

Accordo Abi-Tesoro. Le proposte che le banche devono inviare entro il 29 agosto ai clienti fissano un termine inderogabile per la scelta

# Mutui, tre mesi per la rinegoziazione

L'operazione potrà essere conclusa direttamente in filiale oppure per corrispondenza

## Crescita record delle spese per la casa

Sale la spesa per la casa delle famiglie italiane e, a soffrire, risultano essere soprattutto coloro i quali vivono in affitto. A evidenziarlo sono state le ultime rilevazioni Istat sui consumi degli italiani, che, nonostante la diminuzione del numero di affittuari, già osservata nel 2006, fotografano un incremento medio dei canoni, nel periodo che va dal 2005 al 2007, pari al 14 per cento, con una media mensile per abitazione aumentata da 308 a 351 euro.

Il picco è stato registrato al centro della Penisola, dove i prezzi sono volati a più 20% (da 340 a 406 euro), mentre nel Mezzogiorno è stata registrata la spesa minore, con una media, nel 2007, di 278 euro. Conti in aumento anche per i mutui casa: il 14,5% delle famiglie - circa due milioni e mezzo di nuclei - le quali possiedono una casa di proprietà, ha visto crescere questa voce di uscita del 7,5%, da 438 a 471 euro medi al mese.

Quella per l'abitazione si conferma quindi la spesa più consistente nel bilancio familiare italiano, con un'incidenza pari a un quarto (il 26,7% nel 2007) della spesa media mensile. Vale a dire circa 662 euro su 2.480 della media per l'anno passato, con una costante crescita, considerato che nel 2005 la voce attestava il 25,8% del totale. Il primato va anche qui al centro Italia, dove l'ebbero rappresenta il 29% del totale (736 euro su una media mensile di spese pari a 2.539 euro).

Su questo fronte il Codaccons, attraverso un comunicato stampa, ha espresso la propria preoccupazione per la «grande ingiustizia del fisco italiano che, a parità di reddito imponibile, considera praticamente identica la situazione di una famiglia con casa in proprietà e con casa in affitto». L'associazione dei consumatori chiede per questo motivo che «le detrazioni introdotte lo scorso anno per i canoni di locazione - dai 300 ai 150 euro a seconda del reddito complessivo - siano «almeno triplicate».

### SU INTERNET



#### GLI ISTITUTI CHE ADERISCONO

Sul sito internet del Sole 24 Ore uno speciale sulla rinegoziazione dei mutui, con un sistema di calcolo per capire se l'operazione conviene e, tra l'altro, la lista che viene aggiornata quotidianamente dalle banche aderenti alla convenzione Abi-Governo

www.ilssole24ore.com

### LA GUIDA ALLA LETTURA

#### Dalla spedizione all'applicazione del nuovo tasso

**Le lettere di rinegoziazione**  
Ecco il fac-simile di una delle lettere che le banche che hanno aderito alla Convenzione diretta a tutelare i mutuatari in difficoltà a fronte del rialzo dei tassi d'interesse, sottoscritta lo scorso 19 giugno da Abi e ministero dell'Economia, stanno inviando in questi giorni

**Le date di riferimento**  
La campagna di informazione dovrà concludersi entro il 29 agosto. I mutuatari avranno tre

mesi, dal ricevimento della lettera, per scegliere se aderire alla proposta di rinegoziazione. Le nuove rate fisse di importo più basso rispetto al mutuo originario si pagheranno dal 1° gennaio 2009

#### 1 Tasso

**Il tasso accessorio**  
Il tasso che regolerà il conto di finanziamento accessorio sarà fisso, e pari al minore fra il tasso stabilito in contratto e il tasso Irs a 10 anni maggiorato di 0,50 punti, determinati alla data di rinegoziazione. Il rimborso del saldo del conto di finanziamento accessorio avverrà dopo la scadenza del mutuo

#### 2 Conto

**Scatta la rata fissa**  
Con la rinegoziazione si pagherà una rata fissa calcolata al tasso medio del 2006 (o a quello della data della stipula per i mutui successivi al 2006)

**Il conto «accessorio»**  
La differenza fra rata variabile e rata fissa ricalcolata verrà addebitata o accreditata in base all'andamento dei tassi in un conto di finanziamento accessorio

#### 3 Data

**Lo spartiacque**  
La Convenzione Abi-Tesoro e la rinegoziazione obbligatoria sono applicabili ai mutui a tasso variabile e rata variabile stipulati fino al 28 maggio 2008

**La finalità**  
Il mutuo originario deve essere finalizzato all'acquisto, alla ristrutturazione oppure alla costruzione dell'abitazione principale

Marco Bellinazzo  
Angelo Busani

Avranno tempo fino all'inizio di dicembre i mutuatari messi all'angolo dal caro-rate per accettare la proposta di rinegoziazione dei prestiti prevista dalla convenzione Abi-Tesoro.

