

CAMERA DEI DEPUTATI
Commissioni riunite V e VI
(Bilancio e tesoro, Finanze)

**Decreto legge 31 agosto 2013, n.102 recante
disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra
fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche
abitative e di finanza locale, nonché di cassa
integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici**

13 settembre 2013

Audizione del Direttore Generale dell'ABI
Dott. Giovanni Sabatini

INDICE

- 1. Credito alle famiglie e mercato immobiliare: note di premessa**
- 2. Le misure di sostegno all'accesso all'abitazione e al settore immobiliare (art. 6)**
- 3. La fiscalita' immobiliare**

Onorevoli deputati,

viene offerta all'Associazione l'occasione di fornire commenti circa le previsioni contenute nel Decreto legge 31 agosto 2013, n.102 *recante disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici*. Di questo vi ringrazio anche a nome del Presidente Patuelli.

Al fine di facilitare il pieno apprezzamento del nostro contributo, abbiamo ritenuto utile organizzare il nostro documento in **tre parti**:

- in una **prima** si espongono alcune considerazioni sull'andamento del credito alle famiglie ed il mercato immobiliare;
- in una **seconda** ci si concentra sulle tematiche più di mercato connesse con le misure di sostegno all'accesso al mercato delle abitazioni e al settore immobiliare;
- in una **terza** si affrontano le problematiche di natura più strettamente **fiscale**.

1. CREDITO ALLE FAMIGLIE E MERCATO IMMOBILIARE: NOTE DI PREMESSA

In Italia negli ultimi mesi si è registrato un marcato rallentamento del credito alle famiglie e al settore immobiliare, da attribuire a più fattori: una sensibile contrazione del numero di compravendite di immobili; un aumento della rischiosità del settore edilizio; elevati livelli di costo della provvista nonché la minore disponibilità di *funding* a lungo termine per le banche.

Nello specifico,

- a) per l'intero settore immobiliare, la variazione percentuale annua del volume di compravendite nel periodo 2011/2012, risulta pari al - 25,8%.
- b) a fine luglio 2013 il rapporto sofferenze lorde/impieghi per le imprese di costruzioni ha raggiunto il 16,2%, in forte aumento dal 11,8% di fine luglio 2012.
- c) gli ultimi dati relativi alla dinamica delle obbligazioni detenute dalla clientela riferite a luglio scorso mostrano una contrazione annuale di oltre il 10%, un valore che si raffronta al +3,2% di fine 2011.

Il risultato di questi fattori è che alla fine di luglio 2013, i prestiti bancari destinati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni – pari a 364 miliardi di euro - hanno segnato una variazione annua negativa (-1,1%), in decelerazione rispetto a circa il +1% di luglio 2012, un valore inferiore a quello medio dell'Area Euro (+ 0,7%).

Data la complessità della situazione, per rilanciare il mercato immobiliare occorre predisporre un pacchetto integrato di misure che agisca su fattori di domanda e di offerta.

E' evidente che sono rilevanti le criticità dal lato della domanda.

La domanda di mutui per l'acquisto dell'abitazione è un tipico impegno a lungo termine.

Le attuali condizioni di contesto stanno penalizzando le scelte di tutti gli operatori economici rivolte al medio/lungo termine (allocazione del risparmio, investimenti) e quindi incidono anche sulla domanda di finanziamento a lungo termine.

Impattano su queste scelte: il quadro generale di incertezza, valutazioni negative sull'evoluzione futura del prezzo delle abitazioni, l'evoluzione negativa dei redditi.

La debolezza del comparto delle costruzioni è un'importante concausa di stagnazione congiunturale, stante il forte peso diretto e indiretto delle costruzioni sull'economia italiana. Basti pensare che il settore delle costruzioni effettua acquisti di beni e servizi da ben l'80% dell'insieme dei settori economici.

Dal momento che il mercato immobiliare è un settore che può significativamente sostenere la ripresa del Paese, grazie all'effetto moltiplicatore sull'economia, e data l'evidente impossibilità del mercato di risolvere il problema in maniera endogena, riteniamo che un intervento eccezionale di stimolo sia fondamentale.

