

# COMPRARE UNA CASA IL MUTUO IPOTECARIO IN PAROLE SEMPLICI



Per saperne di più

<https://www.fpcgil.it/pagina-fpperte/x-casa/>

## INDICE

- **Il mutuo in parole semplici**
- **Il mutuo dalla A alla Z**
- **I diritti**
- **Link Utili**

Il mutuo ipotecario che è la forma più diffusa di credito immobiliare offerto ai consumatori. Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio lungo termine, che in genere dura da 5 a 30 anni.

Di solito il cliente riceve l'intera somma in un'unica soluzione e la rimborsa nel tempo con rate di importo costante o variabile.

Serve per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, in particolare la casa di abitazione.

Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

È chiamato "ipotecario" perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile.

Può essere concesso dalle banche e da altri operatori finanziari.

**Mutuo a tasso fisso.** Il tasso di interesse resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del mutuo. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato che dovessero verificarsi nel tempo. Il tasso fisso è consigliato a chi teme che i tassi di mercato possano crescere e fin dal momento della firma del contratto vuole essere certo degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire. A fronte di questo vantaggio l'intermediario spesso applica condizioni più onerose rispetto al mutuo a tasso variabile.

**Mutuo a tasso variabile.** Il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza perché segue le oscillazioni di un parametro di riferimento, di solito stabilito sui mercati monetari e finanziari. Il rischio principale è un aumento dell'importo delle rate. È bene aver presente che l'effetto di un rialzo dei tassi ha un impatto più rilevante sui mutui con scadenza più lunga. A parità di durata, i tassi variabili all'inizio sono più bassi di quelli fissi, ma possono aumentare nel tempo, facendo così aumentare l'importo delle rate, anche in misura consistente. Il tasso variabile è consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato, e comunque può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

**Mutuo a tasso misto.** Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

**Mutuo a tasso doppio.** Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile. Il doppio tasso è consigliato a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

**Imposte e agevolazioni fiscali.** Se il mutuo è concesso da una banca, il cliente paga un'imposta pari al 2% dell'ammontare complessivo, o allo 0,25% nel caso di acquisto della "prima casa". L'imposta è trattenuta direttamente dalla banca, per cui la somma che il cliente riceve è inferiore all'importo concesso. Ci possono poi essere altre imposte legate all'iscrizione dell'ipoteca o ad altri adempimenti. Gli interessi pagati per un mutuo ipotecario per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale sono detraibili dall'Irpef. L'importo e le condizioni per la detrazione sono fissati dalla legge.

**Altri costi.** Al tasso di interesse e alle imposte vanno aggiunti:

- le spese di istruttoria, che possono consistere sia in un importo fisso sia in una percentuale calcolata sull'ammontare del finanziamento;
- le spese di perizia, che possono essere richieste per la valutazione dell'immobile da ipotecare;
- le spese notarili per il contratto di mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari;
- il costo del premio di assicurazione a copertura di danni sull'immobile ed eventualmente dei rischi legati a eventi relativi alla vita del cliente che potrebbero impedirgli di rimborsare il prestito. Se l'intermediario chiede di stipulare un'assicurazione sulla vita è tenuto ad accettare, senza variare le condizioni offerte per l'erogazione del mutuo, la polizza che il cliente presenta o reperisce autonomamente sul mercato, sempre che la polizza offra un livello di protezione equivalente a quella proposta dall'intermediario. Se il cliente accetta di stipulare l'assicurazione offerta dall'intermediario, dovrà essere informato dell'ammontare della provvigione pagata dalla compagnia assicurativa all'intermediario. È importante fare attenzione ai costi della polizza: quella proposta dall'intermediario potrebbe essere più costosa di altre offerte sul mercato;
- gli interessi di mora, se si paga la rata in ritardo. In genere comportano una maggiorazione percentuale rispetto al tasso pattuito per il finanziamento e decorrono dal giorno della scadenza fino al pagamento della rata;
- la commissione annua di gestione della pratica, le spese per l'incasso della rata (l'elenco completo delle spese è nel Foglio contenente le Informazioni generali). Qualora si decida di ricorrere a un mediatore creditizio, è importante informarsi prima sul compenso richiesto, che potrebbe essere alto.

**Piano di ammortamento.** Il piano di ammortamento è il progetto di restituzione del debito: è importante esaminarlo con attenzione. Il piano stabilisce l'importo erogato, l'ammontare delle singole rate, la data entro la quale tutto il debito deve essere pagato, la periodicità delle singole rate (mese, trimestre, semestre), i criteri per determinare l'ammontare di ogni rata e il debito residuo. La rata è composta da due elementi:

1. quota capitale, cioè l'importo del finanziamento restituito;
2. quota interessi, cioè l'interesse maturato. Esistono diversi meccanismi di restituzione del finanziamento.

