

Lo prevede il collegato fiscale: agevolazione applicabile solo a determinate condizioni

# Mutui, c'è un'ancora anti-crisi

## Finanziamenti rinegoziabili anche per debitori esegutati

Pagina a cura  
DI STEFANO LOCONTE  
E LUIGI FERRARA

**B**uone notizie per i mutuatari inadempienti. Il decreto fiscale collegato alla legge di Bilancio 2020 introduce in via temporanea il beneficio della rinegoziazione del mutuo in favore del mutuatario inadempiente soggetto a una procedura esecutiva avviata da una banca o da una società veicolo. Il debitore potrà richiedere la rinegoziazione, ovvero ottenere un finanziamento con surroga a una banca terza, grazie all'assistenza del Fondo garanzia prima casa e con l'ulteriore beneficio dell'esdebitazione per il residuo.

Nell'alveo delle misure volte a contrastare la grave crisi economica dei consumatori, contenute nel decreto fiscale 2020, trova spazio in sede di conversione l'art. 41-bis in virtù del quale il mutuatario-debitore, nei cui confronti sia stata avviata una procedura esecutiva avente a oggetto l'abitazione principale, può chiedere la rinegoziazione del mutuo in essere o il finanziamento con surroga nella garanzia ipotecaria esistente a una banca terza, con l'assistenza del Fondo di garanzia per la prima casa e con il beneficio dell'esdebitazione per il residuo debito.

L'agevolazione è applicabile al ricorrere congiunto di determinate condizioni, espressamente elencate al comma 2 dell'art. 41-bis. In particolare, è necessario che:

i) il debitore sia qualificabile come persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività d'impresa, artigianale e professionale;

ii) il creditore sia una banca o una società veicolo di cui alla legge 30 aprile 1999, n. 130;

iii) il credito derivi da un mutuo garantito con ipoteca di primo grado e finalizzato all'acquisto della prima casa e il debitore abbia rimborsato almeno il 10% del capitale originariamente finanziato;

iv) il debito complessivo oggetto di rinegoziazione o di rifinanziamento non sia superiore ai 250.000 euro;

v) sia pendente un'esecuzione immobiliare, il cui pignoramento sia stato notificato tra il 1° gennaio 2010 e il 30 giugno 2019;

| Cosa cambia                                       |  |
|---|--|
| Requisiti   | <ul style="list-style-type: none"> <li>il debitore deve essere una persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;</li> <li>il creditore deve esercitare attività bancaria;</li> <li>l'istanza sia presentata per la prima volta nell'ambito del medesimo processo esecutivo e comunque entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021;</li> <li>il mutuo originario deve essere stato già rimborsato almeno per il 10%;</li> <li>è pendente un'esecuzione immobiliare sul bene oggetto di ipoteca per il credito, il cui pignoramento sia stato notificato tra il 1° gennaio 2010 e il 30 giugno 2019;</li> <li>il debito complessivo oggetto di rinegoziazione o di rifinanziamento non può superare i 250.000 €;</li> <li>l'importo offerto non può essere inferiore al 75% del valore dell'immobile;</li> <li>non deve pendere in capo al debitore una procedura di risoluzione della crisi da sovraindebitamento e non vi devono essere altri creditori intervenuti</li> </ul> |
| Periodo di applicabilità                          | Pignoramenti notificati tra il 1° gennaio 2010 e il 30 giugno 2019   |
| Termine per la presentazione dell'istanza         | 31 dicembre 2021   |
| Durata massima del mutuo rinegoziato o finanziato | 30 anni  |
| Fondo di garanzia per la prima casa               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 milioni di euro per il 2019 per garantire il 50% dell'importo oggetto di rinegoziazione ovvero della quota capitale del nuovo finanziamento;</li> <li>- la legge di Bilancio 2020 ha stanziato per il 2020 ulteriori 10 milioni di euro</li> </ul>  |

retrocessione della proprietà dell'immobile e, previo consenso dell'ente creditore, accollarsi l'importo residuo del mutuo garantendo, in tal modo, la liberazione del parente o dell'affine entro il terzo grado intervenuto in soccorso. È prevista, inoltre, l'applicazione in misura fissa di 200 euro delle imposte ipo-catastali relative agli atti di trasferimento in sede giudiziale degli immobili e all'eventuale successivo trasferimento al debitore dell'immobile residenziale. Il beneficio viene meno qualora il debitore non mantenga, per un periodo di almeno 5 anni dal trasferimento giudiziale, la residenza nell'immobile in questione.

Ricorrendo congiuntamente le condizioni di cui al citato comma 2, il debitore è ammesso a depositare istanza congiunta con il creditore al fine di ottenere la sospensione della procedura esecutiva per un periodo massimo di 6 mesi. In caso di rinegoziazione il creditore precedente, entro il termine di 3 mesi decorrenti dalla presentazione dell'istanza congiunta, sarà tenuto a effettuare una valutazione circa la reale capacità reddituale del debitore. La norma, al riguardo, non dispone alcun obbligo di accettazione dell'istanza da parte del creditore il quale, inoltre, sarà libero di rigettare la richiesta di rinegoziazione elevata dal mutuatario inadempiente.

Le ulteriori modalità applicative dell'agevolazione in esame, relative, per esempio, al contenuto e alle modalità di presentazione dell'istanza di rinegoziazione, agli elementi ostativi alla concessione della stessa, ovvero, alle modalità e ai termini per il versamento della somma di garanzia prima casa, saranno stabilite da un successivo decreto ministeriale di natura non regolamentare. La misura introdotta con il decreto fiscale disvela l'interesse principale del legislatore, ossia quello di fronteggiare, in via eccezionale, temporanea e non ripetibile, i casi più gravi di crisi economica del consumatore e, più nello specifico, contrastare o, quantomeno, ridurre in maniera drastica il numero crescente di immobili che annualmente finiscono all'asta a causa dell'insolvenza del mutuatario «prima casa». L'accesso al beneficio della rinegoziazione, inoltre, è reso maggiormente appetibile dalla previsione dell'assistenza del Fondo di garanzia per la prima casa, cui si aggiunge il non trascurabile beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo.



vi) non sia pendente in capo al debitore una procedura di risoluzione della crisi da sovraindebitamento ai sensi della legge n. 3 del 2012 (c.d. «salva-suicidi») e non vi siano altri creditori intervenuti oltre al creditore precedente.

È, altresì, necessario che

l'istanza di rinegoziazione sia presentata per la prima volta nell'ambito del medesimo processo esecutivo ed entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021. Il comma 2, infine, prevede che il rimborso dell'importo rinegoziato o finanziato avvenga con una

dilazione che non sia superiore a 30 anni e tale che, comunque, la sua durata in anni, sommata all'età del debitore esecutato, non superi tassativamente il numero di 80.

Nel caso in cui il debitore non riesca a ottenere personalmente la rinegoziazione o il finanziamento del mutuo, è possibile l'intervento ad adiuvandum da parte di parenti o affini entro il terzo grado, fermo restando il rispetto delle condizioni tassativamente dettate dal comma 2. In tal caso, il giudice emetterà ai sensi dell'art. 586 cpc, un decreto di trasferimento dell'immobile in favore del parente o dell'affine, che garantirà al debitore e alla sua famiglia il diritto legale di abitazione sull'immobile oggetto di trasferimento, per i successivi 5 anni. Entro tale termine e previo rimborso integrale dell'importo corrisposto al soggetto finanziatore da parte del parente, resta ferma la possibilità per il debitore esecutato di richiedere la