



## SOLDI

# Dobbiamo chiedere un mutuo. Ma quale?

Soprattutto per chi deve comprare la **prima casa**, per esempio una giovane coppia, il mutuo è quasi sempre una risorsa imprescindibile. Ma quando e in che modo viene concesso? Come sceglierlo?

## CHE COSA È?

È il contratto con il quale una parte (mutuante, una banca) **consegna una somma di denaro a un'altra** (mutuatario) che si impegna a restituirla, nel tempo previsto, **maggiorata degli interessi**. Se viene richiesta per acquistare, costruire o ristrutturare un'abitazione, **la banca iscrive a propria garanzia un'ipoteca sull'immobile** (mutuo ipotecario). A seconda di come vengono determinati gli interessi, vi sono due principali categorie di mutuo: **a tasso fisso o variabile**.

## DUE TIPI DI TASSO

### VARIABILE

Gli interessi cambiano in relazione all'**andamento dell'economia** (si parte da un tasso inferiore a quello fisso ma, poiché questo segue il mercato, può essere più rischioso nel tempo) e le clausole per determinarli variano a seconda del prodotto proposto dal singolo Istituto di credito. Segnaliamo i più diffusi e anche quelli particolari.

- **1) CON CAP** Si tratta di un mutuo a tasso variabile con un limite massimo prestabilito oltre il quale il tasso non potrà mai salire (partendo da un tasso di interesse intermedio tra fisso e variabile); il rischio risulta così "calmierato".
- **2) A RATA COSTANTE** È un normale mutuo a tasso variabile, le cui rate restano sempre uguali, ciò che cambia è il loro numero: se gli interessi salgono, se ne aggiungono altre in coda fino all'estinzione.
- **3) OFFSET** In questo caso gli interessi sul capitale erogato variano a seconda di quanto denaro viene depositato sul conto corrente acceso presso la stessa banca: gli interessi vengono calcolati solo sulla differenza tra finanziamento e saldo del conto.

### FISSO

In questo caso la percentuale di interessi sul capitale è stabilita al momento della sottoscrizione e **non cambia**. Il tasso applicato è più alto rispetto al tasso iniziale di un "variabile".

## L'IPOTECA

Il mutuo sulla casa è un **prestito assistito dalla garanzia sull'immobile**. Infatti, per rientrare nella previsione legislativa (DPR 601/73) e godere delle agevolazioni fiscali, deve essere ipotecario e **durare almeno 5 anni**.

- Pertanto la banca quando eroga finanziamenti a medio-lungo termine iscrive sul bene immobile acquistato dal mutuatario (cliente) **un'ipoteca di primo grado**.

- La materia è disciplinata dalla **Banca d'Italia, che determina l'ammontare massimo dei finanziamenti** in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi.

- A fronte della garanzia sul bene-casa, gli **interessi passivi risultano bassi** (in media del 3-6%) se paragonati ad altre forme di finanziamento, come, ad esempio, i prestiti personali o al consumo (dal 8 al 13%).

## Capitale e rate

Il denaro erogato a titolo di mutuo, di norma, non può eccedere **l'80% del valore dell'immobile da acquistare**. Sommando "capitale + interessi" e dividendo il risultato per il numero di mesi fino alla scadenza del mutuo, si individua **la rata**. Nei pagamenti iniziali la maggior parte dell'importo è a titolo di **interesse**, il resto di capitale. La situazione nel tempo si modificherà fino a che le ultime rate saranno composte dal solo capitale residuo. La banca, per valutare la sostenibilità economica del prestito in relazione al reddito applica **la regola del terzo delle entrate**, cioè tende a limitare la rata al terzo delle entrate del cliente. Precauzionalmente è buona norma non impegnarsi per pagamenti mensili che **superino il 25% del proprio reddito**, in ragione della durata del mutuo e dell'importanza del bene che si va ad acquistare.

