

Luca Parisotto

# COSA SAPERE PRIMA DI CHIEDERE UN MUTUO



POCHE PAGINE E MOLTI SEGRETI PER PRESENTARSI PREPARATI ALL'APPUNTAMENTO CON IL MUTUO.

**TeleMutuo**  
RISPARMIAMO I TUOI SOLDI.



## PERCHÉ LEGGERE QUESTO MANUALE 3

## LA SCELTA DEL MUTUO GIUSTO 3

QUANTO CHIEDERE .....	3
LA DURATA IDEALE .....	3
TASSO FISSO O TASSO VARIABILE? .....	4
PARAGONARE LE PROPOSTE .....	4

## QUELLO CHE BISOGNA SAPERE 5

COME SI DETERMINA IL TASSO .....	5
SPESE DEL MUTUO .....	6
LE VALUTAZIONI DELLA BANCA .....	7
ACCORTEZZE PRIMA DI ACQUISTARE .....	8
LE INSIDIE NASCOSTE .....	9
CAUTELE DA ADOPERARE .....	10

## ASPETTI COMPLEMENTARI 11

L'IPOTECA .....	11
ESTINZIONE ANTICIPATA .....	11
BENEFICI FISCALI .....	11
E SE NON RIESCO A PAGARE? .....	11
CAMBIARE UN MUTUO ESISTENTE .....	12

## AUTORE 12



## PERCHÉ LEGGERE QUESTO MANUALE

Tra le decisioni di natura economica per la famiglia, il mutuo è forse la più importante. Ma avviene in un contesto sconosciuto alla maggioranza. Questo manuale intende provvedere in poche pagine le cognizioni essenziali.

Così si potrà affrontare un colloquio allo sportello afferrando gli argomenti e senza subire conclusioni condizionate dalle preferenze della banca. Conoscendo meglio la materia diventerà anche più facile scegliere il mutuo idoneo per la propria famiglia.

Non ultimo emergerà quanto sia importante valutare diverse proposte, perché possono differire tra loro molto più di quel che si crede.

**Esempio:** al momento della stesura di questo manuale il costo di un mutuo trentennale a tasso fisso proposto dai principali istituti di credito corrispondeva al 6,5%. Una delle banche partner di TeleMutuo lo proponeva al 5,6%. Rispetto ad un classico mutuo di 120.000 Euro la differenza di spesa ammontava così a 25.000 Euro!

La lunga esperienza dell'autore permetterà infine di identificare preventivamente le insidie dell'operazione, come anche molti artifici utilizzati per nascondere il vero costo del mutuo.

Insomma, un investimento di tempo minimo per conoscere l'indispensabile PRIMA di chiedere un mutuo.



## LA SCELTA DEL MUTUO GIUSTO

### QUANTO CHIEDERE

Diverse motivazioni suggeriscono di non limare l'importo all'indispensabile. In primo luogo perché le esigenze finanziarie correlate all'acquisto o alla ristrutturazione di una casa eccedono spesso le aspettative. A quel punto un po' di liquidità in più farà comodo.

Poi va ricordato che il mutuo è il finanziamento meno costoso di tutti, nonché l'unico fiscalmente detraibile. Quindi può essere vantaggioso utilizzarlo anche per estinguere prestiti personali o evitare di contrarne. E se si è ecceduto nella richiesta nessun problema: la quota superflua potrà essere restituita senza penali, risparmiando tutti i relativi interessi.

L'unica considerazione "al ribasso" riguarda le soglie percentuali da non superare per evitare tassi o spese più alti. Per esempio quasi tutte le banche peggiorano le condizioni contrattuali se si supera il rapporto dell'80% rispetto al valore immobiliare.

Solo in caso di vera necessità risulterà sensato richiedere somme che si spingono fino al limite, fissato comunemente al 95% del valore dell'immobile.

### LA DURATA IDEALE

Esistono due correnti di pensiero. La prima suggerisce di rimborsare il debito nel più breve tempo possibile, in modo da risparmiare sugli interessi di mutuo. L'altra introduce un concetto di serena convivenza con il debito, che deve essere lungo per incidere il meno possibile sulla qualità della vita.

