

# Come scegliere il mutuo?

SEGUENDO QUESTI

**CONSIGLI PRATICI**

RACCOLTI DALL'UNIONE  
NAZIONALE CONSUMATORI



UNC  
CONSUMATORI.IT

**PREMIO ANTITRUST**  
MIGLIOR ASSOCIAZIONE CONSUMATORI



# C'è mutuo e mutuo...



 @massidona

**AVV. MASSIMILIANO DONA**  
Presidente **Unione Nazionale Consumatori**  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)



Per l'**acquisto** della prima o seconda **casa**, per i lavori di **ristrutturazione**, per il **consolidamento di debiti**... Chi è che non si è mai trovato davanti alla necessità di **"accendere" un mutuo**, ossia di richiedere un finanziamento alla banca?

È una scelta tanto frequente quanto delicata! Bisogna tener presente il proprio **bilancio** familiare anche nel lungo periodo, valutare il tipo di **tasso** (fisso o variabile), la sostenibilità della **rata**, la **durata** e il **costo**, scegliere il **notaio** e così via.

È per questo che l'**Unione Nazionale Consumatori** ha realizzato questa Guida con la collaborazione di **Gruppo MutuiOnline**: troverai le **informazioni** utili, le **spiegazioni** necessarie e i **consigli** pratici per orientarsi tra le tante soluzioni di mutuo.

**Banche e mutui infatti non sono tutti uguali**, e non è detto che la propria banca garantisca migliori condizioni e semplicità di finanziamento. Lo sapevi che se scegli bene un mutuo puoi **risparmiare** anche 700 euro all'anno?

Al giorno d'oggi, su internet, grazie ai **comparatori di mutui** possiamo confrontare le condizioni e i costi di decine di banche in modo rapido e gratuito... Per far buon uso di questi dati può esserti utile **tenere a portata di mano** questa Guida!

# Accendere un mutuo: cosa c'è da sapere?

## QUAL È IL MUTUO PIÙ ADATTO ALLE MIE ESIGENZE?

La scelta del mutuo deve tenere conto del proprio bilancio familiare sia presente che futuro. Un **tasso variabile** permette di partire con una rata più bassa, ma espone al rischio di aumenti futuri non facilmente preventivabili. Un **tasso fisso** è più costoso, ma offre una rata certa e sempre uguale. Una **durata breve** fa risparmiare molti interessi, ma porta a rate elevate, mentre **allungando la durata** del mutuo la rata si riduce e diventa meno pesante, ma cresce il totale degli interessi pagati.

## PER QUALI FINALITÀ POSSO RICHIEDERE UN MUTUO?

Un mutuo può finanziare l'**acquisto** della prima o seconda casa, ma anche molte altre finalità, come i lavori di **ristrutturazione** e/o costruzione, la **surroga** o sostituzione di un altro mutuo, il **consolidamento** di debiti preesistenti, ecc. I tassi, i costi e le percentuali di finanziamento possono variare a seconda della finalità.



## CONVIENE RIVOLGERSI ALLA PROPRIA BANCA?

L'approvazione del mutuo dipende da procedure e parametri simili in ogni banca, quindi l'essere già cliente di una certa banca non è detto che faciliti la concessione del finanziamento. Le **differenze di tasso da banca a banca** possono essere elevate e superare anche l'1%, con un maggior costo di 650-750 euro all'anno ed un aggravio di interessi totali che può superare i 20.000 euro. Occorre quindi **confrontare molte offerte** prima di scegliere la banca a cui rivolgersi, per avere una buona base informativa ed evitare inutili costi per tutta la durata del mutuo.

## HO DEI SOLDI DA PARTE: CONVIENE UTILIZZARLI PER CHIEDERE UN MUTUO PIÙ BASSO?

Non è garantito che la banca conceda fino all'80% esatto del valore dell'immobile, quindi è bene disporre di un capitale almeno leggermente superiore al restante 20%. Aumentando la percentuale di capitale proprio si ottengono tassi leggermente più bassi e si riduce l'importo della rata, ma ci si priva della **disponibilità del capitale** stesso. Occorre quindi valutare se e quanto capitale tenere a propria disposizione e il costo/opportunità di richiedere lo stesso capitale sotto forma di finanziamento.

# Tan e Taeg: come orientarsi



## COSA CONSIDERARE NELLA SCELTA TRA TAN E TAEG?

Il tasso di interesse (TAN) è importante, perché determina la rata e gli interessi del mutuo, che sono la componente principale di costo. Ci sono tuttavia altre voci di spesa (istruttoria, perizia, etc) che variano molto da banca a banca e che possono incidere notevolmente sul costo totale del mutuo, costo che viene **misurato dal Taeg**. Un mutuo con un TAN molto basso ma spese elevate può avere un Taeg più elevato di un mutuo con TAN più elevato ma minori spese. Confrontare anche i Taeg è fondamentale quindi per valutare la reale convenienza delle varie offerte.

