

Mutuo Casa: guida, consigli e suggerimenti utili.

Scopri cosa devi sapere prima di accendere un mutuo per la casa, Guida e consigli utili per stipulare un mutuo casa.

Il mutuo casa è il contratto di prestito finanziario con il quale una banca o un istituto di credito, detto mutuante, eroga ad un privato o ad un'azienda, in questo caso detto mutuatario una determinata somma di denaro.

Il soggetto mutuatario che ha stipulato il mutuo casa si impegna a restituire tale denaro, maggiorato degli interessi stabiliti nel contratto di mutuo, entro un determinato periodo di tempo, rispettando un piano d'ammortamento.

Il mutuo casa è chiamato normalmente mutuo ipotecario in quanto, le banche e gli istituti di credito che erogano il prestito, accendono un'ipoteca sull'immobile che si intende acquistare come garanzia per il rimborso del prestito.

Il tasso d'interesse applicato ad un mutuo casa può essere fisso o variabile e non può superare una soglia massima stabilita per legge definita: "tasso di usura".

Il tasso di interesse di un mutuo casa ma anche di qualsiasi prestito o finanziamento viene chiamato TAN (Tasso

Annuo Nominale) e TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale).

Mutuo bancario

Il **mutuo bancario** è la forma più diffusa di mutuo ed è quel prestito erogato da un istituto di credito, solitamente per importi di un certo rilievo, contro la prestazione di una garanzia. Il caso tipico è il mutuo richiesto e concesso per agevolare il mutuatario nell'acquisto di un immobile, ma vi sono anche altri tipi di mutuo, distinti per finalizzazione dell'erogazione:

- **mutuo edilizio**, concesso per finanziare la costruzione di un immobile
- **mutuo per ristrutturazione**, concesso per finanziare importanti opere di riordino di beni immobiliari
- **mutuo per liquidità**, concesso per particolari esigenze di disposizione di ingenti somme di denaro.

Procedure più consuete di erogazione di mutuo immobiliare

Il contratto di mutuo, fra tutti i contratti tipici, sviluppa una delle più articolate e complesse fasi preparatorie (precontrattuali). Stante una certa libertà consentita alle parti, la sequenza delle azioni che conducono all'erogazione potrebbe variare anche di molto da caso a caso, ma la scaletta più frequentemente riscontrabile si può così

riassumere:

- Apertura dell'istruttoria

l'aspirante mutuatario presenta la richiesta di concessione di mutuo, indicando tutti i dati tecnici ed economici necessari al mutuante per la valutazione preliminare della domanda e che riguardano tanto l'aspetto soggettivo (condizioni economiche del richiedente) quanto quello finalistico (scopi della richiesta del mutuo - es. acquisto di casa); accessoriamente si produce tutta la documentazione accessoria eventualmente opportuna (compromesso, atto di provenienza del bene da acquistare, documentazione catastale, etc.)

- Perizia ed altri accertamenti

il bene presentato a garanzia del credito deve essere esaminato da un perito di fiducia del mutuante, il quale deve individuarlo con precisione, descriverne consistenza e caratteristiche giuridiche e tecniche ed indicarne il valore (v.oltre); a seconda dei casi possono svolgersi altri accertamenti in ordine a particolari situazioni di fatto e di diritto.

- Chiusura dell'istruttoria

l'istruttoria, a seguito dell'esame di tutte le condizioni economiche e di diritto riguardanti la qualità del soggetto richiedente e della garanzia proposta, si chiude ovviamente con la delibera di concessione ovvero con la mancata concessione; in questo ultimo caso, si registra che la comunicazione al mutuatario di non accoglimento della domanda è più frequentemente trasmessa in modo del tutto informale e che la maggior parte delle istruttorie non andate a buon fine non hanno una chiusura formale.

- Atto di mutuo

con l'atto di mutuo (che per i casi di compravendita è in genere rogato contemporaneamente all'atto di compravendita) il contratto entra in pieno effetto, il mutuante consegna il capitale erogato al mutuatario (in realtà al datore di ipoteca, cioè a colui che presta la garanzia) e vengono eseguite le formalità relative alla

garanzia prestata (iscrizione di ipoteca). In precedenza si avevano per prassi due atti di mutuo per ciascuna pratica: il primo, detto "atto condizionato" sanciva con una certa approssimazione le condizioni contrattuali che sarebbero state applicate, mentre il secondo, detto "atto definitivo", perfezionava l'operazione con una virtuale (ma formalmente valida) posterità rispetto al contratto di compravendita immobiliare cui l'operazione di mutuo si legava.