D'altro canto, occorre una maggiore consapevolezza sul ruolo fondamentale che nella nostra società svolge il bene "Casa". La casa, è infatti un bene essenziale da salvaguardare e da rendere accessibile anche alle nuove generazioni. Per le famiglie italiane la casa ha costituito da sempre il punto di riferimento essenziale su cui concentrare progetti e sicurezze, frutto di anni di impegno e di sacrifici, oltre che condizione essenziale per poter esistere in quanto famiglia. Vanno salvaguardate le specificità del mercato

immobiliare italiano rispetto a quello degli altri Paesi, con l'ampia possibilità di accesso alla casa in proprietà che l'hanno sempre caratterizzato. Essa costituisce infatti un bene rifugio a cui finalizzare le proprie capacità di risparmio, in funzione anche d'investimento per il proprio futuro e per quello delle generazioni future, anche considerando le modifiche al regime pensionistico pubblico.

Le banche italiane hanno attualmente difficoltà ad espandere la propria attività nel comparto del credito ipotecario per effetto della crisi del debito sovrano e il conseguente *downgrading* dei principali intermediari nazionali, che ha determinato una rilevante restrizione alle possibilità di accesso alle tradizionali fonti di *funding* a medio e lungo termine, in particolare a livello internazionale. Tale criticità si articola sulle seguenti dimensioni:

1. difficoltà di accesso al mercato internazionale della raccolta per le banche con rating più basso;
2. generalizzato aumento del costo della provvista;
3. difficoltà di accesso a fonti di raccolta con scadenza superiore ai 5 anni;
4. preferenza degli investitori internazionali per titoli assistiti da garanzia (*covered bond*). Ciò comporta per le banche italiane, che presentano rating di minore qualità, la necessità di strutturare operazioni di emissioni con livelli di di sovracollateralizzazione.

In prospettiva, con l'auspicabile e ineludibile progressiva riduzione della tensione dello spread tra BTP e BUND, tale criticità è destinata progressivamente ad attenuarsi, peraltro, soltanto per le banche di maggiori dimensioni che hanno la possibilità di intercettare una rinnovata domanda da parte degli investitori internazionali.

E' da segnalare che le banche di più contenuta dimensione sono penalizzate in questa modalità di raccolta anche da anacronistici vincoli normativi (divieto di emissione delle obbligazioni bancarie garantite in presenza di un ammontare di patrimonio inferiore ai 500 milioni di euro) di cui si auspica il superamento anche per non comprimere la concorrenza.

Tra l'altro occorre considerare che la maggior parte delle banche nel corso del biennio 2011 e 2012 non ha avuto la possibilità di fare nuove emissioni obbligazionarie e quindi le attuali operazioni servono in primo luogo a rifinanziare lo stock di impieghi a m/l termine. In particolare per il mercato dei mutui ipotecari esiste, infatti, il problema che la provvista utilizzata dalle

banche per finanziare tale tipologia di impieghi ha una *duration* media generalmente inferiore a quella dei mutui.

2. LE MISURE DI SOSTEGNO ALL'ACCESSO ALL'ABITAZIONE E AL SETTORE IMMOBILIARE (ART. 6).

Il Decreto Legge 31 agosto 2013, n. 102, all'art. 6 interviene a sostegno dell'offerta e della domanda di mutui prevedendo una serie di misure finalizzate al rilancio del settore immobiliare e segnatamente:

2.1 Intervento della CDP per la ripresa del mercato dei mutui ipotecari

Per quanto riguarda le misure a sostegno dell'offerta di finanziamenti al settore immobiliare, all'art. 6, comma 1, lettera a) viene prevista la possibilità per la Cassa Depositi e Prestiti (CDP) di fornire provvista alle banche italiane, finalizzata all'erogazione di mutui garantiti da ipoteca su immobili residenziali da destinare prioritariamente all'acquisto dell'abitazione principale e ad interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico.

Nello stesso articolo, è previsto che la fornitura della provvista alle singole banche debba avvenire attraverso contratti tipo definiti con apposita convenzione tra l'ABI e la stessa CDP e che i finanziamenti concessi da quest'ultima, esclusivamente per le finalità di cui sopra, siano esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché ogni altro tributo o diritto.

Al comma 1, lettera b) del medesimo articolo è prevista altresì la possibilità per la CDP di acquistare obbligazioni bancarie garantite (OBG) emesse a fronte di portafogli di mutui garantiti da ipoteca su immobili residenziali e/o titoli emessi ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti derivanti da mutui garantiti da ipoteca su immobili residenziali.

