

SPORTELLO | PRESTITI

Il tuo mutuo



Il contratto

COME ORIENTARSI

Non solo interessi Decisioni guidate da più fattori

Molte le voci di costo che determinano l'importo complessivo finale

Angelo Busani

Quando si compra una casa e non si dispone del denaro sufficiente per pagare il prezzo, si può valutare l'ipotesi di domandare un mutuo ipotecario a una banca. Il mutuo è chiamato ipotecario perché il rimborso delle rate è garantito dall'ipoteca che viene iscritta sull'appartamento o immobile che è oggetto di acquisto. Ipoteca significa che, in caso di inadempimento, la banca può chiedere al Tribunale di mandare la casa all'asta e di soddisfare il proprio credito sul ricavato dall'asta.

Il mutuo è un contratto di durata medio-lunga, in genere da cinque a trent'anni. Questa lunga durata deve far riflettere sull'impegno finanziario che il mutuatario assume. Da un lato, occorre infatti considerare che di solito la banca non concede un mutuo un importo maggiore dell'80% del valore dell'immobile che viene ipotecato. D'altro lato, va pure tenuto presente che la banca non concede il mutuo se l'importo della rata supera un terzo del reddito del mutuatario, e ciò perché si intende che gli altri due terzi servano alle ordinarie esigenze di vita del mu-

tuario e alle sue eventuali spese straordinarie (incidenti, infortuni, malattie, disoccupazione, eccetera).

Una delle principali questioni cui prestare attenzione quando ci si determina alla stipula di un mutuo è ovviamente quella concernente i costi dell'operazione. La principale voce di costo sono gli interessi dovuti sulle singole rate; ma bisogna anche considerare, principalmente, le spese di istruttoria, le spese di perizia, i costi notarili, il costo dell'eventuale assicurazione, la commissione annua di gestione pratica, le spese di incasso rata, le spese invio di comunicazioni periodiche. Tutte queste voci devono essere indicate nel cosiddetto "foglio informativo" disponibile presso ogni banca e sul suo sito internet. Non mancano poi le imposte: bisogna infatti considerare che il mutuo ha un costo fiscale pari allo 0,25 per cento da calcolare sull'importo erogato (a meno che non serva per comprare la seconda casa, ove l'aliquota è del 2 per cento). Usualmente, la banca trattiene questo importo per versarlo poi all'erario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL VADEMECUM

Le informazioni da raccogliere e le variabili da prendere in considerazione nella scelta del mutuo sono molte. Nel momento in cui ci si avvicina a questo strumento, quindi, può essere utile tenere a portata di mano un promemoria che evidenzia gli aspetti più importanti da confrontare passo per passo con i fogli informativi e la copia del contratto da richiedere all'istituto di credito

Prestare attenzione ai costi

Per quanto riguarda i costi del mutuo si deve fare attenzione innanzitutto al tasso di interesse e alle imposte. Poi occorre tener presente anche le seguenti voci:

- costo dell'eventuale mediatore creditizio,
- spese di istruttoria (che talora sono dovute in misura fissa e talora in misura proporzionale al capitale erogato),
- spese della perizia che viene richiesta dalla banca per valutare il bene oggetto di ipoteca,
- spese notarili
- costo delle assicurazioni (stipulate a copertura dei danni che potrebbe subire il bene ipotecato o a copertura del rischio morte del mutuatario),
- commissioni richieste dalla banca a vario titolo (gestione annuale della pratica, spese di incasso rata, spese per comunicazioni, eccetera).

I costi si trovano esplicitati nel foglio informativo che la banca deve fornire al cliente e che si può reperire anche sul sito internet dell'istituto di credito.

Confrontare varie offerte

È opportuno utilizzare il cosiddetto Taeg (tasso annuo effettivo globale), che indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Il costo totale considerato comprende il tasso di interesse, le spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.

Non stipulare mutui con rate troppo elevate

Una delle regole di base da rispettare quando si

chiede un mutuo è quella di non stipulare un mutuo con una rata troppo elevata rispetto alla capacità reddituale del mutuatario. Di solito, la regola da seguire è che l'importo di una rata, ad esempio mensile, non deve essere di importo superiore a un terzo del reddito percepito mensilmente dal mutuatario. E ciò in quanto i restanti due terzi del reddito si reputano occorrenti al fine di finanziare le ordinarie spese di vita del mutuatario e gli eventi straordinari che egli deve fronteggiare: incidenti, malattie, danni, eccetera. Tale parametro va comunque valutato in relazione alle effettive disponibilità del richiedente. Per una persona che ha un reddito molto elevato, si può anche andare oltre tale limite. Per chi ha un reddito molto basso, invece, una rata pari a un terzo dello stesso può essere difficile da sostenere. Nella decisione si deve tener conto, inoltre, della presenza di eventuali altri finanziamenti già esistenti, per l'acquisto dell'automobile, arredamento o altro.

