

Luca Parisotto

COSA SAPERE PRIMA DI CHIEDERE UN MUTUO



POCHE PAGINE E MOLTI SEGRETI PER PRESENTARSI PREPARATI ALL'APPUNTAMENTO CON IL MUTUO.

TeleMutuo
RISPARMIAMO I TUOI SOLDI.

INDICE

PERCHÉ LEGGERE QUESTO MANUALE 3

LA SCELTA DEL MUTUO GIUSTO 3

QUANTO CHIEDERE.....	3
LA DURATA IDEALE.....	4
TASSO FISSO O TASSO VARIABILE?	4
PARAGONARE LE PROPOSTE.....	5

QUELLO CHE BISOGNA SAPERE 6

COME SI DETERMINA IL TASSO	6
SPESE DEL MUTUO	7
LE VALUTAZIONI DELLA BANCA	9
ACCORTEZZE PRIMA DI ACQUISTARE.....	10
LE INSIDIE NASCOSTE	11
CAUTELE DA ADOPERARE.....	13

ASPETTI COMPLEMENTARI 13

L'IPOTECA.....	13
ESTINZIONE ANTICIPATA.....	13
BENEFICI FISCALI.....	14
E SE NON RIESCO A PAGARE?.....	14
CAMBIARE UN MUTUO ESISTENTE.....	15

AUTORE 16

PERCHÉ LEGGERE QUESTO MANUALE

Tra le decisioni di natura economica per la famiglia, il mutuo è forse la più importante. Ma avviene in un contesto sconosciuto alla maggioranza. Questo manuale intende provvedere in poche pagine le cognizioni essenziali.

Così si potrà affrontare un colloquio allo sportello dotati di sufficiente competenza e senza rischiare di sottostare a conclusioni indotte dalle preferenze della banca. Conoscendo meglio la materia diventerà anche più facile scegliere il mutuo più idoneo per la propria famiglia.

Non ultimo emergerà quanto sia importante valutare diverse proposte, perché possono differire tra loro molto più di quel che si crede.

Esempio: al momento dell'ultima revisione di questo manuale il costo di un mutuo trentennale a tasso fisso proposto da uno dei principali istituti di credito nazionali ammontava al 2,8%. Una banca partner di TeleMutuo lo proponeva all'1,7%. Considerando un tipico mutuo di 120.000 Euro la differenza di spesa risultava essere così di oltre 24.000 Euro!

La lunga esperienza dell'autore permetterà infine di identificare preventivamente le insidie dell'operazione, come anche molti artifici utilizzati per nascondere il vero costo del mutuo.

Insomma, un investimento di tempo minimo per conoscere l'indispensabile PRIMA di chiedere un mutuo.

LA SCELTA DEL MUTUO GIUSTO

QUANTO CHIEDERE

Diverse motivazioni suggeriscono di non limare l'importo all'indispensabile. In primo luogo perché le esigenze finanziarie correlate all'acquisto o alla ristrutturazione di una casa eccedono sistematicamente le aspettative. A quel punto un po' di liquidità in più farà comodo.

Poi va ricordato che il mutuo è il finanziamento meno costoso di tutti, nonché l'unico fiscalmente detraibile. Quindi può essere vantaggioso utilizzarlo anche per estinguere prestiti personali o costituire un fondo che eviti di contrarne in seguito. E se si è ecceduto nella richiesta, nessun problema: la quota superflua potrà essere restituita in qualsiasi momento senza penali, risparmiando tutti i relativi interessi.

L'unica considerazione "al ribasso" riguarda le soglie percentuali da non superare per evitare tassi o spese più alti. Quasi tutte le banche che si dimostrano competitive sul fronte dei mutui propongono tassi o spese di istruttoria che crescono all'aumentare dell'LTV (Loan To Value), cioè il rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile posto a garanzia. Bisognerà quindi cercare di evitare la soglia che comporta un maggior costo quando non è indispensabile.

LA DURATA IDEALE

Esistono due correnti di pensiero. La prima suggerisce di rimborsare il debito nel più breve tempo possibile, in modo da risparmiare interessi. L'altra introduce un concetto di serena convivenza con il debito, che deve essere lungo per incidere il meno possibile sulla qualità della vita.

La valutazione è ovviamente soggettiva, ma la seconda filosofia garantisce maggiore flessibilità: mentre non è consentito richiedere un allungamento del mutuo, è sempre nelle facoltà del debitore effettuare estinzioni parziali di capitale, anche più volte. Sostenendo una rata più bassa correlata ad una durata più lunga potranno essere accumulate delle somme da destinare a questo fine. Assicurandosi così la possibilità di chiudere il debito in anticipo, risparmiando sugli interessi proprio come avverrebbe scegliendo un rimborso originario più corto, ma senza trovarsi costretti a farlo.