Nelle lettere che le banche stanno spedendo in questi giorni ai sottoscrittori di mutui a tasso variabile (anteriori al 28 maggio 2008) viene, infatti, concesso un termine di tre

importanti, in quanto, in caso di mancato rispetto, il cliente può vedersi rifiutare la concessione della rinegoziazione.

C'è da osservare, poi, come le circa 150 banche che hanno aderito all'accordo quadro prefigurato dall'articolo 3 del decreto legge 93/08 stiano seguendo strade diverse per procedere alla rinegoziazione.

Si iniziano, quindi, a intuire le «strategie» che i diversi istituti intendono adottare per far fronte a questa incombenza. Lo si evince dalle lettere e dagli schemi di proposta di cui «Il Sole 24 Ore» è venuto in possesso (si veda il facsimile pubblicato a fianco).

### LA DATA LIMITE

Se l'accettazione da parte dei mutuatari arriva dopo la scadenza gli istituti possono rifiutare la revisione del prestito

mentre alcune banche si affidano, per esempio, alla contrattazione per corrispondenza, altre puntano al contatto diretto. Capiterà così che alcuni clienti saranno messi nelle condizioni di concludere l'operazione a distanza mentre altri dovranno per forza di cose recarsi presso le filiali.

In primo caso, i mutuatari in difficoltà che hanno diritto alla rinegoziazione coattiva riceveranno a casa un corpus copioso di documenti e potranno, appunto, limitarsi a compilare i moduli (compresa la dichiarazione sostitutiva di un atto di notorietà) e a rispedirli al mittente. In questa eventualità - e sarà il caso specialmen-

te delle banche che non hanno sportelli - il rapporto banca/cliente sarà perciò esclusivamente cartaceo (salva l'istituzione di appositi call center): la banca invierà al cliente diversi documenti e il cliente, se aderisce alla rinegoziazione, dovrà restituire la documentazione firmata entro il termine indicato nella proposta di rinegoziazione formulata dalla banca.

La banca che sceglie o che deve necessariamente seguire la strada del rapporto solamente epistolare, per esempio, potrebbe inviare al domicilio del cliente:

- una lettera esplicita della possibilità di rinegoziazione;
- una simulazione personalizzata di prosecuzione del mutuo nella forma attualmente in corso e nella forma rinegoziata (in modo che il cliente possa fare un calcolo di convenienza);
- un facsimile di dichiarazione sostitutiva di atto notorio (che il cliente deve sottoscrivere per assumersi la responsabilità della veridicità dei dati forniti alla banca);
- il testo del contratto di rinegoziazione;
- un riassunto delle principali clausole del contratto di rinegoziazione.

Nel secondo caso - quello basato sul contatto diretto banca-cliente - i mutuatari potrebbero ricevere, invece, una sempli-

ce missiva contenente informazioni sommarie sulle opzioni in campo con l'invito a rivolgersi all'ufficio della banca presso cui hanno stipulato il mutuo per:

- ottenere ulteriori chiarimenti sulle chance offerte dal decreto Tremonti e sugli strumenti alternativi introdotti dal decreto Bersani;
- vagliare la propria posizione personale e quindi i «numeri» (per esempio importo della rata e tasso) con cui avrebbe a che fare in caso di adesione alla rinegoziazione;
- e, infine, sottoscrivere la lettera di accettazione della rinegoziazione.

Persoppesare la convenienza delle varie soluzioni sul tappeto occorrerà, comunque, valutare con attenzione la propria situazione e i propri margini di manovra. C'è da aspettarsi che in non pochi casi, nonostante qualsiasi sforzo di chiarezza le banche facciano, i clienti finiscano per non capire con esattezza di cosa si tratti e in cosa consista la rinegoziazione.

Si tratta, infatti, di materia assai complessa anche per gli addetti ai lavori e non è difficile immaginarsi che l'arrivo a casa di un pacco di documenti di tale tecnicità possa produrre un effetto di scoraggiamento o di non completa consapevolezza sull'operazione da compiere.

Per dovere di trasparenza, comunque, la banca deve avvisare la clientela del ricalcolo del tasso che avverrà al momento della conclusione formale della rinegoziazione.

