

## الدخول إلى الائتمان: الائتمان الاستهلاكي والقرض العقاري

يمكن للمواطنين الأجانب، من مواطني الاتحاد الأوروبي أو من خارجه، مثلهم مثل الإيطاليين، الوصول إلى أشكال مختلفة من التمويل، بشرط استيفاء الحد الأدنى من المتطلبات: الإقامة في إيطاليا، وعقد عمل دائم مدفوع الأجر مع استمرارية لمدة ستة أشهر على الأقل، وحياسة تصريح إقامة قانوني لمواطني الدول غير الأعضاء في الاتحاد الأوروبي. في السنوات الأخيرة، أصبح اللجوء إلى ما يسمى الائتمان الاستهلاكي واسع الانتشار بشكل متزايد، وبالتالي إلى التمويلات التي تهدف إلى تلبية الاحتياجات الشخصية، التي تتعلق بالحياة الخاصة والعائلية. ويخضع صرف التمويل، الذي يمكن طلبه من الجهات المرخص لها مثل البنوك وشركات التمويل وكذلك وسطاء الائتمان، لتقييم "الجدارة الائتمانية" من قِبَل الممول، أي إمكانية الفعلية للمستخدم لسداد المبلغ الذي حصل عليه. في الائتمان الاستهلاكي، هناك أشكال مختلفة من التمويل.

**1) القرض غير المُوجه أو القرض الشخصي** - يُمنح لتلبية احتياجات السيولة. يقوم الممول بدفع المبلغ للمستهلك دفعة واحدة ويقوم المستهلك بسداده على أقساط. ولحماية أنفسهم من مخاطر عدم سداد المبالغ المصروفة، يجوز للممول أن يطلب ضمانات شخصية مثل الكفالة و/أو بوليصة تأمين.

أحد أنواع القرض الشخصي هو قرض مقابل تحويل خُمس الراتب أو المعاش وتفويض بالسداد، والذي ينص على إمكانية سداد القرض عن طريق تحويل ما يصل إلى خمس الراتب أو المعاش، مع استقطاع مباشر من قِبَل صاحب العمل أو مؤسسة الضمان الاجتماعي.

يمكن طلب تحويل خُمس الراتب من قِبَل:

• موظفي القطاع العام أو الخاص مع:

○ عقد عمل دائم

○ الإقامة الإيطالية

○ العمر بين 18 و63 سنة

كما يمكن للعمال أن يطلبوا مبلغاً أعلى، مع تحويل خُمس إضافي، على ألا يتجاوز 40% من الراتب.

• المتقاعدين:

○ أن لا تتجاوز أعمارهم 90 عاماً في نهاية فترة سداد القرض

○ على ألا يقل المعاش المتبقي عن مبلغ الحد الأدنى للمعاش

**2) ائتمان الحساب الجاري** - تتيح مؤسسة الائتمان للمواطن، صاحب الحساب الجاري، مبلغاً في حدود الحد الأقصى المحدد مسبقاً، والذي يتم احتساب فائدة المبالغ المستخدمة فعلياً عليه، بالإضافة إلى دفع العمولة.

**3) قرض ببطاقة الائتمان الدوارة "revolving"** - بطاقة الائتمان الدوارة هي بطاقة ائتمان يحصل المستهلك من خلالها على قرض لإنفاقه باستخدام البطاقة. يتم السداد على أقساط يتم احتساب الفائدة عليها. وبمجرد إرجاع المبلغ المستخدم، يمكن إنفاقه مرة أخرى باستخدام البطاقة بآلية "revolving" أي "الدوران". يخضع إصدار البطاقة الدوارة لمتطلبات معينة، بما في ذلك سن الرشد والإقامة في إيطاليا ووجود دخل يمكن إثباته (من خلال تقديم قسيمة الراتب على سبيل المثال)

**4) القرض المُوجه** - وهو قرض مرتبط بشراء سلعة أو خدمة معينة: يتم دفع المبلغ بالكامل للبائع من قِبَل مؤسسة الائتمان، والتي بدورها تقوم باسترداد القرض على أقساط من المستهلك.

