

Direttive concernenti i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari

Sommario

Introduzione	3
1. Ambito di applicazione	3
2. Requisiti minimi	4
2.1 Mezzi propri	4
2.2 Ammortamento	4
3. Entrata in vigore	5

Introduzione

Le «Direttive concernenti i requisiti minimi per i finanziamenti ipotecari» (i cosiddetti «requisiti minimi») sono regole deontologiche dell'Associazione svizzera dei banchieri (ASB). Le disposizioni sull'impiego di capitale proprio da parte del mutuatario e sull'ammortamento del debito ipotecario contribuiscono a ridurre i rischi individuali e sistemici sul mercato immobiliare svizzero.

Ai sensi dell'Ordinanza sui fondi propri e sulla ripartizione dei rischi delle banche e delle società di intermediazione mobiliare (RS 952.03, «Ordinanza sui fondi propri, OFoP»), la ponderazione preferenziale del rischio delle posizioni garantite da pegno immobiliare secondo l'Allegato 3 dell'OFoP presuppone l'adempimento dei requisiti minimi disciplinati in queste direttive.

I requisiti minimi sono strettamente correlati alle «Direttive per la verifica, la valutazione e la gestione di crediti garantiti da pegno immobiliare» dell'ASB (le cosiddette «direttive sui pegni immobiliari»), che a loro volta prevedono disposizioni qualitative sullo svolgimento delle operazioni creditizie all'interno delle banche. In particolare, la concessione di crediti, il monitoraggio degli stessi e il reporting vengono effettuati conformemente alle direttive sui pegni immobiliari.

Una futura revisione delle presenti direttive potrà essere ritenuta opportuna in caso di modifiche sostanziali dei principi relativi alla promozione della proprietà d'abitazione, in particolare nell'ambito del 2° pilastro, delle condizioni di mercato o nel campo della concessione di crediti ipotecari.

Le direttive sono da considerarsi regole deontologiche e non si ripercuotono direttamente sul rapporto contrattuale sottostante intrattenuto tra le banche e i loro clienti. Tale rapporto si basa, anche in avvenire, sulle disposizioni di legge (segnatamente sul Codice delle obbligazioni e sul Codice civile) e sulle disposizioni contrattuali sancite tra banca e cliente (come le condizioni generali delle banche ecc.).

Le presenti direttive sono riconosciute come standard minimo in materia di vigilanza dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) in conformità all'art. 7 capoverso 3 della Legge sulla vigilanza dei mercati finanziari (LFINMA) del 22 giugno 2007. Le società di revisione controllano l'osservanza di questa autodisciplina riconosciuta come standard minimo in conformità alla Circolare FINMA 2013/3 «Attività di audit» e nel rapporto di audit illustrano il risultato di eventuali attività di verifica.

1. Ambito di applicazione

Le direttive sono applicabili ai finanziamenti ipotecari di immobili residenziali e commerciali in Svizzera ai sensi dell'Ordinanza sui fondi propri.

I seguenti requisiti minimi valgono per le nuove operazioni ipotecarie e per gli aumenti di ipoteche esistenti.

Non rientrano esplicitamente nell'ambito di applicazione dei requisiti minimi i casi riportati di seguito (elenco esaustivo):

- finanziamenti ipotecari di immobili all'estero;
- finanziamenti ipotecari di oggetti agricoli conformemente alla Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR / RS 211.412.11);

• Swiss Banking

- finanziamenti ipotecari di committenti di abitazioni d'utilità pubblica e/o immobili d'abitazione con un modello delle pigioni commisurate ai costi sotto il controllo statale;
- progetti immobiliari residenziali e commerciali in vendita (promozione immobiliare);
- revisione di convenzioni di utilizzo (ad es. proroga di ipoteche a tasso fisso);
- aumenti nell'ambito della gestione di posizioni recovery;
- concessione di crediti d'esercizio aziendali con immobili quale garanzia supplementare..

2. Requisiti minimi

2.1 Mezzi propri

Nel caso di finanziamenti ipotecari è necessaria una quota minima di mezzi propri rispetto al valore di anticipo che non provengano dagli averi del 2° pilastro (prelievo anticipato e/o costituzione in pegno). Questa quota minima ammonta al 10%.

Inoltre, un'eventuale differenza tra il prezzo di acquisto più elevato (risp. costi d'investimento più elevati) e il valore di anticipo più basso deve essere finanziata integralmente con mezzi propri non provenienti dal 2° pilastro.

Anticipi ereditari e donazioni come pure prestiti, che vengono ceduti alla banca o sono corredati da un accordo di postergazione, sono considerati mezzi propri del cliente ai sensi delle presenti direttive. Anche la costituzione in pegno di averi in conto, titoli, averi del pilastro 3a e del valore di riscatto di polizze assicurative costituiscono possibili componenti dei mezzi propri del cliente. Nel caso di abitazioni a uso proprio, i prestiti provenienti dalla stretta cerchia familiare (coniuge, partner, genitori, nonni e fratelli come pure figli e nipoti maggiorenni) possono essere computati come mezzi propri anche senza cessione o accordo di postergazione, a condizione che il mutuante confermi per iscritto alla banca che il rimborso del prestito è possibile solo previo consenso della banca.

Queste disposizioni non trovano applicazione in caso di riprese con importi di credito invariati o inferiori.

2.2 Ammortamento

Il debito ipotecario deve essere ammortizzato entro un termine massimo di 15 anni ai 2/3 del valore di anticipo dell'immobile. L'ammortamento deve essere effettuato in modo lineare, con inizio al più tardi 12 mesi dall'erogazione del finanziamento per la fine di un trimestre o in caso di credito di costruzione 12 mesi dopo l'ultimazione della costruzione.

Sono possibili ammortamenti indiretti, ad esempio attraverso il versamento e la costituzione in pegno di averi del pilastro 3a o di polizze di assicurazione sulla vita nonché di altri «bankable assets». Tali ammortamenti devono iniziare al più tardi entro la fine dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta l'erogazione o in caso di credito di costruzione al più tardi entro la fine dell'anno successivo a quello in cui la costruzione è stata ultimata.

3. Entrata in vigore

Le presenti direttive sono state originariamente emanate il 14 maggio 2012 dal Comitato del Consiglio di amministrazione dell'Associazione svizzera dei banchieri (ASB), approvate il 30 maggio 2012 dalla FINMA, e sono entrate in vigore il 1° luglio 2012.

1a revisione (1° settembre 2014): inasprimenti nell'ambito dell'ammortamento e precisazioni del termine mezzi propri.

2a revisione (1° gennaio 2020): misura circoscritta (fino all'entrata in vigore di «Basel III: Finalising post-crisis reforms») per un maggiore impiego di capitale proprio da parte del mutuatario e una riduzione più rapida dell'anticipo nell'ambito del finanziamento di oggetti a reddito.

3a revisione (1° gennaio 2025): abrogazione della seconda revisione e chiarimenti sull'ambito di applicazione.

Le direttive sottoposte a revisione entrano in vigore il 1° gennaio 2025.

Basilea, 13 dicembre 2023