Per lo svolgimento delle attività di concessione di provvista bancaria e di acquisto di OBG, la CDP ha stanziato rispettivamente 2 e 3 miliardi di Euro.

La misura risponde alle richieste che ANCE e l'Associazione Bancaria Italiana hanno presentato al Governo per riavviare la crescita del mercato dei mutui

ipotecari. Occorre peraltro rilevare che tale operatività verrà regolata attraverso una convenzione che verrà stipulata tra la CDP e l'ABI. A questo riguardo, vi informiamo che la CDP e l'ABI hanno già avviato i lavori per la predisposizione della convenzione.

2.2 Rifinanziamento del fondo di solidarietà dei mutui per l'acquisto della prima casa

L'art. 6, comma 2 del Decreto prevede un rifinanziamento di 40 milioni di euro (20 milioni per ciascuno degli anni 2014 e 2015) del Fondo di solidarietà dei mutui per l'acquisto della prima casa (c.d. Fondo Gasparrini) di cui all'art. 2, comma 475 e ss del Legge n. 244/2007, che prevede la sospensione del pagamento delle rate dei mutui in caso di perdita del posto di lavoro, grave infortunio o morte del mutuatario.

Nato da un'importante intuizione dell'On. Rossi Gasparrini, oggi, al termine dell'iniziativa di autoregolamentazione dell'ABI e delle Associazioni dei Consumatori denominata "Piano Famiglie" - che ha consentito a partire dal 2009 la sospensione del pagamento delle rate dei mutui a 100.000 famiglie, per un controvalore di quasi 11 miliardi di debito residuo di finanziamenti sospesi - questo Fondo rappresenta lo strumento pubblico più importante di sostegno alle famiglie che si trovano in difficoltà nel pagamento delle rate dei mutui.

Il rifinanziamento recepisce le richieste delle Associazioni dei Consumatori e dell'ABI - presentate al Sottosegretario al Ministero dell'Economia, Pierpaolo Baretta nel corso della riunione del Tavolo Tecnico "Piano Famiglie" che si è tenuta lo scorso 18 luglio - e consentirà l'operatività di questo vero e proprio strumento di "welfare" delle famiglie per i prossimi 2 anni.

2.3 Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie

Con riferimento agli strumenti volti all'accesso al credito per l'acquisto delle abitazioni l'art. 6, comma 3 del Decreto prevede un ampliamento dell'ambito di operatività del Fondo "Giovani Coppie" di cui all'art. 13, comma 3 bis del D.L. 112/2008, consentendo l'accesso alla garanzia del fondo anche ai mutui erogati ai giovani di età inferiore ai 35 anni con un contratto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della Legge 92/2012.

Si tratta di un Fondo volto a garantire i mutui erogati alle giovani coppie di età inferiore a 35 anni per l'acquisto dell'abitazione principale, il cui regolamento è stato recentemente modificato (ed entrerà in vigore il 21 settembre pv.) per superare alcune criticità che avevano reso inefficiente lo strumento. Con il Dipartimento della Gioventù, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri si stanno predisponendo le convenzioni che le banche che vorranno aderire all'iniziativa dovranno sottoscrivere con il Dipartimento stesso. Siamo sicuri che, con le nuove modifiche apportate dal regolamento e con il rifinanziamento previsto dal Decreto Legge (60 milioni di euro che portano la dotazione complessiva a 110 milioni di euro) lo strumento verrà apprezzato dalle banche consentendo l'erogazione di mutui alle giovani coppie, per un potenziale controvalore di 2,2 miliardi di euro.

2.4 La posizione dell'ABI

In generale ABI esprime una sostanziale condivisione per le misure previste dal Governo nel Decreto Legge in esame. Si tratta di disposizioni che senz'altro aiutano a favorire le imprese e le famiglie per la ripresa del mercato dei mutui ipotecari rispondendo alle esigenze più volte manifestate dalle Associazioni dei consumatori, degli imprenditori del comparto immobiliare e da ABI.

ABI ribadisce, che per un efficace stimolo del mercato immobiliare, occorrono comunque interventi di sostegno della domanda nonché misure volte a ridurre il grado di rischio delle operazioni di finanziamento.