# BANCA

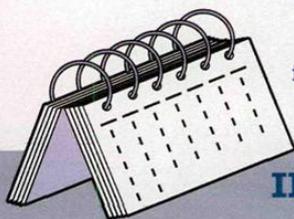


SOLDI

## COME SCEGLIERE IL MIGLIORE



Per individuare l'offerta più vantaggiosa **non basta guardare il tasso di interesse proposto** dalle banche, perché la procedura di erogazione di un mutuo è un'operazione finanziaria complessa con **costi di istruttoria** piuttosto elevati.



### Un giusto confronto

Per rendere effettivamente confrontabili le diverse offerte il Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio, nel 2003, ha ufficialmente definito l'**Indicatore Sintetico di Costo (Isc)** che, prendendo il posto del precedente "Taeg", comprende ora tutte le seguenti voci di spesa, che vanno a comporre il reale costo dell'operazione:

- rimborso del capitale
- pagamento degli interessi
- spese di istruttoria
- spese di perizia
- spese di incasso rata
- spese di assicurazione imposte dalla banca
- ogni altra spesa relativa al finanziamento

### IL CONTRATTO SI PUÒ MODIFICARE CON...

✓ **Surroga** In ogni momento il mutuatario (debitore) ha facoltà di **trasferire il proprio debito a un'altra banca** (art. 1202 del Codice Civile) che gli offre condizioni migliori subentrando nell'ipoteca originaria. La Legge 244/2007 stabilisce la **gratuità di questa operazione** con l'esclusione di penali e altri oneri di qualsiasi natura.  
● Pertanto un'altra banca subentrerà alla prima versando a quest'ultima il capitale residuo e incassando le rate ancora mancanti fino all'estinzione del prestito secondo le nuove pattuizioni.

✓ **Sostituzione** Consiste nell'estinzione del mutuo in essere e **nell'accensione di un nuovo finanziamento** con l'obiettivo di ottenere migliori condizioni. Bisogna però **fare attenzione perché**, se da una parte magari si riesce a ottenere un minor interesse, dall'altra, stipulando un nuovo mutuo, si vanno a pagare tutte le spese relative (notaio, perizia eccetera).  
● Può quindi valere la pena di percorrere questa strada **soltanto quando si vuole ottenere maggior liquidità**, aumentando pertanto il capitale oggetto del mutuo.

✓ **Rinegoziazione** A differenza della sostituzione, che comporta l'estinzione del primo finanziamento con la stipula di un nuovo contratto, qui è prevista soltanto **la modifica di alcune "clausole contrattuali"** (durata del mutuo, tassi di interessi ecc.). I contraenti rimangono gli stessi perché **si tratta di una limitata** modifica di uno stesso contratto che continua ad avere gli elementi fondamentali originali.  
● Anche questa ipotesi è coperta dall'**assoluta gratuità** (Legge 244/2007).  
● La Convenzione tra l'Associazione Bancaria Italiana (Abi) e il Ministero dell'Economia e delle Finanze (Decreto Legge 93/2008) impone alle banche aderenti di rendersi

in ogni caso disponibili a rinegoziare i mutui **a tasso variabile, stipulati prima del 29 maggio 2008** e destinati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione della prima casa.  
● L'obiettivo è quello di portare la rata mensile ai livelli individuati dalla Convenzione, facendo rimanere costanti le rate fino all'estinzione del debito con l'applicazione del tasso variabile.  
● Risulta chiaro che la rinegoziazione comporta, nella maggior parte dei casi, una **spesa complessiva più elevata** senza alcun beneficio circa i tassi applicati (che restano quelli di prima); nel caso si ritenga di dover modificare il contratto, può convenire piuttosto ricorrere alla negoziazione "libera" ovvero alla surroga.

