

# IL MUTUO IPOTECARIO

## Che cos'è

È un **finanziamento che viene concesso da una banca al richiedente** (mutuatario), che si impegna a restituire il capitale maggiorato di interessi, secondo un piano di rimborso concordato (piano di ammortamento).

## A cosa serve

Acquistare casa significa fare un investimento per il futuro, probabilmente il più importante. Ma spesso chi decide di fare questo passo, non dispone di tutta la somma occorrente. Per questo è necessario ricorrere a quella particolare forma di prestito che è il mutuo ipotecario.

## Gli elementi del mutuo ipotecario

- > **RATA:** è il **pagamento periodico che occorre fare per restituire la somma avuta in prestito**, e che comprende una quota di capitale e di interessi. La rata di rimborso è generalmente mensile ma, a scelta del cliente, può essere anche trimestrale o semestrale.
  - > **DURATA:** è il **tempo necessario ad estinguere il finanziamento**. La durata minima è di 5 anni, la durata massima può arrivare ad oltre 30 anni.
  - > **TASSO:** è il **prezzo del finanziamento**, ed è composto da:
    - una base (parametro). La base è l'**EURIBOR** per il tasso variabile e l'**IRS** per il tasso fisso;
    - una maggiorazione (spread) che rappresenta il guadagno della banca.
- Il tasso può essere fisso, variabile o misto**, a scelta del cliente.
- > **IPOTECA:** è la garanzia mediante la quale la **banca**, nel caso di **mancato pagamento** di più rate di rimborso, ha il diritto di **porre in vendita la casa ipotecata** e con il ricavato **recuperare il proprio credito residuo**.



## Valutazione della capacità di spesa

Un mutuo è un impegno di lungo periodo, che dovrà essere mantenuto con puntualità per tutta la sua durata. Ecco perché è importante valutare:

- > **quale rata di rimborso** potrebbe essere sostenibile con i propri redditi;
- > **verificare con attenzione tutti i costi** legati all'acquisto.

Per stimare la propria capacità reddituale, è necessario:

- > partire dalle entrate complessive di tutta la famiglia, per verificare in che misura tali entrate permettono di sostenere tutte le spese, sia correnti (gas, luce, acqua, generi alimentari, premi di assicurazione, ecc.), che impreviste. Vanno considerate anche le rate di rimborso dei finanziamenti contratti per altri acquisti (auto, elettrodomestici, ecc.);
- > Quantificare, oltre il prezzo richiesto, tutte le spese legate all'acquisto della casa:
  - **spese per l'acquisto dell'immobile:**
    - spese di intermediazione immobiliare (se l'immobile è acquistato tramite un agente immobiliare);
    - imposte previste sugli acquisti immobiliari;
    - spese notarili.
  - **spese per la stipula del mutuo:**
    - spese di perizia, che devono essere pagate al perito il quale, su incarico della banca che eroga il finanziamento, svolge una valutazione dell'immobile;
    - spese relative all'apertura della pratica di mutuo;
    - assicurazioni obbligatorie sull'immobile, per la copertura dei rischi di incendio e scoppio;
    - imposta sostitutiva, sull'importo del mutuo;
    - spese notarili relative alla redazione e stipula del contratto di mutuo;
    - spese di iscrizione ipotecaria.

# IL MUTUO IPOTECARIO

## LE RISPOSTE ALLE TUE DOMANDE

### > Come si sceglie il mutuo più adatto alle proprie esigenze?

Una volta determinato l'importo totale di cui è necessario disporre, e stabilita la rata massima di rimborso che è compatibile con i propri redditi, vanno presi in considerazione:

- **L'IMPORTO DA FINANZIARE;**
- **LA DURATA DEL MUTUO;**
- **IL TIPO DI TASSO.**

### > Qual è l'importo finanziabile?

L'importo finanziabile dalle banche arriva in genere **fino all'80% del valore dell'immobile**. Tuttavia, molte banche offrono finanziamenti fino al 100% che prevedono particolari coperture (Polizza Fideiussoria), con un costo aggiuntivo per il cliente.