La valutazione è ovviamente soggettiva, ma la seconda filosofia garantisce maggiore

flessibilità: mentre non è consentito richiedere un allungamento del mutuo, è sempre propria facoltà effettuare ripetute estinzioni parziali di capitale. Sostenendo una rata più bassa correlata ad una durata più lunga potranno essere accumulate delle somme da destinare a questo fine. Assicurandosi così la possibilità di chiudere il debito in anticipo, risparmiando sugli interessi proprio come avverrebbe scegliendo un rimborso originario più corto. Ma senza trovarsi costretti a farlo.

La durata ideale sembra perciò quella che permette di pagare una rata sostenibile con la minima fatica possibile, evitando tuttavia di estendere il rimborso fino ad ottenere riduzioni insignificanti.

**Esempio:** per osservare come oltre un certo limite l'importo della rata del mutuo diventa poco sensibile all'allungamento della durata, si consideri prima la differenza di rata tra due mutui rispettivamente di 5 e 10 anni e poi quella esistente tra 25 e 30. Con un mutuo di 100.000 Euro al 5% la differenza è di ben 826 Euro al mese nel primo caso e di soli 48 Euro nel secondo, nonostante entrambe le coppie di mutui differiscano tra loro di 5 anni.

**Suggerimento:** per visualizzare contemporaneamente le rate e la spesa in interessi nel caso dell'importo voluto, è pratico utilizzare la calcolatrice della rata nel sito TeleMutuo (<http://telemutuo.it/calcolatriciegrafici/calcoloratamutuo.html>).

## TASSO FISSO O TASSO VARIABILE?

Le famiglie preferiscono pressoché sempre i mutui a tasso fisso, che fanno dormire sonni più tranquilli. Qualcuno si è pentito di averli scelti, ma solo perché li aveva stipulati ad un tasso molto alto. Oggi le novità legislative allontanano questo timore; la portabilità del mutuo permette infatti il cambio di contratto senza spese, consentendo in qualsiasi momento il passaggio da una formula fissa ad una variabile.

Certo tutto può cambiare: la legge, la disponibilità delle banche ad accettare la portabilità, le opportunità di accesso al credito della famiglia... Allora per stare tranquilli basterà stipulare ad un tasso fisso vicino al 5%. A questo livello lo spazio di possibile risparmio con il ricorso al tasso variabile si assottiglia, mentre i rischi di innalzamento sono ancora presenti.

Quando si parla del 6% o più, l'alternativa del variabile va presa in seria considerazione, soprattutto se offerta ad un tasso significativamente più basso. In tal caso si potrà cominciare subito a risparmiare, proprio quando il debito residuo è massimo e la differenza di tasso esplica i suoi effetti maggiori.

## PARAGONARE LE PROPOSTE

Su un mutuo ventennale a tasso variabile di 100.000 Euro possono esserci fino a 20.000 Euro di differenza tra una banca e l'altra; se è trentennale oltre 30.000! Quindi la "fatica" di esaminare diverse offerte potrà venire ripagata molto profumatamente.

Il sistema di confronto più semplice viene dal paragone del TAEG (detto anche ISC ovvero Indicatore Sintetico di Costo). Questo comodo tasso, puramente virtuale, rappresenta un ottimo rivelatore del costo complessivo del mutuo. Ciò perché congloba in un unico valore sia gli interessi che tutte le spese correlate all'apertura e alla gestione del finanziamento.

L'unico limite del TAEG è che ti dice chi costa di meno ma non esplica la differenza in

Euro. Essa può tuttavia essere determinata paragonando la differenza tra le rate virtuali calcolate utilizzando rispettivi TAEG.

**Esempio:** confrontando due mutui trentennali di 100.000 Euro, il primo con un TAEG del 5,15% e il secondo del 5,35% si desidererà capire a quanto corrisponde la differenza di spesa, apparentemente molto modesta (0,2%). Allora si calcolino le due rate virtuali ai rispettivi tassi con una calcolatrice della rata di mutuo, come quella presente nel sito TeleMutuo (<http://www.telemutuo.it/calcolatriciegrafici/calcoloratamutuo.html>).

Al 5,15% corrisponderanno 546 Euro, che al 5,35% diventeranno 558. La differenza di 12 Euro moltiplicata per 360 pagamenti (12 rate annue x 30 anni) mostrerà la differenza di costo tra i due mutui, ovvero 4.320 Euro. Somma tutt'altro che trascurabile!

**Suggerimento:** il modo più semplice per effettuare confronti è certamente il WEB. Con pochi clic è possibile esaminare la proposta di molte banche. TeleMutuo presenta addirittura una rilevazione periodica di centinaia di offerte bancarie nella sezione "Tassi dei mutui italiani" (<http://www.telemutuo.it/tassideimutuiitalia/tassimutui.php>).



