

I VOSTRI SOLDI

# Nel Mattone

*L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.*

**Cambio mutuo** Stop agli sconti fiscali, portabilità inattuabile, costi non previsti: ecco perché spostarsi può restare una chimera

## CORSA a Ostacoli



di Teresa Campo

**M**ercato più libero, banche più competitive, costi minori per il risparmiatore. Anche sui mutui casa, che oggi, se non piacciono, si possono rottamare. Sulla carta l'ultimo impedimento sul cammino di chi vuole cambiare mutuo è stato rimosso lo scorso 2 giugno, con due importanti misure: l'eliminazione delle spese di cancellazione dell'ipote-

ca sull'immobile dato in garanzia (restano solo quelle per l'accensione) e l'affermazione del concetto di «portabilità del mutuo», ovvero la possibilità di cambiare banca tenendo in essere il finanziamento preesistente, completo di ipoteca, visto che l'immobile resta lo stesso. Dunque, una decisa spallata alle precedenti rigidità del sistema, soprattutto se si tiene conto che pochi mesi prima erano state eliminate o ridotte le spese per estinzione anticipata.

Eppure il salto della quaglia è ancora tutt'altro che agevole e poco costoso. Sotto vari punti di vista. Tanto per cominciare, la cosiddetta portabilità del mutuo è un procedimento ancora tutto da inventare. Ovvero, quasi nessun istituto bancario a oggi ha messo a punto le procedure operative per consentire il passaggio: questioni di modalità di trascrizione, di zone d'ombra in cui l'ipoteca non è

(continua a pag. 54)

# I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## UN TAGLIO ALLE PENALI

Momento di estinzione	Mutui fissi stipulati prima del 2001*	Mutui fissi stipulati dal 2001**	Mutui variabili*
Prima metà del contratto		1,90%	
Seconda metà del contratto		1,50%	0,20%
Fino a tre anni prima della scadenza	0,50%		
Se mancano meno di tre anni	0,20%	0,20%	
Se mancano due anni o meno	Zero	Zero	Zero

\*Sconto dello 0,20% se la penale è uguale o inferiore allo 0,50%. \*\*Sconto dello 0,25% se la penale è uguale o maggiore all'1,25%. Sconto dello 0,15% se la penale è inferiore all'1,25%

## QUANTO COSTA LA SOSTITUZIONE

Mutuo a tasso variabile	Capitale residuo	Mutuo a tasso fisso
100.000	Capitale residuo	100.000
500	Penale rimborso ant.	1.900
150	Spese perizia	150
1.839	Onorario notaio	1.839
100	Spese notari	100
250	Imposta sostitutiva	250
<b>102.839</b>	<b>TOTALE</b>	<b>104.239</b>

Dati in euro

Fonte: Progetica



## Cambio mutuo

(segue da pag. 53)

garantita e così via. Il risultato è che il sistema non decolla, nonostante in teoria non dovrebbe trattarsi di una novità assoluta. Abbastanza simile era infatti l'accollo, dove al contrario il mutuo, l'immobile e la banca rimanevano gli stessi, mentre a cambiare era l'intestatario del finanziamento (tipicamente a seguito di compravendita dell'abitazione). Il passaggio comunque avveniva, ovviamente se l'acquirente della casa era interessato ad accollarsi appunto il mutuo esistente, a fronte di un atto di surrogazione (o surroga).

**La banca non si fida.** A spiegare meglio la questione, anche da un punto di vista giuridico-tecnico, è Banca per la casa, che sul tema sta facendo delle valutazioni proprio in questi giorni. «I motivi sono diversi. Tanto per cominciare, la nuova norma è purtroppo incompleta perché avrebbe dovuto escludere che l'annotazione della surroga abbia efficacia costitutiva dell'ipoteca», spiegano dall'Istituto del gruppo UniCredit specializzato in mutui.

