

---

## ACCÈS AU CRÉDIT : CRÉDIT À LA CONSOMMATION ET PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Les citoyens étrangers, de nationalité communautaire ou extracommunautaire, ainsi que les Italiens peuvent accéder à diverses formes de financement, à condition de satisfaire à certaines **exigences minimales** : résidence en Italie, contrat de travail à durée indéterminée rémunéré de manière continue depuis au moins six mois et possession d'un permis de séjour régulier pour les ressortissants de pays non membres de l'UE. Ces dernières années, le recours au **crédit à la consommation**, c'est-à-dire aux financements destinés à satisfaire des besoins personnels, relatifs à la vie privée et familiale, c'est de plus en plus répandu.

L'octroi du financement, qui peut être demandé à des entités agréées telles que des banques et des sociétés financières ainsi qu'à des intermédiaires de crédit, est subordonné à l'évaluation de la « solvabilité » par le prêteur, c'est-à-dire à la possibilité effective pour l'utilisateur de restituer la somme obtenue. En matière de crédit à la consommation, on distingue plusieurs formes de financement.

**1) Prêt non finalisé ou personnel** - Accordé pour répondre à des besoins de liquidités. Le prêteur verse la somme au consommateur en une fois et le consommateur la rembourse par versements échelonnés. Pour se prémunir contre le risque de non-remboursement, le prêteur peut exiger des garanties personnelles telles qu'une caution et/ou une police d'assurance.

Un type de prêt personnel est le **prêt contre cession d'un cinquième du salaire ou de la pension et délégation de paiement**, qui permet de rembourser le prêt en cédant jusqu'à un cinquième du salaire ou de la retraite, avec un prélèvement effectué directement par l'employeur ou l'organisme de sécurité sociale.

La Cessione del quinto (Cession d'un cinquième) peut être demandé par :

- Les employés publics ou privés avec :
  - Un contrat de travail à durée indéterminée
  - Une résidence italienne
  - Un âge compris entre 18 et 63 ans

Les travailleurs peuvent également demander un montant plus élevé en affectant un cinquième supplémentaire, pour autant qu'il ne dépasse pas 40 % du salaire

- Les retraités :
  - Qui atteignent un âge ne dépassant pas 90 ans à la fin de la période de remboursement
  - Pour autant que la retraite résiduelle ne soit pas inférieure au montant de la retraite minimale

**2) Crédit en compte courant** - L'établissement de crédit met à la disposition du citoyen, titulaire d'un compte courant, une somme dans la limite d'un montant maximum préétabli, sur laquelle, outre

---

Le paiement d'une commission, des intérêts sont calculés sur les sommes effectivement utilisées.

- 3) Prêt par carte de crédit revolving** - La carte de crédit revolving est une carte de crédit avec laquelle le consommateur dispose d'une somme d'emprunt à dépenser, précisément, en utilisant la carte. Le remboursement se fait par tranches sur lesquelles des intérêts sont calculés. Une fois que la somme utilisée a été restituée, elle peut être dépensée à nouveau avec la carte, grâce au mécanisme de « revolving ». La délivrance d'une carte renouvelable est soumise à certaines conditions, notamment l'âge de la majorité, la résidence en Italie et la présence d'un revenu démontrable (par exemple, en présentant un bulletin de salaire).
- 4) Prêt finalisé** - Il s'agit d'un financement lié à l'achat d'un bien ou d'un service déterminé : la totalité de la somme est payée au vendeur par l'établissement de crédit, qui à son tour se fait rembourser le prêt par mensualités par le consommateur.

Lors du choix du financement, il est important de prendre en compte les coûts appliqués par le prêteur, en évaluant des indicateurs tels que le **TAN - Taux Annuel Nominal** (taux d'intérêt calculé en pourcentage sur une base annuelle sur le crédit accordé, qui peut être fixe, puis toujours le même pendant toute la durée du prêt, ou variable, puis fluctuer en fonction de l'évolution des marchés financiers) et le **TAEG - Taux Annuel Effectif Global** (comprend, en plus du TAN, les coûts d'accès au financement, tels que les commissions, les taxes et les coûts accessoires).

