

GUIDA AI MUTUI

Tutto quello che dovete sapere prima di sottoscrivere un Mutuo



La definizione giuridica

Il mutuo è un contratto di prestito. Consiste nel trasferimento di una somma di denaro da un soggetto "mutuante" ad un soggetto "mutuatario" che si impegna a restituirlo entro un determinato tempo e secondo modalità concordate dettagliatamente definite nel contratto sottoscritto tra le parti.

Il mutuo è anche un contratto **reale**, perché si perfeziona con la consegna del denaro prestato al mutuatario.

Si definisce **ipotecario** quando la parte che presta il denaro, a garanzia della restituzione dello stesso, iscrive un'ipoteca su un bene di proprietà del mutuatario oppure di altro soggetto (terzo datore di ipoteca) disponibile a fornire tale garanzia.

Il mutuo ipotecario può essere disciplinato da particolari norme proprie delle operazioni di credito fondiario.

Un credito ipotecario a medio e lungo termine è **fondario** quando l'importo del finanziamento da concedere non supera l'80% del valore dell'immobile offerto in garanzia.

Il mutuo è un atto pubblico e, come tale, deve essere stipulato alla presenza di un notaio il quale provvederà:
a redigere il contratto;
a trascriverlo nei pubblici registri;

ad iscrivere l'ipoteca ed a verificare che tale iscrizione sia avvenuta regolarmente.

La forma dell'atto pubblico conferisce al mutuo il requisito di *titolo esecutivo*.

Ciò significa che se il mutuatario non adempie alle proprie obbligazioni, il mutuante potrà rifarsi sul bene ipotecato (mettendo in vendita) senza bisogno di ottenere una sentenza del giudice.

La domanda

Che differenza c'è tra mutuo fondiario e mutuo edilizio?

Non esiste una diversità di tipo giuridico; nell'uso corrente di questi termini la differenza è solo di scopo: nel primo caso non è precisato, nel secondo si intende comunemente che il finanziamento è destinato alla costruzione (oppure a: ristrutturazione, ampliamento, ecc.) di immobili e si prevede che l'erogazione del finanziamento avvenga in più frazioni, man mano che le opere vengono realizzate.

Oggetto della materia è la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio-lungo termine (normalmente da 5 a 20 anni, ma si può arrivare anche a 40 anni) garantiti da ipoteca su beni immobili, che beneficia di un termine abbreviato (10 giorni dalla data di iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari anziché svariati mesi) per il suo consolidamento (cioè piena validità).

Da dove cominciare

La prima regola è quella di analizzare il bilancio familiare, la capacità di risparmio e le future evoluzioni del proprio reddito disponibile.

Queste valutazioni chiariranno tre cose:

- l'importo da richiedere;
- la durata del finanziamento;
- la scelta del tipo di tasso.

Quanto chiedere

I mutui in genere coprono l'80% del valore periziato dell'immobile, ma in relazione al reddito del richiedente la percentuale può essere minore.

Chi finanzia analizzerà prima la capacità di far fronte al debito negli anni futuri, poi il valore della casa che si acquista.

Chi ha intenzione di chiedere un mutuo dovrà quindi fare un'attenta previsione di quello che potrà accantonare mese per mese per pagare le singole rate.

Una buona regola da tenere presente è quella di non chiedere mai un finanziamento superiore a un terzo delle proprie entrate (a meno che non si disponga di guadagni elevati).

È importante tenere conto della propria capacità di risparmiare e dell'eventualità di dover far fronte a spese impreviste.

L'anticipo viene dalla liquidazione

Molte famiglie, per la difficoltà di accantonare l'anticipo necessario per l'acquisto della prima casa, sono costrette a rimandare il fatidico momento.

Può venire in soccorso l'articolo 2120 del Codice Civile che prevede la possibilità, per i lavoratori di aziende con oltre 25 dipendenti, di chiedere un'anticipazione del trattamento di fine rapporto (TFR) per l'acquisto di una casa.

Questa facoltà è concessa soltanto nell'ipotesi di acquisto della prima abitazione.

Per la seconda casa non è possibile usufruire di tale agevolazione.

La domanda

Qual è la percentuale tra la somma erogata ed il valore dell'immobile?

Il finanziamento non può essere superiore all'80% del valore commerciale del bene da acquistare o da ristrutturare offerto in garanzia.

Tale percentuale può raggiungere il 100%, ma in tal caso il costo del finanziamento sarà superiore a causa dei maggiori oneri conseguenti al superamento di tale limite.

La durata

Gli istituti offrono mutui di durata diversa: l'arco di vita del finanziamento varia di norma tra i 5 e i 20 anni, in certi casi può arrivare fino ai 40 anni. Il mutuatario deve affrontare una scelta importante: meglio diluire lo sforzo o concentrare i sacrifici in un breve periodo?