### > Come scegliere la durata?

Un **periodo più lungo** rappresenta un **maggior vincolo e una maggiore spesa per interessi**, ma consente di **diluire l'impegno** e di prevedere **rate di rimborso più basse**.

### > Quale tasso scegliere?

La scelta del tasso è legato alla maggiore o minore propensione al rischio:

- **TASSO FISSO:** stabilito in via definitiva all'inizio del finanziamento, **rimane fermo per tutta la durata**. Il vantaggio è quello della certezza della rata, mentre il principale svantaggio è quello di non poter beneficiare di eventuali riduzioni di tassi;
- **TASSO VARIABILE:** è legato all'andamento di determinati indici finanziari (il più comune è l'Euribor), e **consente di approfittare delle eventuali riduzioni dei tassi**. Il rischio più evidente è quello di un rincaro dei tassi, che può far aumentare l'importo delle rate di rimborso;
- **TASSO MISTO:** è previsto un **tasso iniziale che può essere fisso o variabile**, con la **possibilità**, a scadenze prestabilite, di **passare ad un tasso diverso o continuare con lo stesso tasso**. Questa formula consente di poter usufruire, di volta in volta, del tasso più conveniente.



## > Quali documenti occorrono per stipulare un mutuo?

La banca esegue delle valutazioni sui richiedenti e sull'immobile oggetto dell'acquisto. A questo scopo, richiede una serie di **documenti relativi sia ai richiedenti che all'immobile**:

- **documenti anagrafici**, per tutti i richiedenti ed eventuali garanti:
  - certificato di stato civile oppure estratto dell'atto di matrimonio con tutte le annotazioni;
  - certificato di residenza o, in alternativa, certificato contestuale;
  - per divorziati o separati legalmente, copia della sentenza del Tribunale;
- **documenti reddituali**, per tutti i richiedenti ed eventuali garanti:
  - CUD o Modello Unico per lavoratori dipendenti;
  - dichiarazione dei redditi per lavoro autonomo;
  - busta paga;
- **documenti relativi all'immobile**:
  - copia della promessa di vendita o preliminare di compravendita (compromesso);
  - planimetria dell'immobile e delle eventuali pertinenze (box, cantine, solai, ecc.), con l'indicazione delle proprietà confinanti;
  - certificato di abitabilità;
  - copia dell'ultimo atto d'acquisto dell'immobile;
  - se l'immobile è pervenuto per successione, il modello 240 o il modello 4 dell'Ufficio Successioni.

## > Cosa succede dopo che il finanziamento viene accordato?

**Una volta accordato, il finanziamento viene erogato.** Normalmente, è un'operazione che avviene insieme alla stipula del contratto di compravendita (il cosiddetto rogito).

Trattandosi di beni immobili, **questo contratto deve essere stipulato obbligatoriamente davanti a un notaio** (la cui scelta spetta sempre all'acquirente), nella forma di atto pubblico.

# IL MUTUO IPOTECARIO

## LE RISPOSTE ALLE TUE DOMANDE

### > Come sono calcolate le rate?

Un'ulteriore caratteristica del mutuo è il **programma di rimborso del prestito**, chiamato **piano di ammortamento**. Con esso, viene definita la **frequenza e il metodo di calcolo delle singole rate**.

La formula applicata più frequentemente è quella del cosiddetto "ammortamento alla francese" o a rata costante.

### > Quali sono le imposte da pagare per l'acquisto di una casa?

- **Nel caso che il venditore sia un privato**, è necessario pagare l'**imposta di registro, calcolata sul prezzo dichiarato nell'atto di vendita**.

L'aliquota dell'imposta, se si tratta di acquisto di prima casa, è del 3%, contro il 10% previsto dall'aliquota normale.

A questo si aggiunge il pagamento dell'**imposta ipotecaria** e dell'**imposta catastale**, ciascuna dell'importo fisso di 129,11 Euro. Se non si tratta di prima casa, queste imposte ammontano rispettivamente al 2% e all'1% del valore dell'immobile.

