



Sabato 03/12/2011

MUTUI: GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI E DETRAZIONI

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Il cosiddetto "decreto sviluppo" (DL 70/2011) entrato in vigore il 14/5/2011 e poi convertito nella legge 106/2011, e' intervenuto in ambito di rinegoziazione e surrogazione dei mutui apportando, soprattutto per quest'ultime, novita' a favore del cliente/mutuatario.

Per utilita' pratica riassumiamo le agevolazioni via via introdotte dalla legge in merito ai mutui, in versione aggiornata.

Ricordiamo che si tratta di regole nazionali, valide per tutta Italia. A livello locale potrebbero essere state introdotte ulteriori e diverse agevolazione, sia di iniziativa pubblica (di Regioni, Province o Comuni) che privata (delle stesse banche). E' bene quindi informarsi.

PORTABILITA' (SURROGAZIONE) VELOCE E GRATUITA

La surrogazione e' l'operazione con cui, su richiesta del cliente (mutuatario) il mutuo "passa" da una banca (o finanziaria) ad un'altra, che subentra alla prima in tutto e per tutto come parte mutuante. Il vecchio mutuo quindi viene chiuso accendendone uno nuovo che utilizza la stessa garanzia ipotecaria.

L'atto di surroga (atto pubblico o scrittura privata autenticata) deve essere registrato in conservatoria. La legge ha via via disposto, a beneficio del cliente/mutuatario (persona fisica o microimpresa), che:

- la surrogazione dev'essere gratuita; al cliente non possono essere chieste spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento, per l'istruttoria o per gli accertamenti catastali o per qualsiasi altra operazione legata alla surrogazione;

- sono nulli patti (clausole contrattuali o accordi successivi al contratto) con i quali venga stabilita l'onerosita' della operazione di surroga. Eventualmente si annulla la clausola, ma non l'intero contratto di surrogazione;

- se la surrogazione non si perfeziona entro 30 giorni lavorativi dalla richiesta di collaborazione fatta al finanziatore originario da parte del nuovo soggetto mutuante, il finanziatore originario deve risarcire il cliente in misura pari all'1% del debito residuo del finanziamento per ciascun mese (o frazione di mese) di ritardo (*).

Ricordiamo inoltre che per le surrogazioni dei mutui accesi per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione entro il 29/1/2009 gli atti sono autenticati dal notaio senza applicazione di alcun onorario ma solo di eventuali rimborsi spese.

Fonti normative: Codice civile art.1202 e TUB, testo unico bancario (d.lgs.385/93) art.120-quater, e art.161 comma 7-quater, introdotti dal D.lgs.141/2010 (che ha abrogato in parte l'art.8 del DI 7/2007 convertito dalla legge 40/2007) e modificati dal DI 70/2011 convertito nella legge 106/2011, art.8 comma 8.

(*) Nota alla normativa: questa disposizione e' gia' stata in vigore dal 1/7/2009 al 18/12/2010 (DI 78/2009 art.2 comma 3 abrogato dal D.lgs.141/2010 cosi' come modificato dal D.lgs.218/2010). La attuale versione e' in vigore dal 14/5/2011.

RINEGOZIAZIONE "GARANTITA"



E' l'operazione tramite la quale il cliente (mutuatario) ottiene dalla banca (o finanziaria) una modifica delle condizioni contrattuali del mutuo, tipicamente il tasso o la durata.

Gia' nel 2008 fu firmata una convenzione tra ABI e Ministero dell'economia (con adesione volontaria delle banche) riservata alla rinegoziazione di mutui a tasso variabile accesi -prima del 29/5/2008- per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione.

Essa prevede la possibilita' di ottenere una rata fissa "calmierata", calcolata applicando all'importo originario del mutuo il tasso di interesse ottenuto come media aritmetica dei tassi applicati -ai sensi del contratto- nell'anno 2006. La rata residua viene addebitata su un conto a parte, con l'aggiunta di interessi, con rimborso a rate costanti a partire dalla scadenza del mutuo originario. Dettagli si trovano sul testo della convenzione o nel nostro articolo di approfondimento (vedi piu' avanti).