A fianco di tale misure occorre peraltro intervenire su alcuni problemi strutturali che rendono oggi difficile per le banche sviluppare la propria operatività nel comparto, quali le regole prudenziali particolarmente rigide per il calcolo dei coefficienti patrimoniali ai fini di vigilanza e i lunghi tempi

della Giustizia Civile che creano ostacoli al recupero dei crediti deteriorati oltre ai vincoli che supportano le banche operanti in Italia nel collegare i costi di raccolta a quelli di impiego per tutta la vita dei finanziamenti ipotecari. Il recepimento della Direttiva Europea sui Crediti Ipotecari, in corso di emanazione, potrà essere l'occasione per una effettiva omogeneizzazione delle regole e creare i presupposti per un mercato unico dei crediti ipotecari in Europa.

2.5 Altre proposte a supporto dell'accesso al credito ipotecario: il prestito ipotecario vitalizio

ABI insieme a 13 associazioni dei Consumatori (ACU, ADICONSUM, ADOC, ASSO-CONSUM, ASSOUTENTI, CASA DEL CONSUMATORE, CITTADINANZATTIVA, CODACONS, CONFCONSUMATORI, FEDERCONSUMATORI, MOVIMENTO CONSUMATORI, MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO, UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI) ha elaborato una proposta legislativa per lo sviluppo del cosiddetto "Prestito Ipotecario Vitalizio".

Si tratta di un finanziamento garantito da una proprietà immobiliare residenziale, che consente al proprietario – di età superiore a 65 anni - di convertire parte del valore dell'immobile in contanti al fine di soddisfare esigenze di consumo, senza che lo stesso sia tenuto a lasciare l'abitazione ovvero a ripagare il capitale e gli interessi sul prestito fino alla scadenza del contratto. Gli interessi e le spese relative sono infatti capitalizzati periodicamente sul finanziamento originario e rimborsati alla data di decesso del mutuatario.

Allo scadere del debito, gli eredi (nel caso il proprietario non decida di rimborsare anticipatamente il finanziamento) hanno l'opzione di: a) estinguere il debito nei confronti della banca e liberare l'immobile dall'ipoteca; b) vendere l'immobile ipotecato; c) lasciare che la banca mutuataria venda l'immobile per rimborsare il proprio credito.

Il prestito ipotecario vitalizio ha evidentemente la finalità di smobilizzare il valore della proprietà fondiaria e può rispondere al soddisfacimento di esigenze diverse da parte della clientela, che per semplicità di analisi possono essere sintetizzate in tre macro categorie:

a) l'opportunità di migliorare il tenore di vita, attraverso il soddisfacimento di esigenze di consumo che comportano spese anche rilevanti (ad es. viaggi);

b) la necessità di integrare il proprio reddito ovvero di avere immediate disponibilità economiche;

c) l'esigenza di supportare i figli nell'acquisto della casa di abitazione, attraverso il versamento del necessario anticipo in contanti, altrimenti non disponibile. Ciò consentirebbe di mantenere il modello culturale di supporto intergenerazionale che caratterizza il nostro Paese.

Rispetto agli schemi della cosiddetta "nuda proprietà" – che hanno finalità analoghe – **il prestito ipotecario vitalizio offrirebbe al mutuatario il vantaggio di non perdere la "proprietà dell'immobile"** e pertanto non precludere la possibilità per gli eredi di recuperare l'immobile dato in garanzia, lasciando a questi ultimi la scelta di rimborsare il credito della banca ed estinguere la relativa ipoteca.

D'altra parte, tale tipologia di finanziamento può essere generalmente estinto in via anticipata ed in qualunque momento su base volontaria.

Si rileva in particolare come nel nostro Paese il reddito degli over 65 si riduca drasticamente mentre la ricchezza netta per la stessa classe di popolazione rimanga su livelli elevati e potrebbe quindi essere smobilizzata, attraverso un prestito ipotecario vitalizio, per integrare le disponibilità economiche, in alcuni casi insufficienti.

La Legge n. 248 del 2005 ha introdotto nell'ordinamento italiano la formula del prestito ipotecario vitalizio. Tuttavia un concreto sviluppo di questa forma tecnica risulta fortemente ostacolato dalla mancanza di una normativa che regolamenti in modo esaustivo la materia.

Di seguito si riporta in allegato una proposta normativa, su questo tema, condivisa con le Associazioni dei Consumatori e che tende a superare queste carenze.

3. LA FISCALITÀ IMMOBILIARE

Il tema della fiscalità immobiliare ed in particolare quello dell'IMU costituisce un elemento cruciale nel piano di rilancio del Paese e per questo merita cautela ed attenzione.

