

Trasformare la casa in denaro contante il "prestito vitalizio" sta per diventare realtà

Il disegno di legge, in via di approvazione, si rivolge agli over 65 e offre la possibilità di riscatto da parte dei figli

IL PIANO

ROBERTO PETRINI

ROMA. Trasformare la propria abitazione in denaro contante, mantenendone la proprietà e lasciare ai figli l'opzione di vendere definitivamente l'immobile o riscattarlo al momento della eredità. È questa la tecnica del «prestito ipotecario vitalizio», riservato agli over-65, che viene lanciato dal disegno di legge di iniziativa Parlamentare che domani sarà esaminato dall'aula della Camera per poi passare per l'approvazione definitiva al Senato.

L'obiettivo del provvedimento, presentato da Marco Causi (Pd), è quello di rendere liquide ed utilizzabili le risorse immobilizzate nella case di proprietà degli anziani. La vita si allunga, le pensioni sono sempre meno pesanti mentre le esigenze aumentano: dalle necessità di assistenza familiare, all'aiuto ai figli per iniziare un'attività o per le più disparate evenienze. Molto spesso le case dove si trovano ad abitare coppie di anziani sono troppo grandi per le loro esigenze, ma vendere, comprare una casa più piccola e magari cambiare quartiere, sarebbe la scelta più traumatica. L'altra alternativa, piuttosto triste, è quella di cedere la «nuda proprietà»: si vende e si resta ad abitare nella «propria» casa fino alla dipartita, gli eredi non prendono nulla e si dà l'impressione ai vicini di fare un'operazione con l'acqua alla gola.

Il prestito ipotecario vitalizio, assai diffuso nel mondo anglosassone, potrebbe interessare in Italia - secondo alcune valutazioni - circa 200 mila over-65 proprietari di casa che in questo modo potrebbero trasformare il mattone in liquidità: si calcola che circa 20 miliardi potrebbero essere reimmessi nel circuito finanziario.

Come funzionerà il vitalizio? Si tratta di un prodotto finanziario che sarà erogato dalle banche che fino ad oggi, a causa di una normativa complessa e poco garantita, hanno condotto solo alcuni sporadici esperimenti. La coppia over-65 andrà in banca, l'istituto farà stimare il valore di mercato dell'appartamento, accenderà una ipoteca, ed erogherà una somma il cui tetto massimo dal 18 al 40 per cento del valore dell'immobile dipenderà dal sesso (con relative aspettative di vita) e dall'età dei proprietari. A questo punto l'operazione è finita: gli interessi cominceranno a cumularsi alla somma erogata ma saranno scomputati dal valore della casa solo alla chiusura del contratto, cioè al momento della morte dei proprietari e della successione.

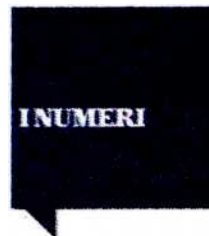
A quel punto i figli avranno due opzioni da percorrere: potranno vendere la casa, liquidare prestito e interessi e chiudere l'operazione, oppure potranno reintegrare prestito e interessi alla banca e tenersi l'appartamento.

A quanto può ammontare il vitalizio? Secondo alcune stime con una casa del valore di 300 mila euro un sessantacinquenne potrà avere 54 mila euro di denaro contante. Una coppia intorno agli 80 anni, con un appartamento che vale 1,5 milioni di euro potrà rendere liquido circa il 30 per cento del valore, pari a 470 mila euro.

Punto cruciale della proposta di legge all'approvazione della Camera, dopo l'ap-

provazione in Commissione Finanze, è il costo delle imposte ipotecarie calcolate sulla somma erogata che, rappresentavano un ostacolo al decollo dei prestiti vitalizi, e che il testo trasforma in una imposta sostitutiva dello 0,25 per cento. Altre norme garantiscono le banche: cni stipula un prestito vitalizio non può vendere l'immobile, cedere a terzi l'usufrutto o affittarlo. Ma una norma cruciale mette in sicurezza il futuro degli eredi di fronte alla precedente scelta dei genitori di trasformare la casa in soldi contanti: se il valore dell'abitazione diminuisce nel tempo e il debito (cioè il prestito vitalizio più gli interessi) diventi superiore al valore della casa la banca non può pretendere più di quanto verrà ricavato dalla vendita dell'appartamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



200 mila

GLI INTERESSATI

Secondo alcune stime, ad essere interessati in Italia sono 200 mila over 65

20 mld

DA REINVESTIRE

È la cifra che potrebbe essere reimmessa nel circuito finanziario



Come trasformare in liquidità la propria abitazione