Quali sono i documenti che occorrono

In via generale occorre anzitutto fornire alla banca i dati anagrafici del mutuatario (comprovati dalla relativa documentazione: carta d'identità, codice fiscale, certificazione circa lo stato coniugale). Inoltre, occorre fornire all'istituto di credito le notizie riguardanti la capacità reddituale del mutuatario e cioè il fatto che egli sia in grado di pagare regolarmente le rate, quindi occorre fornire almeno le buste paga e le dichiarazioni dei redditi. Infine occorre trasmettere alla banca la documentazione inerente l'immobile che viene offerto in garanzia ipotecaria.

Chè tasso scegliere

Se non si vogliono avere sorprese circa l'ammontare della rata, le strade sono due: o stipulare un mutuo a tasso fisso (che però per il cliente ha un costo superiore al mutuo al tasso variabile con rata a importo fisso (prodotto che non tutte le banche propongono e che comunque evidentemente costa al cliente di più di un mutuo a tasso variabile con rata variabile).

COME CAMBIARE

Tre vie per adeguare le condizioni nel tempo

Rinegoziazione, surrogazione, sostituzione. Sono queste le parole "magiche" per riconsiderare un'operazione di mutuo nel corso della sua durata. Con l'andare del tempo, sia le condizioni di mercato che quelle del mutuatario possono radicalmente mutare, cosicché si pone il tema di adeguare il finanziamento.

Per rinegoziazione si intende un accordo tra banca e mutuatario (non può essere il frutto di una "pretesa" del mutuatario) finalizzato a modificare alcuni dei termini dell'originario contratto: ad esempio, mutare il tipo di tasso o la sua misura, allungare o ridurre la durata dell'ammortamento, eccetera. Con la rinegoziazione non si può cambiare la banca mutuante né aumentare la somma mutuata. L'operazione non dovrebbe comportare l'applicazione di commissioni bancarie, non sconta imposte, non incide sulla detrazione degli interessi passivi (in altri termini, la detrazione può essere continuata, se spettava sul mutuo originario) e di solito non occorre coinvolgere un notaio.

La surrogazione (detta anche portabilità del mu-

tu) è invece l'operazione per effetto della quale il cliente estingue il mutuo in corso utilizzando una somma presa a mutuo da un'altra banca. In altri termini, si stipula un nuovo mutuo con una nuova banca per andare a chiudere il vecchio. In questo modo si può conseguire il risultato di modificare, rispetto al vecchio, il tipo e la misura del tasso e la durata del mutuo. Non è invece possibile modificare l'importo della somma mutuata, in quanto il nuovo mutuo non può essere di importo superiore al debito residuo del vecchio. Per questa operazione non sono dovuti commissioni bancarie, imposte e costi notarili. Anche in questo caso il mutuatario può proseguire la detrazione degli interessi.

Con la sostituzione si stipula un nuovo mutuo (con una nuova banca o con la vecchia) per estinguere il vecchio. Però, a differenza della surrogazione, in questo caso vi sono da sostenere alcune spese: ad esempio, l'imposta sostitutiva e i costi di accensione del nuovo rapporto.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CONFRONTO

Le caratteristiche delle tre opzioni

	COSA SI PUÒ CAMBIARE	COSA NON SI PUÒ CAMBIARE
RINEGOZIAZIONE	Tipo di tasso, misura del tasso, durata del mutuo	Aumentare l'importo, la banca erogatrice
SURROGAZIONE	Tipo di tasso, misura del tasso, durata, banca erogatrice	Aumentare l'importo
SOSTITUZIONE	Tipo di tasso, misura del tasso, durata, banca erogatrice, aumentare l'importo	—

LA NOVITÀ

Per le polizze da luglio un doppio preventivo

Vito Lops

Sirafforza la trasparenza nell'ambito delle assicurazioni vita agganciate alla stipula di un mutuo. Negli ultimi mesi sono arrivate una serie di norme volte a eliminare abusi allo sportello e ad abbassare i costi dei premi a carico dei clienti che intendono agganciare il prestito ipotecario a una polizza che copre il rimborso del debito residuo in caso di decesso del mutuatario.

La legge del 24 marzo 2012, numero 27, che converte il decreto sulle liberalizzazioni, prevede infatti che se le banche condizionano l'erogazione del mutuo immobiliare alla stipula di un contratto di assicurazione sulla vita sono tenute a sottoporre al cliente almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi non riconducibili a chi offre il mutuo. Con l'espressione «non riconducibili», ha precisato poi l'Isvap (l'organismo che vigila sulle compagnie assicurative), si intendono relativi a compagnie che non hanno accordi commerciali con la banca. Inoltre, è previsto che dalla consegna dei preventivi, la banca deve

dare almeno 10 giorni lavorativi al cliente per cercare, per suo conto, contratti che abbiano condizioni di maggior favore.

