
ACCESO AL CRÉDITO: CRÉDITO AL CONSUMO E HIPOTECAS

Los ciudadanos extranjeros, de nacionalidad comunitaria o extracomunitaria, al igual que los italianos, pueden acceder a diversas formas de financiación siempre que cumplan ciertos **requisitos mínimos**: residencia en Italia, un contrato de trabajo indefinido remunerado ininterrumpidamente durante al menos seis meses y posesión de un permiso de residencia regular para los ciudadanos de países extracomunitarios. En los últimos años, el recurso al llamado **crédito al consumo**, es decir, la financiación para satisfacer necesidades personales que atañen a la vida privada y familiar, se ha extendido cada vez más.

El desembolso del préstamo, que puede solicitarse a partes autorizadas como bancos y financieras, así como a intermediarios de crédito, está sujeto a la evaluación por parte del prestamista de la «solvenencia», es decir, de la capacidad real del usuario para devolver la suma obtenida.

En el crédito al consumo se distinguen varias formas de financiación.

1) Préstamo personal o sin finalidad específica - Se concede para cubrir necesidades de liquidez. El prestamista abona la suma al consumidor en un pago único y este la devuelve a plazos. Para protegerse contra el riesgo de impago, el prestamista puede exigir garantías personales como un aval y/o una póliza de seguros.

Un tipo de préstamo personal es el **préstamo contra cesión de una quinta parte del salario o pensión y delegación de pago**, por el que el préstamo puede reembolsarse mediante la cesión de hasta una quinta parte del salario o pensión, con una retención efectuada directamente por el empresario o la institución de la seguridad social.

La cesión de una quinta parte puede solicitarse por:

- Empleados públicos o privados con:
 - Contrato de trabajo indefinido
 - Residencia italiana
 - Edad entre 18 y 63 años

Los trabajadores también pueden pedir una cantidad superior mediante la asignación de un quinto adicional, siempre que no supere el 40 % del salario.

- Pensionistas:
 - Que alcancen una edad no superior a 90 años al final del período de reembolso
 - Siempre que la pensión residual no sea inferior al importe de la pensión mínima

2) Crédito en cuenta corriente - La entidad de crédito pone a disposición del ciudadano, titular de una cuenta corriente, una cantidad hasta un importe máximo predeterminado, sobre la que, además del pago de una comisión, se calculan intereses sobre las cantidades efectivamente utilizadas.

- 3) Préstamo con tarjeta de crédito revolving** - Una tarjeta de crédito revolving es una tarjeta de crédito con la que el consumidor dispone de una suma de dinero prestado para gastar utilizando la tarjeta. El reembolso se efectúa en plazos sobre los que se calculan los intereses. Una vez devuelto el importe utilizado, se puede volver a gastar utilizando la tarjeta mediante el mecanismo «revolving», es decir, «rotación» sobre el crédito. La expedición de una tarjeta revolving está sujeta a determinados requisitos, entre ellos la mayoría de edad, la residencia en Italia y la presencia de ingresos demostrables (por ejemplo, mediante la presentación de una nómina).
- 4) Préstamo finalista** - Se trata de un préstamo vinculado a la compra de un bien o servicio específico: el prestamista abona la totalidad del importe al vendedor, quien, a su vez, hace que el consumidor reembolse el préstamo a plazos.

A la hora de elegir un préstamo, es importante tener en cuenta los costes aplicados por el prestamista, valorando indicadores como la TIN - Tasa de Interés Nominal (tipo de interés calculado como porcentaje en base anual sobre el crédito concedido, que puede ser fijo, es decir, siempre el mismo durante toda la duración del préstamo, o variable, es decir, fluctuante según la tendencia de los mercados financieros) y la TAE - Tasa Anual Equivalente (incluye, además de la TAN, los costes de acceso al préstamo, como comisiones, impuestos y costes accesorios).

Antes de celebrar el contrato, el prestamista debe entregar el formulario SECCI (Información Europea sobre el Crédito al Consumo), que contiene toda la información necesaria para evaluar la oferta, incluidos el importe, la duración, los plazos y los costes del crédito. El consumidor también tiene derecho a recibir: explicaciones/aclaraciones del prestamista, una copia completa del contrato incluso antes de su celebración y sin compromiso, información sobre los motivos de cualquier denegación de la solicitud de crédito, comunicaciones sobre el progreso de la relación al menos una vez al año, un plan de amortización del préstamo y notificación por escrito de la primera información negativa en una base de datos, y notificación por escrito al menos con dos meses de antelación de cualquier cambio en las condiciones contractuales. Además, el cliente puede rescindir el contrato de duración determinada sin obligación de indicar los motivos en un plazo de 14 días a partir de su celebración, rescindir el contrato indefinido en cualquier momento, solicitar también la rescisión del contrato de crédito y obtener el reembolso de las sumas ya abonadas en caso de incumplimiento por parte del proveedor y reembolsar el importe adeudado por adelantado en cualquier momento, incluso parcialmente.

HIPOTECA

Una hipoteca es un **préstamo concedido para la compra (o renovación) de una propiedad**.

Los ciudadanos extranjeros pueden solicitar un préstamo en las mismas condiciones que los italianos, siempre que hayan **residido legalmente en Italia durante al menos dos años** y tengan un contrato de trabajo regular en vigor desde hace al menos seis meses. También se requiere permiso de residen-

cia, pasaporte, contrato de trabajo, justificante de ingresos, cuenta corriente y certificado de residencia en Italia.

Los ciudadanos inmigrantes que no residen permanentemente en Italia solo tienen que cumplir el requisito del empleo, por lo que deben presentar el contrato y la cuenta corriente de la entidad a la que se solicita el préstamo.