La durata ideale sembra perciò quella che permette di pagare una rata sostenibile con la minima fatica possibile, evitando tuttavia di estendere il rimborso fino ad ottenere riduzioni insignificanti.

Esempio: per osservare come oltre un certo limite l'importo della rata del mutuo diventa poco sensibile all'allungamento della durata, si consideri prima la differenza di rata tra due mutui rispettivamente di 5 e 10 anni e poi quella esistente tra 25 e 30.

Con un mutuo di 120.000 Euro al 3% la differenza è di circa 1.000 Euro al mese nel primo caso e di soli 63 Euro nel secondo, nonostante entrambe le coppie di mutui differiscano tra loro di 5 anni.

Suggerimento: per visualizzare contemporaneamente le rate e la spesa in interessi nel caso dell'importo voluto si può usare la calcolatrice della rata nel sito TeleMutuo (<http://www.telemutuo.it/calcolatriciegrafici/calcoloratamutuo.html>).

TASSO FISSO O TASSO VARIABILE?

Le famiglie preferiscono pressoché sempre i mutui a tasso fisso, che fanno dormire sonni più tranquilli. Qualcuno si è pentito di averli scelti, ma solo perché li aveva stipulati ad un tasso molto alto. Oggi le novità legislative allontanano questo timore; la portabilità del mutuo permette infatti il cambio di contratto senza spese, consentendo in qualsiasi momento il passaggio da una formula fissa ad una variabile.

Certo tutto può cambiare: la legge, la disponibilità delle banche ad accettare la portabilità, le opportunità di accesso al credito della famiglia... Allora per stare tranquilli basterà garantirsi un tasso fisso inferiore al 3%. A questo livello il risparmio conseguibile ricorrendo al tasso variabile si assottiglia, facendo prevalere il beneficio della tranquillità procurato dalla certezza di una rata che non cambierà mai.

Quando invece si parla del 4% o più, l'alternativa del tasso variabile va presa in seria considerazione, soprattutto se offerta ad un tasso significativamente più basso. In tal caso si potrà cominciare subito a risparmiare, proprio quando il debito residuo è massimo e le differenze di tasso esplicano i loro effetti maggiori.

Suggerimento: è fondamentale prestare particolare attenzione ai primi anni di vita del mutuo, in quanto gli interessi vengono calcolati sul debito residuo che in tale fase manifesta la sua maggiore consistenza. Così mentre una riduzione di tasso negli ultimi anni comporta vantaggi trascurabili, il suo contenimento nel periodo iniziale ottiene grandi benefici. Ciò ha un riflesso importante nella valutazione del tipo di tasso da preferire, la cui scelta dipenderà in gran parte dalle attese per le epoche più imminenti.

A questo riguardo il sito di TeleMutuo mostra le previsioni aggiornate degli esperti per i 5 anni successivi. Consente inoltre, con una comoda calcolatrice, di ricavare un confronto tra le rate e i costi a tasso fisso e a tasso variabile su tale orizzonte temporale. (<http://www.telemutuo.it/culturamutui/previsioni-euribor.php>).

PARAGONARE LE PROPOSTE

Su un mutuo ventennale a tasso variabile di 100.000 Euro possono esserci fino a 20.000 Euro di differenza tra una banca e l'altra; se è trentennale oltre 30.000! Quindi la "fatica" di esaminare diverse offerte potrà venire ripagata molto profumatamente.

Il sistema di confronto più semplice viene dal paragone del TAEG (detto anche ISC ovvero Indicatore Sintetico di Costo). Questo comodo tasso, puramente virtuale, rappresenta un ottimo rivelatore del costo complessivo del mutuo. Ciò perché congloba in un unico valore sia gli interessi che tutte le spese correlate all'apertura e alla gestione del finanziamento.

L'unico limite del TAEG è che ti dice quale offerta costa meno ma non sa esprimerne la differenza in Euro, aspetto invece importante per contrapporre il beneficio del risparmio agli eventuali vantaggi contrattuali non economici di altre proposte. Essa può tuttavia essere determinata paragonando la differenza tra le rate virtuali calcolate utilizzando rispettivi TAEG.

Esempio: confrontando due mutui trentennali di 120.000 Euro, il primo con un TAEG del 2,15% e il secondo del 2,35% si desidererà capire a quanto corrisponde la differenza di spesa dello 0,2%. Allora si calcolino le due rate virtuali ai rispettivi tassi con una calcolatrice della rata di mutuo, come quella presente nel sito TeleMutuo (<http://www.telemutuo.it/calcolatriciegrafici/calcoloratamutuo.html>).

Al 2,15% corrisponderanno 453 Euro, che al 2,35% diventeranno 465. Lo scarto di 12 Euro moltiplicato per 360 pagamenti (12 rate annue x 30 anni) rivelerà la differenza di costo tra i due mutui, ovvero 4.320 Euro.

