

Mutui Proroga dei bonus ristrutturazioni in vista. Nell'attesa ecco come finanziare i lavori per approfittare dei tassi ai minimi

UNA CASA TUTTA NUOVA

di Teresa Campo

Un altro autunno col turbo in vista per le ristrutturazioni edilizie. Sempre grazie ai super incentivi fiscali e sempre grazie a una doppia spinta: da un lato l'ansia di approfittare al massimo degli sgravi in vigore fino al 31 dicembre 2015 (detrazione del 50% delle spese sostenute per i lavori sulla propria abitazione, che salgono al 65% per quelle a fini di risparmio energetico), mentre dall'altro lato le voci di proroga del super bonus mantengono un'attenzione costante sul tema, tanto più che si parla anche di possibile ampliamento dello spettro delle possibili applicazioni (vedere box). Del resto, fin da quando sono stati

varati, gli incentivi fiscali destinati all'edilizia abitativa si sono sempre rivelati un successo, ancor più da quando, per fronteggiare la pesante crisi del mattone, l'aliquota è stata innalzata appunto dal 36% ai valori attuali, per di più con un massimale elevato per l'occasione da 48 mila a 96 mila euro (da ammortizzare in 10 anni). Da due anni a questa parte, inoltre, nel pacchetto è stato inserito anche il vantaggio di poter detrarre le spese per gli arredi, fino a un massimo di 10 mila euro. Insomma un'occasione d'oro per rimettere la casa a nuovo.

Ma grandi possibilità di detrazione e perciò di spesa, comportano anche la necessità di un discreto capitale, fino appunto a oltre 100 mila euro per abitazione ipotizzando di

voler utilizzare tutto il massimale disponibile per rifare bagni e cucina, porte e finestre, capitale che potrebbe poi salire ulteriormente per chi di casa ne possiede più di una. La normativa in vigore non fa infatti differenza tra l'abitazione principale e le altre.

La buona notizia è che, alla luce dei tassi ai minimi termini e del ridimensionamento degli spread, finanziarsi costa meno che mai, il che, abbinato ai bonus fiscali, rende oggi

la riqualificazione un'occasione da non perdere per chi ha intenzione di apportare migliorie a prime e seconde case.

Ma non è ancora tutto. A differenza

(continua a pag. 42)

Mutui

(segue da pag. 41)

dei finanziamenti pro acquisto, ottenere il mutuo per ristrutturare non è difficile. Il perché è presto detto: la casa è già di proprietà del mutuatario e in genere l'ammontare del finanziamento richiesto è di gran lunga inferiore al suo valore. Insomma un'operazione a basso loan to value (percentuale di capitale finanziato rispetto al valore dell'immobile in garanzia) e quindi a basso rischio per gli istituti di credito, e con una rata contenuta per il mutuatario. «Il mutuo medio richiesto a fini di ristrutturazione è infatti di 80 mila euro», conferma Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline, «e comunque l'80% dei finanziamenti richiesti non supera i 100 mila euro. Le durate sono inoltre piuttosto brevi, il 60% sotto i 15 anni, il 30% sotto i 10 anni, e quindi solo una quota marginale supera i 20 anni».

La cattiva notizia è inve-

ce che (bonus fiscale a parte), anche se i lavori di ristrutturazione riguardano la prima casa, gli interessi del mutuo non sono deducibili, a meno che non si sottoscriva un unico mutuo per l'acquisto e la ristrutturazione dell'abitazione, ma si tratta di un'operazione un po' diversa. Proprio perché le cifre finanziarie non sono alte, il numero di mutui richiesti non così elevato. «raramente le banche offrono