La risposta è legata alle proprie prospettive di reddito: una famiglia con redditi da lavoro dipendente può orientarsi su un mutuo a lunga durata, un professionista nel pieno della sua capacità economica farà bene a scegliere un finanziamento più breve.



Come si stipula un contratto di mutuo?

Dopo la scelta del mutuo, si dovranno fornire una serie di documenti: una perizia sull'immobile e una **relazione notarile preliminare**. In tale relazione il notaio attesta l'esistenza o meno di gravami (ipoteche, pignoramenti, ecc.) e/o atti pregiudizievoli sull'immobile che si andrà ad ipotecare (tali informazioni sono utilissime anche per l'acquirente).

Se la relazione notarile non evidenzia problemi, la banca, una volta deliberata la concedibilità del prestito, invierà la minuta del contratto di mutuo al notaio, che la integrerà con i dati dell'acquirente e dell'immobile e fisserà l'appuntamento per la stipula.

Il contratto di mutuo può essere stipulato in due modi: mediante il **doppio atto**, ormai quasi definitivamente scomparso, o tramite l'**atto unico**. In quest'ultimo caso il mutuo si formalizza mediante la stipula di un unico contratto, contestuale alla compravendita.

Oggi il contratto unico è quello più usato. Si è infatti dimostrato il più comodo fra gli accordi di credito ipotecario, poiché non comporta la stesura di ulteriori atti formali ed aggiuntivi, come l'**erogazione** e la **quietanza**.

Nel caso di mutui per acquisto della casa l'erogazione della somma mutuata avviene integralmente in sede di stipula. Negli altri casi occorre, in genere, attendere almeno i 10 giorni necessari al consolidamento dell'ipoteca.

Nel caso di **doppio atto**, invece, il mutuo si formalizza mediante la stipula di due distinti contratti: quello condizionato e quello definitivo.

La domanda

Chi sceglie il notaio?

La scelta del notaio è un diritto del mutuatario.

Requisiti legali per ottenere un mutuo

I requisiti legali per ottenere un mutuo sono minimi. È sufficiente essere:

cittadini italiani residenti in Italia;

cittadini di stati membri dell'Unione Europea;

cittadini stranieri (non Ue) con residenza in Italia.

L'età minima è di 18 anni, mentre quella massima è determinata di volta in volta dall'ente erogante, ma in genere non supera il 75° anno di età alla scadenza del mutuo.

I documenti da presentare

Ogni ente mutuante ha le sue procedure.

Questi i documenti da allegare:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale;
- certificato di stato libero o, per i coniugi, estratto dell'atto di matrimonio con tutte le annotazioni marginali (eventuale separazione dei beni o convenzioni patrimoniali stipulate fra i coniugi, dopo il matrimonio). Per le persone divorziate o separate legalmente, occorre la copia della sentenza omologata dal tribunale;
- copia dell'atto di proprietà oppure copia del contratto preliminare di compravendita;
- planimetria catastale dell'immobile,
- visura catastale ed estratto di mappa catastale;
- copia del certificato di abitabilità;
- copia dell'eventuale domanda di condono edilizio e delle ricevute di pagamento dell'oblazione e, se dovuti, degli oneri concessori, o di concessione edilizia in sanatoria;
- se l'immobile è stato ereditato, la relativa dichiarazione;
- in caso di edilizio sono richiesti i progetti e le relative concessioni edilizie.

Per i lavoratori dipendenti

- dichiarazione del datore di lavoro che attesti l'anzianità di servizio del dipendente;
- originale dell'ultima busta paga;
- modello CUD o, in alternativa, copia del mod. 730 o Unico.

Per i lavoratori autonomi e i professionisti

- copia del modello Unico;
- estratto del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, se si tratta di un lavoratore autonomo;
- attestato di iscrizione all'Albo, se si tratta di un professionista.

Cos'è l'ipoteca?

L'ipoteca è un **diritto reale** di garanzia, mediante il quale il creditore (la banca) ha il potere di espropriare il debitore insolvente (cioè che non ha pagato le rate) del bene ipotecato (l'immobile dato a garanzia del mutuo).

In altre parole, nel caso in cui il mutuatario non paghi le rate, l'ipoteca consente alla banca il diritto di porre in vendita il bene e, con il ricavato, di soddisfare il proprio credito residuo.

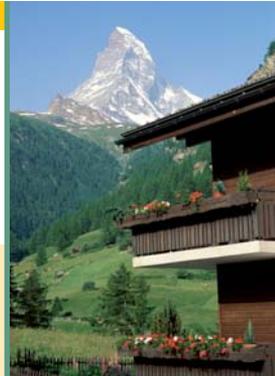
Quasi sempre, salvo casi particolarissimi, la banca pretende che l'iscrizione ipotecaria sia di primo grado, ovvero che sul bene non gravino altre ipoteche preesistenti.

Oggetto dell'ipoteca possono essere **solo beni immobili**. Il bene che ne è oggetto rimane, però, in godimento del proprietario.

