



Vorrei un mutuo

Qual è quello più adatto alle proprie esigenze? Conviene il **tasso fisso** o quello **variabile**? Che **spese** bisogna aggiungere? Ecco una mini guida con alcune risposte utili per fare la scelta giusta.

Chiunque abbia la necessità di acquistare, costruire o anche ristrutturare casa e non ha liquidità immediata può decidere di ricorrere all'accensione di un mutuo.

● In pratica si tratta di un finanziamento: cioè un **prestito concesso dalle banche**, dagli istituti di credito e da società finanziarie che deve essere **rimborsato a rate** e al

quale vengono applicati gli **interessi**.

● Sono **tantissime le tipologie di contratti** di mutuo immobiliare che si trovano oggi sul mercato, ognuno con caratteristiche e vincoli propri, tra i quali i principali da considerare sono la durata (espressa in anni) e il tipo di tasso di interesse, che può rimanere fisso o variare in base al mercato.

DURATA, TASSI & C.

Tasso fisso o variabile: come scegliere

Con il primo la **rata sarà sempre uguale**, ma se dovessero esserci oscillazioni di mercato e quindi riduzioni, non si potrà avvantaggiarsene. Il **tasso variabile** invece **segue il mercato** e può subire riduzioni, ma anche aumenti: presenta maggiori profili di rischio, ma anche di guadagno. Nella scelta è importante soprattutto **confrontare il Taeg** (Tasso annuo effettivo globale), cioè il costo reale del mutuo perché include il **Tan** (Tasso annuo nominale) e tutte le spese - perizia, istruttoria, incasso rata, assicurazioni obbligatorie, imposte - che si devono sostenere. Alcune banche offrono **contratti misti** per cui per un certo periodo iniziale viene applicato un tasso ridotto e successivamente si passa al fisso e/o variabile oppure che il passaggio da un piano di ammortamento a tasso variabile a uno a tasso fisso e viceversa.

Le caratteristiche del finanziamento Tra i dati indicati del contratto abbiamo: **periodo in anni, importo e numero delle rate, tassi d'interesse**.

● La durata del periodo è **variabile**, in genere può andare dai **5 a 30 anni**, e in alcuni casi, a particolari condizioni richieste dalla banca di riferimento, è prolungabile fino a 40 o 50 anni.

● L'intero capitale, su cui si applicano gli interessi, deve essere poi rimborsato a rate. **In ogni rata viene restituita una parte del denaro avuto in prestito e si pagano gli interessi** (detti passivi).

● Il totale della rata è dato quindi dalla somma della parte di capitale che si restituisce (quota capitale) e degli interessi dovuti (quota interessi): nelle prime rate buona parte è costituita dalla **quota interessi** e una minima percentuale è formata dalla **quota capitale**. Inizialmente si pagano soprattutto gli interessi e in un secondo momento si rimborsa il prestito.

I costi in più Oltre agli interessi, si devono pagare altri importi: per l'**istruttoria della pratica alla banca** (il costo può oscillare tra i 180 e i 300 euro); per la **perizia** effettuata da un tecnico di fiducia della banca che accerta il valore dell'immobile ma soprattutto che questo non presenti anomalie o abusi edilizi (in genere oscilla tra i 100 e i 300 euro); per il **notaio** (questa spesa comprende onorari e tasse dovute al Fisco, quali l'iscrizione dell'ipoteca). Un insieme che fa lievitare il totale, a cui **vanno aggiunte poi anche le imposte** relative all'acquisto dell'immobile.



PER GLI INTERESSI C'È LO SCONTO FISCALE

Si ricorda che, sempre dal punto di vista fiscale, chi decide di accendere un mutuo usufruisce di uno sconto, ossia esiste la possibilità di detrarre dall'Irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche) un importo pari al 19% degli interessi passivi e degli oneri accessori previsti per l'accensione del mutuo.

- Se si acquista l'abitazione principale, l'importo massimo su cui calcolare questa detrazione è pari a 4.000 euro.
- Per averne diritto è necessario essere intestatari del mutuo e proprietari dell'abitazione.