✓ **Accollo** È possibile **vendere la casa con il mutuo in corso**: l'acquirente può valutare la convenienza di subentrare nel prestito, assumendosi, nei confronti della banca, gli stessi obblighi del debitore originario. **Risparmierà i costi notari, di istruttoria e iscrizione d'ipoteca**, ma dovrà ben valutare le condizioni (tasso, durata, rata eccetera). Il venditore, con l'accollo, è sollevato dall'onere di estinguere il mutuo e cancellare l'ipoteca esistente ma, **a meno di un'esplicita liberatoria**, potrà restare obbligato verso la banca, a fianco del subentrante. A prescindere dal momento del subentro, chi si accolla il debito andrà a pagare tutto il capitale rimasto e tutti gli interessi dovuti sull'importo residuo al saggio di interesse pattuito originariamente.

✓ **Estinzione anticipata** Con la Legge Bersani (n. 40/2007), l'estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo prima casa per i contratti stipulati dal 2/2/2007 è **esentata da penali**, mentre per i mutui stipulati prima l'Abi e le Associazioni dei consumatori hanno concordato penali ridotte.

## CI SONO VANTAGGI FISCALI

Al momento dell'accensione del mutuo per l'acquisto della prima casa, l'aliquota dell'imposta è ridotta allo 0,25% dell'importo del mutuo (2% per il prestito sulla seconda casa). Inoltre, le detrazioni sono:

- ✓ solo per **acquisto dell'abitazione principale** (concetto più ampio di quello di prima casa) ovvero dell'immobile in cui dimorano abitualmente il contribuente o i suoi familiari (parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo nonché il coniuge)
- ✓ per le **pertinenze dell'abitazione principale** (acquistate con il medesimo atto).

Sono poi **oggetto del bonus fiscale: oneri accessori** connessi alla stipula del mutuo; **spese notarili** sostenute per la pratica; eventuali **perizie tecniche**; ogni anno fino a scadenza, il **19% degli interessi** sui mutui (detratti i contributi concessi da Stato o Enti Pubblici).

● La **Legge di Stabilità 2013** ha ridotto a 3.000 € il tetto massimo su cui calcolare la detrazione del 19% (per redditi lordi superiori a 15.000 €). Inoltre il precedente limite (prima di 4.000 €) era per la sola detrazione degli interessi, ora invece riguarda il cumulo di tutte le altre (eccetto spese mediche, ristrutturazioni, affitti). Per mutui cointestati, la detrazione spetta in ragione della ripartizione del finanziamento, non della proprietà.

## E NEL CASO DI...

✓ **Mancati pagamenti** Seguendo lo schema classico di ogni contratto, il mancato pagamento anche di una sola rata, è considerato inadempimento contrattuale. Però, in considerazione del particolare **momento di crisi**, alcuni istituti bancari hanno aderito a un Accordo per la sospensione rate del mutuo, che rientra nel Piano Famiglie - protocollo d'intesa sottoscritto dall'Abi e dalle

Associazioni dei consumatori per favorire la sostenibilità del debito per le famiglie.

● Pertanto, in caso di impossibilità a far fronte al pagamento della rata, per non essere considerati "inadempienti" è necessario proporre una **richiesta di sospensione al proprio istituto bancario**. L'accordo prevedeva quale termine per il deposito delle istanze la data del 31/01/2013, ma c'è una **proroga al 31/03/2013**.

✓ **Ulteriore mutuo** Nessuna norma vieta di stipulare **più di un prestito a interesse**; la questione attiene soltanto alle politiche del credito bancario e si concentra sulla verifica del reddito che si percepisce e delle garanzie che si possono fornire.

## Successione

Tanto la proprietà dell'immobile acquistato, quanto l'**onere di pagare il mutuo, ricadrà - in caso di decesso - sugli eredi**, secondo le rispettive quote. Si badi bene che la garanzia che rende sicuro il mutuo (detta "**garanzia reale**" o "garanzia sulla cosa") segue l'immobile: la banca che non venisse soddisfatta nel proprio credito, conserverebbe in ogni caso il diritto di pignorare la casa, venderla e, in forza dell'ipoteca, avere priorità rispetto agli altri eventuali creditori.