Un'altra caratteristica dell'ipoteca è l'**indivisibilità**. Essa si estende cioè all'intero bene che ne è oggetto e sulle sue parti, a garanzia dell'intero credito e dei suoi accessori. Questo sta a significare che essa grava anche sulle "pertinenze" dell'immobile (garage, cantine, ecc).

La garanzia ipotecaria ha un duplice effetto per la banca: da un lato, le attribuisce il diritto di

vincolare i beni a garanzia del proprio credito; dall'altro, le consente di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato. Tale diritto è collegato al sistema di pubblicità, che consiste nell'iscrizione nei pubblici registri immobiliari.



L'ipoteca decade dopo 20 anni dalla sua iscrizione, a condizione che entro tale termine non venga rinnovata.

L'ipoteca può essere rinnovata solo nel caso in cui, alla scadenza dei 20 anni, il debito non sia ancora estinto.

La domanda

Se un immobile è gravato da un'ipoteca iscritta a garanzia di un precedente mutuo, è possibile ottenere un ulteriore finanziamento?

Possono essere erogati mutui anche in presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie purché, nel calcolare la percentuale del finanziamento in base ai criteri sopra indicati, all'importo del finanziamento stesso venga sommato l'importo del capitale residuo del finanziamento precedente. Il totale del debito non deve infatti superare l'80% del valore commerciale dell'immobile offerto in garanzia e determinato in base alla perizia del tecnico incaricato dalla banca.

È possibile cancellare l'ipoteca?

In ogni momento è possibile cancellare l'ipoteca gravante su un bene, a condizione che il debito venga estinto.

La prima cosa da fare per cancellarla anticipatamente è di rivolgersi all'ente mutuante e chiedere il rilascio del certificato di consenso alla cancellazione ipotecaria. Con questo chi ha erogato il mutuo dichiara che il debito è stato estinto e accorda la cancellazione dell'ipoteca. Successivamente ci si rivolge ad un notaio che provvede materialmente a cancellare l'iscrizione ipotecaria dai pubblici registri.

Possono trascorrere alcuni mesi prima che la cancellazione venga annotata sui pubblici registri. Nel frattempo il notaio attesterà in una dichiarazione di aver dato corso alla procedura di cancellazione e, grazie a questa, si potrà operare sul bene, ancora formalmente ipotecato, come se fosse libero (vendita, o accensione di un nuovo mutuo).

Il nuovo procedimento per la cancellazione dell'ipoteca, Legge 40/2007 entrato in vigore il 2 giugno 2007, introduce, accanto all'ordinaria cancellazione, un nuovo procedimento purché l'ipoteca sia iscritta a garanzia di un mutuo concesso da una banca, da una finanziaria o da ente previdenziale a favore di qualunque soggetto sia esso persona fisica o no.

Con l'estinzione del debito, infatti, si prevede che l'ipoteca venga cancellata, d'ufficio, senza alcun onere per il debitore, a seguito di "comunicazione" della banca alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Al completato del pagamento del mutuo, il debitore riceverà, quindi, **la quietanza di avvenuto pagamento**, con la data di estinzione del mutuo, da parte del creditore (banca, istituto finanziario, ente previdenziale).

La Conservatoria procederà d'ufficio a cancellare definitivamente l'ipoteca decorsi **30 giorni** dal momento in cui ha ricevuto la quietanza da parte dell'istituto finanziario (a patto che non sopraggiunga entro il medesimo termine la dichiarazione da parte della banca, della finanziaria o dell'ente di previdenza della cosiddetta "permanenza del credito" prevista in caso di giustificati motivi).

La portabilità del mutuo

In passato la sostituzione di mutuo implicava necessariamente **la cancellazione della vecchia ipoteca** e l'iscrizione di una nuova. La Legge 40/2007 ha invece stabilito che quest'operazione possa essere condotta con **un unico atto**, con conseguente risparmio sui costi notarili e di imposte. In questo modo la nuova banca subentra nella garanzia ipotecaria già iscritta dal creditore originario, e la surrogazione risulterà da un'**annotazione a margine dell'ipoteca**.

L'istituto subentrante provvederà dunque a saldare il vecchio debito residuo, sostituendosi al creditore originario nella relazione con il mutuatario, che si troverà a rimborsare la nuova banca, alle condizioni concordate con quest'ultima. In termini fiscali verranno conservati tutti gli eventuali benefici goduti in relazione al mutuo sostituito.

L'accollo del mutuo

Si parla di **accollo di un mutuo** quando si acquista un'abitazione su cui grava già un mutuo. In tal caso il venditore dell'abitazione può contestualmente attuare il trasferimento del mutuo all'acquirente.

In tale circostanza le rate del mutuo ed il rimborso del capitale ad esso relativo, saranno a carico del nuovo proprietario.