Il mercato immobiliare è un settore che più di altri può significativamente sostenere la ripresa del Paese, grazie all'effetto moltiplicatore sull'economia.

I vincoli di bilancio peraltro stanno dimostrando tutto il loro peso.

Il decreto in particolare affronta uno dei temi di maggiore attualità della fiscalità immobiliare, il nodo cruciale dell'IMU.

A tale riguardo l'abolizione dell'IMU per gli immobili e le relative pertinenze adibiti ad abitazione principale, ai terreni agricoli ed ai fabbricati rurali non può che essere apprezzato.

Giudizio positivo anche per le altre previsioni in materia di IMU:

- l'eliminazione della seconda rata dell'IMU 2013 e l'esenzione a decorrere dal 1 gennaio 2014, relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- l'estensione della detrazione "prima casa" agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP;
- l'esenzione dal 2014 per agli immobili posseduti per le finalità di ricerca scientifica;
- l'equiparazione all'abitazione principale per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- l'applicazione del trattamento proprio dell'abitazione principale anche in mancanza delle condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica per l'abitazione principale e le relative pertinenze possedute, e non concesse in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate ed altre istituzioni, quali le Forze di polizia.

Da valutare positivamente anche la previsione in materia di riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato. Si tratta infatti di un intervento che dovrebbe concorrere alla riduzione dei fenomeni di economia sommersa che contraddistinguono come noto questo comparto.

Inoltre andrebbe almeno eliminata l'IMU per i residenti in abitazioni soggette a vincoli di legge imposti dai beni culturali.

Sul fronte strettamente fiscale bisognerebbe partire dalle mutazioni nei costumi e nei comportamenti della popolazione e delle diverse esigenze

abitative oggi da fronteggiare. In tale logica dovrebbe essere valutata la riduzione delle imposte sui trasferimenti delle unità immobiliari.

Il cammino intrapreso va nella giusta direzione, e l'auspicio non può che essere quello che vi siano ulteriori, ravvicinate occasione di intervento volte a migliorare la fiscalità immobiliare anche per gli immobili d'impresa e tra questi la previsione di deducibilità dell'IMU dalle imposte sul reddito e dall'IRAP dovrebbe avere la priorità per riportare nella giusta dimensione di equità il peso fiscale dell'IMU su beni che concorrono alla formazione del reddito imponibile di impresa.

La tassazione sugli immobili di impresa ha, infatti, subito un fortissimo aggravio con il passaggio dall'ICI all'IMU, l'aumento dei moltiplicatori catastali, la tendenza ad un ampliamento delle rendite catastali attraverso l'inclusione di determinati tipologie di macchinari e impianti, la Tares. Sono stati penalizzati proprio gli immobili che, invece che essere rendita, rappresentano un fattore produttivo per le imprese e per il paese.

E' pertanto auspicabile una profonda revisione della tassazione degli immobili di impresa che ne alleggerisca il prelievo, eliminando le duplicazioni e le storture esistenti, come peraltro il governo ha riconosciuto e annunciato nel D.L. n. 54/2012. In attesa di un intervento compiuto di riforma, la legge di stabilità potrebbe, quindi, rappresentare l'occasione per avviare il necessario alleggerimento del prelievo, quantomeno:

- introducendo immediatamente la deducibilità integrale al 100% dell'IMU sui beni strumentali dall'IRES e dall'IRAP;
- garantendo che il futuro sovrapporsi di forme di prelievo diverso - imu e service tax - porti a un effetto netto di riduzione del prelievo sugli immobili d'impresa, non solo rispetto alla situazione di oggi, ma rispetto alla situazione di partenza. A tale riguardo va tenuto presente che non può ritenersi sufficiente una riduzione del carico fiscale gravante sugli immobili di impresa avendo riguardo ai livelli raggiunti con l'IMU. La previsione della Tares prima, e ora della cosiddetta Service Tax deve essere l'occasione per attuare una sostanziale riduzione del carico fiscale gravante sugli immobili di impresa così da collocare tali cespiti nella corretta dimensione di fattori produttivi di reddito d'impresa e come tali già concorrenti all'affermazione del relativo reddito imponibile.

