



GUIDA PRATICA PER SCEGLIERE UN MUTUO

INDICE	1
Nozioni preliminari	2
Mutui: come orientarsi?	2
Durata di un mutuo	2
Valutazione e definizione del tasso	3
Spese e valutazioni bancarie	4
Trasparenza e informativa precontrattuale	7
Garanzie e conclusione del contratto	7
Nozioni fiscali e rate non pagate	8
Modifica del mutuo	8

Nozioni preliminari

Questo compendio è finalizzato ad evidenziare luci ed ombre riguardanti un prodotto finanziario dalle molteplici sfaccettature: il mutuo. Settore Finanza, offre agli utenti, l'opportunità di informare on-line, un target di utenti interessato a conoscere questa poliedrica materia e nel contempo desidera effettuare valutazioni conformi alle proprie esigenze nella scelta di un mutuo.

Mutui: come orientarsi?

Il mutuo rappresenta un finanziamento per l'acquisto casa deducibile dal fisco e poco dispendioso.

Con il mutuo si ha la possibilità di eliminare prestiti personali.

Se si eccede nella richiesta, non ci sono penali da saldare.

Le banche aggravano i requisiti necessari nel caso in cui si supera il rapporto dell'80% riferito al valore dell'immobile.

In casi particolari si può richiedere una somma che si trova al limite rappresentato al 95% - 100% del valore immobiliare stabilito.

Durata di un mutuo

La durata di un mutuo comporta delle conseguenze specifiche:

- risarcire il debito rapidamente, comporta un notevole risparmio sugli interessi;
- se il debito ha una lunga durata influisce sulla qualità della vita di un utente. Si può scegliere di attuare diverse estinzioni parziali di capitale.

Con le rate basse si possono raccogliere quote finalizzate ad estinguere il debito in anticipo e risparmiare sugli interessi.

Si riscontra che la durata ideale di un mutuo sembra quella che offre la possibilità di pagare una rata accettabile, eludendo di sviluppare il rimborso fino a conseguire cambiamenti irrilevanti.

Gli utenti, generalmente prediligono i mutui a tasso fisso. Alcuni si sono ravveduti di averli preferiti, perché li avevano conclusi formalmente ad un tasso molto alto. Attualmente la portabilità del mutuo autorizza la variazione di contratto senza spese, approvando il passaggio da una formula fissa ad una variabile. Per evitare variabili intervenenti, quali la legge e le banche; è sufficiente stipulare ad un tasso fisso prossimo al 4,5%. In questo modo il possibile risparmio con l'istanza al tasso variabile diminuisce, invece i rischi di innalzamento sono presenti.

Oltre il 5,5%, l'alternativa del variabile deve essere considerata, se offerta ad un tasso più basso. In questo modo si potrà cominciare immediatamente a risparmiare, quando il debito eccedenza è maggiore e la differenza di tasso sviluppa i suoi effetti più rilevanti.

Nei mutui a tasso variabile il tasso applicato al mutuo viene regolarmente riguardato. Il computo si effettua con la seguente addizione:

EURIBOR + SPREAD

Euribor = tasso a cui le banche stanno pagando il denaro in quel istante. Gli Euribor adottati possono riportarsi a distinte durate, ma il loro risultato nel tempo si bilancia. Infatti quando i tassi sono previsti al rialzo gli Euribor più lunghi risultano più alti e così inversamente.

L'Euribor rappresenta l'elemento variabile del tasso e ad ogni revisione dovrà essere nuovamente ricavato.

Spread = percentuale che ogni banca stabilisce di aggiungere al costo del denaro quale proprio ricavo. Lo stesso resterà inalterato per tutta la durata del mutuo, salvo alcuni casi specifici. Per raffrontare le proposte a tasso variabile, è necessario comparare gli spread.

Le banche dall'anno 2009 devono consigliare ai clienti un'alternativa all'Euribor, collegata al tasso della Banca Centrale Europea. Lo spread attribuito è normalmente diverso da quello impiegato in associazione all'Euribor. Prediligendo questa regola il tasso del mutuo sarà conseguito sommando allo spread il Tasso BCE anziché l'Euribor.

Con i mutui a tasso fisso si possono verificare due alternative.