COME SI DETERMINA IL TASSO DEL MUTUO

Nei mutui a tasso variabile il tasso applicato al mutuo viene periodicamente riveduto. Il calcolo si effettua con la semplice addizione:

Euribor + Spread

dove l'Euribor è il tasso a cui le banche stanno pagando il denaro in quel momento, che si può rilevare facilmente anche nella home page del sito telemutuo.it. L'Euribor costituisce la componente variabile del tasso e ad ogni revisione dovrà essere nuovamente rilevato.

Suggerimento: gli Euribor utilizzati possono riferirsi a proiezioni di un mese, 3 mesi o 6 mesi. Le indagini di TeleMutuo sull'andamento di tali parametri negli ultimi 15 anni ha rivelato che il più vantaggioso per il cliente è l'Euribor un mese, che nel lungo periodo considerato è risultato più conveniente dello 0,15% rispetto all'Euribor 3 mesi e dello 0,26% rispetto all'Euribor 6 mesi.

Lo spread rappresenta la percentuale che ogni banca decide di aggiungere al costo del denaro quale proprio ricavo. Questo resterà uguale per tutta la durata del mutuo (salvo rari contratti in cui varia anch'esso). E' perciò evidente che per comparare le proposte a tasso variabile si devono paragonare gli spread.

Con i mutui a tasso fisso si possono invece incontrare due realtà. In un caso la banca proporrà un tasso arbitrario e assoluto. Questa modalità si rivela poco trasparente perché in qualsiasi momento la banca potrà modificare il tasso del mutuo a proprio piacimento, anche dopo che l'interessato ha avviato l'istruttoria, e quasi sempre lo farà senza preavviso

Suggerimento: non esistono metodi semplici per difendersi da eventuali aumenti. L'unica possibilità sarebbe farsi rilasciare un preventivo che preveda una validità estesa fino ad una scadenza ragionevole. Si tratta però di un'impresa difficile per via della riluttanza delle banche al riguardo. Comunque, una volta sottoscritto l'atto notarile, il tasso risulterà fissato definitivamente.

Ben più chiaro è il sistema utilizzato dagli istituti che propongono una condizione verificabile dal cliente mediante la somma:

IRS durata mutuo + Spread

dove l'IRS è il tasso utilizzato per le transazioni a tasso fisso, pubblicato anche nella home page del sito telemutuo.it, mentre lo spread è la quota aggiuntiva decisa da ogni banca.

Ovviamente l'IRS cambierà nel tempo e con esso il tasso conseguente, ma solo fino al giorno dell'atto notarile. Infatti una volta fissato dal contratto il tasso resterà immutato indipendentemente dalle successive escursioni dell'IRS.

Suggerimento: per saperne di più su Euribor e IRS esamina i rispettivi approfondimenti sul sito di TeleMutuo. Le pagine concatenate ti mostreranno i valori aggiornati di tali indici, le serie storiche, le previsioni e alcune utili calcolatrici.

(<http://www.telemutuo.it/culturamutui/euribor.html> e <http://www.telemutuo.it/culturamutui/irs.html>).

SPESE DEL MUTUO

Il mutuo è un'operazione accompagnata da molteplici costi, complessivamente piuttosto consistenti. Eccoli in dettaglio.

Spese di istruttoria: vengono richieste dalla banca per esaminare la richiesta di mutuo. Non sono dovute se la domanda viene rifiutata. Variano da banca a banca, da zero fino ad un oneroso 1% dell'importo mutuato. La maggior parte degli istituti si orienta su una commissione fissa intorno ai 500 Euro o su percentuali prossime allo 0,5%. Il costo viene abitualmente detratto dalla somma finanziata al momento dell'erogazione.

Perizia: per completare l'istruttoria servirà una perizia del valore dell'immobile. Il relativo costo è usualmente compreso tra 200 e 300 Euro, cui andranno aggiunti IVA (22%), contributo Cassa Previdenza (dal 2% al 4% secondo la categoria del professionista coinvolto) ed eventuali spese di viaggio, soprattutto nel caso di immobili remoti.

Atto notarile: si tratta della voce di spesa più onerosa. Cambia secondo la zona geografica, il tariffario del professionista e l'importo dell'iscrizione ipotecaria. Come dato orientativo si consideri un intervallo compreso tra 2.000 e 3.000 Euro. Il notaio, che il cliente ha diritto di scegliere, potrà rilasciare un preventivo esatto.

Imposta: i mutui ipotecari sono sempre assoggettati ad un'imposta. Essa ammonta allo 0,25% del mutuo salvo che il finanziamento riguardi l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della seconda abitazione, casi in cui lievita al 2%.