Un'ulteriore misura di sostegno all'accesso all'abitazione e, più in generale, al settore immobiliare potrebbe essere rappresentata dall'estensione della responsabilità del notaio – attualmente prevista solo nei confronti del suo cliente al quale è legato da un rapporto contrattuale - nei confronti dei successivi cessionari del contratto di mutuo.

Infatti, l'esplicita previsione di una responsabilità professionale, anche nei confronti dei cessionari della posizione creditoria del danno derivante dal mancato conseguimento del grado ipotecario previsto dal contratto, contribuirebbe ad assicurare la certezza della circolazione giuridica dei diritti e conseguentemente ad un rilancio del mercato immobiliare.

Relativamente ai **profili giuslavoristici**, si comprendono le ragioni per le quali il Decreto ha previsto lo stanziamento di risorse per il rifinanziamento degli ammortizzatori sociali in deroga e per la salvaguardia di ulteriori 6.500 lavoratori c.d. esodati il cui rapporto di lavoro si sia risolto unilateralmente (L. n. 214 del 2011).

Si osserva peraltro che le suddette misure non rivestono particolare rilevanza per il settore del credito considerato, da una parte, che generalmente le banche non ricorrono al sistema pubblico degli ammortizzatori sociali e in ragione, dall'altra, delle limitate ipotesi di risoluzioni unilaterali del rapporto di lavoro riguardanti i dipendenti bancari.

In tema di sgravi contributivi per le quote di salario correlate a incrementi di produttività, redditività ed efficienza previste dalla contrattazione collettiva di secondo livello (L. n. 247 del 2007), ABI ribadisce la necessità che vengano assicurate dotazioni certe e adeguate, in coerenza con il carattere strutturale di tali agevolazioni sancito con lo stanziamento di 650 mln annui a partire dal 2012, previsto dalla Legge di riforma del mercato del lavoro (L. n. 92 del 2012).

Affinché la misura possa incentivare realmente politiche aziendali concernenti il salario c.d. di produttività è necessario assicurare la capienza delle relative risorse e, al contempo, consentire alle aziende di programmare l'accesso alle stesse nel tempo.

È quindi necessario che gli stanziamenti vengano preservati nella loro finalità, senza disporre distrazioni, come invece previsto da recenti interventi normativi e, da ultimo, anche dal Decreto in esame.

Qualche osservazione, infine, in merito alla previsione di salvaguardia cui al comma 4 dell'art. 15, in base al quale in caso di insufficienza della copertura finanziaria derivante da talune delle previste fonti di entrata, il Ministro dell'economia e delle finanze, con proprio decreto, da emanare entro il mese di novembre 2013, potrà stabilire l'aumento della misura degli acconti ai fini dell'IRES e dell'IRAP nonché l'aumento delle accise di cui alla Direttiva 2008/118/ (elettricità, alcol tabacco). A tale riguardo va tenuto presente come tale disposizione sia da coordinare con l'aumento degli acconti già previsto dal decreto legge 28 giugno 2013, n. 76, convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 99.

E' del tutto evidente come in caso di attuazione della predetta clausola si potrebbero verificare fenomeni distorsivi nei confronti dei titoli di reddito d'impresa e come tali forieri di inefficienze con ricadute sull'intero sistema.

APPENDICE**Proposta di Emendamento condivisa con le seguenti Associazioni dei Consumatori:**

ACU, ADICONSUM, ADOC, ASSO-CONSUM, ASSOUTENTI, CASA DEL CONSUMATORE, CITTADINANZATTIVA, CODACONS, CONFCONSUMATORI, FEDERCONSUMATORI, MOVIMENTO CONSUMATORI, MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO, UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI.

Il comma 12 dell'art. 11 quaterdecies, della legge n. 248/2005 è così sostituito:

12. Il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di banche nonché di intermediari finanziari, di cui all'art. 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di finanziamenti a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e spese, riservati a persone fisiche con età superiore a 65 anni compiuti, il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato ovvero qualora venga trasferita, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, ivi inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia a favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile.

12 bis. E' fatta salva la volontà del finanziato di concordare, al momento della stipula del contratto, modalità di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese prima dei predetti eventi sulla quale non si applica la capitalizzazione annuale degli interessi. In caso di inadempimento si applica l'art. 40, comma 2, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

12 ter. Il prestito vitalizio ipotecario è soggetto alla disciplina prevista dall'art. 15 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, a prescindere dalla data di rimborso del finanziamento.