## PER LE GIOVANI COPPIE

Di recente il Governo ha istituito un fondo che consente di ottenere un mutuo per l'acquisto della prima casa alle giovani coppie con un reddito sufficiente seppur di natura precaria, anche se prive delle garanzie abitualmente richieste.



### I REQUISITI NECESSARI

#### DEI BENEFICIARI

- giovani coppie coniugate (con o senza figli) o nuclei familiari anche monogenitoriali con figli minori;
- **età inferiore a 35 anni** (tale requisito deve essere soddisfatto da tutti i richiedenti);
- **reddito Isee complessivo non superiore a 35mila euro**; non più del 50% del reddito complessivo imponibile ai fini Irpef deve derivare da contratto di lavoro dipendente a tempo indeterminato;
- non essere proprietari di altri immobili a uso abitativo.

#### DELL'IMMOBILE

- deve essere adibito ad **abitazione principale**
- non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) e **non deve superare i 90 metri quadrati**
- **non deve avere le caratteristiche di lusso** indicate nel decreto del Ministero dei Lavori pubblici in data 2 agosto 1969.

#### DEL MUTUO

- mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale;
- ammontare **non superiore a 200mila euro**; il tasso applicato e le condizioni del mutuo sono stabilite dai singoli istituti bancari entro i parametri consentiti dall'accordo tra il Dipartimento della Gioventù e l'Abi.

### GARANTISCE LO STATO

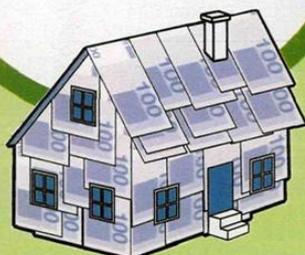
L'accordo tra Abi e Dipartimento della Gioventù prevede che lo Stato garantisca il **50% della quota capitale** del mutuo concesso. Le banche non potranno richiedere garanzie ulteriori oltre l'ipoteca sull'immobile.

## SE LA CASA È IN COSTRUZIONE

È prevista la possibilità di stipulare un mutuo "a stato avanzamento lavori", comunemente chiamato S.A.L. specifico per le case in costruzione.

- Di solito la **percentuale di concessione è pari circa all'80% dei costi di costruzione** (viene valutato anche se il terreno è già di proprietà o da acquistare).
- L'erogazione **non avviene in un'unica soluzione** ma come da tabella contrattualmente prevista che segue lo stato di avanzamento dei lavori.

SOLDI

PARLIAMO  
DI INTERESSI

## Facciamo un esempio

di interessi calcolati su un finanziamento di 100.000 € per l'acquisto di una "prima casa" (di valore 200.000 €), della durata 25 anni con diverse tipologie di mutuo.

## → TASSO FISSO

rata mensile: min. 606,76 € (interesse 5,54%), max 644,30 € (interesse 6,43%)

## → TASSO VARIABILE

rata mensile: min. 478,17 € (interesse 3,23%), max 504,87 € (interesse 3,95%)

(dati gennaio 2013, tratti da [www.mutuoonline.it](http://www.mutuoonline.it))



## LO SPREAD

È il valore che misura il rischio di affidabilità finanziaria di uno stato, cioè quella implacabile valutazione dei mercati relativa al rischio che quella nazione non riesca a far fronte ai propri debiti.

● Così la "temperatura" finanziaria di uno Stato viene messa a confronto con quella di un altro stato considerato economicamente solido (per l'Europa è la Germania) e da questa comparazione nasce lo "spread", dalle cui oscillazioni derivano la maggiore o minore facilità di contrarre nuovo debito pubblico (vero e proprio ossigeno finanziario per tutti i Paesi).

## Perché sono così alti

Purtroppo, i **tassi applicati per i mutui in Italia**, messi a confronto con quelli di altri stati europei come Germania, Francia, Spagna, Portogallo eccetera, **risultano essere i più onerosi**.

● Va detto, però, che questi confronti non riescono ad essere assolutamente precisi, perché vengono necessariamente valutati prodotti finanziari anche molto diversi tra loro, ma si può tranquillamente ricavarne una linea di tendenza.