## QUELLO CHE BISOGNA SAPERE

### COME SI DETERMINA IL TASSO DEL MUTUO

Nei mutui a tasso variabile il tasso applicato al mutuo viene periodicamente riveduto. Il calcolo si effettua con la semplice addizione:

#### **Euribor + Spread**

dove l'Euribor è il tasso a cui le banche stanno pagando il denaro in quel momento (si può trovare sul Corriere della Sera o su Il Sole 24 ore). Gli Euribor utilizzati possono riferirsi a diverse durate (a un mese, a tre mesi...), ma il loro effetto nel tempo si bilancia. Infatti quando i tassi sono previsti al rialzo gli Euribor più "lunghi" risultano più alti e così viceversa, con il che l'utilizzo dell'uno o dell'altro non fa grande differenza durante la lunga vita del mutuo. L'Euribor costituisce la componente variabile del tasso e ad ogni revisione dovrà essere nuovamente rilevato.

Lo spread rappresenta la percentuale che ogni banca decide di aggiungere al costo del denaro quale proprio ricavo. Questo resterà uguale per tutta la durata del mutuo (salvo rari contratti in cui varia anch'esso). È perciò evidente che per comparare le proposte a tasso variabile si devono paragonare gli spread.

Dal 2009 le banche sono tenute a proporre al pubblico anche un'alternativa all'Euribor, correlata al tasso della Banca Centrale Europea (BCE). Lo spread applicato è di solito diverso da quello utilizzato in associazione all'Euribor. Scegliendo questa formulazione il tasso del mutuo verrà ottenuto sommando allo spread il Tasso BCE al posto dell'Euribor.

Con i mutui a tasso fisso si possono invece incontrare due realtà. In un caso la banca comunicherà un tasso arbitrario e assoluto, praticato in quel momento. Questa modalità si rivela poco trasparente perché in qualsiasi momento la banca potrà modificare il tasso del mutuo a proprio piacimento e quasi sempre lo farà senza preavviso.

Ben più chiaro è il sistema utilizzato dagli istituti che propongono una condizione verificabile dal cliente mediante la somma:

#### **IRS durata mutuo + Spread**

dove l'IRS è il tasso utilizzato per le transazioni a tasso fisso, pubblicato anche su Il Sole 24 Ore, mentre lo spread è la quota aggiuntiva decisa da ogni banca.

Ovviamente l'IRS cambierà nel tempo e con esso il tasso conseguente, ma solo fino al giorno dell'atto notarile. Infatti una volta fissato dal contratto il tasso resterà immutato indipendentemente dalle successive escursioni dell'IRS.

**Nota:** informazioni dettagliate su Euribor e IRS si trovano nel sito TeleMutuo (<http://www.telemutuo.it/culturamutui/euribor.html> e <http://www.telemutuo.it/culturamutui/irs.html>). Il sito presenta anche i valori aggiornati di tali indici alla pagina Capire i mutui: Euribor e IRS aggiornati (<http://www.telemutuo.it/euribor-aggiornato.php>).

## SPESE DEL MUTUO

Il mutuo è un'operazione accompagnata da molteplici costi, complessivamente piuttosto consistenti. Eccoli in dettaglio.

**Spese di istruttoria:** vengono richieste dalla banca per esaminare la richiesta di mutuo. Non sono dovute se la domanda viene rifiutata. Variano da banca a banca, da zero fino ad un oneroso 0,50% dell'importo mutuato. La maggior parte degli istituti si orienta tra lo 0,20% e lo 0,30% del mutuo. Il costo viene abitualmente detratto dalla somma finanziata al momento dell'erogazione.

**Perizia:** per completare l'istruttoria servirà una perizia del valore dell'immobile. Il relativo costo è usualmente compreso tra 200 e 300 Euro, cui andranno aggiunti IVA (20%), contributo Cassa Previdenza (dal 2% al 4% secondo la categoria) ed eventuali spese di viaggio del tecnico in caso di immobili remoti.

**Atto notarile:** si tratta della voce di spesa più onerosa. Cambia secondo la zona geografica, il tariffario del professionista e l'importo dell'iscrizione ipotecaria. Come dato orientativo si consideri un intervallo compreso tra 2.000 e 3.000 Euro. Il notaio, che il cliente ha diritto di scegliere, potrà rilasciare un preventivo esatto.