Dal primo luglio, quindi, i mutuatari avranno più possibilità di scelta, qualora il mutuo sia vincolato alla stipula di una polizza vita. Non solo, l'Isvap stabilisce che dal 1° settembre gli intermediari dovranno fornire un servizio gratuito online affinché gli utenti possano richiedere i propri preventivi.

Non mancano, però, dei punti critici: infatti è ammesso il principio che le banche possono vincolare l'erogazione del mutuo alla concessione di un contratto sulla vita (che difatti rimane un contratto accessorio). E poi le condizioni di maggiore trasparenza (obbligo dei due preventivi esterni) si applicano solo se l'intermediario vincola espressamente la concessione del prestito alla polizza. Nel caso in cui invece si limiti a "proporre" una polizza, formalmente svincolata dal mutuo, gli obblighi di comparabilità delle offerte decadono.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IPOTECA

Il mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata e quindi con l'estinzione della relativa posizione debitoria nei confronti dell'istituto mutuante.

Per effetto dell'estinzione del mutuo, si estingue automaticamente anche l'ipoteca che garantisce il mutuo: lo sancì originariamente la legge 40/2007 e attualmente il principio è contenuto nell'articolo 40 bis del Testo unico bancario (Tub) e cioè il decreto legislativo 385/1993.

Questa disposizione si applica ai mutui e ai finanziamenti, anche non fondiari, concessi sia da banche che da enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti.

A questo proposito è prescritto che la banca rilasci al mutuatario una quietanza attestante la data di estinzione del mutuo e che poi la banca trasmetta al conservatore dei registri immobiliari una comunicazione di avvenuta estinzione del debito entro trenta giorni dalla data in cui il mutuo è stato estinto. Il tutto senza che sia necessario l'intervento notarile e senza alcun costo per il debitore. È, però, fatto salvo il caso in cui, ricorrendo quello che la legge chiama un "giustificato motivo", la banca mutuante comunicò alla conservatoria che l'ipoteca deve permanere: si pensi, per esempio, al caso in cui la banca tema che il versamento ricevuto a estinzione del mutuo possa essere revocato dai creditori del mutuatario e quindi non raggiungere il proprio obiettivo naturale. (A. Bu.)

DETRAZIONI

La persona fisica può detrarre dall'Irpef lorda il 19% degli interessi passivi e dei relativi oneri accessori pagati su mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso (articolo 15, comma 1, lettera b, Tuir). L'acquisto dell'abitazione principale deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Tra gli oneri accessori agevolati rientrano anche le spese notarili per la stipula del contratto di mutuo (con esclusione di quelle sostenute per il contratto di compravendita) o per l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca.

L'importo massimo degli interessi passivi detraibili al 19% dall'Irpef è di 4.000 euro, pertanto, lo sconto fiscale massimo è di 760 euro (4.000 x 19%). Se il mutuo eccede il costo di acquisizione dell'immobile, la detrazione Irpef del 19% sugli interessi spetta in proporzione al rapporto tra il costo di acquisizione dell'immobile e il capitale concesso in mutuo. Un'altra agevolazione fiscale dedicata alle persone fisiche riguarda la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale. Si può detrarre dall'Irpef lorda e fino a concorrenza del suo ammontare, il 19% degli interessi passivi e relativi oneri accessori pagati per mutui contratti garantiti da ipoteca, per la costruzione o la ristrutturazione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Il limite massimo degli interessi passivi detraibili al 19% è pari a 2.582,28 euro (articolo 15, comma 1 ter, Tuir). (L.D.S.)

MORATORIA

C'è tempo fino al 31 luglio per ricorrere, se si vuole, alla moratoria sui mutui che consente di sospendere le rate del finanziamento. Frutto di un accordo tra l'Associazione bancaria italiana e tredici associazioni di consumatori, questo strumento è stato attivato nel 2009 e successivamente prorogato tre volte a fronte del perdurare della difficile situazione economico-finanziaria. La moratoria consente di sospendere, su richiesta del cliente, il pagamento delle rate (o della sola quota capitale) per almeno dodici mesi e per una volta sola. Il ricorso a questo strumento è consentito se si verifica uno dei seguenti eventi all'intestatario o a uno dei coistatari: fine del rapporto di lavoro subordinato, esclusi i licenziamenti per giusta causa, giustificato motivo soggettivo, dimissioni del lavoratore non per giusta causa, risoluzione consensuale o per limiti di età; cessazione del rapporto di lavoro tipo rapporti di rappresentanza commerciale e collaborazioni continuative; morte o insorgenza di condizioni di non autosufficienza; sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario per almeno 30 giorni. Questi eventi si devono verificare entro il 31 luglio. Possono essere sospese le rate di mutui anche in fase di preammortamento, garantiti da ipoteca su immobili residenziali destinati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazione principale erogati a persone fisiche con reddito imponibile annuo non superiore a 40mila euro per mutuatario e con importo non superiore a 150mila euro. (M.Pri.)