## COME REGOLARE RATA, IMPORTO E DURATA DEL MUTUO?

Occorre scegliere una rata di importo **facilmente sostenibile** per tutta la durata del mutuo, tenendo conto anche delle necessità future di spesa e risparmio. Con tassi più bassi e durate più lunghe si ottiene lo stesso importo di mutuo, ma con una rata minore, facilitando sia la concessione del mutuo da parte della banca sia la **sostenibilità della rata** nel lungo termine. Con durate brevi si pagano meno interessi complessivi, ma la rata sale e potrebbe superare il limite del rapporto rata/reddito accettato dalla banca.

## LE ASSICURAZIONI SUL MUTUO SONO OBBLIGATORIE?

L'unica polizza obbligatoria per il mutuo è quella cosiddetta "**incendio e scoppio**". Altre assicurazioni che spesso le banche propongono vanno a garantire il rimborso del mutuo in caso di morte, invalidità, infortuni o perdita del lavoro dell'intestatario. Possono essere molto costose, ma danno il vantaggio di proteggere da imprevisti gravi che potrebbero causare la necessità di un immediato rimborso del mutuo residuo.

## CHE IMPORTO SI PUÒ OTTENERE?

Le banche valutano il **rapporto rata/reddito**: indicativamente la rata non deve superare il 30-35% del reddito netto mensile degli intestatari del mutuo, al netto di eventuali altri impegni finanziari già esistenti. In caso di redditi bassi la banca potrebbe però ridurre tale percentuale. Tutte le banche finanziano in genere fino all'**80% del valore dell'immobile**. Alcune arrivano anche al 95-100%, ma in questo caso il mutuo diventa molto più costoso e più difficile da ottenere.

# Diritti e doveri: cosa valutare

## COME POSSO ORIENTARMI NELLA SCELTA?

Raccogliere offerte dettagliate da tante banche può essere un processo lungo e complicato. Una soluzione è utilizzare i **comparatori di mutui**, con cui confrontare gratuitamente le offerte di decine di banche. È possibile così valutare le condizioni complete ed i costi dettagliati di tante soluzioni diverse di mutuo per banca, importo, tasso e durata, e richiedere il mutuo online, in modo da ottenere un **parere di fattibilità** dalla banca in pochi giorni. Alcuni comparatori offrono anche consulenza gratuita per scegliere meglio il mutuo.

## CHE AGEVOLAZIONI FISCALI SONO PREVISTE PER I MUTUI?

L'agevolazione fiscale più rilevante è quella della **detrazione Irpef** per i mutui di acquisto prima casa: ogni anno si possono detrarre fino a 4.000 euro di spese legate al mutuo, che comprendono gli interessi, diverse spese bancarie e le spese notarili. La detrazione è del 19% e può quindi arrivare a 760 euro all'anno, abbattendo così il costo effettivo del mutuo. Per i mutui prima casa è inoltre prevista un'aliquota agevolata per l'imposta sostitutiva che si paga sull'importo erogato.

## CONVIENE ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IL MUTUO?

Rimborsando anticipatamente un mutuo, anche solo in parte, si risparmia sugli **interessi restanti**. L'estinzione anticipata di mutui stipulati, dal 2 Febbraio 2007 in poi, da persone fisiche per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale **non è soggetta a penali**. È bene tenere presente però che la gran parte degli interessi viene pagata nella prima metà di vita del mutuo, quindi via via che ci si avvicina alla scadenza il risparmio si riduce e potrebbe essere più conveniente continuare a rimborsare il mutuo una rata per volta e mantenere la disponibilità del proprio capitale.

## SE HO GIÀ UN MUTUO POSSO CAMBIARE LE CONDIZIONI?

Rinegoziare le condizioni del mutuo con la banca è possibile, ma non è garantito cosa e quanto si riesce a modificare. Una soluzione è la **surroga**, applicabile solo ai mutui prima casa, che permette di trasferire il mutuo da una banca ad un'altra senza costi e modificando le condizioni. Si può così ottenere un **tasso più basso**, modificare il tipo di tasso e anche la durata del mutuo, e a seconda della propria convenienza si può così avere una rata minore, meno interessi o un mutuo più breve.



# Il momento del notaio: quale scegliere

## QUAL È IL NOTAIO GIUSTO?

Dando per scontata la serietà professionale della categoria, la regola classica di selezione è data da vicinanza e costo. Il **prezzo** merita un'attenzione specifica, ma conviene anche verificare l'**organizzazione** e la **modernità dello studio**. È quindi consigliabile di verificare in anticipo quanto tempo il professionista prevede di impiegare per produrre la tua relazione notarile, necessaria alla banca per approvare il tuo finanziamento e se usa mezzi moderni di comunicazione con la banca che ti erogherà il mutuo (portali digitali *pre* e *post* stipula).