Nella stessa occasione fu ribadito (DL 93/2008 art.3) che le rinegoziazioni debbono essere gratuite ed esenti da imposte.

Successivamente, con il DI 185/2008, fu prevista, per certi tipi di mutuo, una rata ridotta predeterminata per tutto il 2009, con l'eccedenza a carico dello Stato.

Recentemente, il dl 70/2011 ha fissato nuovi e piu' precisi "benefici" , vincolanti per le banche, ottenibili fino a fine 2012.

Il cliente (mutuatario) che abbia acceso un mutuo prima del 14/5/2011 per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione, a tasso variabile e di importo non superiore a 200.000 euro, con reddito ISEE non superiore a 35mila euro e che sia puntuale nei pagamenti, ha diritto, fino al 31/12/2012, di ottenere l'applicazione di un tasso fisso per la durata residua del mutuo o per un periodo inferiore.

Tale tasso fisso non deve essere superiore a quello che si ottiene in base al minore tra l'IRS in euro a 10 anni e l'IRS in euro di durata pari alla durata residua del mutuo oppure, se non disponibile, la quotazione dell'IRS per la durata precedente, riportato alla data di rinegoziazione alla pagina ISDAFIX2 del circuito Reuters, maggiorato di uno spread pari a quello indicato, ai fini della determinazione del tasso, nel contratto di mutuo.

Puo' anche essere concordato l'allungamento del piano di rimborso per un periodo massimo di cinque anni, purché la durata residua del mutuo non diventi superiore a 25 anni.

Le garanzie ipotecarie rimangono ferme e invariate, senza necessita' di alcuna formalita' di annotazione.

Ricordiamo anche che per la rinegoziazione non e' necessario un atto notarile, per il quale, comunque, sono previste spese ridotte. Quanto sopra si applica anche in caso di mutuo cartolarizzato.

Approfondimenti:

- Sito dell'ABI: [clicca qui](#)

- Scheda pratica: [clicca qui](#)

Fonti normative: DI 93/2008 art.3 e convenzione ABI/Ministero economia del 19/6/2008; DI 185/2008 art.2; DI 70/2011, convertito nella legge 106/2011, art.8 comma 6.

POSSIBILITA' DI SOSPENDERE LE RATE

Ad oggi e' possibile usufruire di due forme di sospensione delle rate dei mutui, una obbligatoria per le banche (in presenza di determinate condizioni) e l'altra volontaria, sulla base di accordi sottoscritti con l'ABI (il cosiddetto "Piano famiglie"), quest'ultima usufruibile fino al 31/1/2012.



Le due soluzioni sono alternative e hanno caratteristiche leggermente diverse che devono essere oggetto di valutazione. E' da evidenziare tuttavia che la prima (quella obbligatoria dettagliata al numero 1) e' preferibile all'altra essenzialmente perche' il costo degli interessi è a carico dell'apposito fondo di solidarietà.

Sospensione rate -1

Dal Novembre 2010 chi e' titolare da almeno un anno di un mutuo acceso per l'acquisto della casa di abitazione principale di importo non superiore a 250mila euro, ha un reddito non superiore a 30.000 euro (fa fede l'ISEE) e si trova in temporanea impossibilita' di pagare le rate a causa di un evento grave (perdita del lavoro, morte, spese mediche, spese per manutenzioni straordinarie, aumento della rata del mutuo) puo' chiedere alla propria banca la sospensione delle rate per un massimo di 18 mesi.

Per approfondimenti e modulistica si veda la scheda **MUTUI PER LA CASA DI ABITAZIONE: CHI PUO' OTTENERE LA SOSPENSIONE DELLE RATE E COME**

Fonti normative: Finanziaria 2008 (legge 244/07), art.2 commi dal 475 al 480 e DM Ministero economia n.132/2010

Sospensione rate - 2

A fine 2009 l'ABI ha firmato accordi per il sostegno alle famiglie (il cosiddetto Piano Famiglie) che tra le altre cose prevede la possibilita', per chi ha sottoscritto il mutuo con una delle banche aderenti all'accordo (per le banche infatti l'adesione e' facoltativa), di chiedere la sospensione del pagamento delle rate per almeno 12 mesi.

