

Finanziamenti Le banche stanno riducendo gli interessi sui mutui per i lavori in casa. Variabili a 10 anni sotto l'1%, fissi inferiori al 2%

Ristrutturazioni C'è anche il bonus tassi

L'effetto combinato tra le agevolazioni fiscali e le rate ridotte consente di abbattere il costo degli interventi sugli immobili

DI GINO PAGLIUCA

La ristrutturazione radicale di una casa può arrivare a costare anche mille euro al metro quadrato: anzi, se si scelgono soluzioni di prestigio, rischiano di non bastare. Le agevolazioni fiscali sulla manutenzione e sull'efficientamento energetico costituiscono un forte incentivo a mettere mano al portafoglio, al punto che solo lo scorso anno i bonus hanno indotto un giro di affari di 20,3 miliardi di euro, cifra che con tutta probabilità quest'anno risulterà molto superiore, visto che solo nel periodo gennaio-aprile sono stati spesi altri 9,5 miliardi.

Il problema

C'è però un problema: i soldi per pagare bisogna tirarli fuori tutti e subito, il Fisco restituisce la sua quota in dieci anni. Una soluzione per ovviare a questa impasse, quando le cifre in ballo sono rilevanti, è chiedere un finanziamento. Tenendo conto delle imminenti ferie estive queste settimane sono il periodo ideale se si vuole mettere in cantiere l'operazione entro l'anno e quindi evitare il rischio che la legge di bilancio 2017 riduca l'entità dei bonus. Infatti, se non interverranno proroghe dal primo gennaio prossimo il bonus ristrutturazione, attualmente del 50% su un tetto massimo di 96 mila euro, sarà ridotto alla misura del 36% su un tetto di 48 mila euro; le opere che possono usufruire del bonus energetico, ora del 65% con tetti variabili a seconda della tipologia di intervento, rientreranno tra quelle di ristrutturazione e avranno lo stesso trattamento, infine il bonus arredi sparirà. La proroga delle agevolazioni nella misura attuale è possibile, ma non sicura.

I numeri

Nella tabella, elaborata sulla base dei dati del portale mutuiOnline.it, confrontiamo le offerte, a tasso fisso e variabile, di 15 istituti per un mutuo da 80 mila euro in dieci anni finalizzato a spese che possano usufruire dei bonus fiscali. Si può così verificare che, tenendo conto degli interessi e delle spese legate all'accensione del mutuo (con l'esclusione delle spese notarili variabili da professionista a professionista), è possibile fare opere di ristrutturazione da 80 mila euro pagandole in dieci anni in tutto poco più di 46 mila euro a tasso fisso e poco più di 43 mila con il variabile. Se si ha diritto al bonus energetico (80 mila euro sono una cifra elevata per un'abitazione in condominio, ma non per un'unità immobiliare indipendente) il costo totale scende a tasso fisso a 34 mila euro e a 31.407 con il variabile. Tenuto conto della breve durata del mutuo la differenza di tasso tra fis-

so e indicizzato è ridotta: in questa fase di navigazione a vista sui mercati finanziari per la Brexit la prudenza consiglierebbe di puntare sul fisso. L'erogazione del mutuo per ristrutturazione di solito non comporta particolari problemi se il potenziale debitore ha merito di credito, perché di norma le somme richieste stanno sotto il 50% del valore dell'immobile dato in garanzia. Bisogna però fornire le prove (richieste di autorizzazioni comunali, preventivi di imprese eccetera) che si sta chiedendo un finanziamento finalizzato a lavori immobiliari e non una erogazione di liquidità.