In Italia, il piano di ammortamento più diffuso è il metodo cosiddetto "francese": la rata di importo fisso è composta da una quota capitale crescente e da una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi. Poiché gli interessi vengono applicati sul capitale residuo, a mano a mano che il capitale viene restituito l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.

La variazione della composizione della rata in quota capitale e quota interessi può incidere sulle detrazioni fiscali, il cui importo può quindi cambiare di anno in anno. In particolare, la quota detraibile è quella degli interessi, che nel tempo diminuisce.

### **Esempio**

Consideriamo ancora un prestito di 150 mila euro al tasso fisso del 2,1%, con un piano di ammortamento di 20 anni e con rate mensili. La rata da pagare sarà sempre di 766 euro ma, mentre nella prima rata la quota capitale è di 503 euro e la quota interessi di 263 euro, nell'ultima la quota capitale sarà di 765 euro e la quota interessi di 1 euro.

**Scegliere il tipo di tasso (fisso, variabile, misto, doppio).** È importante valutare vantaggi e svantaggi del tipo di tasso alla luce della propria situazione economica e delle condizioni del mercato, considerando i loro possibili sviluppi nel tempo. È utile per questo richiedere il Foglio contenente le Informazioni generali in cui ogni intermediario deve illustrare tutte le caratteristiche dei mutui che offre.

**Confrontare le offerte di più intermediari.** I tassi e le condizioni offerti dai diversi intermediari possono variare, anche di molto. Gli intermediari che hanno un sito internet pubblicano la Guida e il Foglio contenente le Informazioni generali: è quindi possibile confrontare le offerte con tutta la calma necessaria. Su internet esistono anche motori di ricerca che offrono guide e suggeriscono i mutui più adatti alle esigenze di ciascuno. Naturalmente è sempre possibile richiedere i documenti informativi direttamente all'intermediario, per esempio allo sportello della banca.

**Richiedere assistenza.** Prima della conclusione del contratto e per tutto il periodo c.d. di riflessione, è possibile rivolgersi all'intermediario per avere gratuitamente spiegazioni sulla documentazione precontrattuale fornita, le caratteristiche essenziali del prodotto offerto, gli effetti che possono derivare dalla conclusione del contratto, in termini di obblighi economici e conseguenze del mancato pagamento; ciò al fine di poter valutare se l'offerta sia adeguata alle proprie esigenze e alla propria situazione finanziaria.

**Documenti per l'istruttoria.** Con l'istruttoria l'intermediario verifica il reddito, il patrimonio e le garanzie offerte dal cliente per valutare la sua capacità di rimborso nel tempo.

Ogni intermediario ha le sue procedure, ma in genere i documenti da presentare riguardano:

- informazioni anagrafiche, quali età, residenza, stato civile, eventuali convenzioni patrimoniali stipulate fra i coniugi o parti di un'unione civile;
- informazioni che certificano la capacità di reddito:
  - per i lavoratori dipendenti, la dichiarazione del datore di lavoro che attesta l'anzianità di servizio, almeno l'ultimo cedolino dello stipendio e la copia del modello CUD (oppure il modello 730 o il modello Unico).

**Pagamento delle rate.** In caso di ritardato pagamento (totale o parziale) di una rata per oltre 30 giorni l'intermediario informa il cliente circa le conseguenze degli omessi pagamenti (ad esempio l'applicazione degli interessi di mora; la perdita del diritto di proprietà dell'immobile ipotecato) e le misure di sostegno eventualmente disponibili (ad esempio, le misure pubbliche o quelle messe a punto in sede di autoregolamentazione).

Gli interessi di mora si aggiungono alle somme già dovute.

Nei casi più gravi, l'intermediario può ottenere lo scioglimento del contratto. Se l'intermediario è una banca, questa può sciogliere il contratto per:

- mancato pagamento anche di una sola rata;
- ritardo di oltre 180 giorni dalla scadenza nel pagamento anche di una sola rata;
- ritardo (fra 30 e 180 giorni dalla scadenza) nel pagamento delle rate per più di sette volte.

Se la banca scioglie il contratto, il cliente deve restituire immediatamente il debito residuo. Se non può saldare il debito, l'intermediario può ottenere il pignoramento dell'immobile ipotecato e la sua vendita all'asta.

Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto. Un'ulteriore conseguenza dei mancati o ritardati pagamenti è che ne rimane traccia nella Centrale dei Rischi gestita dalla Banca d'Italia e negli altri sistemi informativi sul credito gestiti da operatori privati. Nei casi più gravi di inadempimento degli impegni contrattuali il cliente può essere, in tali sistemi informativi, classificato "a sofferenza".