Polizza incendio: gli immobili a garanzia dei mutui vanno sempre assicurati contro i rischi del fabbricato. Il premio annuo è assai modesto, di solito entro i 50 Euro annui. Può assumere un maggior peso iniziale qualora l'istituto ne richieda il versamento anticipato per tutta la durata del mutuo.

Polizza vita: quando i richiedenti dispongono di un solo reddito oppure raggiungeranno l'età di 65/70 anni prima del termine del mutuo, potrebbe essere richiesta dalla banca un'assicurazione sulla vita. A seconda del tipo di proposta assicurativa, l'entità della spesa può risultare calcolata solo sull'importo assicurato oppure correlata anche all'età dei debitori. In entrambi i casi il costo è proporzionale alla durata del mutuo. L'ammontare di solito non è trascurabile, con esborsi nell'ordine dei 30/50 Euro mensili.

Suggerimento: la formula a percentuale fissa risulta conveniente agli ultraquarantenni, mentre nel caso dei soggetti più giovani appaiono più vantaggiosi i premi assicurativi calcolati in base all'età degli individui.

Polizza fideiussoria: viene utilizzata quando si chiede più dell'80% del valore immobiliare. Alcune banche inglobano il costo di questa copertura nel tasso di interesse, che perciò aumenta. Altre chiedono al cliente sostenere una spesa di circa lo 0,20% annuo sulla frazione assicurata, da versare anticipatamente per tutta la durata del mutuo.

Suggerimento: ove possibile appare preferibile la formula con spesa integrata nel tasso di interesse. Ciò evita un ingente esborso iniziale e genera l'automatica rescissione del contratto assicurativo e dei costi correlati in caso di estinzione anticipata del mutuo o surroga.

Spese di gestione: è prassi comune richiedere una "spesa di incasso rata" in occasione di ogni pagamento, compresa di solito tra 1 e 3 Euro.

Altre spese: esiste un lungo elenco di microspese di gestione, come quello per il rilascio della certificazione annuale degli interessi passivi o della spedizione delle comunicazioni di variazione del tasso del mutuo. Qualche volta si osservano anche voci relative a "spese di gestione pratica", da regolare annualmente. Tutte queste possono essere rilevate dettagliatamente sul "Prospetto Informativo del Credito Immobiliare" dello specifico mutuo, disponibile per legge presso gli sportelli della banca.

Per riepilogare ecco un riepilogo indicativo delle spese da sostenere per l'apertura di un mutuo prima casa di 100.000 Euro:

Spesa	Descrizione	Costo indicativo	Ipotesi indicativa
Istruttoria bancaria	Costo per la valutazione della pratica a cura della banca	0,50% dell'importo di mutuo	500 Euro
Perizia	Parcella del tecnico incaricato di redigere la perizia sul valore dell'immobile	Da 200 a 300 Euro + IVA (20%) e Cassa Previdenza (dal 2% al 4%) ed eventuali spese di viaggio	300 Euro
Atto notarile	Onorario notarile e spese connesse all'atto di mutuo	Da 2.000 a 3.000 Euro secondo zona e importo dell'iscrizione ipotecaria	2.200 Euro
Imposta sostitutiva	Imposta sul mutuo	0,25% (da aumentare al 2% nel caso di mutui sulla seconda casa)	250 Euro
Polizza assicurativa	Assicurazione contro i rischi del fabbricato	Circa 30 - 50 Euro annui	40 Euro
TOTALE			3.290 Euro

LE VALUTAZIONI DELLA BANCA

Cartelloni pubblicitari, spot televisivi, mutui on line... con tutta la pubblicità che c'è in giro sembra che le banche siano disposte a dare mutui a tutti. In realtà la concessione è tutt'altro che scontata! Le indagini bancarie sono numerose e possono arrivare più in profondità di quanto si pensi. Quali sono le ricerche e le considerazioni che la banca effettua prima di approvare il finanziamento?

Per prima cosa si cercherà di capire se i richiedenti sono persone affidabili. Verrà perciò eseguito un controllo protesti (assegni o cambiali pagati in ritardo). Inoltre si interrogheranno gli archivi della Camera di Commercio per verificare se gli interessati hanno partecipazioni societarie che li rendono soggetti al rischio di fallimento, perché in tal caso dovrà essere valutato con attenzione lo stato di salute delle relative società. Chi risulta fallito in passato difficilmente potrà ottenere il mutuo.

Poi la banca inoltrerà una richiesta alle Centrali dei Rischi Finanziari (come CRIF) per verificare quali siano i prestiti ottenuti dai richiedenti negli ultimi anni, se sono ancora in corso e in che misura i pagamenti risultano effettuati puntualmente. Un solo ritardo può compromettere la concessione del mutuo.