IMPOSTE SULL'ACQUISTO

Indipendentemente dall'apertura del mutuo, l'acquisto di un immobile è soggetto a imposte diverse che dipendono dal tipo di venditore: **privato o impresa**. Nel primo caso sono previste l'imposta di registro del 9% e le imposte ipotecaria e catastale pari a 50 euro ciascuna.

- Se chi vende è un'impresa, a seconda dei casi, la cessione potrà essere:

- ✓ **esente da Iva**, con l'imposta di registro pari al 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna;
- ✓ **soggetta a Iva**, con l'aliquota del 10% (o del 22% per le abitazioni di lusso) e le imposte di registro, ipotecaria e catastale pari a 200 euro ciascuna.
- Se chi compra ha i requisiti per usufruire dell'**agevolazione "prima casa"** (immobile non di lusso da adibire ad abitazione principale), le imposte saranno più basse, e cioè:
 - nel caso di **acquisto da privato** (o da impresa ma con vendita esente da Iva):
 - ✓ imposta di registro al 2%
 - ✓ imposta ipotecaria fissa di 50 euro
 - ✓ imposta catastale fissa di 50 euro;
 - nel caso di **acquisto da impresa**, con vendita soggetta a Iva:
 - ✓ Iva al 4%
 - ✓ imposta di registro fissa di 200 euro
 - ✓ imposta ipotecaria fissa di 200 euro
 - ✓ imposta catastale fissa di 200 euro.

Confrontare le diverse offerte

Se si decide di accendere un mutuo, prima di avviare la pratica è opportuno paragonare le varie proposte delle banche. Uno strumento utile sono i comparatori virtuali che si trovano su siti specializzati come mutuonline.it o facile.it, che in pochi istanti e direttamente da casa propria mostrano vari mutui in base alle condizioni prescelte.

FOTOLIA

LE RICHIESTE DELLA BANCA

Scelta l'offerta che fa al caso proprio, da parte dell'istituto bancario è richiesta una serie di **informazioni** (dati anagrafici del richiedente, composizione del nucleo familiare, persone a carico, attuale occupazione, reddito netto, mensile e annuale): quasi un biglietto da visita del cliente, in base al quale la banca decide se concedere o meno il mutuo.

- Quando la valutazione è positiva e viene concesso, di solito l'importo massimo finanziabile è pari all'**80% del valore di mercato del bene immobile**; alcune banche finanziano fino al **100%** ma a tassi più onerosi e chiedendo ulteriori garanzie.

Il contratto Il mutuo viene stipulato davanti a un **notaio, scelto dal cliente**, anche se la banca può consigliarne uno di sua fiducia. La somma di denaro viene **trasferita dalla banca al cliente**, con l'assunzione da parte di quest'ultimo dell'obbligo di restituire secondo le condizioni pattuite nel contratto.

La garanzia dell'ipoteca

Di norma, insieme all'atto di mutuo viene costituita l'**ipoteca a favore della banca sull'immobile oggetto del finanziamento**: si tratta della garanzia che tutela la banca e copre non solo il capitale erogato, ma anche gli interessi nella misura concordata (fisso o variabile), gli eventuali interessi di mora nel caso di ritar-

di o mancato pagamento delle rate, **premi assicurativi** ed eventuali spese giudiziali che la banca dovesse sostenere per il recupero di quanto dovuto.

Immobile in donazione, mutuo impossibile È utile sapere che raramente le banche **concedono il mutuo** se la casa è stata **oggetto di donazione**.

- La legge prevede che la donazione possa essere impugnata dai legittimi eredi entro **10 anni dalla morte del donante**. Un probabile acquirente di un immobile oggetto di donazione vede salvi i propri diritti solo dopo che sono **trascorsi 20 anni dalla donazione**.
- Tempi molto lunghi questi che **penalizzano la commerciabilità dell'immobile**.