**Imposta:** i mutui ipotecari sono sempre assoggettati ad un'imposta. Essa ammonta allo 0,25% del mutuo salvo che il finanziamento riguardi l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della seconda abitazione, casi in cui lievita al 2%.

**Polizza incendio:** gli immobili a garanzia dei mutui vanno sempre assicurati contro i rischi del fabbricato. Il premio annuo è assai modesto, di solito entro i 50 Euro annui. Può assumere maggior peso qualora l'istituto ne richieda il versamento anticipato per tutta la durata del mutuo.

**Polizza vita:** quando i richiedenti dispongono di un solo reddito oppure raggiungono l'età di 65/70 anni prima del termine del mutuo, può essere richiesta dalla banca un'assicurazione sulla vita. L'entità della spesa, che spesso supera i 30 Euro mensili, dipende da sesso, età e durata del mutuo.

**Polizza fideiussoria:** viene utilizzata quando si chiede più dell'80% del valore immobiliare. Alcune banche inglobano il costo di questa copertura nel tasso di interesse, che perciò aumenta. Altre chiedono al cliente sostenere una spesa di circa lo 0,20% annuo sulla frazione assicurata, da versare anticipatamente per tutta la durata del mutuo.

**Spese di gestione:** è prassi comune richiedere una "spesa di incasso rata" in occasione di ogni pagamento, compresa di solito tra 1 e 3 Euro.

**Altre spese:** esiste un lungo elenco di microspese di gestione, come quello per il rilascio della certificazione annuale degli interessi passivi o della spedizione delle comunicazioni di variazione del tasso del mutuo. Qualche volta si osservano anche voci relative a "spese di gestione pratica", da regolare annualmente. Tutte queste possono essere rilevate in modo

dettagliato consultando il "Foglio Informativo" dello specifico mutuo, disponibile presso gli sportelli della banca. Ecco un riepilogo indicativo delle spese da sostenere per l'apertura di un mutuo prima casa di 100.000 Euro:

Spesa	Descrizione	Costo generico	Ipotesi indicativa
Istruttoria bancaria	Costo per la valutazione della pratica a cura della banca	Da zero allo 0,50% dell'importo di mutuo	250 Euro
Perizia	Parcella del tecnico incaricato di redigere la perizia sul valore dell'immobile	Da 200 a 300 Euro + IVA (20%) e Cassa Prev. (dal 2% al 4%) ed eventuali spese di viaggio	300 Euro
Atto notarile	Onorario notarile e spese connesse all'atto di mutuo	Da 2.000 a 3.000 Euro secondo zona e importo dell'iscrizione ipotecaria	2.200 Euro
Imposta sostitutiva	Imposta sul mutuo	0,25% aumentata al 2% per i mutui riguardanti la seconda casa	250 Euro
Polizza assicurativa	Assicurazione contro i rischi del fabbricato	Circa 30 - 50 Euro annui	40 Euro
<b>TOTALE</b>			<b>3.040 Euro</b>

## LE VALUTAZIONI DELLA BANCA

Cartelloni pubblicitari, spot televisivi, mutui on line... con tutta la pubblicità che c'è in giro sembra che le banche siano disposte a dare mutui a tutti. In realtà la concessione è tutt'altro che scontata! Le indagini bancarie sono numerose e possono arrivare più in profondità di quanto si pensi. Ecco le ricerche e le considerazioni della banca prima di approvare il finanziamento.

Per prima cosa si cercherà di capire se i richiedenti sono persone affidabili. Verrà perciò effettuato un controllo protesti (assegni o cambiali pagati in ritardo). Inoltre si interrogheranno gli archivi della Camera di Commercio per verificare se gli interessati hanno partecipazioni societarie che li rendono soggetti al rischio di fallimento, perché in tal caso dovrà essere valutato con attenzione lo stato di salute delle relative società. Chi risulta fallito in passato difficilmente potrà ottenere il mutuo.

Poi la banca inoltrerà una richiesta alle Centrali dei Rischi Finanziari (come CRIF) per verificare quali siano i prestiti ottenuti dai richiedenti, se sono ancora in corso e in che misura i pagamenti risultano effettuati puntualmente. Un solo ritardo può compromettere la concessione del mutuo.

