell'anno gli interessi maturati si sommano al capitale erogato: anticipiamo subito che la normativa esclude l'anatocismo cioè la pratica usata in passato dalle banche per la quale gli interessi maturati diventavano il capitale da cui maturavano nel prosieguo altri interessi: nel prestito vitalizio ipotecario la misura degli interessi è, normalmente, più elevata rispetto alle normali operazioni di mutuo), riservati a persone fisiche con età superiore a 60 anni compiuti (ex 65), il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato ovvero qualora vengano trasferiti in tutto o in parte la proprietà o altri diritti reali o di godimento dell'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore..omissis...”;



“12-bis. E' fatta salva la volontà del finanziato di concordare al momento della stipula, modalità di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese sulle quali non si applica la capitalizzazione annuale degli interessi. In caso di inadempimento si applica il Testo unico bancario - Dlgs. 385/1993” (cioè la banca può invocare come causa di risoluzione contrattuale il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive: a tal fine costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo ed il centotantesimo giorno dalla scadenza della rata);

“12-ter..... “ (ai fini fiscali non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario e quindi sul finanziamento si paga l'imposta sostitutiva);



“12-quater. I finanziamenti...sono garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali... . L'ipotecanon può essere iscritta contemporaneamente su più immobili di proprietà del finanziato. Qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro 12 mesi dal verificarsi degli eventi di cui all'art.12 (e cioè morte del finanziato, trasferimento a terzi della proprietà o di altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia, riduzione significativa del valore dell'immobile, ecc.) il finanziatore (la banca) vende l'immobile ad un valore pari a quello di mercato (...determinato da un perito) utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato (cioè il finanziamento più gli interessi maturati).Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15% per ogni dodici mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. In alternativa, l'erede, può provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore....omissis... . Le eventuali somme rimanenti,... omissis...;

sono riconosciute al soggetto finanziato o ai suoi aventi causa. L'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute...” (è questo il motivo, ovvero uno dei motivi, per i quali la percentuale di finanziamento concesso rappresenta una percentuale relativamente non elevata del valore di mercato dell'immobile).

“12-quinquies. Il Ministro dello Sviluppo Economico (cioè il Mise ex Industria)...deve emanare norme attuative entro 3 mesi, sentite l'ABI e le Associazioni dei consumatori” (- vedi a pag.3).*

“12-sexies. I finanziamenti stipulati precedentemente....” (continuano ad essere regolati dalle “vecchie” disposizioni di legge).

oooooo

Questo è quanto prevede la normativa che modifica le “vecchie” regole. Facciamo di seguito qualche considerazione.

 (*) L'ABI e le associazione dei consumatori (Acu, Adiconsum, Adoc, Asso-consum, Assoutenti, Casa del Consumatore, Federconsumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori) sono stati, sin dall'inizio, sostenitori del provvedimento legislativo. Unica eccezione l'Adusbef che, tramite Elio Lannutti, evidenzia: *“Il prestito vitalizio ipotecario è oppio per gli anziani”*.

1 bis) Il prestito vitalizio ipotecario: alcune considerazioni

1) Chi può essere interessato all'operazione?

Innanzitutto le persone che hanno maturato i 60 anni (lo prevede la legge), qualcuna delle quali, considerata l'attuale normativa, potrebbe anche non essere titolare di pensione. Ovvero potrebbe godere di una relativamente bassa e se, soprattutto, dovesse non godere di buona salute e necessita, in assenza di familiari “vicini”, di qualche aiuto sia economico che nel disbrigo delle faccende domestiche (per non considerare situazioni più gravi). La stessa persona, se proprietaria di uno o più immobili, potrebbe utilizzarne uno allo scopo.

2) Quali le caratteristiche dell'immobile?

Teoricamente tutti gli immobili residenziali potrebbero essere oggetto dell'operazione. Di fatto vengono privilegiati dai finanziatori gli immobili che hanno un valore commerciale adeguato, quelli di pregio, e che, soprattutto, si prevede non perdano di valore nel tempo: gli appartamenti centrali sono favoriti, a parità di condizioni, rispetto a quelli periferici; in altri termini immobili che hanno la possibilità di essere venduti sia sul mercato che all'asta. Prevedendo la legge la garanzia ipotecaria di primo grado a fronte del finanziamento, si deduce che non possono gravare sull'immobile precedenti iscrizioni ipotecarie (a meno che il precedente “vincolo” non sia in corso di cancellazione).

3) Quali sono le caratteristiche dell'operazione?

Abbiamo già evidenziato che l'operazione di prestito vitalizio ipotecario è molto diffusa nel mondo anglosassone (chiamata con il termine “reverse mortgage”) e che nel nostro Paese la precedente normativa non ha avuto grande successo.