Suggerimento: qualora si nutrissero dubbi sulla presenza di segnalazioni negative a causa di pagamenti ritardati sarà raccomandabile richiedere una visura a CRIF. La procedura è molto semplice ed economica perché può essere attivata anche on line con un costo compreso tra 4 e 10 Euro.

Per effettuarla collegarsi al sito www.crif.it e individuare la pagina per la richiesta di accesso ai dati personali . Al momento dell'ultima revisione di questo manuale, l'indirizzo era: <http://www.crif.it/Consumatori/Accedi-ai-tuoi-dati/Pages/Accedi-ai-tuoi-dati-registrati-banca-dati-CRIF.aspx>

L'attività successiva implica l'analisi del reddito, che deve risultare stabile e compatibile con il rimborso. Il criterio maggiormente adottato richiede che la rata di mutuo non ecceda il 30% del reddito fiscale netto, ma alcune banche arrivano fino al 45%. In caso di carenza, il reddito dei richiedenti principali può essere integrato da quello di un familiare disposto a intervenire come garante (fideiussore). Egli "garantirà" alla banca la sua disponibilità ad anticipare i pagamenti del debitore principale qualora alle scadenze egli si trovasse in difficoltà economiche.

Le considerazioni tengono conto anche dell'età degli interessati. Quasi tutte le banche pretendono che il rimborso del mutuo non si estenda oltre il 75° anno di vita. Nessuna accetta debitori che a fine mutuo abbiano più di 80 anni.

Per completare l'istruttoria si prenderà poi in considerazione l'immobile da ipotecare. Di norma sono gradite le abitazioni (categoria catastale A) che risultino immediatamente utilizzabili senza grandi interventi di ristrutturazione. Il valore del bene resterà uno degli elementi cardine dell'operazione. Minore è la proporzione tra mutuo e valore tanto più facile sarà ottenere il finanziamento.

Suggerimento: considerato che la delibera alla concessione non è per nulla scontata e che i motivi di dilatazione dei tempi sono frequenti (carichi di lavoro della banca, documenti catastali errati o smarriti, situazioni legali o ipotecarie da correggere...) è raccomandabile inoltrare la richiesta di mutuo con non meno due mesi di anticipo.

ACCORTEZZE PRIMA DI ACQUISTARE

Le informazioni trattate qui di seguito non appartengono al mondo della didattica, ma a quello dell'esperienza. Conoscerle significa escludere molte delle brutte sorprese in agguato di chi intende comprare una casa ricorrendo al mutuo.

Cominciamo da quelle che possono mettere in seria difficoltà, come la comune tendenza a sottoscrivere un compromesso di acquisto senza inserire una clausola risolutiva correlata all'ottenimento del mutuo. Indicando che l'accordo avrà validità solo se la banca (meglio precisare quale) si renderà disponibile a rilasciare il mutuo dell'importo necessario (meglio specificarlo) entro un termine di tempo prestabilito, non si correrà il rischio di perdere la caparra!

Un'altra causa di discussione e problemi può dipendere dall'erogazione differita delle somme. Non tutti sanno che talvolta il denaro del mutuo non viene rilasciato in occasione dell'atto notarile, ma dopo una quindicina di giorni, cioè in seguito al cosiddetto "consolidamento dell'ipoteca". Ciò succede soprattutto quando tra gli acquirenti o i venditori sono presenti soggetti che sviluppano attività imprenditoriali soggette al rischio di fallimento. Questo dettaglio va dunque chiarito preventivamente in banca. Qualora ineludibile, l'infausto ritardo di pagamento andrà espressamente accettato dal venditore nel preliminare di compravendita (compromesso). Diversamente egli si aspetterà di incassare il saldo al momento del rogito, rifiutandosi altrimenti di sottoscriverlo.

Non poche difficoltà possono nascere da una ridotta dichiarazione fiscale del prezzo di acquisto. Quando a vendere è una società o un'impresa, non di rado ci si troverà di fronte ad una sottofatturazione, cioè la dichiarazione di un prezzo più basso di quello vero. Il problema si presenta sistematicamente anche con privati che vendono immobili costruiti in cooperativa (edilizia convenzionata) a prezzi superiori a quelli imposti dalla Legge. Al di là degli illeciti normativi, il problema potrebbe acquisire rilevanza finanziaria. Infatti è usualmente richiesto che il rapporto tra mutuo e importo dichiarato non superi l'80%, esteso in alcune circostanze al 100%. Così la riduzione del prezzo dichiarato potrebbe provocare la diminuzione forzata del mutuo erogabile.

Una problematica sconosciuta ai più riguarda gli immobili che nel ventennio precedente sono passati di mano per donazione o mediante successione per testamento. Qualora il donante non sia deceduto da almeno dieci anni quasi tutte le banche si rifiuteranno categoricamente di concedere il mutuo, a causa dei rischi di azioni di revoca da parte di possibili eredi legittimi.