L'attività successiva implica l'analisi del reddito, che deve risultare stabile e compatibile con il rimborso. Il criterio maggiormente adottato richiede che la rata di mutuo non ecceda il 33% del reddito fiscale netto, ma alcune banche arrivano fino al 45%. In caso di carenza, il reddito dei richiedenti principali può essere integrato da quello di un familiare disposto a intervenire come garante (fideiussore). Egli "garantirà" alla banca la sua disponibilità ad anticipare i pagamenti del debitore principale qualora alle scadenze egli si trovasse in difficoltà economiche.

Le considerazioni tengono conto anche dell'età degli interessati. Quasi tutte le banche pretendono che il rimborso del mutuo non si estenda oltre il 75° anno di vita. Nessuna accetta debitori che a fine mutuo abbiano più di 80 anni.

Per completare l'istruttoria si prenderà in considerazione l'immobile da ipotecare. Di norma sono gradite le abitazioni (categoria catastale A) che risultino immediatamente utilizzabili senza grandi interventi di ristrutturazione.

Il valore del bene resterà uno degli elementi cardine dell'operazione. Minore è la proporzione tra mutuo e valore tanto più facile sarà ottenere il finanziamento.

**Suggerimento:** considerato che la delibera alla concessione non è per nulla scontata e che i motivi di dilatazione dei tempi sono frequenti (carichi di lavoro della banca, documenti catastali errati o smarriti, situazioni legali o ipotecarie da correggere...) è raccomandabile inoltrare la richiesta di mutuo con almeno due mesi di anticipo.

## ACCORTEZZE PRIMA DI ACQUISTARE

Le informazioni trattate qui di seguito non appartengono al mondo della didattica, ma a quello dell'esperienza. Conoscerle significa escludere la maggioranza delle brutte sorprese in agguato di chi intende comprare una casa ricorrendo al mutuo.

Cominciamo da quelle che possono mettere in seria difficoltà. Come la comune tendenza a sottoscrivere un compromesso di acquisto senza inserire nel testo una clausola risolutiva correlata all'ottenimento del mutuo. Indicando che l'accordo avrà validità solo se la banca (meglio precisare quale) si renderà disponibile a rilasciare il mutuo dell'importo necessario (meglio specificarlo) entro un termine di tempo prestabilito, non si correrà il rischio di perdere la caparra!

Un'altra causa di discussione e problemi può dipendere dall'erogazione differita delle somme. Non tutti sanno che spesso il denaro del mutuo non viene rilasciato in occasione dell'atto notarile, ma solo dopo una quindicina di giorni, cioè in seguito al cosiddetto "consolidamento dell'ipoteca". Questo dettaglio va dunque chiarito preventivamente in banca. Qualora ineludibile, tale infausto metodo andrà espressamente accettato dal venditore nel preliminare di compravendita (compromesso). Diversamente egli si aspetterà di incassare il denaro al momento del rogito, rifiutandosi altrimenti di sottoscriverlo.

Non poche difficoltà possono nascere da una ridotta dichiarazione fiscale del prezzo di acquisto. Quando a vendere è una società o un'impresa, non di rado ci si troverà di fronte ad una sottofatturazione, cioè la dichiarazione di un prezzo più basso di quello vero. Il problema si presenta sistematicamente anche con privati che vendono immobili costruiti in cooperativa (edilizia convenzionata) a prezzi superiori a quelli imposti dalla Legge. Al di là degli illeciti normativi, il problema potrebbe acquistare rilevanza finanziaria. Infatti è usualmente richiesto che il rapporto tra mutuo e importo dichiarato non superi l'80%, esteso in alcune circostanze al 100%. Così la riduzione del prezzo dichiarato potrebbe provocare la diminuzione forzata del mutuo erogabile.

Una problematica sconosciuta ai più riguarda gli immobili che nel ventennio precedente sono passati di mano per donazione o mediante successione per testamento. Qualora il donante non sia deceduto da almeno dieci anni quasi tutte le banche si rifiuteranno categoricamente di concedere il mutuo, a causa dei rischi di azioni di revoca da parte di possibili eredi legittimi.

Ulteriore motivo di difficoltà può nascere quando la banca pretende di sottoscrivere il

mutuo solo dopo avere accertato la chiusura di eventuali mutui preesistenti. Se il venditore non dispone di liquidità sufficiente ciò innesca un meccanismo diabolico senza soluzione, visto che il vecchio debito non si potrà estinguere senza l'erogazione del nuovo, che non potrà essere erogato finché sussiste il vecchio.

