

BONUS CASA

Mutuo-ristrutturazioni, subito la liquidità Ma per il bonus serve (sempre) il progetto

di Mauro Madeddu

La possibilità di avere uno sconto immediato in fattura, in alternativa alla cessione del credito alle banche, è di gran lunga l'elemento che attira di più l'attenzione: per la prima volta una detrazione fiscale arriva a coprire interamente il costo dei lavori. La detrazione si recupera in 5 anni e si applica alle spese sostenute dal primo luglio di quest'anno fino al 31 dicembre del 2021. In alternativa, però, il singolo condomino o condominio (privato) che intende beneficiare del Superbonus 110% ha la possibilità di chiedere e ottenere (quasi senza troppe difficoltà) dalla banca un mutuo ristrutturazioni: un modo per garantirsi in tempi brevi la liquidità necessaria per avviare i lavori e cercare poi di recuperare l'intera spesa utilizzando il bonus 110%. «In questo caso», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it, «l'opportunità assicura la liquidità in tempi brevi ma per sfruttare i vantaggi del Superbonus occorre comunque presentare il progetto che certifica il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, con tutte le relative asseverazioni». Chi sceglie questa strada deve anche mettere nel conto un rischio. «Laddove il progetto, necessario per sfruttare i vantaggi del Superbonus, non fosse conforme, chi chiede il mutuo non potrà recuperarlo e dovrà invece ripagarlo per intero», spiega ancora Anedda.

Cosa conviene

Fatta questa doverosa premessa, resta solo da interrogarsi su un punto: conviene di più utilizzare direttamente la detrazione o cederla a un altro soggetto? Chi usa direttamente la detrazione ne sfrutta tutto il valore nominale, ma in un arco di tempo medio-lungo. Chi la vende, monetizza subito, ma ci perde qualcosa. L'importo del mutuo e la valutazione sui requisiti del cliente spettano al singolo istituto di credito. Non è possibile, quindi, dare un'indicazione in generale. La banca dovrà infatti verificare non soltanto l'ammontare necessario per coprire le spese quanto soprattutto la possibilità che il cliente restituisca le somme richieste. Potrebbe essere più facile in questa situazione optare invece per la cessione del credito e, quindi, ottenere il finanziamento in questa forma. Il decreto Rilancio, infatti, riconosce la possibilità di cessione del credito anche per interventi di ristrutturazione per i quali si ha diritto alla detrazione del 50%. Chiaramente anche in questo caso la decisione sull'ammontare di liquidità che può essere riconosciuta su queste operazioni spetta al singolo istituto di credito. In base a queste stesse norme, peraltro, potrà optare anche per lo sconto in fattura, qualora trovasse fornitori interessati. In questo modo potrebbe completare i lavori pagando la metà di quanto preventivato.

Tassi bassi

Chi sceglie la strada del mutuo ristrutturazioni può contare

sulla possibilità di pagare il denaro a tassi di interesse bassissimi. «Su un mutuo di durata media di 20 anni, non ci sono particolari differenze sui tassi fisso, intorno allo 0,50%, e variabile, intorno allo 0,27%», spiega Roberto Anedda. Solo per avere un'idea che, anche in questo caso giustificerebbe la scelta di un mutuo a tasso fisso, basta prendere in considerazione la differenza della rata mensile: «Col fisso si tratta di pagare circa 40-50 euro in più, ma con la garanzia che l'importo resti sempre invariato», sottolinea Anedda.

I mutui prima casa

I tassi d'interesse ai minimi storici e l'inflazione che ancora tarda

a fare capolino confermano la convenienza dei mutui per la casa, siano essi prime operazioni o interventi per migliorare le condizioni dei contratti accessi negli anni passati. Dopo il congelamento legato alla chiusura del Paese per limitare la pandemia, «il mercato tiene, mostrando condizioni assai vantaggiose per chi ha mezzi», spiega Roberto Anedda. Più vantaggiose an-

che delle condizioni fissate per i mutui ristrutturazioni, naturalmente. A spingere la domanda di mutui è soprattutto il nuovo abbrivio del mercato immobiliare che risente positivamente delle richieste di coloro che durante la prima fase della pandemia, la scorsa primavera, si è reso conto della inadeguatezza della propria abitazione e ha cercato nuove soluzioni.



CAGLIARI

Impiegato,
35 anni

Finalità
mutuo
ristrutturazione

Importo mutuo
80.000 euro

Durata
20 anni

Valore immobile
200.000 euro

Rilevazioni del 18.11.2020

BANCA	TASSO FISSO	RATA (euro)	ISC (Taeg)
<input checked="" type="checkbox"/> UNICREDIT	0,50% (Tasso finito)	350	0,66%
<input checked="" type="checkbox"/> BANCA CARIGE	0,50% (Tasso finito)	350	0,76%
<input checked="" type="checkbox"/> BANCO DI SARDEGNA	0,80% (Tasso finito)	361	1,05%
<input checked="" type="checkbox"/> CHEBANCA!	0,80% (IRS 20A + 0,80%)	361	1,06%

BANCA	TASSO VARIABILE	RATA (euro)	ISC (Taeg)
<input checked="" type="checkbox"/> UNICREDIT	0,27% (Euribor 3M + 0,80%)	342	0,43%
<input checked="" type="checkbox"/> BANCO DI SARDEGNA	0,44% (Euribor 3M + 0,95%)	348	0,69%
<input checked="" type="checkbox"/> BANCA CARIGE	0,45% (Euribor 3M + 0,45%)	349	0,71%
<input checked="" type="checkbox"/> CHEBANCA!	0,98% (Euribor 3M + 0,98%)	367	1,25%
<input checked="" type="checkbox"/> DEUTSCHE BANK	1,21% (Euribor 3M + 1,20%)	375	1,42%



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 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



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.