عند اختيار التمويل، من الهام مراعاة التكاليف التي يطبقها المُمول، وتقييم بعض المؤشرات مثل **TAN - المعدل السنوي الافتراضي** (يتم احتساب سعر الفائدة كنسبة مئوية على أساس سنوي على الائتمان الممنوح، والذي يمكن أن يكون ثابتًا، وبالتالي هو نفسه طوال مدة القرض بالكامل، أو متغيرًا، وبالتالي يتأرجح بناءً على أداء الأسواق المالية) و **TAEG - المعدل السنوي الفعلي العالمي** (يشمل، بالإضافة إلى TAN، تكاليف الوصول إلى التمويل، مثل العمولات والضرائب والتكاليف الإضافية).

قبل إبرام العقد، يجب على الممول تسليم نموذج SECCI (المعلومات الأوروبية الأساسية عن ائتمان المستهلكين) الذي يحتوي على جميع المعلومات المفيدة لتقييم العرض، بما في ذلك المبلغ والمدة والأقساط وتكاليف الائتمان. يحق للمستهلك أيضًا الحصول على: شروحات/توضيحات من المُمول، ونسخة كاملة من العقد حتى قبل إبرامه وبدون التزام، ومعلومات عن أسباب أي رفض محتمل لطلب الائتمان، وإخطارات حول تطور العلاقة لمرة واحدة في السنة على الأقل، وخطة سداد القرض وإخطار كتابي بالتقرير الأول عن المعلومات السلبية في قاعدة البيانات، وإخطار كتابي قبل شهرين على الأقل بأي تغيير في الشروط التعاقدية. علاوة على ذلك، يمكن للعميل الانسحاب من العقد محدد المدة دون إبداء أسباب خلال 14 يومًا من إبرامه، والانسحاب من العقد الدائم في أي وقت، وكذلك طلب فسخ عقد الائتمان والحصول على استرداد المبالغ المدفوعة بالفعل في حالة تقصير المورد وسداد المبلغ المستحق مقدمًا في أي وقت ولو جزئيًا مع تخفيض التكاليف.

## القرض العقاري

القرض العقاري هو قرض يتم منحه لشراء (أو لتجديد) عقار.

يمكن للمواطنين الأجانب التقدم بطلب للحصول على قرض عقاري بنفس الشروط المطبقة على المواطنين الإيطاليين، بشرط أن يتم ذلك بشكل قانوني **مقيمين في إيطاليا لمدة عامين على الأقل** وبعقد عمل شرعي قائم لمدة ستة أشهر على الأقل. مطلوب أيضًا تصريح الإقامة وجواز السفر وعقد العمل وشهادة الدخل والحساب الجاري وشهادة الإقامة في إيطاليا.

**المواطنون المهاجرون الذين لا يقيمون بشكل دائم في إيطاليا** يجب عليهم تلبية متطلبات مكان العمل فقط، وبالتالي سيتعين عليهم تقديم العقد والحساب الجاري للمؤسسة التي يطلب منها التمويل.

مثل أشكال التمويل الأخرى، قبل منح القرض العقاري، تقوم مؤسسة الائتمان بتقييم **الجدارة الائتمانية** لصاحب الطلب وكذلك **قيمة العقار** (عادة لا يتجاوز المبلغ 80% من قيمة العقار). بشكل عام، يتم تطبيق **حصّة من الفائدة** على سداد القرض وفقًا لسعر متفق عليه.

قبل طلب القرض العقاري، يُنصح بتقييم بعض العناصر مثل المبلغ الإجمالي والأقساط الفردية ومعدل الفائدة والمدة والرسوم الإضافية. معلومات المنتج متضمنة في **IGCIC** (معلومات عامة عن الائتمان العقاري للمستهلكين) وفي **جدول المعلومات الأوروبية الموحدة (PIES)** وتسمح للمستهلك بمقارنة العروض المختلفة.