Ciò può compromettere la possibilità di ottenere un nuovo finanziamento in futuro.

**Rata troppo alta.** Se il cliente non riesce a pagare sempre e con puntualità le rate del mutuo, è consigliabile che si rivolga prontamente all'intermediario per cercare insieme una soluzione.

Le iniziative per venire incontro alle esigenze dei clienti in difficoltà possono prevedere:

- 1) il rifinanziamento totale o parziale del credito;
- 2) la modifica delle condizioni del contratto di credito, che possono includere:
  - a) l'estensione della durata del contratto;
  - b) la modifica della tipologia del credito; ad esempio, un contratto che prevede il rimborso contestuale, con ciascuna rata, di capitale e interessi può essere modificato convenendo, per un arco temporale predefinito, il solo pagamento degli interessi;
  - c) il differimento totale o parziale del pagamento delle rate;
  - d) la rinegoziazione del tasso di interesse;
  - e) la sospensione temporanea del pagamento delle rate.

È possibile in qualunque momento trasferire il finanziamento presso un altro intermediario, senza alcuna spesa o penalità. È la cosiddetta portabilità che consente di estinguere il mutuo utilizzando la somma concessa da un nuovo intermediario e mantenendo l'ipoteca originaria. La somma verrà rimborsata alle condizioni concordate con il nuovo intermediario. L'intermediario originario non può impedire o ostacolare il trasferimento del mutuo. Il cliente non deve sostenere alcun costo neanche indiretto (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali), né per l'estinzione del mutuo con il vecchio intermediario né per la concessione del nuovo finanziamento.

## IL MUTUO DALLA A ALLA Z

### > Abitazione principale

La casa in cui il cliente o i suoi familiari "dimorano abitualmente", cioè vivono. Si tratta di una definizione ripresa dalla legislazione fiscale e utilizzata dal fisco per determinate agevolazioni sulle imposte.

### > Ammortamento

Procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il pagamento periodico di rate secondo un piano detto, appunto, "piano di ammortamento".

### > Centrale dei Rischi

Sistema informativo gestito dalla Banca d'Italia nel quale vengono registrati – attraverso le segnalazioni obbligatorie degli intermediari finanziatori – i finanziamenti superiori a 30.000 euro. Se il cliente, a causa di gravi inadempimenti degli impegni contrattuali, viene classificato "a sofferenza", viene registrato nella Centrale dei rischi anche per finanziamenti inferiori a 30.000 euro.

Le informazioni della Centrale dei rischi sono a disposizione degli intermediari che possono, dunque, conoscere il totale dei finanziamenti concessi a ciascun cliente dalle banche e dalle società finanziarie, non solo italiane. Gli intermediari vengono quindi a conoscenza sia dei finanziamenti pagati con regolarità sia dei mancati o ritardati pagamenti. Anche il cliente può conoscere le informazioni presenti a suo nome nella Centrale dei Rischi. L'accesso è gratuito e può essere effettuato in modo veloce e sicuro anche online (cfr. <https://www.bancaditalia.it/servizi-cittadino/servizi/accesso-cr/>).

I dati della Centrale dei Rischi sono riservati.

#### > Estinzione anticipata

Chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

#### > Eurirs o Irs - Euro Interest Rate Swap

Tasso interbancario definito a livello europeo che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso.

#### > Fideiussione

L'impegno a garantire personalmente al creditore il pagamento di un debito di un'altra persona. La garanzia è personale perché il creditore può rivalersi sull'intero patrimonio del garante.

#### > Foglio contenente le Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori

Documento che gli intermediari mettono a disposizione dei clienti per i contratti di credito immobiliare offerti; contiene informazioni sull'intermediario, sulle condizioni e sulle principali caratteristiche del finanziamento.

#### > Ipoteca

Diritto di garanzia su un determinato bene, normalmente un immobile. Il proprietario, che ha richiesto il mutuo, può continuare ad abitare nel bene ipotecato, affittarlo o venderlo. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere per soddisfarsi sul ricavato.

#### > Merito Creditizio

Prima di concludere il contratto o di essere vincolato da un'offerta, l'intermediario svolge una valutazione approfondita della capacità del consumatore di restituire il finanziamento. La valutazione è effettuata sulla base di informazioni sufficienti, proporzionate e opportunamente verificate sulla situazione economica e finanziaria del consumatore, fornite dal cliente stesso (anche attraverso intermediari del credito) e, sulla base di informazioni reperite eventualmente tramite banche dati. In questo ultimo caso il finanziatore deve informare in anticipo il consumatore.