Determinazione dell'interesse dovuto

Il tasso d'interesse applicato è determinato in funzione di alcuni fattori come il rischio soggettivo connesso alle caratteristiche economiche del mutuatario, ma in genere fa più diretto riferimento a politiche economiche generali dell'istituto mutuante ed in ogni caso dipende dal costo di provvista, cioè al costo al quale il mutuante acquista il denaro da impiegare nell'operazione.

Il tasso, principale ma davvero non unica condizione economica del contratto, non è in genere oggetto di negoziato, ed è quindi tipicamente determinato dal mutuante; al mutuatario resta la scelta, ove possibile, fra le varie offerte del mercato, ma le differenze, spesso calcolabili in pochi decimali di tasso annuo nominale, potrebbero essere di ardua comparazione quando versate al tasso annuo effettivo globale; da molte parti si è sostenuto che l'attuale regolamentazione della materia non evita una marcata difficoltà di approccio da parte dell'ordinario consumatore.

Delle garanzie

Gli istituti di credito domandano, come detto, la formalizzazione di una valida garanzia a quanti richiedono un mutuo.

La garanzia comporta solitamente l'iscrizione di una ipoteca (al grado più elevato disponibile) sul bene che verrà acquistato col mutuo o su eventuali altri beni di proprietà del richiedente o di terze parti che si fanno da garanti per suo conto tramite una fideiussione.

L'ipoteca è opponibile ai terzi dalla data in cui il notaio la iscrive presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e può avere una durata massima di venti anni dalla data di iscrizione. Con l'estinzione del debito, il mutuatario (o comunque il proprietario del bene ipotecato) ha titolo per richiedere la cancellazione dell'ipoteca; ordinariamente il mutuante fornisce un semplificante documento certificante il suo "assenso a cancellazione". Va detto che, venuta meno la causa dell'ipoteca (perché il debito sia nel frattempo stato onorato), la cancellazione non è di grande utilità: l'ipoteca privata di funzione di garanzia (ipoteca perentoria) non produce effetti di sorta, salvo nel caso che se ne debba iscrivere un'altra.

La dazione di ipoteca

L'ipoteca a garanzia del credito deve essere iscritta su un bene immobile di proprietà di uno dei soggetti coinvolti nell'operazione immobiliare, e perciò verrà iscritta contro:

- il mutuatario, se il bene era già suo e se continuerà ad esserlo (ad esempio per i mutui di ristrutturazione o per liquidità).
- il fidejussore, se il suo intervento esterno (e se il mutuante vi conviene) comporta che egli presti garanzia con propri beni personali
- l'alienante, se il bene è in compravendita, perché se l'erogazione del mutuo condiziona il perfezionamento della compravendita (in modo che la proprietà del bene non possa essere trasferita se non con l'ausilio del mutuante), nel momento in cui si deve iscrivere l'ipoteca il bene è ancora di proprietà dell'alienante, il quale dovrà per questo costituirsi "terzo datore di ipoteca", cioè dare un assenso (condizionato ai fini del perfezionamento della compravendita) all'iscrizione della stessa.

Una forma alternativa di garanzia, sempre però collegata ad un vincolo ipotecario, è costituita dalla cambiale ipotecaria.

Inadempimento del mutuatario

A seconda delle condizioni contenute nel contratto di mutuo, nel caso di mancato o ritardato pagamento di un dato numero di rate, la banca è autorizzata a richiedere al cliente la restituzione dell'intero debito residuo (con relativi interessi), da effettuarsi entro un termine stabilito in atto; in caso di inadempienza, ha in genere titolo ad agire per la riscossione del debito, procedendo al pignoramento ed alla vendita all'incanto del bene eventualmente ipotecato. Se l'asta è al maggior offerente, il ricavato dalla vendita eccedente il debito residuo (con interessi) che il mutante

moroso deve restituire, viene trattenuta dalla banca e non è più rimborsata al cliente.

Le rate precedentemente pagate vengono trattenute dalla banca e vanno ad integrare il ricavato dell'asta per ricostituire il capitale prestato.