Ulteriore motivo di difficoltà può nascere quando la banca pretende di rilasciare il finanziamento solo dopo avere accertato l'estinzione di eventuali mutui preesistenti. Se il venditore non dispone di liquidità propria sufficiente a effettuarne preventivamente la chiusura ciò innesca un meccanismo diabolico senza soluzione, visto che il vecchio debito non si potrà estinguere senza l'erogazione del nuovo, che non potrà essere erogato finché sussiste il vecchio.

E veniamo ad un problema che sorprenderà: la banca che si rifiuta di concedere il mutuo dopo avere approvato la richiesta. Sebbene suoni incredibile, succede che le indagini istruttorie vengano completate il giorno che precede l'atto notarile. Con l'effetto che se all'ultimo momento emergessero elementi negativi, la banca si rifiuterebbe di rilasciare il mutuo.

Suggerimento: per limitare il problema ed eventualmente essere in grado di richiedere i danni, è raccomandabile pretendere per tempo una comunicazione scritta con cui la banca si rende disponibile al rilascio del finanziamento.

Infine, si tenga conto che la delibera alla concessione è limitata nel tempo. Usualmente scade dopo tre mesi, dopodiché diventerà necessario riprocessare la pratica. Se nel frattempo la banca ha ristretto i criteri di valutazione o sono subentrate variazioni nel reddito dei richiedenti, la delibera potrebbe non essere rinnovata. Appare quindi preferibile organizzare le cose in modo che la stipula del contratto notarile avvenga prima della data di scadenza della delibera.

Infine è fondamentale ricordarsi di non contrarre debiti – neppure piccoli – dal momento della domanda di mutuo fino alla firma del contratto notarile. Uno stato debitorio divenuto più oneroso anche di poco potrebbe giustificare il rifiuto del mutuo, sebbene precedentemente autorizzato.

LE INSIDIE NASCOSTE

Un po' tutti i consumatori hanno preso scottature in ambito finanziario, accorgendosi dell'inghippo solo quando era troppo tardi. Vediamo allora qualche "trucco" usato per collocare mutui a condizioni meno favorevoli di quelle apparenti.

La tecnica a cui si è fatto maggior ricorso è quella del tasso iniziale. Utilizzabile con i mutui a tasso variabile implica la pubblicità di un tasso che vale soltanto per pochi mesi. Chiamato in gergo "tasso di ingresso" può essere molto più basso del tasso realmente applicato al mutuo, definito "tasso a regime". Per non lasciarsi trarre in inganno è perciò essenziale conoscere lo "spread", che aggiunto all'Euribor del momento indicherà il vero costo del mutuo.

Qualche banca ha giocato invece sull'ingenuità del cliente proponendo uno spread "semestrale", che pertanto raddoppiava su base annua. Oppure facendo ricorso a strepitosi spread, che poi si rivelavano contrattualmente crescenti. C'è anche chi ha osato di più, indicando nel testo principale del contratto che il tasso

era calcolato con il criterio "Euribor + X%" per poi scrivere nelle Condizioni Particolari (che non vengono lette dal notaio) che con l'espressione "Euribor" si intendeva l'Euribor rilevato sui mercati maggiorato dell'1%!

Un'altra chicca, ancora abbastanza diffusa, riguarda il sistema di arrotondamento dei tassi. Un contratto di finanziamento che ho sottomano stabilisce un arrotondamento dell'Euribor "allo 0,375 di punto percentuale superiore". Che si traduce in un aumento occulto dello 0,375% per tutta la durata del mutuo!

Ancora, e questo è uno degli stratagemmi più difficili da cogliere, il contratto può stabilire un tasso minimo sotto il quale il tasso non potrà mai scendere. Sebbene sia talvolta pericolosamente vicino o in qualche caso perfino coincida con il tasso in vigore, il cliente ci fa poco caso per poi accorgersene quando le sue rate restano bloccate mentre quelle degli amici si riducono.

Con i mutui a tasso fisso è certamente più difficile mischiare le carte. Tuttavia molti sono stati tratti in inganno da contratti che sembravano a tasso fisso ma che erano tali solo temporaneamente. E' il caso di alcuni mutui con opzione di tasso. Apparentemente più convenienti, questi mutui nascono a tasso fisso e a determinate scadenze consentono di passare al tasso variabile, a scelta del cliente. Ma pochi sanno (e non tutti gli operatori lo rivelano) che al momento dell'esercizio di ogni opzione il tasso si aggiorna anche se si decide di continuare a tasso fisso.

Ulteriori tecniche implicano promozioni a scadenza che stabiliscono un limite ravvicinato per la stipula. Il cliente che non si informa potrebbe trovarsi a stipulare con condizioni ben diverse da quelle della campagna pubblicitaria.

