

# Comprare casa, è il momento buono

## Tasse e spese, gli errori da evitare

I rischi: calcolare male imposte e costi. Attenzione a non sforare il budget a disposizione

SANDRA RICCIO

Comprare casa è il principale investimento nella vita della maggior parte degli italiani. Oggi l'acquisto è diventato più accessibile. Questo perché i prezzi degli immobili sono scesi e i tassi dei mutui sono finalmente ai minimi. Un'occasione da non perdere. A patto però di non commettere errori.

### Questione di timing

Innanzitutto va detto che oggi i tassi sui mutui sono di nuovo a livelli minimi con il variabile sotto all'1,6% e il fisso intorno al 3%. Un buon livello che però potrebbe calare ancora nei prossimi mesi. Occorre quindi farsi bene i conti e capire se è il caso di aspettare ancora.

### Le spese accessorie

E' questo uno degli sbagli più frequenti che commette chi compra casa. Non sembra ma tante volte la complessità dell'operazione di compravendita fa perdere di vista quei particolari che possono sembrare solo dettagli ma che finiscono con il pesare sul conto finale. Sono le tante spese legate ad un immobile, da quelle condominiali agli interventi straordinari sul palazzo. Se gli interventi sono già stati deliberati dall'assemblea L'assegno finale lo dovrà stac-

care chi ha appena acquistato. Si tratta quindi sempre di verificare se il palazzo ha stabilito interventi importanti.

### Occhio al Fisco

Al prezzo finale dell'immobile va sempre aggiunto un 10% di costi aggiuntivi legati alle imposte catastali, all'iva o all'imposta di registro. Meglio eccedere nel calcolo della somma necessaria.

### Le ristrutturazioni

Tante volte chi compra casa non mette in conto i costi per la ristrutturazione o i tanti costi

inattesi che si possono presentare. Per esempio gli impianti elettrici e idraulici tante volte possono essere sottodimensionati o usurati e chi acquista se ne accorge solo a operazione avvenuta. Vale lo stesso per l'isolamento termico o acustico. Una soluzione può essere quella di guardare alla data di costruzione dell'immobile o meglio ancora indagare su eventuali problemi interrogando i vicini.

### Sconti, non tirare la corda

Le trattative in genere portano sempre a una riduzione sul

prezzo iniziale che si ferma al 10-15% circa. Tentare di ottenere molto di più può far sfumare l'affare, soprattutto se la casa è appena stata messa in vendita.

### Impegni troppo pesanti

Chi acquista con il mutuo deve ragionare bene sul reale budget che ha a disposizione e sui futuri impegni finanziari che potrebbero riguardare l'intero nucleo familiare. In questo conteggio rientra anche la decisione sul tipo di tasso sul mutuo. «Il variabile oggi è molto basso e parte dall'1,6% vale a dire un

punto e mezzo in meno del fisso che è al 3% - spiega Roberto Anedda, Direttore Marketing Mutuonline -. Il tasso fisso costa quindi un po' di più ma offre la garanzia di una rata costante e certa per tutta la durata del finanziamento». Nel caso la scelta vada sul variabile è sempre meglio mettere da parte ogni mese una quota che corrisponda a metà della rata in modo da avere le spalle protette in caso di imprevisti rialzi repentini dei tassi. E' bene poi mai fermarsi alla prima proposta di mutuo ma confrontare le varie banche sul mercato.

### I costi sul mutuo

Sono voci di cui molte volte le famiglie non sono nemmeno a conoscenza e che possono far salire il costo finale. E' il caso delle polizze vita sui finanziamenti. Arrivano a valere diverse migliaia di euro, non sono obbligatorie e nel caso di rottamazione del mutuo vanno ristipulate e pagate da capo.

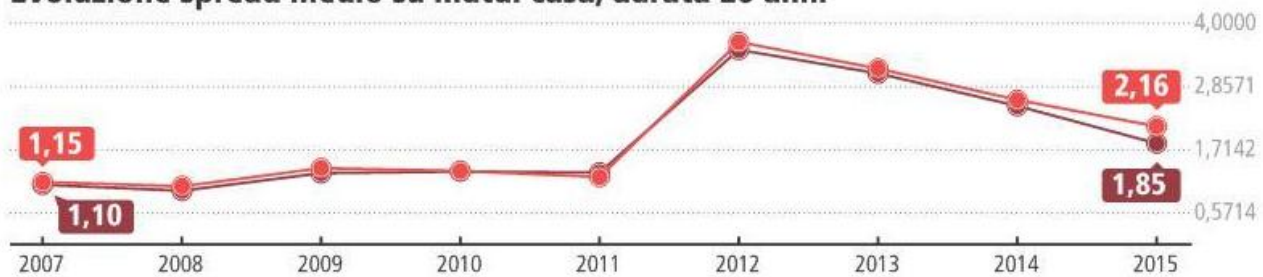
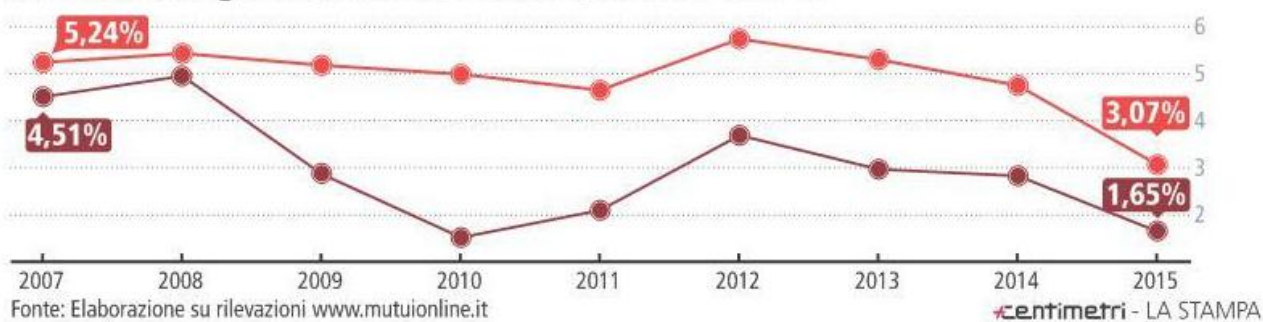
The image shows a thumbnail of the article page. At the top, it features the title "Comprare casa, è il momento buono" and the subtitle "Tasse e spese, gli errori da evitare". Below the title, there is a small graphic with the text "tutto SOLDI". The thumbnail also shows a small photo of a man in a white shirt and a small graphic with the text "Italia più export, la ricetta di Monti per crescere".

**Non pensare agli sgravi**

Un vantaggio che offre il mutuo è quello della possibilità di detrarre gli interessi passivi dall'Irpef. Ogni anno si può arrivare a una quota che è al massimo di 800 euro. Si riesca a usufruire di questo bonus soprattutto nei primi anni del finanziamento quando la componente degli interessi è più alta.

**Trend, spread e tassi**

Febbraio 2008-2015 ●●● Fisso ●●● Variabile

**Evoluzione spread medio su mutui casa, durata 20 anni****Evoluzione migliori tassi su mutui casa, durata 20 anni**Fonte: Elaborazione su rilevazioni [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it)

centimetri - LA STAMPA



[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.