L'anticipata estinzione

Anche se potrebbe apparire in un certo senso illogico, ed anche se la materia è discussa, la richiesta di estinzione anticipata del mutuo da parte del mutuatario è considerata inadempimento, poiché dalla cessazione del rapporto dipende un mancato titolo del mutuante a richiedere interessi per la residua parte di tempo di durata del mutuo originariamente prevista: per comprendere meglio questo meccanismo, potrebbe essere utile un esempio. Se, si ponga, in un mutuo originariamente previsto per una durata di 10 anni, il mutuatario richiede di saldare il suo debito dopo (diciamo) 7 anni, egli dovrà corrispondere al mutuante l'intero capitale residuo e gli interessi già venuti a maturazione; il contratto, però, stabiliva che il mutuante dovesse continuare a percepire interessi sul denaro prestato per altri tre anni.

Il mutuatario perciò (nell'ottica del contratto) non consente al mutuante di percepire gli interessi sul previsto impiego del capitale per gli anni restanti; in questo consisterebbe l'inadempimento, poiché egli si era obbligato a pagare il prestito ottenuto con un prezzo (interessi) stabilito in base alla durata del rapporto e per questo numericamente assommante ad un dato importo.

L'argomento, spinoso quanto pochi in materia, è in pratica interpretato come azione che danneggia il mutuatario in

termini di lucro cessante; è fonte di dibattuta dialettica l'obiezione che il mutuante, tipicamente una banca, nel momento in cui delibera la concessione del mutuo, a sua volta si garantisce la provvista di denaro necessaria per l'operazione calcolandola con riferimento alla durata prevista e dunque prevedendo costi ed accantonamenti (oltre che suoi propri ammortamenti) in funzione di tale operazione, come dimostrerebbe la dettagliata previsione di un piano di ammortamento.

A tale obiezione si ribatte che, soprattutto nel caso decisamente prevalente che la concessione di mutui sia oggetto proprio dell'attività d'impresa del mutuante, l'anticipata estinzione debba considerarsi a tutto titolo elemento del rischio di impresa, e dunque materia che non dovrebbe poter riguardare (e riverberarsi su) un mutuatario che intenda per etica (per certi aspetti socialmente considerati lodevoli) o per vantaggio risolvere al più presto una situazione debitoria; che di questo rischio d'impresa il mutuante sia ben al corrente sin dal principio, tanto da non potersi conferire all'estinzione anticipata carattere di eccezionalità, ma che anzi questa sia considerata uno dei possibili esiti del rapporto, sarebbe dimostrato dalla ordinaria presenza di apposite previsioni contrattuali sullo sconto.

A bilanciamento di tale imprevista variazione, in guisa di penale, il mutuatario è infatti tenuto a corrispondere al mutuante un importo detto "sconto", già previsto nel contratto di mutuo ed in genere riferito ad una percentuale (in media dal 4 al 6%) sull'ammontare degli interessi previsti per il periodo compreso fra l'anticipata estinzione e l'originariamente prevista scadenza del mutuo.

Mutui per la casa

La maggior parte dei mutui è concessa con vincolo di destinazione, ovvero deve essere espressamente specificato per

quali scopi verrà utilizzato il denaro preso a prestito, cosa si acquisterà con esso.

I mutui per l'acquisto della prima o seconda casa costituiscono la maggior parte dei mutui concessi dalle banche. L'ammontare del capitale erogato non può superare un importo il cui rimborso annuale il 30% del reddito del nucleo familiare (salario e altre entrate) del richiedente; in pratica, se la famiglia del mutuatario ha un reddito annuo di 100, non può prendere mutui che gli costino più di 30 all'anno per i rimborsi (somma dei pagamenti nell'anno), e dunque l'importo del capitale massimo erogabile si calcola a partire dall'importo della rata di rimborso.

Inoltre, l'importo massimo erogabile è condizionato al valore del bene prestato in garanzia: da qualche anno, una certa *deregulation* del mercato consente di registrare offerte di mutui che arrivano a coprire il 100% del valore di perizia dell'immobile, determinato da un esperto di estimo incaricato dalla banca. La perizia eseguita a questi fini, pur se formalmente tesa a individuare "il più probabile valore venale in comune commercio" del bene, deve tener conto dell'aspetto prospettico della sua eventuale utilità, poiché in ragione della cospicua durata del mutuo e della possibile modificazione nel tempo degli equilibri fra i molti parametri da prendere in esame, essa deve ponderatamente restituire un valore di garanzia sostanziale in favore dell'ente erogante, tale che nell'ipotetica necessità di esitazione all'incanto del bene, che potrebbe accadere in un imprecisato momento del rapporto, si disponga di un valore stabilmente tenutosi realistico. Ciò determina in genere una differenza fra l'importo di perizia ed il valore commerciale effettivo del bene, detraendosi da questo valori che rendano ragione dei rischi di deperimento tecnico-fisico e delle eventuali modificazioni del mercato di riferimento.