A fronte di tale accollo, il mutuo residuo, in linea capitale, dovrà essere decurtato dal prezzo convenuto per la compravendita. In sede di stipula dell'atto definitivo di cessione dell'immobile, si provvederà al conguaglio della quota interessi relativa alla rata in scadenza e, quindi, successiva alla data di questo atto.

Se il mutuatario è il **costruttore**, nel caso assai frequente che abbia realizzato più unità immobiliari contemporaneamente, occorre accertarsi che abbia provveduto a frazionare tra le varie abitazioni il mutuo originario contratto sull'intero edificio.

Questo controllo è di grande importanza, perché ci si potrebbe trovare nella paradossale situazione di dover pagare il mutuo di tutte le abitazioni costruite.

Inoltre l'acconto versato, sommato all'ammontare del mutuo in accollo, non deve superare il prezzo pattuito per l'acquisto dell'appartamento.

Nell'accollo del mutuo assistito da ipoteca, le banche creditrici devono dare il loro assenso e normalmente non liberano il mutuatario originario (anche se si può richiederlo).

Questo accade perché l'accollo ha carattere cumulativo e non liberatorio. Ciò significa che i responsabili del debito ipotecario sono sia il contraente originario, sia il subentrante liberante.

Le banche possono non aderire all'accollo liberatorio, nell'ipotesi in cui ritengono che il subentrante non abbia i requisiti per poter soddisfare il credito.



La domanda

Sto acquistando un appartamento di nuova costruzione. Tutto il fabbricato è gravato da un mutuo richiesto dalla società costruttrice. Poiché ho intenzione di accollarmi una quota del mutuo, quali garanzie devo richiedere?

In caso di edificio o complesso condominiale, il debitore (la società costruttrice) e il terzo acquirente del bene ipotecato, hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia. Questo avviene con atto autentificato dal notaio (atto di frazionamento) mediante il quale la banca procede, su richiesta del mutuatario, a suddividere il mutuo per tante quote quante sono le unità immobiliari offerte in garanzia, in funzione del valore di ogni singola porzione immobiliare. Il Conservatore dei Registri Immobiliari annota la suddivisione e il frazionamento in margine all'iscrizione ipotecaria presa a garanzia del mutuo erogato.

Dato che i tempi d'annotamento a volte sono lunghi (anche un anno), l'atto di frazionamento e l'avvenuto deposito della nota ipotecaria da parte del notaio presso la Conservatoria saranno di per sé sufficienti a garantire ogni singolo acquirente dal rischio consistente nella possibile insolvenza del debitore originario, che coinvolgerebbe indistintamente tutti i proprietari delle singole unità immobiliari.

È evidente che si debba pretendere dal costruttore il frazionamento del mutuo prima dell'atto definitivo di compravendita.

Solo così ogni proprietario potrà e dovrà rispondere nei limiti della propria quota e non in solido con il costruttore o con gli altri proprietari.

Come viene calcolata la capacità di rimborso

Di norma difficilmente viene concesso un mutuo che abbia una rata mensile di importo superiore ad un terzo del reddito familiare netto mensile del richiedente.

Chi eroga un mutuo ritiene fattibili le richieste che presentano una percentuale d'intervento, sul prezzo di acquisto dichiarato nel preliminare di vendita dell'immobile, non superiore all'80% ma oggi si può arrivare fino a coprire il 100% del valore seppure affrontando costi di finanziamento maggiori.

La domanda

Cosa si intende per “valore” dell'immobile?

Il valore è quello determinato dal perito di fiducia dell'ente erogante, a seguito della perizia eseguita sull'immobile offerto in garanzia.

Può coincidere o meno con quanto dichiarato dalle parti nel contratto preliminare di compravendita.

I tassi d'interesse

I tassi d'interesse comunemente applicati per un mutuo sono: fisso, variabile e misto.

Si parla di tasso fisso quando questo non varia durante la durata del prestito. Il tasso di riferimento è l'EurIRS (Euro Interest Rate Swap), rilevato e diffuso tra le banche operanti nell'Unione Monetaria Europea.

Si parla di tasso variabile quando il tasso varia in riferimento a determinati parametri, che sono generalmente i tassi di riferimento del mercato monetario. Il tasso di riferimento è l'EuRIBOR (Euro Interbank Offered Rate), rilevato e diffuso tra le banche operanti nell'Unione Monetaria Europea.

Si parla di tasso misto quando durante il periodo di vita del mutuo è possibile modificare, alle scadenze ed alle condizioni stabilite nel contratto, il tipo di tasso applicato inizialmente, scegliendo tra tasso fisso e variabile.

Il tasso usuraio

La legge sancisce esplicitamente il divieto di applicazione di interessi usurari: gli interessi, cioè, che il mutuante si sia fatto promettere in misura eccessiva approfittando consapevolmente della necessità del mutuatario.

A rafforzare il concetto di tassi usurari è intervenuta la legge n. 108/2006 .