Un'altra modalità piuttosto diffusa consiste nel proporre condizioni di mutuo molto favorevoli, ma con concessione del mutuo condizionata all'acquisto di costose polizze assicurative che consentono alla banca di recuperare la riduzione di tasso. Anche se non è scritto da nessuna parte, chi rifiuta la polizza potrebbe in qualche caso respingere il mutuo perché "insufficientemente garantito".

Merita infine un accenno la politica del prefinanziamento. Alcuni istituti non rilasciano subito il mutuo, ma ne anticipano le somme mediante uno scoperto di conto corrente per uno o due mesi. Esso viene regolato ad un tasso più alto di quello del mutuo, così è facile trovarsi a sborsare qualche centinaio di Euro non previsti, oltre a tutte le rate del mutuo.

Suggerimento: la materia è sufficientemente complessa da richiedere l'assistenza di un esperto. Esistono mediatori creditizi competenti che possono assistere il cliente, ma il loro costo è purtroppo elevato. Invece un professionista come il notaio che stipulerà gli atti o il proprio commercialista potrebbero prestare la propria esperienza senza costi aggiuntivi. Migliaia di clienti hanno fatto ricorso a TeleMutuo, che presta assistenza telefonica gratuita mediante consulenti specializzati qualora si stipuli un mutuo presso le banche convenzionate.

CAUTELE DA ADOPERARE

Per evitare le trappole non bisogna aver paura di rivolgere domande esplicite al personale bancario, pretendendo eventualmente che annoti per iscritto le risposte sui temi più rilevanti. Un grande aiuto può venire dal Prospetto PIES, un preventivo ufficiale dall'impostazione standardizzata per tutte le banche che contiene gli estremi principali della proposta.

Inoltre è sensato ricorrere sempre agli aiuti previsti dalla normativa sulla trasparenza. Il Foglio Informativo del mutuo da contrarre (dal 2016 si chiama "Informazioni Generali sul credito immobiliare") contiene informazioni su tassi e spese massimi applicabili, nonché le clausole principali del contratto di mutuo. Una copia asportabile deve essere disponibile per legge presso le sedi della banca.

In fase di domanda del finanziamento è anche consentito richiedere in anticipo una copia del contratto definitivo di mutuo (la cosiddetta informativa precontrattuale), da leggere con calma prima di andare dal notaio.

ASPETTI COMPLEMENTARI

L'IPOTECA

Nonostante il suono sinistro del termine, l'ipoteca non deve far paura. Si tratta semplicemente di una garanzia che consente alla banca di tutelarsi meglio in presenza di un immobile, permettendole così di rilasciare prestiti di importi altrimenti impensabili.

Il bene ipotecato resta interamente di proprietà di chi lo ha acquistato, che può dunque donarlo o venderlo liberamente insieme all'ipoteca, che segue l'immobile. Pagato tutto il mutuo, alla scadenza naturale o mediante estinzione anticipata, la formalità ipotecaria viene cancellata automaticamente.

ESTINZIONE ANTICIPATA

L'estinzione anticipata del mutuo è sempre consentita versando l'intero ammontare del capitale residuo, la cui entità può essere rilevata dal piano di ammortamento. E' anche permesso abbattere parzialmente il debito con versamenti supplementari rispetto alla rata di mutuo ordinaria. Quest'ultima si ridurrà in misura proporzionale a quella con cui si è ridotto il debito residuo.

Esempio: versando una somma pari al 9% del debito residuo, l'importo delle rate successive si abbasserà conseguentemente del 9%.

Tutti gli interessi che sarebbero maturati in seguito sul capitale anticipato non dovranno essere riconosciuti.

I mutui casa stipulati dal 2 febbraio 2007 in poi non possono essere assoggettati per legge ad alcuna penale di anticipata estinzione.

BENEFICI FISCALI

Chi contrae un mutuo sull'abitazione principale può ottenere uno sconto sulle tasse pari al 19% degli interessi e delle spese correlate al mutuo sostenute nell'anno, con un beneficio massimo di 760 Euro annui (ridotti a 490 nel caso di mutui finalizzati a costruzione o ristrutturazione).

I lavoratori dipendenti potranno consegnare i giustificativi di spesa ai Centri di Assistenza Fiscale (CAF). Utilizzando il Modello 730 si otterrà così il rimborso direttamente in busta paga. I lavoratori autonomi indicheranno la quota detraibile nel Modello UNICO, riducendo in tal modo il versamento dell'imposta dovuta.

E SE NON RIESCO A PAGARE?

Per rispondere bisogna dimensionare il problema. Quando si tratta di una difficoltà temporanea la banca si renderà facilmente disponibile a concedere un piccolo affidamento in conto per pagare le rate in scadenza. Ciò eviterà una dannosissima segnalazione negativa presso le Centrali dei Rischi Finanziari.