Le condizioni di erogazione dei mutui dipendono da molti parametri e di frequente sono calcolati con algoritmi statistici.

La concessione del mutuo è in genere subordinata alla disponibilità di un reddito stabile ed attendibile, ad esempio un contratto di lavoro a tempo indeterminato (stipulato da almeno 4 anni) o di altri redditi stabili (per il lavoro autonomo, si farà luogo a ragionata analisi degli ultimi fatturati).

Stanti alcune condizioni personali soggettive tipiche della categoria, si registra invece una sempre maggior difficoltà di ottenimento di mutui da parte dei lavoratori pensionati; questa tendenza, che riguarda un numero crescente di istituti e rischia di elevarsi a regola, viene talvolta giustificata con freddi e sgradevoli argomenti - desunti dalla statistica - sull'aspettativa di vita. Si sostiene - quando non smentito - che ovviamente sia più facile che un mutuatario pensionato possa morire in corso di contratto, originando problematiche successive nella quali la banca non troverebbe economicamente vantaggioso ingerirsi. Da altri si ribatte invece che tale tendenza manifesterebbe una previsione di abbattimento del potere d'acquisto dei pensionati, con effetti sulla puntualità o sul completamento dei rimborsi e possibili implicazioni legate a possibili condizioni di difficoltà degli anziani (ad esempio, per necessità sanitarie). In ogni caso, questo limite è visto dalla maggioranza degli osservatori come fortemente penalizzante e discriminatorio nei confronti dei pensionati.

Esistono mutui a rata fissa con interest cap, ovvero a tasso variabile entro un massimo interesse che è intorno al 4%. In altri Paesi d'Europa sono diffusi mutui misti, a tasso variabile i primi 5-10 anni, in cui è più attendibile una previsione sui tassi; rinegoziabili a tasso fisso prestabilito oppure a tasso variabile per il periodo successivo.

I tassi di riferimento a livello europeo nell'erogazione dei mutui sono l'Eures per i mutui a tasso fisso e l'Euribor per quelli a tasso variabile, nel valore calcolato il giorno della firma del contratto.

Immobile a rate

Per i musulmani è illecito pagare o ricevere interessi di qualunque ammontare. Essendo i mutui di fatto vietati dal Corano, è stato studiato l'acquisto di casa a rate.

Saltando l'intermediazione bancaria, l'inquilino paga un affitto mensile maggiore dei prezzi concordati per area territoriale, con riscatto finale della casa. Nel caso in cui non rientri fino alla fine nei pagamenti, il proprietario è tenuto a rimborsare la quota eccedente l'affitto contrattuale. L'inquilino riscatterà la casa al prezzo pattuito anche un decennio prima al momento del contratto. Può comunque vendere la casa ad un prezzo pari al valore di mercato dell'immobile diminuito della somma del prezzo pattuito nel contratto, che resta ancora da pagare, e che sarà saldata dall'acquirente dell'immobile. Ciò ha un effetto stabilizzante sui prezzi del mercato immobiliare.

Anche in Italia i contorni della questione devono ancora essere definiti giuridicamente.

Altre alternative al mutuo

Un provvedimento recente del governo autorizza banche e società di intermediazione (autorizzate dal Testo Unico sulla Finanza) ad erogare mutui fino al 50% del valore dell'immobile a persone fisiche sopra i 65 anni senza obbligo di pagamento né di capitale né degli interessi capitalizzati annualmente. L'onere è lasciato agli eredi, pena la perdita dell'immobile ipotecato.

Nessuna iniziativa simile è prevista per giovani coppie.

Trattamento fiscale

Gli interessi passivi del mutuo sono detraibili dall'imposta sui redditi delle persone fisiche. La misura della detrazione è del 19% su un limite massimo di 3615 euro da ripartire tra gli intestatari del mutuo. La detrazione spetta al pieno proprietario o al nudo proprietario, mai all'usufruttuario.

Contenuto tratto da Wikipedia: <http://it.wikipedia.org/wiki/Mutuo>

Guarda anche le altre guide di Corriereimmobiliare.com

- [Mutuo casa: guida ai mutui e calcolo del preventivo gratuito.](#)
- [Comprare Casa: guida consigli e suggerimenti per evitare brutte sorprese.](#)
- [Vendere Casa: Scopri cosa devi sapere prima di Vendere casa.](#)
- [Assicurare Casa: preventivo gratuito online.](#)