- **Se la casa viene venduta da un'impresa, l'imposta di registro viene calcolata in misura fissa**, anch'essa di 129,11 Euro. Ad essa si sommano le **imposte ipotecarie e catastali** (129,11 Euro ciascuna) e l'**IVA** che, per la prima casa, è pari al 4% del valore dichiarato nell'atto di vendita (contro il normale 10% previsto per le compravendite immobiliari).



> **Posso usufruire di agevolazioni fiscali anche sugli interessi del mutuo?**

Per quanto riguarda gli **interessi passivi** pagati per il mutuo della prima casa, il fisco prevede forme di agevolazione che si traducono in un **risparmio sull'IRPEF** (Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche) **dovuta**, a condizione che **il mutuo sia garantito da ipoteca e che l'immobile sia adibito ad abitazione principale** entro 12 mesi dall'acquisto. In caso di **mutuo per acquisto**, è possibile **detrarre il 19% di interessi passivi**, oneri accessori (limitatamente al primo anno del mutuo). L'importo massimo su cui calcolare la detrazione del 19% è di 3.615,20 Euro; per le somme eccedenti tale importo non è invece prevista alcuna detrazione.

> **Cosa succede in caso di ritardi nel pagamento delle rate?**

In caso di ritardato pagamento decorreranno **interessi di mora a favore della banca** nella misura del tasso contrattuale maggiorato di due punti percentuali.

# IL MUTUO IPOTECARIO

## GLOSSARIO

- **ACCONTO**

L'acconto è un anticipo sul prezzo da pagare, che deve essere restituito se la compravendita non viene definita.

- **CAPARRA**

La caparra è un anticipo versato con lo scopo di tutelare le due parti da eventuali inadempimenti del compratore o del venditore: se dopo il versamento della caparra il compratore recede dall'impegno di acquistare l'immobile, il venditore è autorizzato a trattenere l'importo versato, mentre se è il venditore a recedere dall'impegno di vendere, dovrà versare alla controparte il doppio della caparra ricevuta.

- **COMPRAVENDITA**

Contratto attraverso il quale si realizza l'acquisto e la vendita di un bene.

- **COMPROMESSO**

È un contratto preliminare in cui entrambe le parti si impegnano a stipulare entro una certa data l'atto pubblico di compravendita. Questo accordo intermedio serve per creare un vincolo giuridico tra venditore ed acquirente in tutti quei casi in cui le parti non sono ancora pronte per concludere il contratto definitivo.

- **ESIS**

Dal settembre 2002 è entrato in vigore il Codice di Condotta Europeo sui Mutui Casa, sottoscritto dalla quasi totalità delle banche, che prevede l'utilizzo di moduli standard (i cosiddetti Esis - European Standardised Information Sheet), facilmente confrontabili tra loro e completi di tutte le caratteristiche del mutuo.

Tra i dati esposti figura l'ISC, Indicatore Sintetico di Costo (quello che fino a poco tempo fa era denominato Taeg), che misura (in percentuale sull'ammontare del prestito) il costo effettivamente sostenuto per il finanziamento: al tasso di interesse applicato sono cioè sommate le principali spese accessorie, come le spese di istruttoria e apertura della pratica e le eventuali spese di riscossione dei rimborsi e incasso delle rate, escluse quelle per imposte e tasse. Viene consegnato ogni qualvolta il cliente lo richieda.



- **EUROIRS**

Parametro di indicizzazione utilizzato dalle banche per decidere l'interesse dei mutui ipotecari a tasso fisso offerti sul mercato. È pubblicato ogni giorno sulla stampa finanziaria e sui principali quotidiani.

- **IPOTECA**

L'ipoteca costituisce una delle forme più efficaci di garanzia per il creditore e lo tutela dal rischio di mancato pagamento. Si costituisce mediante l'iscrizione in pubblici registri e può riguardare soltanto i beni immobili. Il bene che ne è oggetto rimane in uso del proprietario. Nel caso di mancato pagamento di più rate di rimborso, la banca ha il diritto di porre in vendita la casa ipotecata e con il ricavato recuperare il proprio credito residuo.

- **ROGITO**

Atto ufficiale di compravendita redatto da un notaio e registrato presso l'Ufficio del Registro.