Con l'introduzione di tale normativa è stato sancito che, trimestralmente, vengano pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale i tassi medi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari sulle specifiche operazioni di finanziamento nel trimestre precedente.

Tali tassi, aumentati della metà, costituiscono i livelli massimi oltre i quali si configura il reato di usura.

Con tale normativa è stata stabilita, inoltre, l'obbligatorietà per le banche di affiggere presso la rispettiva sede ed in ciascuna dipendenza aperta al pubblico, in modo facilmente visibile, la tabella riguardante i tassi applicati per ciascun servizio alla clientela.

Sia il mancato rispetto della forma scritta, nel caso di interessi superiori alla misura legale, sia la pattuizione di interessi usurari, comportano la nullità dell'accordo e la riduzione dell'interesse al tasso legale.

Si tratta di un'ipotesi di nullità parziale, limitata al solo patto riguardante gli interessi e non estesa all'intero contratto.

Come orientarsi nella scelta

Scegliere il tasso giusto non è facile.

Per questo motivo forniamo un semplice schema che evidenzia gli aspetti fondamentali per scegliere.

Il tasso fisso è, in genere, consigliabile quando:

- si vuole conoscere sin dalla stipula gli importi delle rate, che rimarranno costanti per tutta la durata del mutuo;
- si vuole conoscere l'ammontare complessivo del debito contratto;
- si può contare su un reddito costante;
- si prevede un' inflazione in crescita.

Il tasso variabile è consigliabile:

- a chi è più propenso ad accollarsi, oltre all'ammontare complessivo del mutuo, anche il rischio di un possibile aumento del costo del denaro;
- a chi ha un reddito medio-alto;

NB a chi desidera mantenere la flessibilità del tasso variabile limitando i rischi ed essere comunque tranquillo che la rata non possa aumentare oltre un certo limite, le banche offrono clausole accessorie che pongono un tetto massimo predeterminato, oltre il quale il tasso d'interesse non potrà mai salire, anche se i tassi di interesse dovessero superarlo;

Il tasso misto è consigliabile:

- a chi sottoscrive un mutuo in un periodo di particolare incertezza;
- a chi preferisce non prendere subito una decisione definitiva sul tasso;
- a chi è abbastanza esperto da poter adattare il tasso del mutuo alle future condizioni del mercato.

Il piano d'ammortamento ci dice quanto pagheremo

Quando si parla di ammortamento si intende un'estinzione graduale del debito, mentre il piano non è altro che il progetto che stabilisce con quali criteri verrà estinto.

Una volta fissati i limiti di tempo per estinguere il debito ed il tipo di frazionamento per il pagamento delle singole rate (mese, trimestre, semestre), si può calcolare il relativo interesse a scalare.

Questo farà in modo che ognuna delle rate sarà composta da una parte di capitale da restituire e da una parte di interessi. Ci sono diverse tipologie d'ammortamento di mutuo. Il più comune è il piano d'ammortamento alla francese, che prevede una rata costante nel tempo.

Ma vengono utilizzati anche i piani a rate crescenti, che prevedono il rimborso di rate d'importo sempre maggiori, e quelli a rimborso libero, dove, a differenza dei mutui tradizionali, la rata è composta dai soli interessi e il capitale viene rimborsato liberamente.



Il piano d'ammortamento alla francese con il tasso fisso

Il piano d'ammortamento alla francese prevede che la rata sia composta da una quota di capitale e una parte d'interessi.

Nel caso di mutuo a tasso fisso le rate sono tutte uguali, mentre nel caso di mutuo variabile possono aumentare o diminuire a seconda dell'andamento del tasso.

Le quote che compongono la rata sono crescenti per il capitale e decrescenti per gli interessi. Questo vuol dire che inizialmente la rata è composta prevalentemente da interessi, mentre più si avvicina la scadenza, più aumenta la quota capitale rimborsata.

Per calcolare il proprio piano d'ammortamento è possibile avvalersi degli strumenti di calcolo che si trovano su internet e in particolare sul: www.guidamutui.it.

Di seguito un esempio di un piano d'ammortamento alla francese di un mutuo di 100.000 Euro al tasso del 5,00% a 20 anni.

Numero della rata	Quota capitale	Quota interessi	Rata	Capitale Residuo
1°	€ 243,29	€ 416,67	€ 659,96	€ 99.756,71
12°	€ 254,68	€ 405,28	€ 659,96	€ 97.012,65
60°	€ 310,94	€ 349,02	€ 659,96	€ 83.454,57
120°	€ 399,04	€ 260,92	€ 659,96	€ 62.220,86
180°	€ 512,12	€ 147,84	€ 659,96	€ 34.970,37
240°	€ 657,23	€ 2,73	€ 659,96	€ -

Calcola la rata

Come calcolare la rata attraverso una semplice tabella.