Sono compresi i mutui fino a 150.000 euro sottoscritti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale, compresi i mutui cartolarizzati.

I soggetti interessati non devono avere un reddito annuo superiore a 40.000 euro e devono dimostrare di aver subito o di subire, nel periodo compreso tra Gennaio 2009 e Dicembre 2011, eventi particolarmente negativi come la perdita del lavoro, l'insorgenza di condizioni di non autosufficienza, l'ingresso in cassa integrazione, la morte del familiare percettore di reddito, etc. Le banche aderenti possono, soggettivamente, migliorare ed ampliare le condizioni del beneficio.

La richiesta puo' essere inoltrata alla propria banca, se aderente all'iniziativa, entro il 31 Gennaio 2012. La domanda puo' essere presentata solo da chi non abbia gia' usufruito della sospensione.

Per approfondimenti ed informazioni:

- Sito dell'ABI (con lista di banche aderenti): [clicca qui](#)

Fonti normative: Accordo quadro ABI/Min.Finanze 25/3/09 (sottoscritto nell'ambito della sottoscrizione degli strumenti finanziari previsti dall'art.12 DL 185/08, i cosiddetti "Tremonti Bond") e accordo ABI/CNCU del 18/12/09, rinnovato a Gennaio e Luglio 2011 con proroga dei termini per la presentazione delle domande.

NESSUNA PENALE IN CASO DI ESTINZIONE

Gia' dal 2007, grazie al cosiddetto "decreto Bersani", sono vietati addebiti di penali (o commissioni) in caso di estinzione anticipata dei mutui accesi per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione (o del luogo di svolgimento delle proprie attivita' professionali).

Ricordiamo in merito che questa disposizione vale per i mutui "prima casa" stipulati dopo il 2/2/2007 e per i mutui accesi per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione stipulati dopo il 3/4/2007.



Per i mutui stipulati prima di tali date le penali sono applicabili in misura ridotta secondo accordi stipulati tra ABI e associazioni del CNCU. Si veda in merito la scheda pratica a questo link (vedi voce "Mutui e finanziamenti"). Ricordiamo anche che dal momento in cui il mutuo e' rimborsato l'ipoteca deve estinguersi, alla stessa data. La banca deve provvedere, entro 30 giorni, a comunicare l'estinzione all'Agenzia del territorio, senza alcun onere per il cliente.

Fonti normative: Testo unico bancario (D.lgs.385/93) artt. 40-bis, 120-ter e 161 commi 7bis e 7ter, modificati dal D.lgs. 141/2010 (integrato dal D.lgs.218/2010), artt.4, 5 e 6 , che ha abrogato e sostituito gli artt.6 e 7 del DL 7/2007 convertito nella legge 40/2007.

FONDO MUTUI PER LE GIOVANI COPPIE

Previsto fin dal 2008 e poi "rilanciato" dalla finanziaria 2010, rinasce il fondo destinato ad agevolare l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, con prioritari per quelli i cui componenti non risultano occupati con rapporto di lavoro a tempo indeterminato.

Il ministero della gioventu' ha formalmente dato il via libera al fondo di 50 milioni di euro utilizzabili come garanzia per mutui concessi per l'acquisto dell'abitazione principale di importo non superiore a 200.000 euro non cartolarizzabili. Il Decreto attuativo fissa i tassi massimi a seconda del tipo di mutuo (vedi testo nelle fonti normative).

La garanzia

Il beneficio consiste in una "garanzia di Stato" che puo' arrivare a coprire il 50% della quota capitale, degli oneri -non superiori al 5% del capitale residuo- e degli interessi calcolati al tasso legale. In ogni caso essa non puo' superare i 75.000 euro. Tale garanzia interviene in caso di mancato pagamento delle rate; la banca/finanziaria puo' infatti rivalersi sul fondo se il debitore non paga entro 100 giorni dall'invio del sollecito.

Una volta intervenuto, il Ministero della gioventu' dovrebbe subentrare alla banca/finanziaria e procede al recupero delle somme pagate, anche attraverso emissione di cartella esattoriale.