## QUANTO COSTA UN ATTO NOTARILE?

La remunerazione corrisposta al Notaio per l'attività svolta è composta da **tre voci**:

1. Onorario, tasse e contributi per l'archivio nazionale notarile, con IVA al 22%;
2. Somme dovute a titolo di rimborso delle Anticipazioni fatte in nome e per conto tuo (c.d. "Visure"), regolarmente documentate, ed in esenzione IVA;
3. Imposte da corrispondere, per il tramite del notaio in qualità di sostituto d'imposta, all'Agenzia delle Entrate e all'Agenzia del Territorio, specifiche per gli atti di mutuo e di compravendita.

**Attenzione:** tra notai diversi le imposte devono essere identiche e le visure variare di pochissimo, quindi l'unica variabile a cui prestare attenzione nell'identificare il costo di un atto completo è l'**onorario**, che è il compenso del professionista.

## I NOTAI SONO TUTTI UGUALI?

Questa in effetti è la posizione ufficiale della categoria, ma non è esattamente così. Oltre alla disponibilità a fornire un **preventivo professionale** (su carta intestata, che indichi in modo chiaro e comprensibile le voci distinte di onorario, tasse e visure per evitarti successive sorprese), è bene verificare che sia in grado di trasmettere la tua relazione notarile preliminare alla banca entro un paio di settimane al massimo: è propedeutica all'approvazione del tuo finanziamento. Il notaio dovrebbe anche garantirti l'uso di **strumenti moderni di comunicazione con la banca** (portali digitali, lo standard di mercato si chiama "Pigna"). Verifica che il notaio sia preciso e puntuale nell'adottarlo, snellerà il tuo processo di mutuo e ti garantirà il rispetto di tutti gli adempimenti post-stipula.

## POSSO CHIEDERE UN PREVENTIVO?

Ciascun privato, in ottemperanza alle normative di legge vigenti, ha diritto di ricevere un **preventivo dal professionista** in forma scritta (Art. 9, comma 3 DL 24.1.2012). Quindi ricordati sempre di chiederlo, e verifica bene che le voci siano divise tra Onorario (con IVA esposta), anticipazioni e imposte.

Quando i preventivi sono troppo diversi tra loro, verifica che nel più basso il notaio non abbia ommesso di inserire le due altre voci di spesa. Al termine della stipula devi aspettarti di pagare solo quanto pattuito nel preventivo.

# Da non dimenticare

- 1** Banche e mutui non sono tutti uguali, e la propria banca non è necessariamente garanzia di migliori condizioni e semplicità di finanziamento: sbagliare la scelta può costare mediamente anche 700 euro all'anno.
- 2** Per trovare il mutuo più conveniente e adatto alle proprie esigenze è indispensabile confrontare un elevato numero di offerte. I comparatori di mutui online permettono di valutare con semplicità decine di banche diverse e centinaia di soluzioni di mutuo.
- 3** Non fermarsi al tasso (Tan) o all'importo della rata per confrontare i diversi mutui, ma verificare tutti i costi del finanziamento e confrontare le offerte in base al Taeg (anche chiamato ISC per i mutui).
- 4** Valutare preventivamente che importo indicativo di mutuo si potrebbe ottenere, in modo da tarare correttamente la ricerca dell'immobile da acquistare.
- 5** Non basarsi su consigli di amici o parenti. Approfittare delle consulenze di esperti permette di orientarsi meglio nella scelta e di interagire con la banca in modo più preparato e consapevole.
- 6** Il mutuo dura anche 30 anni, quindi è bene valutarne il corretto peso sul bilancio familiare nel lungo periodo, ragionando su importo, rata, durata, reddito e spese anche future.
- 7** Valutare quanto capitale proprio impegnare e quanto chiedere come mutuo: con importi di mutuo più bassi si risparmiano interessi ma si rinuncia alla disponibilità di capitale.
- 8** Utilizzare la surroga per sostituire senza costi un mutuo prima casa modificando le condizioni e risparmiando.



UNC  
CONSUMATORI.IT  
PREMIO ANTITRUST  
MIGLIOR ASSOCIAZIONE CONSUMATORI

In collaborazione con



**MutuiOnline.it**  
Più scelta, più risparmio



Seguici su

 UNConsumatori

 @consumatori

 unione-nazionale-consumatori

 @consumatori

**Scopri di più su**  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)

**Avvertenza:** l'Unione Nazionale Consumatori non svolge attività di promozione o pubblicità commerciale avente per oggetto beni o servizi prodotti da terzi e non intende realizzare alcuna connessione di interessi con imprese di produzione o di distribuzione: ai sensi di quanto previsto dal Codice del Consumo, il presente documento è quindi finalizzato esclusivamente a esigenze educative verso i consumatori. Il partner ha preso atto della indipendenza e imparzialità di Unione Nazionale Consumatori con l'impegno a non condizionarne in alcun modo l'autonomia di pensiero e le scelte editoriali.