Esempio: se desideriamo ottenere 150.000 euro a 30 anni al tasso d'interesse del 4%, basterà moltiplicare 4,77 (dato dall'incrocio di 30 anni e 4,00%) x 150 (il capitale per migliaia) = 716 Euro

	5 anni	7 anni	10 anni	12 anni	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni
4,00%	18,41	13,66	10,12	8,75	7,39	6,05	5,27	4,77
4,50%	18,64	13,90	10,36	9,00	7,64	6,32	5,55	5,06
5,00%	18,87	14,13	10,60	9,24	7,90	6,59	5,84	5,36
5,50%	19,10	14,37	10,85	9,50	8,17	6,87	6,14	5,67
6,00%	19,33	14,60	11,10	9,75	8,43	7,16	6,44	5,99

Il piano d'ammortamento alla francese con tasso variabile

Le quote capitale di un piano d'ammortamento alla francese a tasso variabile, possono essere gestite in due modi:

1. ricalcolando ad ogni variazione del tasso il piano d'ammortamento. In questo caso varia di volta in volta la quota capitale congiuntamente alla quota interessi;
2. calcolando la quota capitale sulla base del tasso iniziale, mantenendola invariata per tutta la durata del piano. In questo caso si ricalcola, di volta in volta, solo la quota interessi (indicizzazione finanziaria).

Generalmente l'istituto erogante utilizza la seconda metodologia, che presenta minori costi gestionali e consente di calcolare velocemente la rata a regime.



Un esempio può agevolare la comprensione del funzionamento di quest'ultimo caso.

Abbiamo ipotizzato un mutuo ventennale di 100.000,00 Euro di capitale, al tasso d'ingresso del 6,00%.

N.	Tasso	Quota capitale	Quota Interessi	Rata	Capitale residuo
1	6%	216,43	500,00	718,43	99.783,57
2	5%	217,52	415,76	633,28	99.150,29

Il tasso a regime sarà dato dal tasso variabile (Euribor) di 3,75% e da uno spread dell'1,25%, quindi, risulterà del 5,00%.

La riduzione del tasso (dal 6% al 5%) determinerà una diminuzione della rata così misurabile: capitale residuo (alla seconda rata) = $99.783,57 \times 5,00\% \times 30/360$ (giorni/anno) = 415,76 euro che rappresenterà la nuova quota interessi.

Questa, sommata alla quota capitale del periodo di competenza, determinerà l'importo della nuova rata a regime: $217,52 + 415,76 = 633,28$ Euro.

Lo stesso risultato si sarebbe ottenuto calcolando il conguaglio finanziario, cioè il capitale residuo per la differenza dei tassi per il mese fratto l'anno ($99.783,57 \times -1,00\% \times 30/360 = -83,15$ Euro).

Quindi la rata a regime sarà: $716,43 - 83,15 = 633,28$ Euro.

Le spese del mutuo - I costi fissi di sottoscrizione

La componente fondamentale che costituisce il costo del mutuo è rappresentata dagli interessi sul capitale preso a prestito, **tuttavia non è limitato solo a questi**.

Inizialmente l'incidenza maggiore è rappresentata dalle **spese notarili**. La parcella cambia a seconda del valore dell'iscrizione ipotecaria a garanzia del prestito (per scaglioni) che, di norma, è il doppio dell'importo finanziato con il mutuo.

Si aggiungono le **spese di istruttoria** della pratica. Queste sono un rimborso dei costi che l'ente erogante sostiene per compiere tutti gli atti necessari a stabilire se il finanziamento possa essere concesso. Alcuni enti stabiliscono tale costo in misura fissa, altri invece lo determinano come percentuale del capitale erogato.

È possibile che sia richiesto l'intervento di un **perito** per stimare il corretto valore commerciale dell'immobile e soprattutto per valutare che lo stesso non presenti anomalie o abusi edilizi.

L'imposta sostitutiva è dovuta:

- nella misura dello **0,25%**, se si tratta di mutui sulla **prima casa** (concessi a **persone fisiche** che **non** utilizzano il finanziamento all'interno della loro **attività imprenditoriale**) e di mutui inerenti ad **abitazioni** (erogati a **persone fisiche imprenditori**, a **società** ed enti);
- nella misura del **2,00%**, se si tratta di mutui sulle abitazioni non prima casa, concessi a persone fisiche che non utilizzano il finanziamento all'interno della loro eventuale attività imprenditoriale.

Costi assicurativi: l'assicurazione incendio e scoppio è richiesta obbligatoriamente ed il suo costo totale dipende dal costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oppure dal valore dell'immobile oltre che dall'importo e dalla durata del mutuo.

In alcuni casi si dovrà sottoscrivere obbligatoriamente anche altri tipi di polizze: premorienza, tutela della rata e del capitale residuo. Nel caso in cui il cliente abbia già una propria assicurazione si richiede di vincolarla a favore dell'ente erogante.