Chi puo' usufruirne

Possono utilizzare il beneficio le coppie coniugate, con o senza figli, oppure i nuclei familiari anche monogenitoriali con figli minori, con queste caratteristiche:

- eta' massima 35 anni per entrambi i componenti la coppia o il nucleo familiare;
- Isee complessivo (ISEE) non superiore a 35mila euro; nel caso parte del reddito derivi da contratto di lavoro a tempo indeterminato, essa non dovra' in ogni caso eccedere il 50% del reddito stesso;
- non essere proprietari di altri immobili ad uso abitativo (sono esclusi gli immobili acquisiti per successione, anche in comunione con altri, concessi in uso gratuito a genitori o fratelli).

Caratteristiche dell'immobile da acquistare:



- deve essere adibito ad abitazione principale;
- non dev'essere di categoria A1 A8 o A9 (abitazioni signorili, ville, castelli o palazzi);
- non deve avere superficie superiore a 90 metri quadrati;
- non dev'essere di lusso (vedi DM 2/8/69).

Nella concessione della garanzia viene data la priorit  ai casi ove l'immobile e' situato in aree a forte tensione abitativa.

Come fare

Per prima cosa ci si deve rivolgere ad una delle banche/finanziarie che hanno aderito al protocollo di intesa Ministero della Gioventu'/ABI.

Alla banca/finanziaria dovra' essere consegnato un modulo di richiesta con allegata tutta la documentazione utile per verificare l'esistenza dei requisiti richiesti (attestazione ISEE, autocertificazione dove si dichiara di possedere i requisiti, etc.).

Prima di erogare il mutuo la banca/finanziaria chieder  al gestore del fondo, per via telematica, la comunicazione di ammissione al fondo.

E' bene sapere che la banca/finanziaria e' libera di erogare o meno il mutuo. Se accetta, potra' concedere le agevolazioni solo previa ricezione del "via libera" da parte del gestore del fondo. Per scaricare il modulo, avere informazioni sulla procedura e conoscere quali banche hanno aderito al protocollo si veda qui:

<http://www.diamoglifuturo.it/fondo-casa>

Fonti normative: DI 112/08 art.13 comma 3 bis e Finanziaria 2010 (legge 191/09 art.2 comma 39), Decreto Pres.Cons.ministri 17/12/2010 n.256 e Protocollo di intesa Ministero della gioventu'/ABI del 18/5/2011

DETRAZIONE INTERESSI DALLE TASSE

Mutui accesi per l'acquisto della casa di abitazione

E' applicabile nei casi in cui venga acquistato un immobile che entro un anno viene adibito ad abitazione principale. L'acquisto deve avvenire nei 12 mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo (termine non preso in considerazione nei casi in cui il contratto venga estinto per stipularne uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare). Per gli immobili locati, invece, deve risultare notificato l'atto di sfratto entro tre mesi dall'acquisto (stante la condizione ulteriore che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dal rilascio).

La detrazione si applica in sede di dichiarazione dei redditi per una quota del 19% degli interessi ed oneri. Dal 2008 il nuovo tetto massimo di interessi e oneri su cui calcolare la detrazione e' di 4.000 euro, per un massimo detraibile di 760 euro annui (19% di 4.000).

Mutui accesi per la costruzione della casa di abitazione

La detrazione e' possibile quando il contratto di mutuo -stipulato dopo il 1998 ed intestato al proprietario dell'immobile- sia stato stipulato nei sei mesi antecedenti -o nei diciotto mesi successivi- all'inizio dei lavori di costruzione della casa di abitazione.



La detrazione si applica in sede di dichiarazione dei redditi per una quota del 19% degli interessi ed oneri per un massimo detraibile di 491 euro annui (19% di 2.582,28). Ci pare opportuno aggiungere che ambedue le suddette detrazioni si applicano anche nel caso di estinzione e successiva stipula di un nuovo contratto (la cosiddetta "surrogazione"). Cio' e' stato ribadito da una risoluzione dell'agenzia delle entrate (n.390/E del 21/12/07).

QUI la guida fiscale dell'Agenzia delle entrate sul tema.

Fonte normativa: D.p.r. 917/86 art.15 comma 1 lettera b e comma 1 ter di Rita Sabelli

Fonte: www.aduc.it