Giovedi' 31/10/2019

Quattro consigli per chi vuole acquistare una casa di abitazione con un mutuo

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

Acquistare un'abitazione, per la maggior parte delle persone, è un impegno pluriennale che può comportare rischi e sacrifici considerevoli.

Specialmente per un individuo o una coppia giovane, prima di imbarcarsi in una tale impresa è opportuno effettuare calcoli e valutazioni, per cercare di comprendere la possibilità di raggiungere il traguardo prefissato con la giusta tranquillità.
Presentarsi ad un finanziatore (normalmente un Istituto di Credito) con le idee chiare nelle proprie possibilità e soprattutto nella possibilità di rendere il prestito ricevuto nei modi e nei tempi concordati può essere utile a dare la giusta tranquillità a chi presta il denaro per l'investimento.
Questo può fare innanzitutto ottenere il via libera al finanziamento e ancora meglio può permettere di ottenere condizioni migliori per il prestito.
Quali sono i passi che occorre fare per acquistare l'abitazione e quali condizioni la rendono più conveniente rispetto all'affitto?

1. CERCATE DI CAPIRE LE VOSTRE POSSIBILITA' FINANZIARIE
Girare per la città e visitare immobili alla ricerca dell'abitazione ideale può essere piacevole ma anche molto stancante, specialmente se non si hanno idee chiare sulle possibilità economiche e sulla possibilità di ottenere un mutuo.
Il primo consiglio è pertanto quello di costruire un proprio "Budget familiare", per comprendere la possibilità di destinare mensilmente risorse all'acquisto dell'abitazione, sottraendole ad altri consumi.
La possibilità di ottenere un mutuo è dipendente dal lavoro che si svolge (difficilmente viene concesso un prestito a chi non ha un lavoro stabile e per quanto riguarda il lavoro dipendente, a chi non ha un lavoro a tempo indeterminato).
Sulla base delle entrate e delle spese annuali viene così costruita la quota di risparmio che può essere destinata all'acquisto della casa o, per meglio dire, la rata mensile che si può pagare per l'ammortamento del prestito ipotecario erogato per l'acquisto dell'immobile.
Naturalmente, le uscite mensili terranno conto del risparmio per l'affitto di altra abitazione, da utilizzare per il pagamento della rata del mutuo.
Il risparmio annuale che può essere destinato all'acquisto dell'abitazione ci permette di comprendere quale è l'importo massimo che si può destinare all'acquisto dell'abitazione (ossia il costo complessivo dell'abitazione, oneri compresi) ed i tempi necessari per l'estinzione del prestito.
Occorre tenere presente che, ai giorni d'oggi, raramente gli Istituti di Credito finanziano integralmente (al 100%) tutti i costi di acquisto e pertanto è necessario, prima di identificare l'abitazione da acquistare, comprendere se sono necessari fondi personali e indipendenti (risparmi pregressi propri o della famiglia).

2. CALCOLATE IL COSTO COMPLESSIVO
A questo punto abbiamo le idee chiare sul costo massimo dell'immobile da acquistare (e sul tempo necessario a rendere il prestito) e possiamo avviare una ricerca del bene secondo le nostre possibilità economiche.
Questo vuol dire che - se non si possono disporre di entrate extra - la nostra vita finanziaria è programmata per gli anni stabiliti e il pagamento regolare delle rate concordate ci permetterà di vivere tranquillamente nell'abitazione prescelta. Dobbiamo però calcolare il costo complessivo da finanziare e pertanto dobbiamo ricordarci di inserire le imposte, le eventuali provvigioni agli intermediari e gli oneri per il rogito notarile di

compravendita e del mutuo.
Nella valutazione del costo complessivo, accertatevi della presenza di eventuali benefici fiscali o di contributi (regionali o nazionali) concessi per la vostra tipologia di acquirente (ad esempio per giovani coppie).
3. CHIEDETE L'AIUTO DI UN TECNICO
Quando avete identificato l'immobile che vi interessa, per posizione, dimensione, finiture, ecc... chiedete la consulenza di un tecnico (ingegnere, geometra o architetto) che esamini il bene partendo dalle caratteristiche costruttive: considerando la solidità della struttura,il consumo energetico, la qualità degli impianti elettrico, idraulico, gas, ... ed evidenzi gli eventuali punti di debolezza, nonché i costi necessari per porvi rimedio.
Da ultimo accertatevi del contesto, degli eventuali problemi con i vicini, delle spese condominiali (e del fatto che siano regolarmente pagate).
Tenete conto che, attualmente, le spese di ristrutturazione e di miglioramento dell'immobile (anche da un punto di vista energetico) danno diritto a benefici fiscali anche consistenti e pertanto assieme al costo degli eventuali interventi valutate anche i risparmi di imposte (suddivisi negli anni successivi).
4. ASSICURATEVI
Sottoscrivere un mutuo ipotecario per l'acquisto di un immobile comporta un impegno economico pluriennale che presuppone la disponibilità di denaro anche per il futuro.
Per dare a se stessi e alla propria famiglia maggiore sicurezza è opportuna la sottoscrizione, da parte degli acquirenti, di una polizza di assicurazione vita ed eventualmente anche infortuni, che permettano - in caso di evento negativo - di estinguere integralmente o parzialmente il mutuo o di ottenere le risorse finanziarie per pagare le rate del mutuo.
I costi delle assicurazioni gravano ulteriormente sul bilancio familiare, ma possono fornire una maggiore tranquillità per il raggiungimento del traguardo che ci si è prefissati. Occorre tenere presente che, sino ad oggi, i costi di quei premi assicurativi sono detraibili.

Per aiutare a pianificare l'acquisto di una abitazione AteneoWeb ha pubblicato l'applicazione "Acquistare la casa con un mutuo ipotecario", disponibile in modalità CLOUD, che aiuta l'aspirante acquirente e la sua famiglia a valutare i costi dell'acquisto, facendo una previsione realistica sulle possibilità di ripagare il prestito concesso mediante restituzione rateale (mensile o con diversa cadenza).
CLICCA QUI per accedere alla scheda dell'applicazione, che è IN PROMOZIONE FINO AL 30 NOVEMBRE.

Dott. Franco Confalonieri