Al igual que con otras formas de financiación, antes de conceder un préstamo, el prestamista evalúa la **solvencia** del solicitante, así como el **valor de la propiedad** (normalmente el importe no supera el 80 % del valor de la propiedad). Por lo general, se cobran **intereses** sobre el reembolso del préstamo según un tipo acordado.

Antes de solicitar una hipoteca, deben evaluarse elementos como el importe total y las cuotas individuales, el tipo de interés, la duración y los gastos accesorios. La información sobre el producto figura en el **IGCIC** (Información General sobre el Crédito Inmobiliario a los Consumidores) y en el **Folleto Informativo Europeo Estandarizado (PIES por sus siglas en italiano)** y permite al consumidor comparar distintas ofertas.

La oferta sigue siendo firme y vinculante para el banco durante siete días. Una vez tramitado el expediente, se firma el contrato y se desembolsa el dinero, lo que suele ocurrir once días después de la firma. Los tipos de interés que suelen aplicarse a la hipoteca son los siguientes.

- Tipo fijo: permanece invariable durante toda la duración del préstamo, al igual que el importe de las cuotas
- Tipo variable: cambia con las variaciones del coste del dinero
- Tipo mixto: puede cambiar de fijo a variable (o viceversa) en los vencimientos y/o condiciones acordados
- Equilibrado: a una parte del préstamo se le aplica el tipo fijo y al resto el tipo variable
- Variable con cuota fija: cuota fija a lo largo del tiempo con fluctuaciones del tipo de interés, lo que se traduce en una modificación de la duración del contrato

Tras el desembolso, comienza el período de **amortización del capital** mediante el pago de las cuotas periódicas acordadas, que también pueden realizarse mediante adeudo en cuentas corrientes de otras entidades. En caso de retraso en el pago de la cuota, se devengarán **intereses de demora** calculados en forma de porcentaje en función del importe y del tiempo transcurrido. **En caso de mora continuada o impago de las cuotas, hay que ponerse en contacto con el banco para buscar una solución:** se puede, por ejemplo, optar por suspender, recortar o desplazar las cuotas, activar la cobertura del seguro suscrito o renegociar el contrato, es decir, encontrar un nuevo acuerdo con el banco sobre la duración y/o el tipo de interés.

En circunstancias particulares, también se puede recurrir a medios de protección específicos:

1. Portabilidad: posibilidad de trasladar una hipoteca y la correspondiente hipoteca de un banco a otro sin coste alguno y en condiciones más ventajosas, incluso sin el consentimiento del banco que concedió inicialmente la hipoteca. Sin embargo, no está permitido pedir cantidades adicionales.
2. Renegociación: posibilidad de convertir la hipoteca de tipo variable a tipo fijo sin coste alguno para el usuario. El banco está obligado a conceder esta opción para hipotecas que no superen los 200 000 euros, cuyo titular tenga un ISEE no superior a 35 000 euros y que esté al corriente de pago de las cuotas.
3. Suspensión de las cuotas hasta 18 meses para familias con dificultades económicas cuando se haya producido el fallecimiento o el reconocimiento de incapacidad grave o invalidez civil del prestatario y/o el propio prestatario haya perdido su empleo o se haya reducido su jornada laboral. La suspensión es aplicable a las hipotecas relativas a inmuebles destinados a vivienda habitual no de lujo, cuyo importe no supere los 250 000 euros, que lleven al menos un año en amortización, que no cuenten con subvenciones públicas o pólizas de seguro que cubran las cuotas suspendidas, y en cuyos pagos no se produzcan retrasos superiores a 90 días consecutivos. La suspensión no es posible si se ha producido la pérdida del beneficio del plazo o la rescisión del contrato o se ha iniciado un procedimiento de ejecución sobre el bien hipotecado. Para activar el procedimiento, es necesario rellenar el formulario específico en la página web de la Consap y entregarlo al banco, que dispone de 10 días para transmitir la solicitud al gestor. El gestor, a su vez, emite la autorización en los 15 días siguientes a la recepción y, en los 5 días siguientes, el banco le notifica al beneficiario la activación de la medida. No se cobran comisiones ni otros gastos por la suspensión y, durante el período de bloqueo, los intereses se calculan sobre el capital restante para que no se devenguen intereses sobre otros intereses.

Fondo de garantía de hipotecas para primera vivienda

La finalidad del Fondo de garantía de hipotecas para Primera Vivienda es facilitar la adquisición de una vivienda principal mediante la emisión de garantías a primer requerimiento de hasta el 50 % del principal de hipotecas o carteras de hipotecas relacionadas con la compra o adquisición y renovación y mejora de la eficiencia energética de edificios utilizados como vivienda principal.

El acceso al fondo no tiene limitaciones de ingresos, pero da prioridad a las parejas jóvenes, los hogares monoparentales con hijos menores, los jóvenes de hasta 36 años y los inquilinos de viviendas propiedad de instituciones autónomas de vivienda social.

También existe una exención del impuesto sustitutivo para los préstamos a medio y largo plazo destinados a la adquisición, construcción o rehabilitación de la primera vivienda estipulados entre el 26 de mayo de 2021 y el 31 de diciembre de 2023 por personas que, en el año de la estipulación, no hayan cumplido los 36 años y cuyo ISEE no supere los 40 000 euros.

A las hipotecas que acceden al Fondo se les aplica un tipo máximo de tasa anual equivalente (TAE) igual a la tasa efectiva global promedio de las hipotecas (TEGM) recogido en la publicación trimestral del Ministerio de Economía y Hacienda. Podrán beneficiarse de la garantía del Fondo las hipotecas