ويظل العرض ثابتًا وملزمًا للبنك لمدة سبعة أيام. بمجرد إتمام الإجراء، يتم توقيع العقد ومن ثم صرف المبلغ، وهو ما يتم عادةً بعد أحد عشر يومًا من التوقيع.

معدلات الفائدة الأكثر شيوعًا المطبقة على القرض العقاري هي كما يلي.

- المعدل الثابت: يبقى دون تغيير طوال مدة الرهن العقاري، مثل مبلغ الأقساط
- المعدل المتغير: يتغير مع اتجاه تكلفة المال
- المعدل المختلط: يمكن أن ينتقل من ثابت إلى متغير (أو العكس) بمواعيد استحقاق و/أو بشروط متفق عليها
- المتوازن: يتم تطبيق معدل ثابت على جزء من القرض العقاري وبتغير على الجزء المتبقي
- المتغير بقسط ثابت: قسط ثابت مع مرور الوقت مع تقلبات أسعار الفائدة، مع ما يترتب على ذلك من تغيير في مدة العقد

بعد الصرف تبدأ فترة سداد رأس المال، وذلك من خلال سداد الأقساط الدورية المتفق عليها، وذلك أيضًا عن طريق الخصم من الحسابات الجارية لدى مؤسسات أخرى. في حالة التأخر في سداد القسط يتم تطبيق فوائد السداد المتأخر، التي يتم حسابها كنسبة مئوية على أساس المبلغ والوقت المنقضي. في حالة استمرار التأخير أو عدم سداد الأقساط، فمن المستحسن الاتصال بالبنك الذي تتعامل معه لإيجاد حل: من الممكن، على سبيل المثال، اختيار تعليق الأقساط أو قطعها أو نقلها، وتفعيل التغطية التأمينية التي تم الاشتراك بها أو إعادة التفاوض على العقد، ومن ثم إيجاد اتفاقية جديدة مع البنك فيما يتعلق بالمدة و/أو سعر الفائدة. وفي ظروف معينة، من الممكن أيضًا اللجوء إلى أدوات حماية محددة:

1. قابلية النقل: إمكانية نقل القرض والرهن العقاري المرتبط به من بنك إلى آخر بشروط أفضل دون تكاليف، حتى بدون موافقة المؤسسة الائتمانية التي منحت القرض في البداية. ولكن لا يجوز طلب مبالغ إضافية.
2. إعادة التفاوض: إمكانية تحويل القرض العقاري من سعر متغير إلى سعر ثابت دون أي رسوم على المستخدم. يتعين على البنك منح هذا الخيار للقروض العقارية التي لا تتجاوز 200 ألف يورو، والتي يمتلك حاملها ISEE لا يتجاوز 35 ألف يورو ويقوم بدفع الأقساط بشكل منتظم؛
3. تعليق الأقساط لمدة تصل إلى 18 شهرًا للعائلات التي تعاني من صعوبات اقتصادية والتي حدثت فيها الوفاة أو الإقرار بإعاقة خطيرة أو إعاقة مدنية للمقترض و/أو صاحب القرض العقاري الذي فقد وظيفته أو تم تخفيض ساعات عمله. وينطبق التعليق على القروض المتعلقة بالعقارات المستخدمة كمساكن أساسية غير فاخرة، بمبلغ لا يتجاوز 250 ألف يورو، بإهلاك لمدة سنة على الأقل، والتي لا تدخل ضمن الإعانات العامة أو وثائق التأمين لتغطية الأقساط المعلقة والتي لا يتأخر فيها الدفع لأكثر من 90 يومًا متتالية. ولا يجوز اللجوء إلى التعليق في حالة سقوط فائدة الأجل أو فسخ العقد أو بدأ أحد إجراءات التنفيذ على العقار المرهون. لتفعيل الإجراء، من الضروري ملء النموذج المخصص على موقع Consap وتسليمه إلى البنك، الذي لديه 10 أيام لإرسال الطلب إلى المُشغل: يقوم الأخير بدوره بإصدار المخالصة خلال 15 يومًا من الاستلام وفي غضون خمسة أيام التالية يقوم البنك بإبلاغ المستفيد بتفعيل الإجراء. لا يتم تطبيق أي عمولات أو مصاريف أخرى على التعليق، وخلال فترة التجميد يتم احتساب الفائدة على رأس المال المتبقي، حتى لا تتراكم فوائد على فوائد أخرى.