1. La banca trasmetterà un tasso soggettivo e assoluto, messo in pratica in un determinato momento. Questo sistema è poco chiaro in quanto in qualsiasi momento la banca potrà variare il tasso del mutuo senza avvertire.
2. Risulta trasparente il sistema utilizzato dalle banche che suggeriscono una condizione verificabile dal cliente attraverso la addizione:

IRS DURATA MUTUO + SPREAD

IRS = tasso utilizzato per transazioni a tasso fisso,

spread = quota aggiuntiva stabilita da ogni banca.

L'IRS muterà nel tempo e insieme il tasso derivante, fino al momento dell'atto notarile. Fissato dal contratto, il tasso rimarrà stabile a prescindere dalle successive escursioni dell'IRS.

Spese e valutazioni bancarie

Il mutuo è un'operazione finanziaria associata a vari costi, nell'insieme molto consistenti:

- Costi di istruttoria: richiesti dalla banca per analizzare la domanda di mutuo. Se la domanda viene respinta, non ci sono costi. Sono diversificati a seconda delle banche e oscillano da 0 fino ad un 3% dell'importo mutuato. La maggior parte delle banche si posiziona tra 0,20% e 1,50% del mutuo. Il costo viene solitamente sottratto dalla somma stanziata al momento della concessione.
- Per ultimare l'istruttoria servirà una perizia del valore dell'immobile. Il spettante costo è normalmente compreso tra 200 e 300 Euro, con aggiunta IVA (20%), contributo Cassa Previdenza (dal 2% al 4%) e spese varie.
- La spesa più onerosa è determinata dall'atto notarile. Il prezzario e l'importo dell'iscrizione ipotecaria, variano secondo la zona di operatività. Indicativamente si consideri un'oscillazione tra 2.000 e 3.000 Euro. Alla quale va aggiunto, nel caso di mutuo per acquisto, il costo per l'atto di compravendita dell'immobile.
- I mutui ipotecari sono sempre assoggettati ad una tassa che ammonta allo 0,25% del mutuo ad eccezione che il finanziamento riguardi l'acquisizione, la costruzione o la ristrutturazione della seconda abitazione, in questo caso aumenta al 2%.
- Polizza incendio: gli immobili a garanzia dei mutui si assicurano contro i rischi del fabbricato. Il premio annuo ha un costo proporzionale in base all'importo di mutuo richiesto e al valore dell'immobile. La banca può richiedere un premio annuo oppure il versamento anticipato per l'intera durata del mutuo.

- Nel caso in cui i richiedenti usufruiscono di un solo reddito o hanno un'età di 65/70 anni, prima del termine del mutuo, la banca potrebbe richiedere un'assicurazione sulla vita. La natura della spesa, che normalmente supera i 30 Euro mensili, dipende da sesso, età e durata del mutuo.
- La polizza fideiussoria: viene impiegata quando si chiede più dell'80% del valore immobiliare. Alcune banche assorbono il costo di questa copertura nel tasso di interesse, che aumenta. Altre invitano il cliente a sostenere una spesa di circa lo 0,20% annuale sulla frazione assicurata, da versare in anticipo per tutta la durata del mutuo.
- Spese di gestione: è consuetudine chiedere nuovamente una spesa di incasso rata al momento del pagamento, compresa di consueto tra 1 e 3 Euro.

Ci sono, inoltre, diverse microspese di gestione: rilascio della certificazione annuale degli interessi passivi o della spedizione delle comunicazioni di cambiamento del tasso del mutuo e a volte spese di gestione pratica, da versare annualmente. Vi è un apposito e dettagliato Foglio Informativo dello specifico mutuo, fruibile presso gli sportelli della banca.

Le banche effettuano analisi approfondite prima di concedere un mutuo. In primis si effettuerà una ricerca sullo status del cliente per verificare l'affidabilità (controllo protesti), successivamente si consulteranno gli archivi della Camera di Commercio per esaminare se i richiedenti hanno partecipazioni societarie che li rendono soggetti al rischio di fallimento, quindi, verranno analizzate le relative società. Chi risulta fallito in passato con difficoltà potrà ottenere il mutuo.

Sarà inoltrata una richiesta alle Centrali dei Rischi Finanziari per esaminare quali siano i prestiti ottenuti dai richiedenti, se sono in corso e in che modalità i pagamenti vengono effettuati puntualmente. Un solo ritardo può pregiudicare la concessione del mutuo.

L'analisi del reddito, deve essere stabile e adattabile con il rimborso. La quota di mutuo non deve superare il 33% del reddito fiscale netto, alcune banche raggiungono fino al 50%. In caso di insufficienza, il reddito del cliente può essere integrato da reddito di un familiare che diventa garante.

Il risarcimento del mutuo non può superare oltre i 75 anni di un individuo, solitamente non si accettano debitori che abbiano superato 80 anni ma qualche banca arriva anche a 85 anni.

Si ipotecano normalmente immobili, i rispettivi valori del bene resteranno elemento fondamentale dell'operazione finanziaria.

Minore è la relazione tra mutuo e valore dell'immobile tanto più semplicemente si conseguirà il finanziamento.

- E' necessario evitare di sottoscrivere un compromesso di acquisizione non inserendo una clausola conclusiva connessa al conseguimento del mutuo. L'accordo sarà valido se la banca sarà propensa a rilasciare il mutuo dell'importo indicato entro un termine di tempo prefissato.
- La concessione rimandata delle somme, viene rilasciata dopo circa quindici giorni, in seguito al consolidamento dell'ipoteca. Questa metodica sarà accettata dal venditore nel compromesso. Contrariamente il venditore, si aspetterà di incassare il denaro durante il rogito, rifiutandosi in caso contrario di firmarlo. Le problematiche aumentano con una ridotta dichiarazione fiscale del prezzo di acquisto.
- Nel caso in cui il venditore è rappresentato da una società o privati che vendono immobili appartenenti all'edilizia convenzionata, ci si ritroverà di fronte ad una dichiarazione di un prezzo più basso di quello effettivo. Abitualmente si richiede che la relazione tra mutuo e importo dichiarato non superi l'80%, in alcuni casi al 100%. La riduzione del prezzo enunciato potrebbe determinare la diminuzione forzata del mutuo da erogare. Negli anni '80 alcuni immobili, hanno cambiato proprietario per donazione o tramite successione per testamento. Nel caso in cui il donante non sia morto perlomeno da dieci anni, le banche non acconsentiranno a concedere il mutuo, per eventuali revoche da parte di eredi legali.
- Altra difficoltà si presenta se la banca esige di sottoscrivere il mutuo dopo aver accertato la fine di eventuali mutui precedenti. Se il venditore non possiede una liquidità sufficiente, il vecchio debito non si potrà annullare senza l'erogazione del nuovo, che non potrà essere devoluto finché esiste il vecchio.

Potrebbe accadere che le indagini istruttorie vengano ultimate il giorno precedente l'atto notarile, rischiando se sorgono elementi negativi che la banca negherà di rilasciare il mutuo.

Si consiglia di richiedere per tempo una dichiarazione con cui la banca accetterà il finanziamento.

La deliberazione scade dopo tre mesi, successivamente bisognerà riprocessare la pratica. Se la banca ha modificato i criteri di valutazione o si sono effettuate variazioni nel reddito dei clienti, la deliberazione potrebbe non essere rinnovata. La stipula del contratto notarile dovrebbe avvenire prima della data di scadenza della delibera.

Dalla richiesta di mutuo alla firma del contratto non bisogna contrarre debiti, pena la non accettazione del mutuo.

Trasparenza e informativa precontrattuale

Il tasso iniziale è utilizzabile con i mutui a tasso variabile contiene la propaganda di un tasso che vale semplicemente per pochi mesi, può essere molto più basso del tasso concretamente applicato al mutuo. Lo spread, aggiunto all'Euribor (o al tasso BCE) del momento mostrerà il vero valore del mutuo.

Il sistema di arrotondamento dei tassi rappresenta un contratto di finanziamento che stabilisce un arrotondamento dell'Euribor per definire un tasso minimo sotto il quale il tasso non potrà mai discendere.

Con i mutui a tasso fisso è più difficile essere poco trasparenti; i mutui con alternativa di tasso, sono superficialmente più convenienti, questi mutui nascono a tasso fisso e a definite scadenze acconsentono di passare al tasso variabile. Al momento dell'esercizio di ogni scelta, il tasso si proroga anche se si decide di proseguire a tasso fisso.

Vi è una modalità estesa che consiste nel suggerire condizioni di mutuo molto favorevoli, ma con assegnazione del mutuo subordinata all'acquisto di costose polizze assicurative che acconsentono alla banca di riottenere la riduzione di tasso. Se si rifiuta la polizza, il mutuo è respinto in quanto non garantito. Alcune banche non rilasciano subito il mutuo, ma ne anticipano le somme per mezzo di uno scoperto di conto corrente per circa due mesi. Viene regolamentato ad un tasso più alto di quello del mutuo, così risulta facile trovarsi a spendere più di 1.000,00 Euro, oltre le rate del mutuo.

Si possono evitare problemi facendo sottoscrivere dalla banca alcune risposte su argomenti importanti. Fondamentale utilizzare gli aiuti previsti dalla normativa sulla trasparenza. In ogni banca è presente il Foglio Informativo del mutuo da contrarre con informazioni su tassi e spese massimi applicabili. Quando si richiede un finanziamento è consentito chiedere in anticipo una copia Dell' informativa precontrattuale, da analizzare prima di rivolgersi al notaio.

Garanzie e conclusione del contratto

L'ipoteca rappresenta una garanzia che consente alla banca di garantirsi in presenza di un immobile, autorizzandole di accordare prestiti di importo cospicuo.

Il bene ipotecato resta completamente di proprietà dell'acquirente, che ha la possibilità di donarlo o venderlo insieme all'ipoteca. Estinto il mutuo, alla scadenza naturale o mediante estinzione anticipata, l'ipoteca viene cancellata in automatico.

L'estinzione anticipata del mutuo è consentita versando l'intera somma del capitale residuo, il cui ammontare può essere appreso dal piano di ammortamento. È ammesso trasformare il debito con flussi aggiuntivi rispetto alla rata di mutuo regolare che si ridurrà in misura proporzionale alla stessa con la quale si è ridotto il debito residuo.

Nozioni fiscali e rate non pagate

Si può ottenere uno sconto sulle tasse se si contrae un mutuo sull'abitazione principale. Lo sconto sarà pari al 19% degli interessi e delle spese collegate al mutuo sostenute durante l'anno, con un beneficio massimo di 760 Euro annui, modificati a 490 nel caso di mutui finalizzati a costruzione o ristrutturazione.

I lavoratori dipendenti assegneranno i giustificativi di spesa ai Centri di Assistenza Fiscale. Adottando il Modello 730 si otterrà il rimborso subito in busta paga.

I lavoratori autonomi segneranno la quota detraibile nel Modello UNICO, riducendo il flusso dell'imposta obbligatoria.

Nel caso di una difficoltà provvisoria la banca sarà disponibile a riconoscere un affidamento in conto per saldare le rate in scadenza. Questo eviterà una segnalazione negativa presso le Centrali dei Rischi Finanziari.

Se insorge la necessità costante di saldare una rata di mutuo più bassa, si ricorrerà alla rinegoziazione.

Ampliando il decorso residuo del rimborso si paga di più in interessi e la rata può essere cambiata.

E' consigliabile vendere l'immobile e informare la banca di questo obiettivo, se accompagnato da una copia dell'incarico di vendita. Con gli introiti della vendita si salderà la banca e la differenza potrà essere trattenuta dall'originario proprietario.

Modifica del mutuo

Un mutuo si può modificare in diversi sistemi:

- La rinegoziazione, che rappresenta un'intesa che si stringe con la banca che ha accordato il mutuo, con lo scopo di modificare alcune clausole contrattuali. Si può prolungare la durata del rimborso in modo da diminuire la rata oppure è possibile concordare un tasso diverso per modalità, fisso o variabile che per entità. L'operazione è gratuita, ma la banca non è costretta ad approvare la richiesta.

- La surrogazione, definisce la portabilità del mutuo. Con la stessa si può cambiare banca, cambiando il contratto di mutuo. Non è possibile cambiare i soggetti implicati e l'ammontare del debito residuo.

La surrogazione implica diverse spese, incluse quelle notarili che sono a carico della nuova banca.

- La sostituzione, comporta la chiusura risolutiva del vecchio contratto e la stipula di uno nuovo. Tutti gli elementi appartenenti a questa operazione possono cambiare: patti, individui, ammontare, tasso, condizioni, immobile ipotecato. Le somme giunte dal nuovo mutuo verranno utilizzate per estinguere il debito già esistente. Questa risoluzione risulta flessibile, ma deve affrontare tutte le spese inerenti un nuovo contratto di mutuo e l'addebito della possibile penale di estinzione anticipata del vecchio contratto a carico del cliente.

La detraibilità fiscale verrà comunque mantenuta. Se l'importo del nuovo mutuo sarà più grande i benefici fiscali saranno adeguabili al debito residuo del vecchio mutuo e alle somme effettuate per cambiare mutuo.