SOLDI

Dal 2007 l'ipoteca si cancella "in automatico" dopo il saldo

Il mutuo si estingue quando si paga l'ultima rata. Ma che cosa succede all'ipoteca? A introdurre la cancellazione automatica d'ufficio dell'ipoteca una volta pagato il debito è stato il decreto Bersani Bis (legge 2 aprile 2007, n. 40). Prima, quando il mutuo veniva estinto l'ipoteca rimaneva iscritta; per cancellarla occorre l'assenso della banca e in seguito il notaio provvedeva alla relativa annotazione nella Conservatoria dei registri

immobiliari. Dal 2007 le ipoteche possono essere cancellate in seguito all'estinzione del mutuo, su richiesta del creditore, senza l'intervento del notaio e senza alcuna spesa. La cancellazione in seguito all'estinzione del debito non è proprio immediata: devono trascorrere 30 giorni dall'estinzione (attestata dalla comunicazione della banca alla Conservatoria dei registri immobiliari). In questi 30 giorni la banca può anche comunicare

di voler mantenere l'ipoteca nonostante l'avvenuta estinzione del debito, ma a fronte di un motivo giustificato: per esempio la revoca dei pagamenti effettuati dal debitore. È bene precisare però che il nuovo procedimento non garantisce che l'ipoteca venga effettivamente cancellata, e non garantisce neanche con certezza sui tempi, perché la banca è obbligata a comunicare immediatamente alla Conservatoria l'avvenuto pagamento del debito, non avrà sanzioni se lo fa in ritardo o addirittura non lo fa del tutto.

ESTINGUERE IN ANTICIPO SI PUÒ

Ogni mutuo ha una durata predeterminata, ma si può sempre estinguere in anticipo, restituendo alla banca l'intero capitale residuo, anziché continuare a pagare le rate fino alla scadenza stabilita nel contratto. Dal 2007 la legge vieta l'applicazione di penali in caso di estinzione anticipata del mutuo contratto per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione. Allo stesso modo è possibile - a costo zero - "surrrogare" cioè spostare il mutuo in un'altra banca che offra condizioni più vantaggiose (modificando tasso e durata ma non importo).

Per i mutui stipulati prima del 2007 l'ABI - Associazione bancari italiani (www.abi.it) e le Associazioni dei consumatori hanno concordato delle penali ridotte a seconda del periodo di estinzione sul piano di ammortamento previsto. Si può chiedere di pagare al massimo lo 0,50% del capitale da rimborsare, se si tratta di un mutuo a tasso variabile. ● Anche la banca può risolvere anticipatamente il contratto, costringendo il cliente a pagare tutto e subito, ma è una decisione

che può prendere quando il mutuatario ha un comportamento scorretto, come per esempio quando non rispetta le scadenze delle rate o ha emesso assegni scoperti. ● Alcune banche stabiliscono un limite temporale di 18 mesi dall'inizio del mutuo, prima dei quali non accettano l'estinzione anticipata. Di solito non è conveniente estinguere prima il mutuo, perché nel primo periodo le rate corrispondono interamente alla quota interessi e non alla quota capitale che comunque andrà versata.

FOTOLIA

Comprare e vendere con mutuo pendente. Alcune banche possono prevedere il divieto per il mutuatario di vendere la casa prima di aver finito di pagare il mutuo, obbligando questi a estinguere anticipatamente il debito.

● Quando nella compravendita tra venditore e acquirente non vi sono ostacoli dal punto di vista contrattuale, una possibile soluzione è quella dell'accollo del mutuo preesistente: l'acquirente subentra cioè nelle obbligazioni assunte dal contraente originario del finanziamento (attuale venditore).

● Accollarsi significa infatti assumere un obbligo. Quindi con l'accollo, l'acquirente si obbliga nei confronti della banca a pagare le rate successive (comprendenti di quota capitale e quota interessi) fino alla scadenza.

● Viene stipulato un mutuo ex novo di importo e durata uguali a quelli residui del finanziamento in corso sullo stesso immobile, senza dover sostenere le spese di accensione.

● L'acquirente, però, deve valutare la convenienza del mutuo esistente, perché l'accollo comporta l'accettazione di tutte le condizioni già fissate: la durata residua, il tasso di interesse e l'importo della rata.

● Inoltre, se non è già cliente della banca che ha concesso il mutuo, dovrà probabilmente aprire un nuovo conto corrente. L'ultima parola spetta alla banca, che può anche rifiutare l'accollo perché il nuovo mutuatario non ha i requisiti reddituali richiesti.



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.