E veniamo ad un problema che sorprenderà: la banca che si rifiuta di concedere il mutuo dopo avere approvato la richiesta. Sebbene suoni incredibile, succede spesso che le indagini istruttorie vengano completate il giorno che precede l'atto notarile. Con l'effetto che se emergono elementi negativi la banca si rifiuterà di rilasciare il mutuo.

**Suggerimento:** per limitare il problema ed eventualmente essere in grado di richiedere i danni, è raccomandabile pretendere per tempo una dichiarazione con cui la banca si rende disponibile al rilascio del finanziamento.

Infine, si tenga conto che la delibera alla concessione è limitata nel tempo. Di solito scade dopo tre mesi, dopodiché diventerà necessario riprocessare la pratica. Se nel frattempo la banca ha ristretto i criteri di valutazione o sono subentrate variazioni nel reddito dei richiedenti, la delibera potrebbe non essere rinnovata. Appare quindi preferibile organizzare le cose in modo che la stipula del contratto notarile avvenga prima della data di scadenza della delibera.

È anche molto importante non contrarre debiti dal momento della domanda di mutuo fino alla firma del contratto notarile. Uno stato debitorio più oneroso potrebbe giustificare il rifiuto del mutuo, anche se precedentemente autorizzato.

## LE INSIDIE NASCOSTE

Un po' tutti i consumatori hanno preso scottature in ambito finanziario, accorgendosi dell'inghippo solo quando era troppo tardi. Vediamo allora qualche "trucco" usato per collocare mutui a condizioni meno favorevoli di quelle apparenti.

La tecnica a cui si è fatto maggior ricorso è quella del tasso iniziale. Utilizzabile con i mutui a tasso variabile implica la pubblicità di un tasso che vale soltanto per pochi mesi. Chiamato in gergo "tasso di ingresso" può essere molto più basso del tasso realmente applicato al mutuo, definito "tasso a regime". Per non lasciarsi trarre in inganno è perciò essenziale conoscere lo "spread", che aggiunto all'Euribor (o al tasso BCE) del momento indicherà il vero costo del mutuo.

Qualche banca ha giocato invece sull'ingenuità del cliente proponendo uno spread "semestrale", che pertanto raddoppiava su base annua. Oppure facendo ricorso a strepitosi spread, che poi si rivelavano contrattualmente crescenti. C'è anche chi ha osato di più, indicando nel testo principale del contratto che il tasso era calcolato con il criterio "Euribor + X%" per poi scrivere nelle Condizioni Particolari (che non vengono lette dal notaio) che con l'espressione "Euribor" si intendeva l'Euribor rilevato sui mercati maggiorato dell'1%!

Un'altra chicca, ancora abbastanza diffusa, riguarda il sistema di arrotondamento dei tassi. Un contratto di finanziamento che ho sottomano stabilisce un arrotondamento dell'Euribor "allo 0,375 di punto percentuale superiore". Che corrisponde ad un aumento occulto dello 0,375%. Ancora, e questo è uno degli stratagemmi più difficili da cogliere, il contratto può stabilire un tasso minimo sotto il quale il tasso non potrà mai scendere.

Sebbene sia di solito pericolosamente vicino al tasso in vigore per il mutuo, il cliente ci fa poco caso per poi accorgersene quando le sue rate restano bloccate mentre quelle degli amici si riducono.

Con i mutui a tasso fisso è certamente più difficile mischiare le carte. Tuttavia molti sono stati tratti in inganno da contratti che sembravano a tasso fisso ma che erano tali solo temporaneamente. È il caso dei mutui con opzione di tasso.

Apparentemente più convenienti, questi mutui nascono a tasso fisso e a determinate scadenze consentono di passare al tasso variabile, a scelta del cliente. Ma pochi sanno (e non tutti gli operatori lo rivelano) che al momento dell'esercizio di ogni opzione il tasso si aggiorna anche se si decide di continuare a tasso fisso.

Altre tecniche implicano promozioni a scadenza che stabiliscono un limite ravvicinato per la stipula. Il cliente che non si informa potrebbe trovarsi a stipulare con condizioni ben diverse da quelle della campagna pubblicitaria.