Il prestito vitalizio ipotecario è alternativo alla cessione della nuda proprietà e consente di ottenere liquidità senza perdere la proprietà dell'immobile. Possiamo, forse, affermare che il prestito vitalizio ipotecario risulta essere più flessibile anche se presenta, in conclusione, lo stesso aspetto negativo di fondo: ricordiamo, infatti, che si “cede” un bene ad un valore ridotto.

La differenza tra i due “istituti” è che gli eredi, al decesso del finanziato, possono ritornare o



rimanere proprietari dell'immobile mentre nel caso di cessione della nuda proprietà il passaggio della proprietà all'acquirente è automatico.



4) Quali sono le caratteristiche del finanziamento?

Il finanziamento può essere sia a tasso fisso che a tasso variabile; le caratteristiche relative al pagamento degli interessi sono demandate alle parti: queste possono determinarne la scadenza ed eventualmente il rimborso, anche graduale (anche se potrebbe risultare non facile affrontare un pagamento rateale, salvo aiuti da familiari, considerate la natura e le motivazioni dell'operazione che consente al finanziato di ricorrere ad un istituto finanziatore per necessità di cassa). Nella maggior parte dei casi gli interessi non vengono pagati durante il

finanziamento ma si sommano all'entità del capitale che si estingue al verificarsi di uno degli eventi sopra riportati.

La misura del tasso è normalmente superiore ai tassi applicati per i mutui e l'entità del finanziamento (fino al 40-50%) è in funzione del valore di mercato dell'immobile, dell'età del finanziato, delle aspettative di vita dello stesso finanziato, della misura dei tassi di interessi e dalla presenza, o meno, del coniuge.

Si auspica che nell'emanazione delle norme attuative vengano inseriti dei "paletti" che posano in qualche maniera tutelare operativamente il finanziato.

Vedremo quale sarà la reazione delle banche di fronte alle modifiche apportate alla normativa relativa all'operazione di prestito vitalizio ipotecario che ha visto, in passato, in prima fila, tra le altre, la **Deutsche Bank**, il **Monte dei Paschi**, ecc..



o o o o o

Noi ci fermiamo qui, in attesa dell'emanazione delle norme attuative che dovrà avvenire entro tre mesi e che, secondo noi, sarebbe auspicabile avvenisse di concerto tra il MISE (il solo contemplato nella legge) ed il MEF, sentita la Banca d'Italia (trattandosi di fatto di un'operazione finanziaria).

[Notizie flash dall'Agenzia delle Entrate](#)



Tutte le notizie di seguito riportate sono state tratte dal sito dell'Agenzia delle Entrate compreso FiscoOggi.

Il 730 precompilato: legge delega fiscale -decreto delegato- 730 precompilato.

Questo è una parte del "percorso" fatto fino ad oggi. Noi ne abbiamo parlato molto. Utilizziamo questo spazio per riportare le ultime novità: ormai c'è una bibliografia voluminosa. L'Agenzia delle Entrate ha cercato di sponsorizzare la novità illustrando ripetutamente le procedure ed i potenziali vantaggi. C'è stata l'audizione del Direttore dell'Agenzia Rossella Orlandi alla Commissioni Parlamentari in data 11 marzo ed in data 23 marzo u.s. è stata emanata la circolare 11/E avente ad oggetto: "Dichiarazione 730 precompilata- Risposte a quesiti", sostenuta oltre che da una campa-

gna di stampa da una serie di pubblicazioni sul sito dell'Agenzia, comunicati, articoli di sintesi della circolare, il lancio di un sito apposito con decine di pagine dedicate, slide, assistenza ai contribuenti: nella sezione multimediale anche un video YouTube, fino ad arrivare ad un fascicolo di 8 pagine molto schematico e ben fatto.



Noi siamo del parere che sia stato utile partire: sarà un anno di prova: in considerazione anche della non completezza dei dati (si pensi soprattutto alle spese sanitarie) forse non ci sarà un grosso utilizzo, soprattutto da parte dei contribuenti "non telematici" che dovranno sempre ricorrere ai Caf ed ai professionisti abilitati che, per il rilascio del visto di conformità (che comporta la responsabilità degli stessi "intermediari", con riflessi pecuniari) si faranno pagare ciò che negli anni passati era gratis.

Chi scrive, non ravvisando particolari vantaggi per l'anno in corso, in considerazione anche della semplicità delle diverse dichiarazioni da compilare (per tutta la numerosa famiglia ed amici) suggerirà il ricorso al 730 "tradizionale" (cioè quello con le stesse modalità utilizzate gli anni scorsi ovvero, come viene precisato nelle istruzioni del 730, "con modalità ordinarie"), nella speranza, forse vana, di non dover pagare alcunché (accertata la consueta "quasi" perfezione nella compilazione dei modelli). Ma se dovessi pagare io, perché dovrebbe pagare anche lo Stato? Ed a me, la fanno la fattura ovvero la ricevuta fiscale? E' stato fatto un quesito all'Agenzia delle Entrate: si attende risposta.