Avant la conclusion du contrat, le prêteur doit remettre le formulaire SECCI (Informations européennes de base sur le Crédit aux Consommateurs) qui contient toutes les informations utiles pour évaluer l'offre, y compris le montant, la durée, les versements et les coûts du crédit. Le consommateur a également le droit de recevoir : des explications/clarifications de la part du prêteur, une copie intégrale du contrat avant même sa conclusion et sans obligation, des informations sur les raisons d'un éventuel refus de la demande de crédit, des communications sur l'évolution de la relation au moins une fois par an, un plan de remboursement du prêt et une notification écrite de la première information négative dans une base de données, ainsi qu'une notification écrite au moins deux mois à l'avance de toute modification des conditions contractuelles. En outre, le client peut résilier le contrat à durée déterminée sans obligation de motivation dans un délai de 14 jours à compter de sa conclusion, résilier le contrat à durée indéterminée à tout moment, demander la résiliation du contrat de crédit également, et obtenir le remboursement des sommes déjà versées en cas de défaillance du fournisseur ainsi que le remboursement du montant dû d'avance à tout moment, même en partie.

## LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Le prêt hypothécaire est un **prêt accordé pour l'achat (ou la rénovation) d'un bien immobilier**.

Les citoyens étrangers peuvent demander un prêt hypothécaire dans les mêmes conditions que les citoyens italiens, à condition qu'ils **résident légalement en Italie depuis au moins 2 ans** et qu'ils aient un contrat de travail régulier en vigueur depuis au moins six mois. Il faut également un permis de

---

séjour, un passeport, un contrat de travail, une preuve de revenus, un compte courant et un certificat de résidence en Italie.

Les **citoyens immigrés qui ne résident pas de manière permanente en Italie** doivent uniquement remplir la condition d'emploi et doivent donc présenter le contrat et le compte courant de l'institution auprès de laquelle le prêt est demandé.

Comme pour les autres formes de financement, avant d'accorder un prêt, le prêteur évalue la solvabilité du demandeur ainsi que la **valeur du bien** (en général, le montant ne dépasse pas 80 % de la valeur du bien). En général, des **intérêts** sont prélevés sur le remboursement du prêt selon un taux convenu. Avant de demander un prêt hypothécaire, il convient d'évaluer des éléments tels que le montant total et les versements individuels, le taux d'intérêt, la durée et les frais annexes. Les informations sur le produit sont contenues dans l'IGCIC (Information Générale sur le Crédit Immobilier aux Consommateurs) et dans le **Prospectus Européen Standardisé (PIES)** et permettent au consommateur de comparer différentes offres.

L'offre reste ferme et contraignante pour la banque pendant sept jours. Une fois le dossier instruit, il est procédé à la signature du contrat, puis au versement de la somme, qui a généralement lieu onze jours après la conclusion.

Les taux d'intérêt les plus couramment appliqués au prêt hypothécaire sont les suivants.

- Taux fixe : il reste inchangé pendant toute la durée du prêt, tout comme le montant des mensualités
- Taux variable : il varie en fonction de l'évolution du coût de l'argent
- Taux mixte : il peut passer de fixe à variable (ou vice versa) à des échéances et/ou conditions convenues
- Équilibré : une partie du prêt est facturée au taux fixe et l'autre partie au taux variable
- Variable à échéance fixe : échéance fixe dans le temps avec des fluctuations du taux d'intérêt, ce qui entraîne une modification de la durée du contrat

Après le versement Commence la période de **remboursement du capital** moyennant le paiement des versements périodiques convenus, qui peut également être effectué par débit sur des comptes courants en cours auprès d'autres établissements. En cas de retard de paiement, des **intérêts de retard** sont dus, calculés en pourcentage en fonction du montant et du temps écoulé. En cas **d'arriérés persistants ou de non-paiement des échéances, il convient de s'adresser à sa banque pour trouver une solution** : on peut, par exemple, opter pour une suspension, une réduction ou un décalage des échéances, faire jouer l'assurance souscrite ou renégocier le contrat, c'est-à-dire trouver un nouvel accord avec la banque sur la durée et/ou le taux d'intérêt.