Un'altra modalità piuttosto diffusa consiste nel proporre condizioni di mutuo molto favorevoli, ma con concessione del mutuo condizionata all'acquisto di costose polizze assicurative che consentono alla banca di recuperare la riduzione di tasso. Anche se non è scritto da nessuna parte, chi rifiuta la polizza si vede respingere il mutuo perché "insufficientemente garantito".

Merita infine un accenno la politica del prefinanziamento. Alcuni istituti non rilasciano subito il mutuo, ma ne anticipano le somme mediante uno scoperto di conto corrente per uno o due mesi. Esso viene regolato ad un tasso più alto di quello del mutuo, così è facile trovarsi a sborsare più di un migliaio di Euro non previsti, oltre a tutte le rate del mutuo.

**Suggerimento:** la materia è sufficientemente complessa da richiedere l'assistenza di un esperto. Esistono mediatori creditizi competenti che possono assistere il cliente, ma il loro costo è purtroppo elevato. Invece un professionista come il notaio che stipulerà gli atti o il proprio commercialista potrebbero prestare la propria esperienza senza costi aggiuntivi. Migliaia di clienti hanno fatto ricorso a TeleMutuo, che presta assistenza telefonica gratuita mediante consulenti specializzati qualora si stipuli un mutuo presso le banche convenzionate.

## CAUTELE DA ADOPERARE

Per evitare le trappole non bisogna aver paura di rivolgere domande esplicite al personale bancario, pretendendo eventualmente che annoti per iscritto le risposte sui temi più rilevanti. Un grande aiuto può venire dal Prospetto ESIS, un preventivo ufficiale dall'impostazione standardizzata per tutte le banche che contiene gli estremi principali della proposta.

Inoltre è sensato ricorrere sempre agli aiuti previsti dalla normativa sulla trasparenza. Il Foglio Informativo del mutuo da contrarre contiene informazioni su tassi e spese massimi applicabili, nonché le clausole principali del contratto di mutuo. Una copia asportabile deve essere disponibile per legge presso le sedi della banca.

In fase di domanda del finanziamento è anche consentito richiedere in anticipo una copia del contratto definitivo di mutuo (la cosiddetta informativa precontrattuale), da leggere con calma prima di andare dal notaio.



### L'IPOTECA

Nonostante il suono sinistro del termine, l'ipoteca non deve far paura. Si tratta semplicemente di una garanzia che consente alla banca di tutelarsi meglio in presenza di un immobile, permettendole così di rilasciare prestiti di importo altrimenti impensabile.

Il bene ipotecato resta interamente di proprietà di chi lo ha acquistato, che può dunque donarlo o venderlo liberamente insieme all'ipoteca, che segue l'immobile. Pagato tutto il mutuo, alla scadenza naturale o mediante estinzione anticipata, la formalità ipotecaria viene cancellata automaticamente.

### ESTINZIONE ANTICIPATA

L'estinzione anticipata del mutuo è sempre consentita versando l'intero ammontare del capitale residuo, il cui ammontare può essere rilevato dal piano di ammortamento. È anche permesso ridurre parzialmente il debito con versamenti supplementari rispetto alla rata di mutuo ordinaria. Quest'ultima si ridurrà in misura proporzionale a quella con cui si è ridotto il debito residuo.

**Esempio:** versando una somma pari al 9% del debito residuo, le rate successive si ridurranno del 9%.

Tutti gli interessi che sarebbero maturati sul capitale anticipato per tutto il periodo rimanente non dovranno essere riconosciuti.

I mutui casa stipulati dal 2 febbraio 2007 in avanti non possono essere assoggettati per legge ad alcuna penale di anticipata estinzione.

### BENEFICI FISCALI

Chi contrae un mutuo sull'abitazione principale può ottenere uno sconto sulle tasse pari al 19% degli interessi e delle spese correlate al mutuo sostenute nell'anno, con un beneficio massimo di 760 Euro annui (ridotti a 490 nel caso di mutui finalizzati a costruzione o ristrutturazione).

I lavoratori dipendenti potranno consegnare i giustificativi di spesa ai Centri di Assistenza Fiscale (CAF). Utilizzando il Modello 730 si otterrà così il rimborso direttamente in busta paga. I lavoratori autonomi indicheranno la quota detraibile nel Modello UNICO, riducendo in tal modo il versamento dell'imposta dovuta.

### E SE NON RIESCO A PAGARE?

Per rispondere bisogna dimensionare il problema. Quando si tratta di una difficoltà temporanea la banca si renderà facilmente disponibile a concedere un piccolo affidamento in conto per pagare le rate in scadenza. Ciò eviterà una dannosissima segnalazione negativa presso le Centrali dei Rischi Finanziari.