## صندوق ضمان القروض العقارية للمسكن الأول

يهدف صندوق ضمان القروض العقارية للمسكن الأول إلى تسهيل شراء المسكن الأساسي من خلال إصدار ضمانات عند الطلب الأول بحد أقصى 50% من رأس المال على القروض المرهونة أو على محافظ الرهن العقاري المرتبطة بالشراء أو بتجديد وزيادة كفاءة الطاقة في العقارات المستخدمة كمساكن أساسية.

لا يشمل الدخول إلى الصندوق القيود المفروضة على الدخل، ولكنه يعطي الأولوية للأزواج الشباب، والأسر ذات العائل الوحيد التي لديها أطفال قُصّر، والشباب حتى سن 36 عامًا، وأصحاب المساكن المملوكة لمؤسسات الإسكان الاجتماعي المستقلة

كما يُنص أيضًا على إعفاء من الضريبة البديلة للقروض متوسطة وطويلة الأجل لشراء أو بناء أو تجديد المسكن الأول، والمُبرمة في الفترة ما بين 26 مايو 2021 و 31 ديسمبر 2023 من قِبَل الأشخاص الذين لم يكونوا قد أتموا 36 عامًا في سنة الإبرام ومع ISEE لا يتجاوز 40 ألف يورو.

بالنسبة للقروض العقارية التي يمكنها الدخول إلى الصندوق، يتم تطبيق المعدل الفعلي العالمي (TEG) عليها بمعدل أقصى يساوي متوسط المعدل الفعلي العالمي على قروض (TEGM) المسجل في النشرة ربع السنوية لوزارة الاقتصاد والمالية. القروض العقارية التي لا تتجاوز 250 ألف يورو مؤهلة للحصول على ضمان الصندوق، والمخصصة لشراء عقارات مستخدمة كمسكن أساسي طالما أنها لا تندرج ضمن الفئات العقارية A1 أو A8 أو A9 أو ذات خصائص فاخرة، والتي ليس صاحب القرض خاصتها هو مالك عقارات أخرى للاستخدام السكني. نموذج الطلب متاح على الموقع [www.consap.it](http://www.consap.it) ويمكن تقديمه إلى مؤسسة ائتمانية / وسيط مالي مشارك (يمكن الاطلاع على القائمة على موقع المُشغل) مع وثيقة الهوية. فور التحقق من شرعية الوثائق، يقوم الوسيط المالي/البنك بإرسال النموذج إلى المُشغل، الذي لديه 20 يومًا لإبلاغ نتيجة التحقيق في الضمان. إذا واجه المقترض صعوبات في سداد الدفعات، حتى في إطار الصندوق، فلدى البنك أو الوسيط المالي إمكانية اعتماد تعليق الأقساط بالإضافة إلى التدابير الاختيارية الأخرى الموضحة في استمارة العضوية. في حالة التخلف عن السداد، يقوم الصندوق بتصفية المبلغ المنصوص عليه في الضمان للمُمول ويتخذ إجراءات ضد المقترض لاسترداد المبلغ المعني: وبالتالي، يجب على المستخدم سداد المبلغ المدفوع للصندوق بالكامل.