Oneri accessori

Ai costi fissi per la sottoscrizione di un mutuo, si possono aggiungere eventuali oneri accessori:

Penale per l'estinzione anticipata, totale o parziale: è il costo che si deve pagare all'ente erogante per poter estinguere, prima della scadenza stabilita contrattualmente, tutto o parte del capitale finanziato. Con la Legge 40/2007, però, sono ora previsti numerosi casi di applicazione ridotta o di azzeramento di tale onere.

Spese d'incasso della rata: sono i costi sostenuti dall'istituto per incassare le singole rate di rimborso e vengono addebitati al mutuatario.

Spese di tenuta conto: sono le spese per i costi amministrativi.

Spese di consenso alla cancellazione dell'ipoteca: sono le spese sostenute per richiedere all'ente erogante il consenso alla cancellazione dell'ipoteca prima della sua scadenza.

Spese di comunicazione: sono le spese per l'invio delle comunicazioni al domicilio del mutuatario.

Il Preammortamento: è un costo da sostenere prima che il pagamento vero e proprio inizi. si parla cioè del periodo che intercorre tra l'erogazione (unica o finale) del mutuo e l'inizio del suo ammortamento.



Gli aspetti fiscali per l'acquisto della prima casa

Per aver diritto alle detrazioni in sede di dichiarazione dei redditi, l'immobile va adibito ad abitazione principale entro un anno dall'atto di mutuo.

Per **abitazione principale** si intende quella dove dimorano abitualmente il mutuatario o i suoi familiari.

La detrazione spetta al titolare del contratto di mutuo, **anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale** di un suo familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

Per la prima casa è quindi possibile detrarre dall'imposta sul reddito un importo pari al **19%** degli **interessi passivi**, degli oneri accessori e delle **quote di rivalutazione** dipendenti da clausole di indicizzazione.

Tra gli **oneri accessori** sono compresi anche le **commissioni per l'attività di intermediazione** che spettano all'ente erogante, gli **oneri fiscali** (inclusa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione dell'ipoteca), le **spese notarili**, di **istruttoria** e di **perizia**.

Le **spese notarili** comprendono l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo e le spese sostenute dallo stesso per conto del cliente (per iscrizione o cancellazione ipoteca).

L'importo massimo (comprensivo di oneri accessori) su cui calcolare la detrazione del 19% è di 3.615 Euro, pertanto la detrazione non può mai essere superiore a 687 Euro.

Esempio: se nell'anno si pagano interessi passivi per 4.380 Euro, la riduzione d'imposta sarà comunque di 687 euro, cioè il 19% di 3.615 Euro. L'immobile dovrà essere adibito ad abitazione principale.

Nel caso di acquisto di un immobile affittato

Per essere considerato prima casa deve essere stato notificato all'affittuario, entro tre mesi dall'acquisto, l'atto d'intimazione di licenza o di sfratto e, entro un anno dalla liberazione, l'immobile dovrà essere adibito ad abitazione principale.

L'acquisto deve essere avvenuto nell'anno antecedente o successivo alla data di stipula del mutuo.

Dichiarazione sostitutiva

Nel rogito riguardante la compravendita della casa le parti devono inserire una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" in cui segnalare:

- le modalità di pagamento (assegno, bonifico, ecc.) del corrispettivo;
- se per l'operazione si è ricorso ad attività di mediazione e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società, la partita IVA, il codice fiscale, il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio;
- le spese sostenute per detta attività, con le analitiche modalità di pagamento della stessa.

L'agevolazione per le commissioni immobiliari

Dal 1° gennaio 2007, è possibile detrarre dall'Irpef il 19% degli oneri sostenuti per i compensi corrisposti ai soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

La detrazione è fruibile per un importo comunque non superiore a 1.000 Euro e la possibilità di portare in detrazione questa spesa si esaurisce in un unico anno d'imposta. Se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1.000 Euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

Altri requisiti per fruire dei benefici

Per fruire delle agevolazioni è necessario che l'acquisto riguardi una casa di abitazione non "di lusso". Per verificare se un immobile è considerato di lusso, occorre far riferimento ai criteri individuati dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969). Accertato che si acquisti un'abitazione considerata non "di lusso", i benefici spetteranno, a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile, solo in presenza di determinate condizioni:

a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

b) l'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare;

c) non bisogna essere titolari, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto. Se, per errore, nell'atto di compravendita dette dichiarazioni sono state omesse, è possibile rimediare mediante uno specifico atto integrativo, redatto secondo le medesime formalità giuridiche del precedente, in cui dichiarare la sussistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi per usufruire delle agevolazioni fiscali. In presenza dei requisiti sopra elencati l'agevolazione "prima casa" spetta anche se il bene viene acquistato da un minore non emancipato o da altre persone incapaci, quali interdetti e inabilitati.

