**Scheda formativa**

|  |  |
| --- | --- |
| **Titolo** | Prodotti speciali (es.: ipoteca inversa) |
| **Parole chiavi** | Ipoteca inversa, depositi collegati, conti in valuta estera  |
| **Fornito da** | UMA |
| **Lingua** | Italiano |
| **Obiettivi** | * Fornire una panoramica di alcuni prodotti speciali di finanziamento e di investimento.
 |
| **Risultati di apprendimento** | * Capire come funzionano le ipoteche inverse
* Capire come funzionano i depositi strutturati
 |
| **Area Formativa** | Financial Literacy Alphabet  |  |
| Financial Decision-making and Management | X |
| Finances for Good |  |
| **Indice dei contenuti** | 1. **Cos'è un'ipoteca inversa?**
2. **Modalità di rimborso delle ipoteche inverse**
3. **Cosa sono i conti bancari in valuta estera?**
4. **Cos'è un deposito strutturato?**
5. **Depositi misti risparmio-investimento**
6. **Cosa considerare quando si sottoscrive un deposito strutturato?**
7. **Esempio di deposito strutturato**
 |
| **Sviluppo dei contenuti****(1.500 parole max.)** | **1.- Che cos'è un’ipoteca inversa?**Si tratta di un prestito garantito da ipoteca sulla residenza abituale, concesso in un'unica soluzione o tramite pagamenti periodici, ad una persona che deve avere superato una certa età - dai 65 anni - o dimostrare un grado di invalidità (pari o superiore al 33%) o dipendenza (grave o grande dipendenza), e non può essere rimborsato fino al momento della morte. In questa operazione (ipoteca inversa), il cliente non si reca in banca per richiedere un prestito per acquistare una casa, che poi garantirà ipotecandola, ma piuttosto prende la casa sotto braccio, offrendola come garanzia per il prestito. Inoltre, senza perdere la proprietà dell'immobile, che può continuare ad essere utilizzato fino alla morte del cliente.Lo scopo di questo prestito è quello di fornire reddito fino alla morte del proprietario della casa.L'importo massimo concesso in questo tipo di prestito è una certa percentuale del valore stimato al momento della contrazione dell'operazione. Questo importo può essere prelevato tutto in una volta, ma normalmente sarà pagato periodicamente (di solito sotto forma di reddito mensile). L'importo di questo affitto da ricevere dipende da diversi fattori:* Valore della casa
* Età della persona che sottoscrive il prestito e del suo coniuge
* La scelta tra ricevere l'affitto per un periodo determinato o per tutta la vita

Ad esempio, una casa del valore di 100.000 euro ti permetterà di ricevere 10.000 euro all'anno per 10 anni. Tuttavia, nel caso in cui il denaro concesso in un prestito si esaurisca perché la persona anziana ha superato l'aspettativa di vita con cui la banca stava lavorando, la maggior parte delle finanziarie consente di stipulare un'assicurazione vitalizia differita che garantirà che la persona anziana possa continuare a ricevere il proprio reddito mensile fino alla morte. L'ipoteca inversa può essere un complemento aggiuntivo ad altri redditi che il titolare può ricevere, come una pensione o altri fondi, e presenta vantaggi fiscali. Inoltre, trattandosi di un prestito, questo reddito mensile aggiuntivo non è soggetto all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef).Le cose cambiano quando ricevi i soldi dall'assicurazione di rendita, se questo è il caso, poiché questo capitale paga le tasse. Tuttavia, l'importo da pagare sarà una piccola percentuale dell'importo ricevuto, grazie ai vantaggi fiscali disponibili. **2.- Modalità di rimborso delle ipoteche inverse**Contrariamente a un'ipoteca convenzionale, quando è normale che il debitore adempia regolarmente al suo obbligo di rimborsare il prestito a rate, il prestito sarà rimborsato alla morte del debitore.Cioè, l'istituto finanziario non può richiedere il rimborso del debito accumulato fino a quando il titolare o l'ultimo dei beneficiari di questo prestito muore, come stabilito nel contratto. Tuttavia, se lo si desidera, il prestito può essere annullato anticipatamente.Alla morte del proprietario, gli eredi hanno diritto sia alla proprietà dell'immobile che al debito accumulato presso l'istituto finanziario, con due opzioni:* **Mantenere la casa**: per farlo, devono estinguere il debito con l'istituzione, rimborsando i soldi che hanno preso in prestito. Se non hanno il capitale proprio per farlo, possono finanziarsi stipulando una normale ipoteca sulla casa, per l'importo del debito.
* **Vendere la casa:** in questo caso l'importo della vendita viene utilizzato per estinguere il debito contratto dai titolari dell'ipoteca inversa. Se l'importo non è sufficiente a soddisfare il debito accumulato, l'istituzione può richiedere la vendita di altri beni dell'eredità.