La banca può fornire le cifre con l'avanzare dei lavori, o può anche pagare direttamente i prestatori d'opera. Attenzione però, in questo caso vi è una procedura da rispettare se non si vogliono perdere le agevolazioni: chi concede il prestito deve pagare l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato) e il con-

tribuyente deve essere in possesso delle ricevute dei bonifici. I mutui per la ristrutturazione in particolari casi danno diritto alla detraibilità degli interessi: il 19% su un tetto massimo di 2.582,28 euro all'anno. L'ipotesi si verifica quando si ricostruisce una parte dell'immobile dopo averlo demolito senza aumentare i volumi abitabili o quando si realizzano nuovi volumi abitabili (ad esempio trasformando un terrazzo in veranda). L'agevolazione, che salvo rinnovo varrà fino al prossimo 31 dicembre, è destinata solo ai possessori di abitazione principale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FINANZIARE LA RISTRUTTURAZIONE

Ipotesi mutuo a 10 anni
per 80 mila euro



TASSO FISSO

per cento

	Tasso nominale	Spese istruttoria	Rata mensile	SPESA TOTALE NEI 10 ANNI*	
				Con bonus 50%	Con bonus 65%
Veneto Banca	1,34%	628	713	46.152	34.152
Bper	1,39%	629	714	46.364	34.364
Carige	1,40%	695	715	46.472	34.472
Cariparma	1,40%	800	715	46.577	34.577
Unicredit	1,50%	711	718	46.911	34.911
Banca Dinamica	1,55%	675	720	47.087	35.087
Che Banca!	1,57%	750	721	47.246	35.246
Ubi	1,55%	875	720	47.287	35.287
Popolare Milano	1,64%	975	723	47.769	35.769
Banco di Sardegna	1,70%	954	724	47.793	35.793
Banca Sella	1,85%	450	731	48.140	36.140
Webank	2,02%	0	737	48.419	36.419
Banco Popolare	2,34%	620	748	50.422	38.422
Deutsche Bank	2,29%	1.090	747	50.675	38.675
Ing Direct	2,93%	0	770	52.388	40.388

S. Franchino

TASSO VARIABILE

	Tasso nominale	Spese istruttoria	Rata iniziale	SPESA TOTALE NEI 10 ANNI**	
				Con bonus 50%	Con bonus 65%
Banca Dinamica	0,67%	675	689	43.407	31.407
Cariparma	0,67%	800	689	43.532	31.532
Carige	0,71%	695	691	43.592	31.592
Banca Sella	0,87%	450	696	44.009	32.009
Credem	0,71%	1.280	691	44.177	32.177
Veneto banca	0,90%	628	697	44.312	32.312
Bper	0,97%	629	700	44.604	32.604
Webank	1,17%	0	707	44.810	32.810
Unicredit	1,10%	711	704	45.228	33.228
Popolare Milano	1,07%	975	703	45.367	33.367
Ubi	1,10%	875	704	45.392	33.392
Che Banca!	1,25%	750	700	45.896	33.896
Banco di Sardegna	1,40%	954	715	46.731	34.731
Banco Popolare	1,90%	620	733	48.524	36.524
Deutsche Bank	1,81%	1.090	729	48.608	36.608

Fonte: elaborazione Corriere Economia su dati MutuiOnline.it

*detraendo dal costo del mutuo il bonus, esclusi i costi legati all'atto notarile di mutuo

**detraendo dal costo del mutuo il bonus, esclusi i costi legati all'atto notarile di mutuo; si ipotizza Euribor di valore costante nel decennio



www.segugio.it

Confronta le migliori offerte e risparmi!

Segugio.it confronta per te le offerte di oltre 100 tra le principali, assicurazioni, banche, finanziarie, società di telecomunicazioni, energia, pay tv e viaggi.

Scopri tutti i vantaggi di Segugio.it

- ✓ La più ampia scelta di polizze e finanziamenti
- ✓ Tutte le migliori tariffe di ADSL ed energia
- ✓ Ampia scelta di voli economici e auto
- ✓ Prezzi minori o uguali a quelli ottenibili direttamente
- ✓ Confronto trasparente
- ✓ Servizio gratuito

Su Segugio.it puoi trovare:

ASSICURAZIONI



MUTUI



CONTI



PRESTITI



TARIFFE



VIAGGI



Segugio.it è un marchio registrato di Segugio.it S.r.l.
Segugio.it S.r.l. è interamente controllata da Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata a Segmento STAR della Borsa Italiana.