#### > Periodo di riflessione

Periodo di almeno 7 giorni che il consumatore ha a disposizione per poter confrontare diverse offerte, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata. I 7 giorni decorrono da quando si riceve l'offerta vincolante da parte dell'intermediario.

#### > Perizia

Relazione effettuata da un tecnico, incaricato dall'intermediario sulla base di standard affidabili, che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

#### > Pies (Prospetto Informativo europeo standardizzato)

Documento contenente informazioni personalizzate sul mutuo, necessarie per confrontare le diverse offerte di credito sul mercato. Il PIES è consegnato gratuitamente e tempestivamente dopo che il consumatore ha fornito all'intermediario le informazioni circa le proprie esigenze, la propria situazione finanziaria e le proprie preferenze, e comunque in **24**

tempo utile prima che il consumatore sia vincolato da un contratto di credito o da un'offerta. I contenuti del contratto devono essere coerenti con le informazioni contenute nel PIES.

#### > Portabilità

Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio mutuo tramite un nuovo finanziamento stipulato con un altro intermediario per un importo pari al debito residuo, anche senza il consenso dell'intermediario originario. La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di mutuo sia la concessione del nuovo finanziamento.

#### > Rata

Pagamento che il cliente effettua periodicamente, secondo cadenze stabilite nel contratto (mensili, trimestrali, semestrali), per restituire la somma presa in prestito. La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè il rimborso della somma prestata, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti per il mutuo.

#### > **Relazione notarile**

Documento in cui il notaio certifica sia che il venditore è effettivamente il proprietario sia lo stato giuridico dell'immobile da ipotecare, ad esempio l'esistenza di precedenti ipoteche.

#### > **Rimborso differito degli interessi**

Ricorre quando gli interessi non sono integralmente rimborsati con le rate e sono invece aggiunti all'importo totale del credito residuo.

#### > **Rinegoziazione**

Accordo con il quale il cliente e l'intermediario convengono di modificare uno o più elementi del contratto originario, ad esempio la durata del mutuo, il sistema di indicizzazione, il parametro di riferimento, lo spread o le commissioni legate al mutuo.

#### > **Spese di istruttoria**

Costo delle pratiche e delle formalità necessarie all'erogazione del mutuo, di cui l'intermediario chiede normalmente il rimborso al cliente.

#### > **TAEG - Tasso Annuo Effettivo Globale**

Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e tutte le altre voci di spesa, ad esempio per l'istruttoria della pratica, la riscossione della rata, le imposte, i servizi accessori necessari per ottenere il mutuo, o per ottenerlo alle condizioni offerte (ad esempio una polizza assicurativa). Comprende anche, nei casi consentiti dalla legge, i costi di apertura e tenuta del conto quando sia obbligatorio aprire un conto o mantenerlo per ottenere il finanziamento alle condizioni contrattuali offerte. Se il tasso del mutuo è variabile il TAEG è riportato in via meramente esemplificativa, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dei parametri di riferimento.

Nel TAEG sono altresì inclusi i costi di valutazione del bene immobile costituito in garanzia. Non comprende le spese notarili né le eventuali penali dovute per l'inadempimento di obblighi contrattuali.

#### > **Tasso di interesse**

Indice, espresso in percentuale, della misura del compenso (interessi) che spetta all'intermediario per l'erogazione del finanziamento. A fini commerciali, gli intermediari possono offrire interessi particolarmente vantaggiosi nei primi mesi del mutuo ("tasso di ingresso") e rimandare a un momento successivo all'erogazione la determinazione definitiva del tasso, detto appunto "tasso a regime". La differenza tra tasso di ingresso e tasso a regime può essere anche consistente. È quindi importante fare molta attenzione al carattere temporaneo delle agevolazioni e ai criteri che determineranno il tasso a regime.

#### > **TEGM - Tasso Effettivo Globale Medio**

Tasso in base al quale si calcola la soglia del tasso usurario, proibito dalla legge. Indica il valore medio del tasso effettivamente applicato dal sistema bancario e finanziario a categorie omogenee di operazioni creditizie (ad esempio: aperture di credito in conto corrente, crediti personali, leasing, factoring, mutui) due trimestri prima. Il TEGM per categoria di operazione e la relativa soglia di usura sono resi noti ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicati sul sito della Banca d'Italia e sul cartello affisso nei locali dell'intermediario e sul suo sito internet.

#### > **Usura**

Reato che consiste nel prestare denaro a tassi di interesse considerati illegali perché troppo elevati e quindi tali da rendere il loro pagamento molto difficile o impossibile. La soglia del tasso usurario è il valore a partire dal quale un tasso è illegale (vedi anche voce TEGM).