12 quater. I finanziamenti di cui al comma 12 sono garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali ed agli stessi si applica l'art. 39 commi 1, 2, 3, 4 e 7 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. Qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro 12 mesi dal verificarsi degli eventi di cui al comma 12, il finanziatore vende l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso. Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15 % per ogni 12 mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. In alternativa, l'erede può provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore purché la compravendita si perfezioni entro 12 mesi dal conferimento dello stesso. Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate ad

estinzione del predetto credito, 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. Nei confronti dell'acquirente dell'immobile non hanno effetto le domande giudiziali di cui all'art. 2652, n. 7 e n. 8 del codice civile trascritte successivamente alla trascrizione dell'acquisto.

12 quinquies. Il Ministero dello Sviluppo Economico emana, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, un regolamento nel quale sono stabilite le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari e sono individuati i casi e formalità che comportino una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile tali da giustificare la richiesta di rimborso integrale del finanziamento.

12 sexies. I finanziamenti stipulati prima dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad essere regolati dalle disposizioni precedentemente vigenti.

Motivazione

L'emendamento ha l'obiettivo di integrare l'originaria formulazione del prestito ipotecario vitalizio (PIV) al fine di colmare le lacune giuridiche che non hanno consentito negli anni la piena attuazione di tale prodotto di credito nella gamma di offerta di prodotti dell'industria bancaria italiana.

In particolare, il comma 12 individua gli ulteriori eventi, oltre all'evento morte, che comportano il rimborso integrale del debito e segnatamente:

- (i) trasferimento parziale o per l'intero di uno o più diritti reali di godimento a favore di terzi (quali ad esempio l'usufrutto);
- (ii) costituzione di diritti reali di garanzia a favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile;
- (iii) azioni che riducano significativamente il valore dell'immobile dato in garanzia.

Tali fattispecie si allineano alle disposizioni delle normative europee della specie, evitando che, durante il periodo di finanziamento, il mutuatario possa alterare le condizioni iniziali alla base delle quali il finanziamento era stato concesso nonché il valore dell'immobile in garanzia che possono ledere il diritto e la capacità del finanziatore a vendere l'immobile.

Il comma 12bis consente alle parti di derogare contrattualmente al principio generale di rimborso degli interessi e spese al termine del contratto (con capitalizzazione annuale degli interessi) prevedendo la possibilità del rimborso graduale della quota interessi (senza capitalizzazione annuale). In tal caso, a tutela del finanziatore è previsto che in caso di inadempimento si applichi quanto previsto dal TUB, art. 40 comma 2.

Il comma 12ter dispone l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per le operazioni di credito a medio lungo termine.

Con il comma 12 quater disciplina il grado dell'ipoteca iscrivibile sull'immobile e declina alcune regole per il realizzo del credito.

Si specifica inoltre, che, come previsto dalla disciplina europea in materia, nel caso di mancato rimborso integrale del debito da parte degli eredi entro

12 mesi dall'evento morte del mutuatario, il finanziatore può vendere l'immobile a garanzia del credito o le parti possono concordare che il mandato alla vendita sia fornito agli eredi stessi per 12 mesi dopo l'evento. Le somme rivenienti dalla vendita al prezzo di mercato dell'immobile sono destinate all'estinzione del debito e, per la parte eccedente, agli eredi o al finanziato nel caso di vendita dell'immobile prima del decesso di quest'ultimo.

Al mutuatario non possono essere comunque richieste somme superiori rispetto al valore di vendita dell'immobile.

Tali ipotesi consentono un lasso di tempo congruo per consentire agli eredi anche di verificare l'opportunità di riscattare il bene immobile, estinguendo il debito, prima che la banca provveda direttamente alla vendita.

Si tutela, inoltre, il terzo acquirente dell'immobile disponendo l'inefficacia delle domande giudiziali opponibili alla vendita.

Si demanda ad un regolamento del Ministero dello Sviluppo Economico la disciplina di attuazione relativa alle modalità di offerta del prodotto nonché i casi di significativa riduzione del valore dell'immobile che possono attivare la richiesta del finanziatore di rimborso integrale del credito.

A tutela dei rapporti contrattuali esistenti, in chiusura di emendamento, si specifica che la nuova disciplina si applica ai finanziamenti stipulati successivamente all'entrata in vigore della stessa norma emendata.