Se invece insorge la necessità permanente di pagare una rata di mutuo più bassa, meglio ricorrere alla rinegoziazione. Allungando la durata residua del rimborso si spende di più in interessi, ma la rata può essere ridotta, almeno entro certi limiti.

Quando tale soluzione non risolve il problema, inutile rinviare l'unica soluzione radicale, per quanto dolorosa. Altrimenti dopo un certo numero di rate impagate la banca avrà facoltà

di richiedere il rimborso dell'intero debito in un colpo solo. Meglio non arrivare fino lì.

È vero che poi l'escussione forzata richiederebbe qualche tempo, ma intanto le spese legali e gli interessi moratori assorbirebbero anche tutte le quote di capitale pagate fino a quel momento e l'eventuale incremento di valore dell'immobile.

Raccomandabile invece mettere in vendita l'immobile e informare la banca dell'intenzione, meglio se suffragata da una prova convincente come la copia dell'incarico di vendita conferito ad un'agenzia immobiliare. Con i proventi della vendita si pagherà la banca mentre la differenza potrà essere trattenuta dall'ex proprietario.

## CAMBIARE UN MUTUO ESISTENTE

Le condizioni del mutuo possono essere modificate con tre distinte modalità.

**Rinegoziazione:** rappresenta l'accordo che si prende con la banca che ha concesso il mutuo al fine di modificare alcune delle clausole contrattuali. Si può allungare la durata del rimborso in modo da abbassare la rata. Oppure è possibile convenire un tasso diverso sia per modalità (fisso o variabile) che per entità. L'operazione non costa nulla, ma la banca non è obbligata ad accettare la richiesta.

**Surrogazione:** ovvero la modalità che determina la portabilità del mutuo. Con essa è possibile cambiare banca, sostituendo il contratto di mutuo con uno nuovo. I vincoli sono rappresentati solo dal divieto di modificare i soggetti coinvolti e l'importo del debito residuo. La surrogazione comporta diverse spese, incluse quelle notarili, che però la legge pone tutte a carico della nuova banca.

**Sostituzione:** implica la chiusura definitiva del vecchio contratto e la stipula di uno nuovo e indipendente. Patti, persone, importo, tasso, condizioni, perfino l'immobile ipotecato possono variare. Le somme provenienti dal nuovo mutuo verranno usate per estinguere il debito preesistente. Questa soluzione rappresenta una grandissima flessibilità, ma porta con sé tutte le spese di un nuovo contratto di mutuo e l'addebito dell'eventuale penale di estinzione anticipata del vecchio contratto. Tutto quanto a carico del cliente.

In tutti i casi verrà mantenuta la detraibilità fiscale. Qualora l'importo del nuovo mutuo sia maggiore (consentito solo con la sostituzione) i benefici fiscali saranno applicabili al debito residuo del vecchio mutuo e alle spese sostenute per cambiare mutuo.



## AUTORE

Appassionato fin da giovane di matematica finanziaria Luca Parisotto ha maturato prima sui libri e poi sul campo uno dei più consistenti bagagli di conoscenza nel mondo dei mutui. Venticinque anni fa ha ideato e applicato ai mutui la soluzione "spese incluse", poi adottata da numerose banche nell'ambito cross selling assicurativo. Nel 1999 ha concepito per primo in Italia un sistema per proporre la vendita di mutui on line. Nel 2006 ha realizzato il manuale "Tutto sui mutui casa", un'opera estesa a tutti i temi correlati ai mutui, caratterizzata da essenzialità e pragmatismo i cui contenuti sono stati poi pubblicati nell'area culturale del sito telemutuo.it, visitato da oltre 20.000 utilizzatori ogni giorno. Fondatore dell'Unione Mediatori Creditizi Italiani è oggi amministratore di una delle aziende leader in Italia per la collocazione di mutui bancari convenzionati.

**Telemutuo S.p.A.** Milano - Piazza della Repubblica, 10  
Sede operativa: Rho (MI) - Via Giacomo Puccini, 3

**TeleMutuo**

The logo for Telemutuo features the word "TeleMutuo" in a sans-serif font. "Tele" is in black, "Mutuo" is in orange, and the "M" is larger and bold. A thin black curved line is positioned below the text.