Dans des circonstances particulières, il est également possible de recourir à des moyens de protection spécifiques :

---

1. Portabilité : possibilité de transférer une hypothèque et le prêt hypothécaire correspondant d'une banque à une autre sans frais et à des conditions plus avantageuses, même sans l'accord de la banque qui a initialement accordé l'hypothèque. Toutefois, il n'est pas permis de demander des sommes supplémentaires.
2. Renégociation : possibilité de convertir le prêt hypothécaire d'un taux variable à un taux fixe sans frais pour l'utilisateur. La banque est tenue d'accorder cette option pour les hypothèques ne dépassant pas 200 000 euros, dont le titulaire a un ISEE ne dépassant pas 35 000 euros, et qui est à jour dans le paiement des échéances ;
3. Suspension des versements jusqu'à 18 mois pour les familles en difficulté financière en cas de décès ou de reconnaissance d'un handicap grave ou d'une invalidité civile de l'emprunteur et/ou si le preneur du prêt a perdu son emploi ou si le temps de travail a été réduit. La suspension s'applique aux hypothèques relatives à des biens immobiliers utilisés comme habitations principales non luxueuses, dont le montant n'excède pas 250 000 euros, qui sont amorties depuis au moins un an, qui ne bénéficient pas de subventions publiques ou de polices d'assurance pour couvrir les versements suspendus, et dont les paiements n'accusent pas de retard de plus de 90 jours consécutifs. Il n'est pas possible de recourir à la suspension si la déchéance du bénéfice du délai ou la résiliation du contrat est intervenue ou si une procédure exécutoire a été engagée sur l'immeuble hypothéqué. Pour activer la procédure, il est nécessaire de remplir le formulaire prévu à cet effet sur le site de Consap et de le remettre à la banque, qui dispose de 10 jours pour transmettre la demande au gestionnaire : ce dernier délivre l'autorisation dans les 15 jours suivant sa réception et, dans les 5 jours suivants, la banque notifie au bénéficiaire l'activation de la mesure. Aucune commission ou autre frais n'est prélevé lors de la suspension et, pendant la période de blocage, les intérêts sont calculés sur le capital restant, de sorte qu'aucun intérêt n'est accumulé sur d'autres intérêts.

### **Fonds de garantie pour les prêts primo accédant**

L'objectif du Fonds de garantie pour les prêts primo accédant est de faciliter l'achat d'une résidence principale par l'émission de garanties à première demande jusqu'à 50 % du montant principal des prêts hypothécaires ou des portefeuilles de prêts hypothécaires liés à l'achat ou à l'achat et à la rénovation et à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments utilisés comme résidence principale. L'accès au fonds n'est pas soumis à des contraintes de revenus, mais il donne la priorité aux jeunes couples, aux ménages monoparentaux avec des enfants mineurs, aux jeunes jusqu'à 36 ans et aux locataires de logements appartenant à des institutions autonomes de logement social.

Il existe également une exonération de l'impôt de substitution pour les prêts à moyen et long terme destinés à l'achat, à la construction ou à la rénovation de la première habitation stipulés entre le 26 mai 2021 et le 31 décembre 2023 par des personnes qui, l'année de la stipulation, sont âgées de moins de 36 ans et dont l'ISEE ne dépasse pas 40 000 euros.

---

Un taux effectif global (TEG) maximum égal au taux effectif global moyen des prêts hypothécaires (TEGM) tel qu'il apparaît dans la publication trimestrielle du ministère de l'économie et des finances est appliqué aux prêts qui ont accès au Fonds. Les prêts hypothécaires ne dépassant pas 250 000 euros, destinés à l'achat de biens immobiliers utilisés comme habitation principale sont éligibles à la garantie du Fonds, à condition qu'ils ne relèvent pas des catégories cadastrales A1, A8, A9 ou qu'ils présentent des caractéristiques de luxe, et que l'emprunteur ne possède pas d'autres biens immobiliers à usage résidentiel. Le formulaire de demande est disponible sur [www.consap.it](http://www.consap.it) et peut être soumis à un établissement de crédit/intermédiaire financier participant (la liste est disponible sur le même site web que le gestionnaire), accompagné d'une pièce d'identité. Une fois que l'intermédiaire financier/la banque a vérifié que la documentation est en ordre, il transmet le formulaire au gestionnaire, qui dispose de 20 jours pour notifier au gestionnaire le résultat de la garantie. Si l'emprunteur rencontre des difficultés de paiement, la banque ou l'intermédiaire financier a la possibilité de suspendre les versements ainsi que d'autres mesures facultatives indiquées dans le formulaire de demande. En cas de défaillance, le Fonds liquide au prêteur le montant prévu par la garantie et agit à l'encontre de l'emprunteur pour récupérer le montant en question : l'utilisateur doit donc restituer intégralement au Fonds ce qu'il a payé.