Se l'esigenza ha carattere più corposo ma dipende da un evento particolare, come la perdita del posto di lavoro, è di solito possibile ottenere una sospensione dei pagamenti per un periodo ragionevolmente lungo.

Se invece insorge la necessità permanente di pagare una rata di mutuo più bassa, meglio ricorrere alla rinegoziazione. Allungando la durata residua del rimborso si spende di più in interessi, ma la rata può essere ridotta, almeno entro certi limiti. Sebbene la banca non sia obbligata ad addivenirvi, di solito accettare è nella sua convenienza.

Quando interventi del genere non sono in grado di risolvere il problema, per quanto doloroso sarà inutile rinviare l'unica soluzione efficace, cioè quella di vendere l'immobile. Altrimenti dopo un certo numero di rate impagate la banca avrà facoltà di richiedere il rimborso dell'intero debito in un colpo solo. Meglio non arrivare fino lì. Di solito, di fronte ad una concreta dimostrazione dell'intento di vendere, la banca si renderà disponibile ad attendere qualche tempo prima di attivare la procedura legale per l'escussione forzata del credito.

Dalla sua va detto che l'azione giudiziale richiede qualche tempo, garantendo nel frattempo la possibilità di occupare l'immobile per alcuni anni ancora; ma intanto le spese legali e gli interessi moratori assorbirebbero buona parte se non tutte le quote di capitale pagate fino a quel momento e l'eventuale incremento di valore dell'immobile.

Con i proventi della vendita si pagherà il dovuto alla banca mentre la differenza potrà essere trattenuta dall'ex proprietario. Si noti invece che qualora invece il

ricavato non fosse sufficiente a soddisfare l'intero ammontare del debito, incluse le spese legali, il debitore verrebbe perseguito fino all'avvenuto risarcimento delle somme mancanti.

CAMBIARE UN MUTUO ESISTENTE

Le condizioni di un mutuo possono venire modificate con tre distinte modalità.

Rinegoziazione: rappresenta l'accordo che si prende con la banca che ha concesso il mutuo al fine di modificare alcune delle clausole contrattuali. Si può allungare la durata del rimborso in modo da abbassare la rata. Oppure è possibile passare ad un tasso diverso sia per modalità (fisso o variabile) che per entità. L'operazione non costa nulla, ma la banca non è obbligata ad accettare richieste in tal senso.

Surrogazione: ovvero la modalità che determina la portabilità del mutuo. Con essa si cambia banca, stipulando un nuovo contratto di mutuo. Tuttavia l'iscrizione ipotecaria originaria rimarrà in essere, con un opportuno trasferimento della garanzia al nuovo creditore. I vincoli sono rappresentati solo dal divieto di modificare i soggetti coinvolti e l'importo del debito residuo. La surrogazione comporta diverse spese, incluse quelle notarili, che però la legge pone tutte a carico della nuova banca.

Sostituzione: implica la chiusura definitiva del vecchio contratto e la stipula di uno nuovo e indipendente. Patti, persone, importo, tasso, condizioni, perfino l'immobile ipotecato possono variare. Le somme provenienti dal nuovo mutuo verranno usate per estinguere il debito preesistente. Questa soluzione ammette una grandissima flessibilità, ma porta con sé tutte le spese di un nuovo contratto di mutuo e l'addebito dell'eventuale penale di estinzione anticipata del vecchio contratto. Tutto quanto a carico del cliente.

In qualsiasi caso verrà mantenuta la detraibilità fiscale. Tuttavia, qualora l'importo del nuovo mutuo sia maggiore (consentito solo con la sostituzione) i benefici fiscali saranno applicabili solo proporzionalmente al debito residuo del vecchio mutuo e alle spese sostenute per il suo rimpiazzo.

Appassionato fin da giovane di matematica finanziaria Luca Parisotto ha maturato prima sui libri e poi sul campo uno dei più consistenti bagagli di conoscenza nel mondo dei mutui. Oltre trent'anni fa ha ideato e applicato ai mutui la soluzione "spese incluse", poi adottata da numerose banche nell'ambito cross selling assicurativo. Nel 1999 ha concepito per primo in Italia un sistema per proporre la vendita di mutui on line. Nel 2006 ha realizzato il manuale "Tutto sui mutui casa", un'opera estesa a tutti i temi correlati ai mutui, caratterizzata da essenzialità e pragmatismo i cui contenuti sono stati poi pubblicati nell'area culturale del sito telemutuo.it, visitato da 10.000 utilizzatori ogni giorno. Fondatore prima del Consorzio Mediatori Creditizi Italiani e in seguito dell'Unione Mediatori Creditizi Italiani è oggi amministratore di una delle aziende leader in Italia nella distribuzione di mutui alle famiglie.