Agente immobiliare: le spese sostenute per l'intermediazione immobiliare possono essere detratte nella misura del 19%, per un massimo di 1.000 Euro.

In caso di mutuo ipotecario **intestato ad entrambi i coniugi**, quello che ha l'altro fiscalmente a carico può fruire dell'intera detrazione, fermo restando il tetto di 3.615 Euro.

Se invece i coniugi intestatari del mutuo sono entrambi soggetti passivi d'imposta, la detrazione potrà essere utilizzata per un importo massimo di 343,50 Euro (19% di 1.807,50 euro) nella singola dichiarazione dei redditi.

Dati aggiornati al 29-05-2007. Ulteriori notizie e adeguamenti su: www.agenziaentrate.gov.it

Mutui ipotecari per la costruzione della prima casa

Per i mutui stipulati a partire dal 1998 per la costruzione di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale è detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% degli interessi passivi, degli oneri accessori e delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

La detrazione è ammessa a condizione che i lavori di costruzione abbiano inizio nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo e che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei predetti lavori.

L'importo massimo (oneri accessori compresi) su cui calcolare la detrazione del 19% è di 2.582 Euro complessivi.



Per l'acquisto della seconda casa

Solo per i mutui accesi prima del 1993 è detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% dei seguenti oneri: **interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione** dipendenti da clausole di indicizzazione.

L'importo massimo, compresi gli oneri accessori, su cui calcolare la detrazione del 19% è pari a **2.066 Euro** per ciascun intestatario del mutuo.

Le aliquote Iva, Registro, Catastali e Ipotecarie nella compravendita di immobili ad uso abitativo

Soggetto cedente	Tipologia immobile	Iva	Registro	Ipotecarie	Catastali
Impresa di costruzione o di recupero entro 4 anni dalla data di ultimazione lavori	Abitazione principale o "prima casa"	4%	168	168	168
Impresa di costruzione o di recupero entro 4 anni dalla data di ultimazione lavori	Abitazione secondaria non di lusso	10%	168	168	168
Impresa di costruzione o di recupero entro 4 anni dalla data di ultimazione lavori	Abitazione secondaria di lusso	20%	168	168	168
Privato, impresa non costruttrice, impresa costruttrice/recupero oltre 4 anni dalla data di ultimazione lavori	Abitazione principale o "prima casa"	NO	3%	168	168
Privato, impresa non costruttrice, impresa costruttrice/recupero oltre 4 anni dalla data di ultimazione lavori	Abitazione secondaria non di lusso	NO	3%	168	168

Dati aggiornati al 29-05-2007. Ulteriori notizie e adeguamenti su: www.agenziaentrate.gov.it

Una scadenza dimenticata

Durante la vita di un mutuo può capitare, per distrazione o perché non si dispone della somma necessaria, di non pagare una rata entro la scadenza.

In caso di mancato o ritardato pagamento di una rata, tuttavia, il debitore può essere dichiarato moroso dalla parte creditrice.



Costituzione in mora

Due elementi sono necessari perché si verifichi la mora:

l'imputabilità del ritardo al debitore;

la colpevolezza dello stesso;

la "costituzione in mora", ossia un atto

formale con il quale il creditore (la società che ha erogato il mutuo) richiede al debitore l'adempimento della prestazione (cioè il pagamento).

L'ente che ha erogato un mutuo può invocare, come causa di risoluzione del contratto, il ritardato pagamento della rata quando il ritardo si sia verificato per almeno sette volte, anche non consecutive.

Costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il 30mo e il 180mo giorno dalla scadenza della rata.

Di conseguenza la risoluzione può essere invocata solo quando sia decorso il termine di 180 giorni dalla scadenza di ogni singola rata senza che il debitore abbia ancora pagato. È comunque consigliabile informarsi sui tempi di ritardo previsti, prima che la pratica passi all'ufficio legale.

Gli interessi di mora

Gli interessi moratori, o di mora, sono diretti a risarcire il danno dipendente dal ritardo nel pagamento della rata.

Generalmente sono convenzionali e stabiliti per iscritto nel contratto di mutuo.

Di qui la necessità di leggere sempre, con estrema attenzione, il contratto prima di firmare.

Le caratteristiche degli interessi di mora:
non sono cumulabili con i normali interessi contrattuali;
sono dovuti anche se l'oggetto è la restituzione di una somma di denaro
espressa in divisa estera.

Generalmente i tassi degli interessi di mora vengono determinati in misura superiore a quello pattuito per il finanziamento. La misura aggiuntiva oscilla tra 2 e 4 punti percentuali. Tuttavia essi possono variare, anche in modo considerevole, da banca a banca. Accertarsene prima potrebbe evitare noiosi inconvenienti qualora si dovesse ritardare il pagamento di una rata.

Perché la mora del debitore si verifichi, è necessario che il creditore faccia intimazione o richiesta per iscritto.

La costituzione in mora vale anche ad interrompere la prescrizione.