In pratica, l'assenza di questa disposizione comporta che, in base all'interpretazione giurisprudenziale prevalente, permane un rischio legale per la nuova banca (surrogante) in quanto la trasmissione dell'ipoteca non avviene finché non sia stata eseguita l'annotazione dell'atto di surroga, che equivale a una nuova iscrizione ipotecaria. C'è quindi il rischio, per la banca subentrante, di veder compromessa la

propria garanzia in caso di formalità pregiudizievoli successive all'iscrizione ipotecaria originaria, cioè in caso di errori o di qualcuno che voglia provare ad approfittare della situazione. «La banca subentrante dovrà pertanto far eseguire al nuovo notaio la relazione notarile preliminare ventennale (con relativi costi), mentre una norma più completa avrebbe di gran lunga agevolato l'uso dello strumento, che già esisteva dal 1942 ed era, per i medesimi motivi, scarsamente utilizzato», concludono da Ubcasa.

**Ma quanto mi costi?** C'è poi l'aspetto dei costi. Con la surroga non è più necessario infatti cancellare l'ipoteca e iscriverne una nuova. È tuttavia necessario stipulare un atto di surroga per atto pubblico (o scrittura privata autenticata) e procedere alla relativa annotazione. Il che vuol dire ulteriori costi notarili e di annotamento, anche se inferiori a quelli di una nuova ipoteca. Con la surroga infatti, spiegano dalla Commissione nazionale del notariato, si può risparmiare dal 30 al 50% rispet-

to al normale in quanto l'operazione non prevede l'iscrizione di una nuova ipoteca.

È pertanto oggi in corso da parte degli istituti di credito la definizione dei dettagli organizzativi e legali per la realizzazione di un processo specifico che consenta il trasferimento del mutuo da una banca all'altra avvalendosi del diritto di surroga. «Anche noi stiamo approfondendo aspetti e implicazioni, compresi quelli legati agli oneri notarili e di annotamento a carico dei clienti, in modo da riuscire a offrire un prodotto interessante», continuano da Banca per la Casa.

**Stop al rifinanziamento.** Ma c'è un aspetto ancora più importante che di fatto penalizza, anzi addirittura quasi vieta il ricorso alla portabilità del mutuo. La surroga infatti, per essere tale e non perdere i benefici fiscali, non può essere disposta dal debitore per un importo superiore a quella del suo debito originario, cioè mentre si trasferisce il mutuo non si può chiedere un ammontare superiore, come invece spesso avviene. Perciò, poiché normalmente al de-

bitore occorre un finanziamento maggiore, a volte anche solo per finanziare i costi dell'operazione, restano perplessità sull'effettivo utilizzo dello strumento. Quello dello sconto fiscale, peraltro, è un tema scottante anche quando, invece che di portabilità, si parla di sostituzione del mutuo. Anche in questo caso, infatti, il rischio è di perdere i benefici prima casa, cioè la possibilità di detrarre gli interessi in sede di dichiarazione dei redditi. La norma prevede infatti che sia possibile detrarre il 19% di quanto pagato sotto forma di interessi, fino a un massimo di 3.600 euro all'anno.

**Detrazioni addio.** Le istruzioni al modello Unico di quest'anno precisano però che in caso di rinegoziazione di contratti di mutuo stipulati per l'acquisto della propria abitazione «si ha diritto alla detrazione solo se sono rimaste invariate le parti contraenti e il cespite immobiliare concesso in garanzia; l'importo del mutuo risulta non superiore alla quota di capitale residua da rimborsare alla data di rinegoziazione del contratto». Dunque,

la detrazione prima casa permane solo se non si chiede una lira in più della quota residua del mutuo al momento della rinegoziazione. Ma a patto che non cambino né il sottoscrittore del mutuo né la banca. Unica eccezione appunto quella dell'accollo, perché, come recita ancora Unico, «le parti contraenti si considerano invariate anche nel caso in cui la rinegoziazione avviene, anziché con il contraente originario, tra la banca e colui che nel frattempo è subentrato nel mutuo a seguito di accollo». Unica notizia positiva è che del problema, cioè della perdita del vantaggio fiscale in caso di cambio della banca, si sta effettivamente discutendo. Nulla esclude quindi che a breve l'impatto possa essere superato dall'emanazione di una nuova norma, che copra almeno la sostituzione e magari un rifinanziamento minimo atto a coprire le spese vive dell'operazione.