A queste valutazioni si aggiungono quelle relative alle offerte praticate dai diversi istituti aderenti alla Convenzione, che hanno la facoltà di proporre ai mutuatari condizioni ancora più favorevoli. La maggior parte dei miglioramenti avanzati finora dalle banche riguarda appunto l'abbassamento del tasso applicato al conto di finanziamento accessorio. Così lo spread «in sconto» varia, secondo le offerte, dallo 0,45% allo 0,20% e in alcuni casi è addirittura eliminato. Un motivo di riflessione in più prima di scegliere la via per far fronte al rincaro delle rate.

### A cosa fare attenzione

#### L'Irs

L'Irs è il tasso di riferimento usato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, ed è diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea. Il valore aggiornato al 22 agosto è di 4,738%; dall'inizio dell'anno si è andati da un minimo di 4,276% registrato in marzo a un massimo di 5,095% registrato in luglio

#### Il ricalcolo

Il tasso del conto accessorio non può essere definito al momento dell'invio della proposta, in quanto aggiornato alla data di rinegoziazione del mutuo. Nella comunicazione inviata ai clienti, le banche devono in ogni caso avvisare del ricalcolo del tasso che avviene al momento della conclusione formale del nuovo accordo

#### Le offerte più favorevoli

Alle banche è concessa la facoltà di proporre ai clienti condizioni più favorevoli rispetto a quelle previste. La maggior parte delle condizioni migliorative proposte riguardano l'abbassamento del tasso applicato al conto accessorio. Le «offerte» sullo spread vanno dallo 0,4% allo 0,2%, fino alla cancellazione totale del ricarico

#### La scelta del tasso

La differenza tra l'importo della rata come previsto in origine e quello post-rinegoziazione è addebitata su un conto di finanziamento accessorio. Il conto produce interessi, capitalizzabili annualmente, al tasso annuo più favorevole tra quello previsto dal contratto originario e quello che si ottiene in base all'Irs a 10 anni, maggiorabile fino allo 0,5%

### Il conto accessorio. Determinante il tasso «Irs»

## Il ricalcolo della rata non «abbatte» il prestito

Dario Aquaro  
MILANO

La convenzione Abi-Tesoro prevede che la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento previsto in origine e l'importo della rata post-rinegoziazione sia addebitata su un conto di finanziamento accessorio. Un conto che produce interessi, capitalizzabili annualmente, al tasso annuo più favorevole per il cliente tra quello che si ottiene in base all'Irs a 10 anni, maggiorabile fino allo 0,50%, e quello previsto da contratto.

L'Irs (Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, ed è diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea. Attualmente ha un valore del 4,738%; dall'inizio dell'anno si è andati da un minimo registrato a marzo (4,276%) a un massimo di luglio (5,095%), che è stato seguito da una fase ribassista arrestata solo nei giorni scorsi. Per alcuni centri studi, però, l'aspettativa è quella di un rallentamento della crescita in area euro, tale da comportare un trend ribassista che fa prevedere un taglio dei tassi nel 2009.

Mentre l'importo della rata viene fissato definitivamente, il mutuo resta dunque a tasso variabile, perché la differenza rispetto alla rata originaria è accumulata sul conto accessorio, che dovrà essere restituito alla fine del periodo di ammortamento (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri).

L'abbattimento della rata non comporta perciò la riduzione del costo del mutuo, e i clienti dovranno valutare con attenzione la proposta dell'istituto bancario. Da questo punto di vista, la comunicazione inviata loro dalla banca sarà necessariamente incompleta: il tasso che verrà applicato al conto di finanziamento non può infatti essere definito al momento dell'invio della proposta, ma soltanto alla data di rinegoziazione del mutuo.

Per dovere di trasparenza, comunque, la banca deve avvisare la clientela del ricalcolo del tasso che avverrà al momento della conclusione formale della rinegoziazione.

A queste valutazioni si aggiungono quelle relative alle offerte praticate dai diversi istituti aderenti alla Convenzione, che hanno la facoltà di proporre ai mutuatari condizioni ancora più favorevoli. La maggior parte dei miglioramenti avanzati finora dalle banche riguarda appunto l'abbassamento del tasso applicato al conto di finanziamento. Così lo spread «in sconto» varia, secondo le offerte, dallo 0,45% allo 0,20% e in alcuni casi è addirittura eliminato. Un motivo di riflessione in più prima di scegliere la via per far fronte al rincaro delle rate.