● Insomma, nonostante l'impegno dei governi per rifornire di liquidità il sistema bancario, i tassi di interesse rimangono importanti e i dati della Centrale rischi finanziari (Crif) fotografano a fine 2012, in Italia, **un calo del 42% della domanda di finanziamenti per l'acquisto di una casa**.

● Facile comprenderne il motivo: gli italiani, in tempo di crisi, hanno dovuto evitare di aumentare i propri debiti nel timore di un "fallimento" familiare.

● Sulla determinazione del tasso di interesse **il dato che gioca un ruolo fondamentale**

è individuato da una parola che abbiamo imparato a conoscere bene: lo **Spread**,

che incide profondamente sulle rate dei nostri mutui e spiega la differenza con gli altri stati europei.

● In ragione però del progressivo decremento nell'anno passato di questo parametro, **mutui e prestiti dovrebbero diventare meno cari per la clientela**.

## QUANDO IL TASSO È DETTO DI USURA

Bisogna sapere che trimestralmente la Banca d'Italia individua i **tassi di interesse massimi applicabili**, per segnare il limite tra usura e lecito guadagno dal prestito di denaro.

● Nessun istituto di credito applicherà, nei contratti attuali, tassi di interesse oltre il limite individuato dalla Banca d'Italia, ma la **questione** è quella relativa all'effetto dei limiti sui **mutui stipulati prima dell'entrata in vigore della Legge antiusura** (n. 108/96) e che prevedevano tassi attualmente considerati usurari.

● Per le pattuizioni di interessi stipulate dopo la nuova legislazione antiusura, un altro provvedimento legislativo (L. 24/2011) chiariva che si dovevano intendere come usurari solo gli interessi che eccedevano la soglia fissata al momento dell'accordo. Quindi la pattuizione originaria rimaneva valida anche se successivamente risultava eccedere il limite.

● Nulla era stato però chiarito per i mutui precedenti il 1996. Molto di recente invece la Corte di Cassazione (Sent. 602/2013) ha riaperto il dibattito per gli interessi passivi applicati a contratti precedenti il 1996, sostenendo **la necessità di applicare i limiti che si sono susseguiti nel tempo anche a mutui che originariamente non erano censurabili**: ha sostenuto infatti la tesi che anche nel corso del rapporto il tasso può diventare usurario e ha proposto la riduzione degli interessi fino ai limiti in quel momento consentiti. La questione resta tuttora aperta per le pesanti ricadute sui bilanci degli istituti di credito.

## Le previsioni

Fra qualche mese si dovrebbero registrare le prime limature sugli interessi passivi e, per la fine del 2013, si ipotizza un generalizzato calo del costo dei finanziamenti: **potrebbe quindi convenire progettare la stipula del mutuo per fine 2013 o inizio 2014**.



ILLUSTRAZIONI DI M. CARBONARA

## PER INFORMARSI

[www.bancaditalia.it/vigilanza/normativa/norm\\_bi/disposizioni-vig/trasparenza\\_operazioni/3\\_guide/mutuo](http://www.bancaditalia.it/vigilanza/normativa/norm_bi/disposizioni-vig/trasparenza_operazioni/3_guide/mutuo)  
[www.codacons.it](http://www.codacons.it)  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)  
[www.diamoglifuturo.it/fondo-casa](http://www.diamoglifuturo.it/fondo-casa)

[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)  
[www.mutui.it](http://www.mutui.it)  
[www.mutuoonline.it](http://www.mutuoonline.it)  
[www.gioventu.gov.it/diritto-al-futuro/diritto-al-futuro-accesso-al-mutuo-per-le-giovani-coppie-con-contratti-atipici.aspx](http://www.gioventu.gov.it/diritto-al-futuro/diritto-al-futuro-accesso-al-mutuo-per-le-giovani-coppie-con-contratti-atipici.aspx)



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.