Il Cinque per mille: a seguito delle novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2015 (comma 154) da noi commentate nel nostro Speciale di gennaio 2015, l'Agenzia, il 26 marzo u.s., ha emanato la circolare n.13/E che riporta e commenta tutte le novità e le procedure da seguire per tutte le associazioni del terzo settore, enti di volontariato, associazioni sportive dilettantistiche, ecc. che ricorrono a tale importantissima fonte di finanziamento. Raccomandiamo ai Consolati Provinciali, alla Federazione Nazionale dei Maestri del Lavoro d'Italia ed a tutti gli interessati di seguire le istruzioni riportate nella circolare (oltre a seguire, ovviamente; quanto stabilito nella

Legge di Stabilità).

Allarme dirigenti all'Entrate: a seguito della sentenza con cui la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittime le norme che hanno consentito di conferire incarichi di livello apicale senza ricorrere ai concorsi e dopo la pubblicazione della sentenza sulla G.U., si è alla ricerca di una soluzione che consenta con una certa velocità di risolvere il problema creatosi: circa 800 dirigenti/funzionari dell'Agenzia e circa 400 delle Dogane sono decaduti in un periodo nel quale importanti incombenze fiscali (le dichiarazioni annuali oltre alla voluntary disclosure) sono in scadenza. Sembrerebbe che solo 300 posizioni apicali restino coperte.



Secondo l'opinione più diffusa sembrerebbe che i provvedimenti sottoscritti dai 1.200 funzionari /dirigenti decaduti conservino la propria efficacia e non sarebbero oggetto di annullamento.

I partiti politici ammessi al beneficio del 2 per mille: nelle dichiarazioni 2015 (anno d'imposta 2014) avremo la possibilità di riconoscere il 2 per mille del reddito ai seguenti partiti politici contraddistinti dai seguenti codici (ne riportiamo solo i più importanti):

Partito	codice
Centro democratico	A10
Fratelli d'Italia- Alleanza Nazionale	C12
Lega Nord per l'indipendenza della Padania	D13
Movimento Politico Forza Italia	F15
Nuovo Centrodestra	H17
Partito della Rifondazione Comunista	L19
Partito Democratico	M20

Partito Liberale Italiano	N21
Partito Socialista Italiano	R22
Popolari per l'Italia	S23
Scelta Civica	T24
Sinistra Ecologia e Libertà	U25
SVP-Sudtiroler Volkspartei	W26
Union Valdotaïne	Y27
Unione per il Trentino	Z28

Il notaio è responsabile in solido ed il fisco può rivolgersi a lui: *“Il professionista, che stipula l'atto istitutivo di un trust apparente, è tra i possibili destinatari della conseguente pretesa erariale avanzata dall'amministrazione finanziaria”.*

Per gli interessati è possibile trovare l'articolo ed il commento relativo pubblicato da FiscoOggi il 19 marzo 2015 a firma Emiliano Marvulli sul sito dell'Agenzia, FiscoOggi- Giurisprudenza.

L'adesione a “Seguimi” di Poste non vale per le notifiche del fisco: in sede di ricorso contro il preavviso di fermo amministrativo dell'agente della riscossione, il contribuente è tenuto a comunicare l'eventuale cambio di domicilio. Conseguentemente è regolare la notifica a mezzo posta di un atto tributario eseguita nel luogo di residenza anagrafica del contribuente, indipendentemente dal fatto che questi abbia richiesto a Poste italiane l'attivazione del servizio “Seguimi” per il recapito della corrispondenza in un luogo diverso. Questo il principio espresso dalla Commissione tributaria provinciale di Perugia nella sentenza n. 40/01/15 dello scorso 10 febbraio. Gli interessati possono trovare l'articolo ed il commento relativo pubblicato su FiscoOggi (sezione giurisprudenza) l'11 marzo 2015 a firma Massimo Cancedda e Carla Mencaroni.

Sportelli senza fila, con il web ticket stampato in casa:

il “numeretto” che si prende online è l'elimina-code elettronico che consente di prenotare il proprio turno prima di uscire per recarsi all'ufficio fiscale nell'orario prestabilito. Già dalle 6 del mattino, e fino ad esaurimento della disponibilità giornaliera, è possibile prenotare il ticket. Questo sarà valido - esclusivamente- per il corso della giornata, nell'orario indicato sulla prenotazione. Il Web ticket si affianca agli altri sistemi per fissare un appuntamento già esistenti: al telefono oppure online, tramite il sito dell'Agenzia o attraverso il proprio cassetto fiscale.



Per sapere “Come fare” e “Che succede” ci si può collegare sul sito dell'Agenzia.