## I DIRITTI

### Al momento di scegliere

Ottenere gratuitamente e portare con sé una copia di questa Guida.

Ottenere gratuitamente in qualsiasi momento e portare con sé il Foglio contenente le Informazioni generali.

Avere a disposizione anche sul sito internet dell'intermediario il Foglio contenente le Informazioni generali e le Guide.

Ottenere gratuitamente il PIES prima di essere vincolati da un contratto o da un'offerta e comunque dopo aver fornito all'intermediario le informazioni riguardanti le proprie esigenze, le proprie preferenze e la propria situazione finanziaria.

Se è possibile concludere il contratto on line, ricevere il PIES prima della conclusione del contratto.

Conoscere il TAEG del mutuo.

Consultare il TEGM previsto dalla "legge antiusura" sul cartello affisso nei locali dell'intermediario o sul suo sito internet.

Valutare i costi delle polizze sulla vita proposte dall'intermediario a garanzia del mutuo e, eventualmente, cercare un'offerta migliore sul mercato.

Se il contratto di credito è offerto o commercializzato in un pacchetto che comprende altri prodotti o servizi finanziari distinti, avere chiarimenti sulla possibilità di recedere separatamente da ciascuno dei contratti compresi nel pacchetto e i relativi effetti.

### Al momento di firmare

- Ricevere su supporto cartaceo o altro supporto durevole un'offerta vincolante che include la bozza del contratto di credito e il PIES, se quest'ultimo non è stato già consegnato oppure se le caratteristiche dell'offerta sono diverse da quelle indicate nel PIES precedentemente fornito.
- Riflettere sull'offerta di finanziamento per un periodo di almeno 7 giorni, che decorre da quando il consumatore ha ricevuto la proposta di offerta vincolante per l'intermediario. Durante il periodo di riflessione l'offerta è vincolante per l'intermediario e il consumatore può accettarla in ogni momento.
- Controllare che le condizioni contrattuali non siano sfavorevoli rispetto a quelle pubblicizzate nel Foglio contenente le Informazioni generali e a quelle contenute nel PIES.
- Scegliere il canale di comunicazione, digitale o cartaceo, attraverso il quale ricevere le comunicazioni. Se il cliente sceglie il canale digitale, l'intermediario non può imporgli spese per le comunicazioni cui il cliente ha diritto per legge.
- Ricevere una copia del contratto, firmato dall'intermediario, e una copia del PIES, da conservare. Se la conclusione del contratto avviene online, ricevere l'attestazione della avvenuta conclusione del contratto, la copia dello stesso contratto e del PIES.

### Durante il rapporto contrattuale

- Ricevere comunicazioni periodiche sull'andamento del rapporto almeno una volta l'anno. Il cliente può contestare le comunicazioni periodiche entro i termini previsti dalla legge, cioè 60 giorni dal momento in cui si riceve la comunicazione.
- Ricevere in anticipo dall'intermediario la proposta di qualunque modifica delle condizioni contrattuali, facoltà generalmente prevista nel contratto. La proposta deve indicare il motivo che giustifica la modifica. La modifica non può mai riguardare il tasso di interesse. La proposta può essere respinta; in questo caso, il cliente è tenuto a restituire il capitale ancora dovuto e il rapporto contrattuale termina.

- Trasferire il contratto presso un altro intermediario senza pagare alcuna penalità né oneri di qualsiasi tipo. È la cosiddetta portabilità.
- Proseguire il rapporto contrattuale anche nel caso di ritardo nel pagamento di una rata non superiore a 180 giorni, nei casi previsti dalla legge.
- Ottenere a proprie spese, entro 90 giorni dalla richiesta, copia della documentazione sulle singole operazioni degli ultimi dieci anni. La richiesta può essere fatta anche dopo l'estinzione del mutuo.
- Estinguere in anticipo, in tutto o in parte, i mutui stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili destinati all'abitazione, senza pagare compensi, né oneri o penali.
- Convertire un mutuo denominato in valuta estera in altra valuta quando la variazione del tasso di cambio è pari o superiore al venti per cento rispetto al momento della conclusione del contratto, secondo quanto previsto dalla legge; per la conversione del mutuo può essere richiesto, ove previsto dal contratto, di pagare un compenso onnicomprensivo.

## Dopo la chiusura

Ricevere il rendiconto, con il riepilogo di tutte le operazioni effettuate.

### LINK UTILI

- <https://www.cafcgil.it/>
- <https://www.federconsumatori.it/>
- <https://www.sunia.it/>