**3.- Cosa sono i conti bancari** **in valuta estera?**Un conto bancario in valuta estera è un conto che opera in una valuta diversa dall'euro. In altre parole, se abbiamo un conto in dollari, possiamo detenere dollari nello stesso modo in cui deteniamo euro in un conto normale. È importante chiarire che per depositare o trasferire denaro, dovremo farlo in dollari. E come possiamo depositare dollari se abbiamo euro? La banca li cambierà al tasso di cambio corrente del mercato, anche se normalmente addebiterà una commissione.Le commissioni sono solitamente superiori a quelle di un conto in euro, ma tutto dipende da quanto sei strettamente legato alla banca.Va tenuto presente che questo prodotto finanziario è considerato avere un profilo di rischio molto elevato data l'incertezza dei movimenti dei tassi di cambio. Ad esempio, apriamo un deposito in valuta estera e lo cambiamo da euro a dollari, per i quali riceviamo la remunerazione concordata, che è superiore a quella in euro. Quando vogliamo recuperare i nostri soldi in euro, cioè cambiare i dollari in euro, a seconda del tasso di cambio in quel momento, possiamo guadagnare o perdere denaro.**4.- Cos'è un deposito strutturati?**I depositi strutturati (o collegati) sono prodotti di investment banking: si deposita capitale in banca e in cambio offre una redditività. Tuttavia, in questo tipo di deposito, la remunerazione finale sarà sempre legata all'evoluzione di una quota di borsa, di un indice (es. Ibex35, Eurostoxx, ecc.), di un tasso di interesse (es. Euribor) o di un tasso di cambio (es. euro-dollaro).Pertanto, contrariamente ai depositi a tempo determinato, si otterrà un rendimento variabile. Se l'andamento dell'indice è favorevole, si ottiene un rendimento maggiore rispetto ad un deposito ordinario; Allo stesso modo, se la performance dell'indice è sfavorevole, il rendimento potrebbe essere zero. In breve, si assumono maggiori rischi e incertezze.**5.- Depositi misti risparmio-investimento**I depositi misti o doppi sono una combinazione di depositi a tempo determinato e depositi indicizzati. In questo caso, parte del capitale viene collocato in un deposito a tempo determinato per un certo periodo di tempo e ad un determinato tasso di interesse. Il resto del capitale è collocato in un deposito collegato per un diverso periodo di tempo e l'interesse su questa parte del deposito è subordinato alla performance del suo indice di riferimento.**6.- Cosa considerare quando si sottoscrive un deposito strutturato?*** Garanzia di restituzione del capitale: verificare se il 100% del capitale ègarantito per essere restituito alla scadenza del deposito.
* Esiste una redditività massima o minima garantita?: la redditività dipenderà dall'andamento dei valori a cui è indicizzato il deposito. Di solito, una redditività minima è garantita nel caso in cui la performance dell'indice o dei titoli di riferimento non sia quella attesa. A volte, tuttavia, il minimo è dello 0%, cioè non viene guadagnato alcun interesse. In caso contrario, tenere presente che potrebbero incorrere in perdite.
* È possibile annullare in anticipo?: la maggior parte di essi non consente la cancellazione anticipata, quindi è necessario prevedere se avrai bisogno del denaro prima della scadenza, poiché non sarai in grado di riscattarlo. Ci sono eccezioni e in alcuni casi possono essere cancellate, ma devi pagare una penale di cancellazione anticipata, che può essere molto alta.
* Tassazione dei depositi strutturati: i redditi da depositi strutturati sono soggetti ad imposta, così come i redditi da depositi a tempo determinato, che sono tassati allo stesso modo.
* Il TAEG non è uguale alla cedola: è necessario sottolineare la differenza tra il TAEG e la cedola (interesse periodico). La maggior parte delle banche offre i propri depositi in bundle e indicizzati enfatizzando il rendimento interessante delle proprie cedole, ma la cedola è solo il rendimento finale del prodotto, ovvero la percentuale totale che può essere guadagnata sul capitale investito.
* Al contrario, il TAEG, che di solito sarà inferiore, è il rendimento annuo netto e, allo stesso tempo, il valore di riferimento che servirà da confronto tra diversi depositi.

**7.- Esempio di deposito strutturato**Immaginiamo che un cliente vada alla banca "X" e sottoscriva un deposito legato alle azioni di due società quotate con una durata di 12 mesi. Secondo il prospetto del prodotto, la remunerazione finale del deposito sarà variabile e dipenderà dall'andamento delle attività secondo quanto segue:* Se alla fine del deposito, il prezzo di entrambe le azioni è uguale o superiore al prezzo iniziale, l'istituto pagherà una cedola di, ad esempio, 3% sul valore nominale del deposito. In altre parole, il cliente guadagnerà il 3% lordo sull'importo investito. È importante notare se il rendimento è espresso come cedola (interesse totale), TAN annuale o TAEG.
* Se, invece, il prezzo finale delle azioni è inferiore al prezzo iniziale, l'istituto pagherà una cedola dell'1%, anche se a volte i depositi strutturati possono avere un rendimento minimo dello 0%, cioè se le attività non performano bene, la remunerazione può finire per essere zero.

