

Risparmi fiscali Con la detrazione del 50% sui lavori edili e quella del 65% sul risparmio energetico si recupera gran parte della somma spesa

Mutui Per chi ristruttura la rata è light

Bonus Irpef ai massimi e tassi ai minimi: finanziare con un prestito i lavori in casa non è mai stato così conveniente

DI GINO PAGLIUCA

Chi intende ristrutturare un immobile o renderlo più virtuoso dal punto di vista energetico e non vuole, o non può, pagare tutto e subito, può approfittare di una congiunzione astrale che ben difficilmente si ripeterà in futuro: tassi dei finanziamenti al minimo storico, bonus fiscali al massimo.

L'idea è semplice: si accende un mutuo ipotecario finalizzato alla ristrutturazione, possibilmente per una durata di dieci anni, il prestito di fatto costa zero euro di interessi e si ottiene anche una riduzione della spesa effettiva.

L'ideale sarebbe puntare su un tasso fisso, perché consente di pianificare al meglio l'investimento; ai valori attuali la differenza di rata con il variabile, su una durata breve, è abbastanza limitata. Come si può ricavare dalle tabelle che abbiamo tratto dal portale mutuonline.it per un finanziamento da 80 mila euro si spendono mediamente 760 euro al mese a tasso fisso contro i 720 dell'indicizzato. Con un mutuo al 2,5% in dieci anni, computando anche le spese legate all'accensione del finanziamento per una ristrutturazione per la quale si ha diritto al bonus del 50% si spendono in tutto circa 52 mila euro mentre per un intervento di risparmio energetico agevolato al 65% il costo realmente sostenuto nel decennio scende sotto i 40mila euro.

Procedure

La concessione del mutuo per ristrutturazione è subordinata alla verifica della banca dei requisiti di solvibilità del cliente; questi di norma deve produrre tutta la documentazione con cui dimostra che sta realmente pianificando lavori di rifacimento: per la manutenzione ordinaria (che però lo ricordiamo non dà diritto al bonus fiscale) di solito è sufficiente il preventivo su carta intestata dell'impresa o del professionista che segue i lavori; per la manutenzione straordinaria copia del progetto inviato al comune per l'inizio dell'attività. Infine per la ristrutturazione edilizia propriamente detta (quando si amplia un immobile ad esempio chiudendo una loggia) bisogna dimostrare di aver ottenuto il permesso di costruire e aver

pagato gli oneri di concessione.

Siccome di solito non si chiede una somma superiore al 50% del valore dell'immobile, ottenere il finanziamento, se si ha un reddito mensile dimostrabile, non presenta problemi particolari. Un mutuo per ristrutturazione paga l'imposta sostitutiva nella stessa misura prevista per l'acquisto: lo 0,25% sull'importo erogato se riguarda la prima casa, il 2% negli altri casi. Non è però possibile detrarre gli interessi dall'Irpef.

Nella tabella abbiamo considerato una

cifra di 80 mila euro, nella realtà del mercato è possibile chiedere anche un minimo di 40-50 mila euro. Per importi inferiori non solo le banche sono restie a concedere i fondi, soprattutto a questi tassi, ma l'alternativa del prestito personale, per cui si pagano spese di accensione molto più basse, spesso risulterebbe più conveniente e sarebbe di sicuro più rapida.

In condominio

Un discorso a parte merita l'ipotesi che a chiedere il mutuo non sia un singolo ma un condominio, approfittando del fatto che sia le opere di ristrutturazione delle

parti comuni, sia quelle di efficientamento energetico, possono godere dei bonus fiscali. Le banche offrono prodotti ad hoc, sia sotto forma di credito ipotecario sia come prestito chirografario, la soluzione oggi più praticata dagli istituti. Va però detto che i tassi sono ben diversi rispetto a quelli per i privati: dalla lettura dei fogli di trasparenza dei prodotti offerti emerge un range che va dal 4,5% al 12,2%.

C'è anche una trafila non semplice da seguire: serve infatti una specifica delibera dell'assemblea perché l'amministratore non può in nessun caso indebitare il condominio con atto autonomo. Se il mutuo è



ipotecario le regole sulle maggioranze sono dettate dall'articolo 1108 del Codice civile: per una richiesta di prestito non finalizzata servono mille millesimi, se invece, come nel caso dei mutui per la ristrutturazione, il finanziamento ipotecario è chiesto per il miglioramento della cosa comune basta la doppia maggioranza dei due terzi dei millesimi e oltre il 50% degli intervenuti. La medesima maggioranza appare applicabile se il prestito è chirografario, in quanto lo si può considerare uno degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come farsi finanziare la ristrutturazione

Mutuo a 10 anni per 80 mila euro

Variabile	BANCA	Tasso nominale	Spese istruttoria	Rata mensile	SPESA TOTALE NEI 10 ANNI*	
					Con bonus 50%	Con bonus 65%
	BPER	2,00%	854	736	50.187	38.187
	WEBANK	2,51%	0	755	51.544	39.544
	BANCA DINAMICA	2,60%	200	758	52.136	40.136
	POPOLARE MILANO	2,50%	975	754	52.474	40.474
	CHE BANCA!	2,73%	750	763	53.257	41.257
	CARIGE	2,84%	270	767	53.284	41.284
	IWBANK	2,75%	950	763	53.545	41.545
	CARIPARMA	2,79%	800	765	53.571	41.571
	BANCA SELLA	2,90%	450	769	53.706	41.706
	UBI	2,75%	1.225	763	53.820	41.820
	DEUTSCHE BANK	2,84%	1.090	767	54.090	42.090
	UNICREDIT	2,90%	730	771	54.207	42.207
	BANCO POPOLARE	3,05%	620	774	54.540	42.540
	ING DIRECT	4,08%	0	813	58.561	46.561

*detraendo dal costo del mutuo il bonus

Fisso	BANCA	Tasso nominale	Spese istruttoria	Rata iniziale
	IWBANK	1,44%	950	716
	UBI	1,44%	1.225	716
	BANCA DINAMICA	1,49%	200	718
	POPOLARE MILANO	1,49%	975	718
	UNICREDIT	1,49%	730	718
	BANCA SELLA	1,49%	450	718
	WEBANK	1,59%	0	721
	CARIPARMA	1,59%	800	721
	CHE BANCA!	1,64%	750	723
	BANCO POPOLARE	1,89%	620	723
	DEUTSCHE BANK	1,79%	1.090	728
	ING	2,09%	0	730
	CARIGE	1,94%	270	734

Dati rilevati il 23 giugno 2015

Fonte: Mutuonline.it





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.