

Prestito Vitalizio Ipotecario: la guida completa

Inviato da Nicola Tartaglia

domenica 29 maggio 2016

Ultimo aggiornamento sabato 04 giugno 2016

Con il prestito vitalizio ipotecario (reverse mortgage) si possono richiedere cifre sostanziose senza per questo perdere necessariamente la proprietà dell'immobile. Ecco come fare. Non tutti conoscono il prestito vitalizio ipotecario (anche noto come reverse mortgage). Cerchiamo oggi di dare un rilievo allo strumento che permette di ottenere importi interessanti anche in assenza di reddito effettivo. Cos'è il prestito vitalizio ipotecario? Noto anche come reverse mortgage, il prestito vitalizio ipotecario è una forma di finanziamento riservata ai proprietari di immobili. Lo strumento permette al richiedente di ottenere somme anche di un certo rilievo (possono arrivare difatti anche a 350mila euro) a fronte della quale non sarà necessario pagare alcuna rata, né alcun interesse. La somma sarà garantita difatti dall'ipoteca su un'abitazione o su un'immobile di proprietà non ancora ipotecato. Prestito vitalizio ipotecario: quanto si può ottenere? Come è intuibile la somma che si può ottenere per il prestito vitalizio ipotecario varia in funzione del valore della proprietà (che sarà naturalmente opportunamente valutata da un perito), oltre che dall'età del richiedente: più alta sarà l'età, maggiore sarà la percentuale accordata (esattamente al contrario di come accade per i mutui bancari). Per i soggetti più anziani la cifra può arrivare anche ad importi molto alti perché la somma arriva anche al 50% del valore dell'immobile. Volendo dare dei valori generali si può stimare che la banca deciderà di finanziare una somma pari al: · 10% del valore dell'immobile per i sessantenni; · 20% per i settantenni; · per gli ottantenni; · fino al 50% per i novantenni. Ciò che è importante ricordare è che al momento dell'accensione del prestito non si perde la proprietà dell'immobile, che sarà comunque riscattabile dagli eredi dopo la morte del proprietario. Quali sono i requisiti necessari per la richiesta del prestito vitalizio ipotecario? Il prestito vitalizio ipotecario richiede però il possesso di alcuni requisiti, in particolare: · L'età del richiedente (e proprietario dell'immobile) deve superare i 60 anni; · Si deve possedere un immobile residenziale; · Tale immobile non deve essere già ipotecato. Come funziona il prestito vitalizio ipotecario o reverse mortgage? Il reverse mortgage, o prestito vitalizio ipotecario, è tecnicamente quello che si definisce un "prestito non finalizzato", chi riceve la somma, cioè, può disporne come ritiene più opportuno. Gli interessi sul debito e sulle spese connesse vengono capitalizzati, tuttavia vanno rimborsati solo in seguito alla morte del sottoscrittore (salvo rimborsi volontari anticipati). Rispetto all'immobile ipotecato naturalmente andranno rispettati però alcuni vincoli. In particolare il proprietario non potrà: · venderla, · affittarla, · ristrutturarla, · aggiungere una seconda ipoteca, · offrirla in garanzia a favore di terzi. Per controllare per scegliere un prestito vitalizio ipotecario? Al momento dell'individuazione delle banche e degli istituti di credito disposti a prendere in considerazione la richiesta di prestiti vitalizi sarà necessario valutare la convenienza del prestito, considerando non solo il tasso di interesse applicato, ma anche l'imposta sostitutiva (che generalmente è pari allo 0,25% dell'importo nel caso delle banche e di prima casa, mentre può arrivare al 2% nel caso di finanziarie o seconde case). Che documentazione serve per il prestito vitalizio ipotecario? Per il prestito vitalizio ipotecario è necessario raccogliere una serie di documenti che servono alla valutazione del finanziamento da parte della banca, in particolare (si tratta di un elenco orientativo, ma si tratta dei documenti certamente necessari, la banca potrebbe richiederne altri): · Relazione Notarile Preliminare o Atto di Provenienza · Perizia · Certificato contestuale Stato di famiglia · Codice Fiscale · Copia del documento di identità. A seguito della presentazione dei documenti si riceverà una prima risposta dalla banca relativa al parere di fattibilità preliminare. Si tratta di una comunicazione che non è vincolante né per il proprietario dell'immobile né per la banca, l'accettazione sarà difatti sottoposta ad alcuni passaggi successivi. Per altro verso il rifiuto della banca potrebbe dipendere anche dal solo importo del credito richiesto, di conseguenza una modifica potrebbe bastare per ricevere un assenso. Procedure per il prestito vitalizio: la perizia immobiliare. Una delle procedure che evidentemente la banca dovrà portare a termine per concedere il prestito vitalizio ipotecario sarà la perizia sull'immobile finalizzata ad ottenere una stima del valore e dello stato di conservazione. La perizia come avviene per la concessione di un mutuo viene eseguita da un tecnico di fiducia della banca, con costi che di solito sono a carico del richiedente (e anche in questo caso come nella concessione dei mutui vengono poi finanziati come parte della somma richiesta). Come viene erogato il prestito vitalizio ipotecario? Il prestito vitalizio ipotecario viene erogato al momento in cui verrà iscritta l'ipoteca sull'immobile: in quel momento, la banca o l'istituto di credito staccherà al contraente un assegno non trasferibile di importo pari a quello concordato, meno eventuali spese a carico del sottoscrittore (o chiederà al sottoscrittore di aprire un conto sul quale il prestito sarà caricato). Come si estingue il prestito vitalizio ipotecario? A scelta del sottoscrittore il prestito vitalizio ipotecario può esser ripagato gradualmente, o meno. Nel caso in cui si decida di non pagare nulla, si lascerà ai posteri l'onere di estinguere il proprio debito. Al momento della morte del proprietario, gli eventuali eredi acquisiranno l'immobile insieme con il debito, ed avranno a quel punto 2 possibilità per rimborsarlo: · Potranno saldare direttamente il debito accumulato e mantenere l'immobile: in questo caso si può decidere anche di accendere un mutuo per la restituzione del debito; · Potranno lasciare che la banca venda l'immobile per coprire il debito: in questo caso eventuali somme eccedenti saranno restituite agli eredi. In questo secondo caso, qualora la banca non riesca a vendere l'immobile dopo un anno, decurerà il 15% dal prezzo di vendita, e così l'anno successivo fino a realizzare la vendita stessa. **RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**