In considerazione di quanto sopra, il cliente decide di investire 10.000 euro, ricorda che il termine è di 12 mesi, il capitale è garantito e il rendimento può essere del 3% o dell'1%. Dopo 12 mesi, le due azioni sono aumentate di valore: in questo caso, il cliente guadagnerà 300 euro lordi di interessi, a cui deve essere detratta l'imposta del 19%, e la banca rimborserà i 10.000 euro.Potrebbe anche accadere che una o entrambe le azioni perdano valore. In tal caso, l'interesse lordo sarebbe di € 100 e otterresti anche l'intero importo investito. |
| **Glossario (5 termini del glossario)** | * **Ipoteca inversa**. Si tratta di un prestito garantito da ipoteca sulla residenza abituale, concesso in un'unica soluzione o tramite pagamenti periodici, ad una persona che deve avere superato una certa età - dai 65 anni - o dimostrare un grado di invalidità (pari o superiore al 33%) o dipendenza (grave o grande dipendenza), e non può essere rimborsato fino al momento della morte
* **Deposito strutturato**. I depositi strutturati (o collegati) sono prodotti di investment banking: si deposita capitale in banca e in cambio offre una redditività. Tuttavia, in questo tipo di deposito, la remunerazione finale sarà sempre legata all'evoluzione di una quota di borsa, di un indice (es. Ibex35, Eurostoxx, ecc.), di un tasso di interesse (es. Euribor) o di un tasso di cambio (es. euro-dollaro).
* **Deposito misto risparmio-investimento**. I depositi misti o doppi sono una combinazione di depositi a tempo determinato e depositi indicizzati. In questo caso, parte del capitale viene collocato in un deposito a tempo determinato per un certo periodo di tempo e ad un determinato tasso di interesse.
* **Conto in valuta estera**. Un conto bancario in valuta estera è un conto che opera in una valuta diversa dall'euro.
* **Cedola**. Quando si parla di depositi, la cedola è il rendimento finale del prodotto, ovvero la percentuale totale che si può guadagnare sul capitale investito.
 |
| **Autovalutazione (5 domande e risposte a scelta multipla)** | 1.- Per richiedere un'ipoteca inversa devo:1. Avere una casa ipotecata
2. **Avere più di 65 anni, avere una disabilità o essere a carico**
3. Entrambe le risposte sono corrette

2.- In un'ipoteca inversa:1. Pago mensilmente l’ammontare del prestito più gli interessi
2. Ricevo l'importo del prestito più gli interessi su base mensile
3. **L'importo del prestito prelevato più gli interessi viene normalmente rimborsato alla morte del proprietario dell'abitazione**

3.- Un deposito misto è:1. **L'unione di due prodotti finanziari: un deposito a tempo determinato e un prodotto di investimento e, quindi, di reddito variabile**
2. Un deposito a tempo determinato con un tasso di interesse fisso
3. Un prodotto a reddito variabile in cui il capitale iniziale non ègarantito

4.- Una persona investe €10.000 in un deposito a termine di un anno in dollari ad un tasso di interesse annuo del 4%. Al momento della contrattazione, il tasso di cambio è di € 0,77 / $ e al momento della scadenza, € 0,72 / $. Supponendo che non vi sia alcuna commissione sulle operazioni di cambio valuta, quale sarà il reddito ottenuto dal deposito?1. **Ha una perdita di €275,32**
2. Ha un profitto di €275,32
3. Non ha né un profitto né una perdita

5.- In un deposito strutturato:1. I redditi da depositi strutturati sono imponibili
2. È possibile definire un rendimento minimo garantito
3. **Entrambe le risposte sono corrette**
 |
| **Bibliografia** | * https://clientebancario.bde.es
* https://www.bancosantander.es/particulares/hipotecas/hipoteca-inversa
* https://www.finect.com/usuario/Josetrecet/articulos/hipoteca-inversa
* https://www.ebnbanco.com/blog/depositos-estructurados-que-son-y-que-ventajas-tienen/
* https://finanzas.roams.es/depositos/depositos-estructurados/
* https://www.bankinter.com/blog/mercados/depositos-estructurados-que-son
* https://www.helpmycash.com/depositos/estructurados/
* <https://www.raisin.es/depositos/depositos-estructurados/>
* <https://www.investopedia.com/guide-to-financial-literacy-4800530>
* Guida finanziaria "Impara come prendere decisioni finanziarie migliori" (Edufinet).
* <https://economictimes.indiatimes.com/definition>
* <https://banzai.org/>
* <https://handsonbanking.org/>
* <https://www.rockethq.com/learn>
 |
| **Risorse (video, link di riferimento)** |  |