**Nuovo mutuo, vecchie spese.** Quello delle spese è tra l'altro un ulteriore tema caldo. Sostituire il mutuo oggi costa meno, ma ancora un po' costa. Restano infatti ancora alcune spese, difficilmente eliminabili o comprimibili: accensione della nuova ipoteca, spese di perizia, notaio, bolli, polizza incendio e scoppio (se il pagamento è stato un tantum), imposta sostitutiva dello 0,25%. Un totale di quasi 3 mila euro per un mutuo a tasso variabile con capitale residuo di 100 mila euro (inclusa una penale dello 0,5%) sostituito con un altro dello stesso importo, che salgono a oltre 4 mila se si parla di tasso fisso (penale dell'1,9%). Entrambe le penali sono state considerate nell'ammontare massimo, ma naturalmente possono essere inferiori. (riproduzione riservata)

## Le vette dello spread

*Il governatore Mario Draghi ha lanciato l'allarme qualche settimana fa: i mutui in Italia sono decisamente più cari che nel resto d'Europa. Di almeno mezzo punto. Immediato insorgere delle interessate, che hanno rimandato l'accusa al mittente. E dunque com'è realmente la situazione? La risposta è oggettivamente difficile, perché il costo del mutuo dipende da caso a caso, in funzione del potere contrattuale del cliente, cioè del suo rischio: importo del mutuo, rapporto rata/reddito, lavoratore dipendente, autonomo, atipico, percentuale di finanziamento rispetto al valore dell'immobile, durata del finanziamento. Migliori sono le garanzie offerte dal cliente, minore sarà il tasso.*

*È interessante comunque notare come negli ultimi due anni, in parallelo con il rialzo dei tassi, i costi siano andati scemando in termini di spread, cioè di surplus applicato al tasso di riferimento (Euribor per il variabile, Irs per il fisso). Dall'1,40-1,50% medio di spread si è passati attorno all'1-1,10% e non è raro trovare offerte aggressive con spread dello 0,70-0,80%, e qualcuno, su scadenze molto brevi (cinque-dieci anni), parla anche di 0,50%. Magari anche a fronte di zero spese. Se non si rientra però in questi parametri, e magari ci si rivolge a qualche piccola banca, attenzione però allo spread massimo applicabile: i casi in cui può arrivare anche al 2% e più non sono rari.*

## ATTENZIONE AI COSTI MASSIMI

Livello più alto a cui può arrivare lo spread del prodotto e, accanto, completezza dei dati on line

Banca	Mutuo	Spread	Note
Banca 24-7	Tasso Variabile	3%	Valore massimo comunicato
Cassa Risparmio Fabriano e Cupramontana	Tasso Variabile	2,5%	Presenti in gamma anche mutui con tassi di mercato
Cassa di Risparmio di Fermo	Mutuo Elastico	2%	Su durata 15 anni
Cassa Risparmio di Asti	Tutta la gamma	2 - 2,5 %	Per durate dal 20 ai 30 anni
Deutsche Bank	Tasso Variabile	2%	Valore massimo
Unicredit Banca	Mutuo One tasso fisso	2,8%	Valore massimo comunicato (può scendere fino a 0,7 %)

Banca	Disponibilità fogli informativi
Sanpaolo Imi	Sì
Banca Intesa	No
Banca di Roma	Schede prodotto ma no spread
Bnl	Schede prodotto ma no spread