

Profitti & perdite

Il prestito vitalizio per rilanciare il mattone

Enrico Cisetto

C'è uno strumento per rendere liquida una società immobiliare, o meglio immobilizzata, con bassi redditi e che invecchia progressivamente? E che non penalizzi, ma anzi favorisca il mattone? Sì, il PVI. Cos'è? È il prestito vitalizio ipotecario, uno strumento che potrebbe mobilitare risorse dal patrimonio privato, per lo più immobiliare, all'economia reale e alle giovani generazioni. In Italia quasi il 75% della popolazione vive in una casa di proprietà, un tasso maggiore della media dell'eurozona (66%). Tra l'altro, tra i proprietari solo il 17% deve ancora estinguere un mutuo, per cui più di quattro su cinque hanno una casa priva di vincoli. Un dato che stride se messo in confronto pil pro-capite, che in Italia oltre ad essere stagnante, è inferiore del 10% se confrontato con la media dell'area euro (del 22,6% con la Germania) e del 43,3% con gli Stati Uniti. E, altra contraddizione, il patrimonio privato degli italiani, quantificato da Bankitalia in 9500 miliardi, è pari a 7,8 volte il reddito disponibile, mentre la Germania si ferma a 6,3 e gli Usa a 4,8. Uno studio ("House rich Cash poor") della Fondazione Cariplo evidenzia poi che sono un milione e mezzo i nuclei di anziani che possiedono una casa del valore di almeno 200 mila euro, ma dispongono di un reddito inferiore a 20 mila euro l'anno. E il 21% degli anziani vive in abitazione di proprietà, ma ha capacità di risparmio basso o nullo. Considerato il processo di invecchiamento della popolazione, le pensioni meno generose di una volta, a sbloccare la ricchezza "immobiliare" viene in soccorso lo strumento del prestito vitalizio ipotecario, rilanciato dal decreto attuativo entrato in vigore a fine 2016. Si tratta di un finanziamento ipotecario compreso tra il 15% e il 50% del valore dell'immobile detenuto da un over 60. A differenza della vendita della "nuda proprietà" in questo caso la casa resta potenzialmente nelle mani degli eredi che entro 12 mesi dalla morte del proprietario possono decidere se rimborsare integralmente il prestito (non sono previste rate fino a quel momento), oppure vendere

l'abitazione e incassare la differenza. C'è da notare, inoltre, che se il valore dell'immobile dovesse scendere al di sotto dell'ammontare del prestito erogato, la banca o l'intermediario finanziario non potrebbe rivalersi sugli eredi per la parte eccedente. Da un lato, questa possibilità di rendere "liquida" una parte dell'immobile può avere la funzione di sostenere i consumi, e dall'altro, può riattivare il mercato immobiliare, perché integrando le entrate degli anziani può indurli ad aiutare figli e nipoti nell'acquisto di una casa, considerato che tra gli under 35 la percentuale dei proprietari scende intorno al 40%. Inoltre, il PVI va considerato come parallelo allo strumento dei Piani Individuali di Risparmio (PIR), fondi che finanziano a medio termine le piccole e medie imprese con i risparmi dei privati, perché una parte delle risorse smobilizzate potrebbero prendere quella strada, trasformando l'attuale buon successo dei PIR (oltre 9 miliardi di raccolta) in un vero proprio boom.

(twitter@ecisetto)



LO STRUMENTO IPOTECARIO POTREBBE MOBILITARE RISORSE UTILI ANCHE A FINANZIARE LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE

