



CambioMutuo

Come gestire al meglio
il tuo mutuo

INDICE

Mutuo casa: le novità	3
1. La portabilità del mutuo verso una nuova banca	5
In cosa consiste.....	5
La portabilità: come fare.....	6
2. La rinegoziazione del mutuo con la propria banca	7
La rinegoziazione concordata con la banca.....	7
La rinegoziazione per i mutui a tasso variabile: la Convenzione ABI-Ministero dell'Economia e delle Finanze.....	10
3. L'estinzione anticipata del mutuo	16
4. La cancellazione dell'ipoteca	18
5. Altre informazioni sul mutuo	19
Sospendere le rate del mutuo	19
Accordo ABI - Consulta Nazionale dei CAF sulle certificazioni degli interessi passivi.....	20
Novità sui vantaggi fiscali per i mutui per l'acquisto dell'abitazione principale.....	21
Le parole del mutuo	22

MUTUO CASA: LE NOVITÀ

L'acquisto di una casa è per molte famiglie il coronamento di un sogno, il raggiungimento di un obiettivo importante. Chi non dispone per intero dell'importo necessario ad effettuare l'acquisto trova nel **mutuo immobiliare** uno strumento estremamente utile.

La scelta di un mutuo tuttavia **va valutata con attenzione**: comporta un impegno finanziario notevole e soprattutto produce effetti che per un lungo periodo di tempo legano il budget familiare all'andamento dei mercati finanziari. Per questo è una scelta che spesso è **utile riesaminare** nel corso della vita del mutuo.

Nel tempo possono infatti intervenire sia fattori esterni (collegati ad esempio a variazioni dei tassi di interesse) sia ragioni personali e familiari che possono **modificare notevolmente le motivazioni che avevano portato alla scelta di un determinato tipo di mutuo**.

Vediamo qualche semplice esempio:

1. si è verificato un forte aumento dei tassi di mercato e quindi un mutuo a tasso variabile ha determinato un sensibile aumento delle rate con un forte impatto sull'equilibrio finanziario della famiglia;
2. a seguito di una forte discesa dei tassi, il mutuo a tasso fisso prevede rate sensibilmente più elevate rispetto ad uno stesso mutuo stipulato a tasso variabile;
3. il miglioramento della situazione finanziaria del nucleo familiare (ad esempio a seguito dei propri successi professionali o di un'inaspettata eredità) rende possibile l'eventualità di una riduzione della durata o addirittura di un rimborso anticipato del mutuo.

In casi come questi, il mercato offre alla clientela una vasta gamma di soluzioni che sono state recentemente migliorate grazie all'introduzione di alcune **importanti novità legislative**.

Oggi infatti è più facile:

- **trasferire il mutuo** da una banca ad un'altra tramite la cosiddetta portabilità del mutuo
- **rinegoziare** il mutuo con la propria banca
- **estinguere anticipatamente il mutuo e cancellare l'ipoteca sull'immobile dato a garanzia di un mutuo che è stato estinto.**

Vediamole in dettaglio, tenendo presente che naturalmente questa Guida riporta informazioni di carattere generale sui mutui e ciascun cliente può rivolgersi alla propria banca per ottenere tutte le informazioni specifiche dettagliate sulla propria posizione.



LA PORTABILITÀ DEL MUTUO VERSO UNA NUOVA BANCA

IN COSA CONSISTE

Una possibile soluzione per modificare le condizioni contrattuali di un mutuo è il **trasferimento del mutuo da una banca ad un'altra tramite la cosiddetta operazione di portabilità**.

La portabilità consiste nella stipula di un **nuovo mutuo di importo pari** a quello del debito residuo in essere, alle condizioni concordate tra il cliente e la nuova banca, ma consentendo alla **nuova banca di subentrare nella garanzia ipotecaria rilasciata per il mutuo stipulato con la banca precedente**.

Questo avviene senza la richiesta di consenso della banca di provenienza e con il mantenimento dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo originario.

La portabilità non comporta il venir meno dei benefici fiscali acquisiti in precedenza: ad esempio quelli relativi all'acquisto, costruzione, ristrutturazione della abitazione principale (vedi a pag. 21).

Per la portabilità è necessaria l'annotazione della surroga (ossia l'annotazione della sostituzione) del nuovo creditore al precedente a margine dell'ipoteca iscritta a suo tempo¹.

Per favorire al massimo la portabilità il relativo processo è totalmente gratuito. Sono quindi gratuiti:

- **la chiusura del vecchio contratto di mutuo, comprese le penali di estinzione anticipata;**
- **l'annotazione della surroga e la concessione del nuovo mutuo, inclusi l'istruttoria, gli accertamenti catastali e gli eventuali costi notarili.**

L'operazione è finalizzata ad offrire alla clientela servizi più economici ed efficienti, nell'ottica di favorire sempre più la concorrenza nel mercato dei mutui.

1) Per l'annotazione della surroga sono infatti previsti, quali requisiti minimi di forma dell'atto, la scrittura privata autenticata da un notaio (o da altro pubblico ufficiale abilitato) o accertata giudizialmente, oppure l'atto pubblico. La clientela non sostiene costi notarili ove esistenti.

LA PORTABILITÀ: COME FARE

Dopo aver verificato sul mercato le migliori condizioni offerte, e individuato quindi la **banca con cui effettuare l'operazione**, il cliente può richiedere direttamente alla nuova banca di effettuare la portabilità **senza necessità di rivolgersi alla banca originaria**.

Questo è possibile anche grazie ad una procedura di colloquio elettronico ("cambiomutuo") che consente, in maniera rapida ed efficiente, lo scambio di informazioni tra la banca originaria e la nuova banca sull'importo del debito residuo del mutuo in essere e sulla data di possibile formalizzazione dell'operazione.

Così, di norma entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta da parte della banca originaria, anche il cliente potrà conoscere queste informazioni e fissare la data di formalizzazione dell'operazione di trasferimento del mutuo alla nuova banca.

UN ESEMPIO DI OPERAZIONE DI PORTABILITÀ DEL MUTUO DA UNA BANCA AD UN'ALTRA CON RIDUZIONE DELLO SPREAD

Mutuo originario

Debito residuo di 80.000 euro a tasso fisso pari al 6% con durata residua pari a **15 anni**

RATA MENSILE = 675 EURO



Nuove condizioni del mutuo trasferito attraverso la riduzione dello spread dello 0,5%, mantenendo inalterata la durata residua.



Nuovo mutuo

Debito residuo di 80.000 euro a tasso fisso pari al 5,5% con durata residua pari a **15 anni**

NUOVA RATA MENSILE = 653 EURO



LA RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO CON LA PROPRIA BANCA

LA RINEGOZIAZIONE CONCORDATA CON LA BANCA

La rinegoziazione, ovvero la modifica dei termini del contratto di mutuo (durata, tasso di interesse, etc.) è un'ulteriore opportunità offerta al cliente che ha stipulato un mutuo e desidera rivedere i termini del proprio contratto per ricondurre il rimborso del prestito a condizioni più in linea con la sua pianificazione finanziaria, ad esempio riducendo l'impatto delle rate.

Si tratta dunque di un'operazione che garantisce al cliente di poter trovare soluzioni più soddisfacenti alla propria condizione economico-finanziaria.

Per realizzare la rinegoziazione è opportuno **rivolgersi alla propria banca** per spiegare con precisione le proprie necessità e ricercare insieme una soluzione condivisa.

Questa soluzione si basa infatti sull'accordo di entrambe le parti: **né la banca, né il cliente possono esigere una modifica unilaterale delle condizioni**, a meno che questo non sia espressamente previsto dal contratto (ad esempio, nel caso dei cosiddetti mutui con opzione di scelta della tipologia di tasso da applicare al mutuo).

Naturalmente, prima di fare ciò, è necessario compiere assieme alla banca un'attenta valutazione delle proprie esigenze nel tempo, esaminando una serie di fattori quali, ad esempio, l'età del cliente alla fine della restituzione del nuovo mutuo, come egli prevede che evolverà la sua situazione finanziaria nel lungo termine, etc.

Ma in particolare quali elementi del mutuo possono essere oggetto di rinegoziazione?

I più importanti sono:

- la **tipologia di mutuo**; ad esempio è possibile passare da un mutuo a tasso variabile ad uno a tasso fisso per garantire la stabilità del valore delle rate al verificarsi di fluttuazioni dei tassi. È ovviamente anche possibile passare da un mutuo a tasso fisso ad un mutuo a tasso variabile;
- il **livello del tasso di interesse applicato**, rivedendo ad esempio la misura dello **spread** applicato dalla banca in aggiunta al tasso di mercato di riferimento (ad esempio l'Euribor o il tasso IRS);
- la **durata del mutuo**, passando ad esempio da un mutuo ventennale ad uno trentennale, con il conseguente aumento complessivo degli interessi, ma anche con l'immediata diminuzione dell'importo delle singole rate di rimborso.

Oggi, come hanno precisato recenti norme in materia, **si può rinegoziare il mutuo senza spese tramite una scrittura privata, anche non autenticata, cioè senza l'intervento di un notaio** o di un altro pubblico ufficiale abilitato. È sufficiente un accordo scritto tra banca e cliente.

La rinegoziazione inoltre - come nella portabilità - non comporta il venir meno dei **benefici fiscali** acquisiti in precedenza, come ad esempio quelli relativi all'acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione principale (vedi a pag. 21).

UN ESEMPIO DI RINEGOZIAZIONE CONCORDATA TRAMITE ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL MUTUO

Condizioni originarie del mutuo

Mutuo di 100.000 euro a tasso fisso pari al 6% con durata pari a **20 anni**

RATA MENSILE = 716 EURO



Rinegoziazione del mutuo con allungamento della durata (di 5 anni)



Nuove condizioni del mutuo

Mutuo di 100.000 euro a tasso fisso pari al 6% con durata pari a **25 anni**

NUOVA RATA MENSILE = 644 EURO

ATTENZIONE: a fronte di una rata di rimborso minore si utilizza per un periodo maggiore il credito della banca e quindi si paga complessivamente una somma di interessi maggiori dovuta all'allungamento della durata del mutuo. Nell'esempio precedente tale maggiore somma di interessi è pari a 21.347 euro.

UN ESEMPIO DI RINEGOZIAZIONE CONCORDATA TRAMITE RIDUZIONE DEL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO MANTENENDO LA STESSA DURATA

Condizioni originarie del mutuo

Mutuo di 100.000 euro a tasso fisso pari al 6% con durata pari a **20 anni**

RATA MENSILE = 716 EURO



Rinegoziazione del mutuo con riduzione del tasso dello 0,5%
mantenendo la stessa durata



Nuove condizioni del mutuo

Mutuo di 100.000 euro a tasso fisso pari al 5,5% con durata pari a **20 anni**

NUOVA RATA MENSILE = 688 EURO

LA RINEGOZIAZIONE PER I MUTUI A TASSO VARIABILE: LA CONVENZIONE ABI-MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Un'ulteriore possibilità offerta al cliente che intende rinegoziare il mutuo a tasso variabile

è quella di trasformare il contratto in un mutuo a rata fissa (ridotta in base alla media dei tassi del 2006) e durata variabile. Questa possibilità, che costituisce un diritto esercitabile dai clienti, anche in ritardo nei pagamenti, titolari di un mutuo **a tasso e rata variabile per l'intera durata del contratto**, stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, **prima del 29 maggio 2008**, e destinati all'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale², è stata introdotta da un recente provvedimento legislativo che ha portato alla stipula di una **Convenzione tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Associazione Bancaria Italiana** (firmata il 19 giugno 2008).

L'elenco delle banche aderenti è consultabile sui siti internet del Ministero dell'Economia e delle Finanze (www.tesoro.it) e dell'ABI (www.abi.it). L'elenco indica anche le specifiche condizioni migliorative, rispetto a quelle previste dal provvedimento normativo, applicate dalla banca aderente³.

2) A questi fini, per abitazione principale si intende quella in cui il proprietario o il coniuge o i parenti entro il terzo grado o gli affini entro il secondo grado dimorano abitualmente.

3) Questa rinegoziazione si applica anche ai mutui che sono stati oggetto di operazione di cartolarizzazione qualora la banca, aderendo alla convenzione, abbia offerto alla clientela tale condizione migliorativa.



Con la rinegoziazione basata sulla Convenzione

l'importo delle rate del mutuo - da corrispondere con scadenza successiva al 1° gennaio 2009 - **viene ridotto** ad un ammontare pari a quello della rata che si ottiene applicando, all'importo e alla scadenza originari del mutuo, il tasso di interesse che risulta dalla media aritmetica dei tassi applicati ai sensi del contratto nell'anno 2006 (anno in cui i tassi erano più bassi di quelli attuali).

Se il mutuo è stato stipulato o rinegoziato dopo il 31 dicembre 2006, si considera la prima rata successiva alla stipula o alla rinegoziazione.

La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originario e l'importo della rata che risulta per effetto della rinegoziazione viene addebitata su un conto di finanziamento accessorio.

Il conto di finanziamento accessorio produce interessi, capitalizzabili annualmente, ed è regolato al tasso che si ottiene in base al tasso di interesse fisso (IRS) a dieci anni alla data di rinegoziazione, maggiorato di uno spread massimo di 0,50 punti percentuali. Banche e intermediari potranno comunque proporre alla clientela interessata condizioni economicamente più favorevoli - in particolare per quanto riguarda lo spread - rispetto a quelle previste dalle disposizioni normative.

L'eventuale debito che risulta dal conto accessorio, alla data di scadenza originaria del mutuo, per effetto dell'accumulo di differenze tra rata originaria e rata rinegoziata, viene rimborsato dal cliente con rate costanti uguali a quelle che sono state definite con la rinegoziazione.

Se, dopo la rinegoziazione, la differenza tra gli importi della rata del mutuo originario e quella rinegoziata genererà differenze di rata a favore del cliente, queste differenze concorreranno a ridurre il debito del conto di finanziamento accessorio.

Qualora i tassi subissero una riduzione rilevante, la differenza di rata – positiva per il cliente – potrebbe anche determinare la completa estinzione del conto di finanziamento accessorio e, da quel momento, una riduzione dell'importo della rata con il ritorno alla durata originaria del mutuo. Ovviamente, qualora i tassi subissero successivamente un nuovo aumento, il cliente tornerebbe a pagare un importo non superiore a quello della rata che risulta per effetto della rinegoziazione, e la differenza rispetto alla rata dovuta secondo il piano di ammortamento originario verrebbe addebitata sul conto di finanziamento accessorio.

In sintesi, la rinegoziazione in base alla Convenzione non porta ad una operazione di mutuo a tasso fisso, ma garantisce al cliente che **se i tassi di mercato salgono** la rata non aumenta ma si determina solo un **allungamento della scadenza del finanziamento**, con rate costanti pari al valore determinato nella rinegoziazione; **se invece i tassi scendono si riduce il maggior periodo di rimborso o, addirittura, si riduce l'importo della rata.**

La rinegoziazione basata sulla Convenzione è esente da imposte, tasse e da oneri di qualsiasi natura, anche notarili. Inoltre, non fa venir meno i benefici fiscali acquisiti in precedenza, come quelli relativi alla detrazione per il cliente degli interessi passivi corrisposti in dipendenza di mutui contratti per l'acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione principale (vedi pag. 21).

I clienti titolari di mutui a tasso variabile ricevono dalle banche che aderiscono alla convenzione, entro il **29 agosto 2008**, la proposta di rinegoziazione che - oltre ai contenuti dell'offerta di rinegoziazione in relazione al contratto in essere - include elementi che consentano al cliente di valutare gli effetti della rinegoziazione in termini di riduzione dell'importo delle rate, nonché le possibili implicazioni sulla durata del mutuo in funzione dell'evoluzione dei tassi di interesse.

Il cliente che accetta la proposta dovrà comunicarlo alla banca entro 3 mesi dalla comunicazione della proposta stessa.

L'accettazione dovrà essere corredata da una dichiarazione con la quale il cliente attesta il ricorrere dei requisiti per l'accesso alla rinegoziazione (il modello viene fornito dalla banca assieme alla proposta di rinegoziazione)⁴.

Le nuove rate partiranno al più tardi dal terzo mese successivo al mese di comunicazione dell'accettazione della proposta di rinegoziazione, per le rate del mutuo in scadenza successivamente al **1° gennaio 2009**.

Se il cliente volesse estinguere l'operazione, può estinguere senza alcuna penale sia il saldo del conto di finanziamento accessorio che il debito residuo del mutuo rinegoziato.

Attenzione: la rinegoziazione in base alla Convenzione potrebbe comportare un esborso complessivo maggiore di quello che si sosterebbe continuando a rimborsare il mutuo secondo il piano di ammortamento iniziale: si può determinare infatti un allungamento della durata del finanziamento.

4) Si tratta di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della normativa vigente.

SIMULAZIONE DELL'IMPATTO DELLA RINEGOZIAZIONE IN BASE ALLA CONVENZIONE ABI- MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE SULLA DURATA DEL MUTUO ORIGINARIO



Mutui di 100.000 euro a tasso variabile (Euribor a 3 mesi + 1,5%) stipulati a gennaio 2004 con durate iniziali pari a 15, 20 e 25 anni. Nell'esempio i tassi di interesse applicati al mutuo originario sono ipotizzati costanti a partire dalla data di rinegoziazione per tutta la durata del finanziamento. La rata è stata calcolata sulla base del piano di ammortamento del capitale definito all'atto della stipula e il cui andamento è stato fissato per tutta la durata del mutuo.

	MUTUO 1	MUTUO 2	MUTUO 3
IMPORTO DEL FINANZIAMENTO	100.000 €	100.000 €	100.000 €
TASSO VARIABILE ALL'ACCENSIONE (EURIBOR 3 MESI ⁽¹⁾ +SPREAD 1,5%)	3,6%	3,6%	3,6%
TASSO VARIABILE MEDIO NEL 2006 ⁽²⁾	4,6%	4,6%	4,6%
DURATA INIZIALE	15 anni	20 anni	25 anni
DATA DELLA STIPULA	gennaio 2004	gennaio 2004	gennaio 2004
A = RATA ATTESA A GENNAIO 2009 ⁽³⁾	880 €	764 €	697 €
B = RATA RINEGOZIATA A GENNAIO 2009	769 €	637 €	560 €
B - A = DIFFERENZA RATA ATTESA - RATA RINEGOZIATA AL 1/1/2009 ⁽⁴⁾	-111 €	-127 €	-136 €
DURATA RESIDUA DEL MUTUO ALLA DATA DI RINEGOZIAZIONE	120 mesi	180 mesi	240 mesi
RESIDUO DA PAGARE DOPO LA SCADENZA ORIGINARIA DEL MUTUO ⁽⁵⁾	6.603 €	15.289 €	27.964 €
ALLUNGAMENTO DEL MUTUO	9 mesi	25 mesi	56 mesi

ATTENZIONE: in caso di ulteriori incrementi dei tassi di interesse variabili applicati al mutuo originario, si ottiene un allungamento ulteriore della durata del finanziamento. In particolare, negli esempi riportati, ipotizzando un nuovo incremento dell'1% del tasso Euribor a 3 mesi (media 2008) al 1° gennaio 2010, la durata aggiuntiva per il mutuo 1 si allungherebbe a 15 mesi, per il mutuo 2 a 42 mesi, per il mutuo 3 a 98 mesi. Naturalmente, in caso invece di riduzione dei tassi di interesse sotto il livello del 2006 si assisterebbe ad una riduzione della durata del mutuo. In particolare, negli esempi riportati, ipotizzando una riduzione dell'1% del tasso Euribor a 3 mesi (media 2008) al 1° gennaio 2010, la durata per il mutuo 1 si ridurrebbe a 3 mesi, per il mutuo 2 a 9 mesi, per il mutuo 3 a 21 mesi.

- 1) La media del tasso Euribor a 3 mesi a gennaio 2004 è pari al 2,1%. Il valore del 3,6% si ottiene sommando alla media del tasso Euribor a 3 mesi a gennaio 2004 (2,1%) lo spread contrattuale ipotizzato pari all'1,5%.
- 2) La media del tasso Euribor a 3 mesi nel 2006 è pari al 3,1%. Il valore del tasso del 4,6% si ottiene sommando alla media del tasso Euribor a 3 mesi nel 2006 lo spread contrattuale ipotizzato pari all'1,5%.
- 3) Relativamente al tasso l'Euribor a 3 mesi si è ipotizzato che questo rimanga stabile sul valore medio del 2008 (pari al 4,75%; di conseguenza, essendo lo spread pari all'1,5%, il tasso variabile è atteso pari al 6,25%). Nella simulazione, le rate attese del mutuo risultano decrescenti.
- 4) Nell'esempio questa differenza è stimata ridursi nel tempo visto l'andamento decrescente delle rate.
- 5) Il capitale residuo da pagare alla scadenza del finanziamento è stato calcolato ipotizzando che l'IRS a 10 anni da applicare al conto di finanziamento accessorio sia pari a quello risultante dalla media di tassi IRS a 10 anni nel 2008 + 0,5% (pari al 4,63% + 0,5% = 5,13%).



L'ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO

Se il cliente desidera estinguere, totalmente o anche parzialmente, il mutuo prima della scadenza, ad esempio perché procede alla vendita dell'immobile, può farlo senza pagare nessuna penale di estinzione, per i mutui stipulati:

- a partire dal **2 febbraio 2007**, con banche per l'acquisto della prima casa;
- a partire dal **3 aprile 2007**, con banche o altri istituti mutuanti per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari, adibite ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale (studio, negozio, ...) da parte di persone fisiche (famiglie, lavoratori autonomi, professionisti, ...).

Le stesse regole si applicano anche ai mutui accollati a seguito di frazionamento.

Per questi stessi tipi di mutuo, stipulati in precedenza, la misura della penale originariamente prevista in contratto è ridotta grazie ad un Accordo siglato dall'ABI e dalle Associazioni dei consumatori il 2 maggio 2007. Poiché l'importo della penale da pagare dipende da una pluralità di fattori, i casi più rilevanti sono stati evidenziati nella tabella alla pagina seguente.

Per beneficiare della riduzione della penale agli importi predeterminati dall'Accordo, il cliente deve inviare alla banca, insieme con la richiesta, una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** con cui vengono segnalati gli elementi più rilevanti del contratto per cui si richiede la riduzione della penale.

CONTRATTI DI MUTUO: MISURE MASSIME PER LE PENALI DI ESTINZIONE ANTICIPATA (IN PERCENTUALE DEL DEBITO RESIDUO)



	MUTUI STIPULATI A PARTIRE DAL 2/2/2007	MUTUI TASSO VARIABILE STIPULATI FINO AL 1/2/2007	MUTUI TASSO FISSO E MISTO STIPULATI FINO AL 31/12/2000	MUTUI TASSO FISSO STIPULATI TRA IL 31/12/2000 E L'1/2/2007	MUTUI TASSO MISTO STIPULATI TRA IL 31/12/2000 E L'1/2/2007 (2)
Penale massima*	0	0,50 %	0,50 %	1,90 % o 1,50 % ⁽¹⁾	0,50 %
Penale nel terzo ultimo anno	0	0,20 %	0,20 %	0,20 %	0,20 %
Penale negli ultimi due anni	0	0	0	0	0

* L'Accordo ABI-Associazioni dei Consumatori prevede anche un'apposita **clausola di salvaguardia** per quei mutui che già prevedono penali pari o inferiori oppure marginalmente superiori a quelle stabilite dall'Accordo, ossia **ulteriori sconti** volti alla riduzione delle penali dovute.

Ecco due esempi di mutui stipulati prima del 2 febbraio 2007:

- nel caso di un mutuo a tasso variabile, se il capitale rimasto da rimborsare ammonta a 50.000 euro, l'estinzione anticipata comporta il pagamento di una penale massima di 250 euro (ossia lo 0,50% del capitale residuo);
- nel caso di un mutuo a tasso fisso contratto a partire dall'1/1/2001, se il capitale rimasto da rimborsare ammonta a 50.000 euro, la penale massima è pari a 950 euro (ossia l'1,90% del capitale residuo)

(1) 1,90 punti percentuali nella prima metà del periodo di ammortamento; 1,50 nella seconda metà.

(2) Con adeguamento del tasso di interesse a cadenza inferiore o uguale a 2 anni. Nel caso dei Mutui a tasso misto stipulati a partire dal 2001 ed entro l'1/2/2007 e per i quali l'adeguamento del tasso di interesse è previsto contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni: - valgono le stesse regole per i mutui a tasso fisso stipulati tra il 31/12/2000 e l'1/2/2007, se al momento dell'estinzione l'ammortamento è regolato con tasso fisso; - valgono invece le regole relative ai mutui a tasso variabile stipulati fino all'1/2/2007, se al momento dell'estinzione l'ammortamento è regolato con tasso variabile.



LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA

Quando si conclude il rimborso di un mutuo, l'ipoteca iscritta a garanzia dell'immobile viene automaticamente estinta.

Fino al 2007 però era necessario un atto notarile di cancellazione dell'iscrizione ipotecaria nel registro della Conservatoria immobiliare.

Ora le nuove norme hanno previsto che l'ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento si estingue automaticamente e senza spese per il cliente nel momento in cui il mutuo viene estinto, attraverso il pagamento dell'ultima rata del piano di rimborso.

In particolare, la banca è tenuta a rilasciare al cliente una quietanza che attesta la data di estinzione del mutuo e a comunicare attraverso una procedura telematica standardizzata, entro **30 giorni dal pagamento** dell'ultima rata, l'avvenuto rimborso del prestito alla Conservatoria dei Registri immobiliari che provvederà automaticamente alla cancellazione.

Anche per i mutui estinti prima del 3 aprile 2007 (data in cui sono entrate in vigore le nuove norme) e la cui ipoteca non sia stata ancora cancellata, è possibile far ricorso a questa procedura. In questo caso però il termine dei 30 giorni decorre dalla data della richiesta alla banca della quietanza. Richiesta che il cliente effettua con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.



ALTRE INFORMAZIONI SUL MUTUO

SOSPENDERE LE RATE DEL MUTUO

Un'ulteriore possibilità, offerta da alcune banche sul mercato, riguarda la facoltà, solo nel caso di un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, di **chiedere alla propria banca la sospensione del pagamento delle rate quando si è in temporanea difficoltà nel rimborso.**

Generalmente la sospensione potrà essere richiesta per **due volte** durante il contratto di mutuo e per un periodo complessivo massimo di **18 mesi**. Una volta terminato il periodo di sospensione, il rimborso delle rate proseguirà con gli importi e la periodicità stabiliti originariamente dal contratto, mentre la durata del mutuo verrà prorogata per il tempo della sospensione.

Per estendere a tutto il mercato questa facoltà, è in via di emanazione un decreto che, in attuazione della Legge Finanziaria 2008, mira ad istituire un apposito Fondo di solidarietà.

Per beneficiare di questa agevolazione il cliente dovrà dimostrare di essere in condizioni economiche tali da non consentire il pagamento delle rate. La domanda di accesso al Fondo dovrà essere presentata per il tramite delle banche nei modi ed in base ai requisiti che saranno stabiliti da un apposito Decreto Ministeriale di attuazione⁵.

5) Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa provvederà al pagamento dei costi delle procedure bancarie e degli oneri notarili necessari per la sospensione del pagamento delle rate del mutuo.



ACCORDO ABI - CONSULTA NAZIONALE DEI CAF SULLE CERTIFICAZIONI DEGLI INTERESSI PASSIVI

Per semplificare le operazioni che i clienti devono eseguire ai fini della detrazione fiscale degli interessi passivi, le banche, su richiesta scritta del cliente – inoltrata anche tramite e-mail – rilasciano la certificazione che attesta il pagamento di interessi passivi e oneri accessori sui mutui garantiti da ipoteca su immobili, inviandola anche, se richiesto, al domicilio del richiedente.

L'attestazione rilasciata contiene le seguenti informazioni standard, concordate con la Consulta Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale:

- 1.** La ragione sociale della banca mutuante;
- 2.** La tipologia di finanziamento⁶;
- 3.** Il/i nominativo/i del/i cliente/i⁷;
- 4.** La data della stipula;
- 5.** L'ammontare del finanziamento al momento della stipula e di tutti i costi relativi allo stesso pagati alla banca;
- 6.** Il capitale residuo al 31 dicembre;
- 7.** Gli interessi passivi pagati nell'anno.....⁸;
- 8.** Gli oneri accessori pagati nell'anno..... alla banca⁹.

6) Indicare se si tratta di mutuo ipotecario.

7) Se la richiesta viene presentata da uno solo dei cointestatari, l'attestazione riporterà il nominativo dello stesso e il numero complessivo dei cointestatari.

8) L'importo degli interessi è indicato al netto di eventuali contributi erogati da enti esterni.

9) Dettaglio degli oneri.

NOVITÀ SUI VANTAGGI FISCALI PER I MUTUI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Chi ha stipulato un **mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione principale** può realizzare dei risparmi d'imposta. In particolare nella dichiarazione dei redditi è possibile fruire di una detrazione d'imposta pari al 19% su:

- **gli interessi sul mutuo** per tutto il periodo di rimborso delle rate
- **gli oneri accessori** (le spese di perizia e di istruttoria, l'onorario del notaio, l'imposta per l'iscrizione dell'ipoteca, etc.)

Questo beneficio non viene meno se il contratto di mutuo originario viene rinegoziato oppure è estinto e ne viene stipulato uno nuovo, anche con una banca diversa (compresa l'ipotesi della portabilità). Se il nuovo mutuo (o quello rinegoziato) è di importo superiore rispetto al debito residuo, la detrazione non viene meno, ma si applica solo alla quota di interessi relativa al debito residuo incrementato degli eventuali oneri accessori.

L'importo massimo degli interessi pagati annualmente su cui calcolare la detrazione **è stato recentemente incrementato da 3.615,20 a 4.000 euro** per la detrazione per l'acquisto dell'abitazione principale¹⁰: a partire dalla dichiarazione relativa ai redditi 2008 il risparmio d'imposta massimo sarà quindi pari a 760 euro (il 19% di 4.000 euro).

Il mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali ricorrono le condizioni per beneficiare dell'agevolazione "prima casa" viene tassato con **un'imposta sostitutiva sui finanziamenti dello 0,25%, anziché del 2%**. L'applicazione dell'aliquota agevolata (0,25%), tuttavia, è subordinata ad una dichiarazione del cliente in cui attesta la sussistenza delle condizioni per beneficiarne. Tale dichiarazione deve essere resa nell'atto di mutuo o ad esso allegata.

10) L'importo in caso di costruzione e ristrutturazione è di euro 2.582,28.

LE PAROLE DEL MUTUO

Ammortamento

È il processo di restituzione graduale del capitale preso in prestito mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

Estinzione anticipata del mutuo

È il pagamento totale o parziale dell'ammontare residuo del mutuo prima della scadenza. In numerosi casi (indicati a pag. 17) non sono dovute penali o, se dovute, lo sono in misura ridotta rispetto a quanto previsto nel contratto.

Euribor (Euro Interbanking Offered Rate)

È il tasso interbancario che da gennaio 1999 ha sostituito il Ribor e tutti i parametri di riferimento dei Paesi che hanno aderito all'euro. L'Euribor è il tasso al quale avvengono gli scambi dei depositi a breve termine tra banche primarie ed è rilevabile sui principali quotidiani; è il parametro al quale sono spesso agganciati i contratti di mutuo a tasso variabile (dove il tasso del mutuo è appunto l'Euribor più una maggiorazione detta spread).

IRS (Interest Rate Swap)

È il parametro di riferimento che esprime il tasso di interesse atteso dal mercato per il periodo futuro (da 1 a 10 anni) ed è utilizzato per determinare il tasso di interesse sui mutui a tasso fisso; come l'Euribor anche l'IRS è rilevabile sui principali quotidiani.

ISC - Indicatore Sintetico di Costo

È un indicatore sintetico del costo complessivo del credito espresso in percentuale sull'ammontare del credito concesso. Comprende gli interessi e tutti gli oneri da sostenere per utilizzare il credito (come ad esempio le spese di istruttoria; di apertura e chiusura della pratica; le eventuali spese di riscossione dei rimborsi e incasso delle rate, escluse quelle per imposte e tasse).

Mutuo a tasso fisso

È il contratto di mutuo nel quale il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo e rimangono quindi fisse anche le corrispondenti rate di ammortamento.

Il mutuo a tasso fisso dà la certezza della misura del tasso (e della rata) indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso misto

È il contratto di mutuo nel quale il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto di mutuo. Nel contratto è indicato se l'opzione può essere esercitata dal cliente e in quali modi. Il mutuo a tasso misto consente di alternare, a tempi prestabiliti contrattualmente, rate determinate secondo un tasso fisso e rate determinate secondo un tasso variabile.

Mutuo a tasso variabile

È il contratto di mutuo nel quale il tasso di interesse varia con cadenze regolari in relazione all'andamento di uno o più parametri finanziari indicati nel contratto di mutuo. Il mutuo a tasso variabile consente di adeguare, tempo per tempo, il tasso alle variazioni delle condizioni di mercato.

Piano di ammortamento

È il piano temporale di rimborso del mutuo con l'indicazione dell'importo e della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interesse) nonché del corrispondente debito residuo.

Portabilità

È l'operazione che consente al mutuatario di estinguere il proprio mutuo accendendone uno nuovo presso una banca diversa, senza che occorra il consenso della banca originaria. L'operazione prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di mutuo che la concessione del nuovo finanziamento.

Rata

Pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del capitale preso a prestito secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, ecc.). La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

Rinegoziazione

È l'operazione con la quale sono modificati uno o più elementi del contratto originario, ad esempio la durata del mutuo, il sistema di indicizzazione, il parametro di riferimento, lo spread o le commissioni legate al mutuo. Come nella portabilità, anche questa operazione è completamente gratuita.

Spread

L'interesse applicato dalla banca nel contratto di mutuo è la somma di due componenti: il "parametro di riferimento" del contratto, che è un parametro di mercato (ad esempio Euribor per i mutui a tasso variabile o Irs per i mutui a tasso fisso ed esprime il costo del capitale finanziario "all'ingrosso") e lo spread che è una componente aggiuntiva (espressa in punti percentuali) del tasso applicato che varia da una banca all'altra e da un cliente all'altro ed esprime il margine applicato dalla banca rispetto al costo "all'ingrosso".

Surroga

Consente alla nuova banca, sulla base di un'operazione di portabilità del mutuo, di subentrare nella titolarità della garanzia ipotecaria iscritta a favore della banca che ha stipulato l'operazione di mutuo originario.

PER QUALSIASI INFORMAZIONE:

- visitate il sito
www.pattichiari.it
- scrivete a
info@pattichiari.it
- chiamate il
call center 800-00.22.66



www.adiconsum.it



www.adoc.org



www.altroconsumo.it



www.casadelconsumatore.it



www.cittadinanzattiva.it



www.confconsumatori.com



www.legaconsumatori.it



www.movimentoconsumatori.it



www.mdc.it



www.consumatori.it