### Contabilità. Da attuare le direttive Ue recepite nella Comunitaria 2007

## Ias e Fisco, la partita è su più tavoli

Franco Roscini Vitali

Grande attesa delle imprese direttamente interessate per il decreto previsto dalla Finanziaria 2008 sulla fiscalità delle imprese che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali (Ias), in arrivo entro settembre (si veda «Il Sole 24 Ore» di giovedì). Il regolamento permetterà loro infatti di risolvere i dubbi alla vigilia dell'invio di Unico e dei prossimi versamenti di imposta. Ma la sua funzione non si ferma qui, perché il provvedimento può essere importante anche per capire come il fisco intende risolvere alcune questioni che, in prospettiva, potrebbero riguardare tutte le imprese, anche quelle che non redigono il bilancio in base agli Ias. Con il recepimento delle direttive contabili comunitarie 65/01 e 51/03 alcuni problemi delle imprese las po-

tranno infatti riguardare tutte le imprese.

L'articolo 25 della legge Comunitaria 2007, che delega al recepimento delle direttive citate, alla lettera g) prevede la modificazione della normativa fiscale in materia di reddito d'impresa al fine di rendere neutrali le innovazioni derivanti dall'applicazione dei principi contabili internazionali.

La previsione normativa deve essere letta e interpretata alla luce dei successivi sviluppi contenuti nella Finanziaria 2008 che ha avvicinato il rical-

#### OLTRE LA FINANZIARIA

Le scelte del decreto previsto dalla manovra si intrecciano con l'attuazione delle regole europee

del bilancio. In proposito, l'articolo 83 del Tuir prevede la validità, anche in deroga alle disposizioni dei successivi articoli del Tuir, dei criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti dagli Ias.

La norma dovrebbe risolvere le ipotesi in cui il principio di competenza las diverge dalle regole fiscali contenute nell'articolo 109 Tuir. Per tali imprese è sancita l'irrelevanza dei commi 1 e 2 dell'articolo 109 che, invece, restano validi per le imprese che redigono il bilancio seguendo le norme dettate dal Codice civile e dai principi contabili nazionali.

L'articolo 101 comma 58 della Finanziaria 2008, poi, precisa che le modifiche sono introdotte in attesa del riordino della disciplina del reddito d'impresa, conse-

guente al completo recepimento delle direttive 65/01 e 51/03.

Le modifiche fiscali dipenderanno dalle modalità di recepimento delle direttive contabili. Il ministero dell'Economia ha promosso una consultazione sull'articolato predisposto dall'Organismo italiano di contabilità (Oic).

Alcune delle osservazioni ricevute riguardano specifici punti, oltre più genericamente auspicano un avvicendamento graduale ai nuovi principi, affidandolo ad una valutazione delle singole imprese in base alla loro situazione, prevedendo anche un adeguato periodo transitorio.

Anche il ricorso al fair value, potrebbe riguardare le ipotesi in cui questo rappresenti una modalità di maggiore trasparenza e correttezza nella comunicazione finanziaria.

### L'anticipazione



Sul Sole 24 Ore di giovedì notizia che il regolamento sulla derivazione dell'imponibile dagli Ias, con mini sanatoria per le imprese che si sono uniformate alle nuove regole in anticipo già dal 2005, arriverà entro la fine di settembre. Così il testo, ora all'esame del Consiglio di Stato, dovrebbe essere reso operativo prima del termine per l'invio di Unico. In dubbio l'irs dei piccoli, attuazione delle nuove regole sulle spese di rappresentanza e nuovi coefficienti di ammortamento

Ovviamente, le future scelte si rifletteranno sugli aspetti fiscali. Per esempio, la norma, contenuta nell'elaborato dell'Oic, che specifica la prevalenza della sostanza economica delle operazioni sulla forma giuridica delle stesse potrà avere riflessi anche in ambito tributario. Questo, sia nell'ipotesi in cui si faccia riferimento a specifiche operazioni (leasing, factoring, cancellazione di attività finanziarie, eccetera) sia, a maggior ragione, nell'ipotesi in cui la norma costituisca criterio generale di valutazione.

In ogni caso, in testa all'elenco delle possibili modifiche normative - e questo può essere fatto anche immediatamente - sicuramente si colloca l'abolizione, per tutte le imprese, come già fatto per le imprese las, dei commi 1 e 2 dell'articolo 109, al fine di estendere in ambito fiscale i principi di competenza civilistici. Si eviterà in tal modo un contenzioso, prevenendo il pagamento dei soli interessi se i principi civilistici sono disattesi.