Non manca poi anche un'offerta da parte di Bancoposta che, fino al prossimo 30 novembre, offre uno spread promozionale dell'1,85% sui mutui a tasso variabile e misto, e dell'1,99% su quello a tasso fisso, unito a polizza incendio gratuita e zero

prodotti ad hoc, mettendo quindi a disposizione per finanziare le opere di ristrutturazione gli stessi destinati all'acquisto, sia a tasso fisso che a tasso variabile», prosegue Anedda. «Idem per quanto riguarda condizioni, tas-

si e spread applicati, anche qui gli stessi dei normali mutui casa. Solo le durate sono in genere più brevi, anche se non manca qualche istituto disposto a superare la scadenza ventennale». Guardando alle tabelle elaborate da Mutuonline sulle cinque migliori offerte sul mercato, si riscontra che a oggi, sulla durata ventennale, sui mutui indicizzati i Taeg (tasso comprensivo di tutte le spese) vanno da un minimo dell'1,55% proposto da Banca Dinamica all'1,42% di Cariparma, mentre sul tasso fisso il range oscilla dal 2,65% di Banca Sella al 3,09% di Banca Carige. In termini di rata mensile,

ipotizzando 80 mila euro di finanziamento, la rata si attesta tra 490 e 495 euro al mese per i mutui a tasso variabile, mentre per quelli a tasso fisso si va da 528 a 548 euro.

Tra le migliori cinque banche compaiono comunque anche Webank, Popolare di Milano e Popolare Commercio e Industria.



spese per incasso rata e comunicazioni periodiche.

L'erogazione avviene in tutti i casi in una sola tranche e senza necessità di presentare documenti specifici sui lavori da svolgere, a meno di case in costruzione o di lavori importanti, nel qual caso può essere legata allo stato di avanzamento lavori.

Resta infine da valutare quando ricorrere al mutuo ipotecario e quando preferire piuttosto il prestito personale. «Il primo comporta tassi di interesse decisamente inferiori rispetto al secondo, che tuttora costa almeno il 5,7-5,9% l'anno, che sventa però all'8,6% per i prestiti generici, cioè che non specificano il fine per cui vengono contratti», avverte Anedda. «Per contro però sono necessari la perizia dell'immobile e un'istruttoria più lunga, che ovviamente richiedono tempi e costi aggiuntivi». Il prestito si può infatti ottenere in un paio di settimane contro il mese, mese e mezzo necessario per un mutuo. Tutto dipende comunque dalla cifra da finanziare: le banche tendono a non concedere mutui inferiori a 30-40 mila euro». (riproduzione riservata)

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

I MUTUI PER RISTRUTTURAZIONE

Impiegato 39 anni, ristrutturazione - Importo mutuo 80.000 € - Valore immobile 200.000 € - Dati al 27 agosto 2015



DURATA 20 ANNI		<i>Spread</i>	<i>Rata in €</i>	<i>Isc (Taeg)</i>
VARIABILE	❖ BANCA DINAMICA	1,47% (Euribor 3m + 1,50%)	495	1,55%
	❖ WEBANK	1,57% (Euribor 3m + 1,60%)	499	1,61%
	❖ BANCA POPOLARE DI MILANO	1,32% (Euribor 3m + 1,35%)	490	1,61%
	❖ BANCA CARIGE	1,47% (Euribor 3m + 1,50%)	495	1,64%
	❖ CARIPARMA	1,42% (Euribor 3m + 1,45%)	494	1,64%
DURATA 20 ANNI		<i>Spread</i>	<i>Rata in €</i>	<i>Isc (Taeg)</i>
FISSO	❖ BANCA SELLA	2,35% (IRS 15A + 0,96%)	528	2,65%
	❖ BANCA POPOLARE DI MILANO	2,74% (IRS 15A + 1,35%)	543	3,06%
	❖ B. POP. COMMERCIO & INDUSTRIA	2,70% (IRS 15A + 1,31%)	541	3,08%
	❖ CARIPARMA	2,82% (IRS 15A + 1,45%)	546	3,08%
	❖ BANCA CARIGE	2,95% (IRS 15A + 1,50%)	548	3,09%

Fonte: www.mutuionline.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.