

Scegliere il mutuo giusto

Condizioni - interessi - durata detrazioni fiscali

Un mutuo non vale l'altro!

Il tasso d'interesse

Quando si accende un mutuo edilizio, bisogna soprattutto scegliere quello "giusto". Per quanto riguarda il tasso di interesse più conveniente il mercato offre le seguenti principali possibilità.

Il tasso fisso...

Viene considerato quello più sicuro ed il meglio programmabile, poiché l'importo delle rate da restituire rimane costante nel corso degli anni. In epoche di costante o prevedibile aumento dei tassi sul mercato, è la soluzione migliore.

Il tasso variabile o indicizzato...

Negli anni scorsi, quando i tassi sul mercato erano bassi, questo tipo di tasso è stato scelto da molti mutuatari. Attualmente (ottobre 2008) la situazione è ben diversa e molti preferiscono optare per un tasso fisso piuttosto che per un variabile.

Il tasso variabile è soggetto alle variazioni dei tassi di riferimento sul mercato e quindi porta con sé un'evidente componente di rischio. Una possibile soluzione intermedia è costituita dal "mutuo a tasso variabile con una soglia massimo prefissata".

Si sconsiglia invece il "mutuo a tasso variabile con rata fissa"; il rischio è che a fronte di una rata costante e tassi sul mercato in aumento, la durata del mutuo si allunghi a dismisura.

Le soluzioni "miste"...

Si tratta di forme in cui è possibile avere un "mix" tra tasso fisso e tasso variabile oppure rinegoziare il tasso dopo un certo periodo. Ad esempio per i primi anni del mutuo si sceglie un tasso fisso e successivamente si passa a quello variabile o viceversa.

Come calcolare gli interessi?

Generalmente le banche calcolano gli interessi secondo un "**parametro di riferimento**": l'Euribor per il tasso variabile, l'EurIrs per quello fisso. Al parametro viene aggiunta una maggiorazione (spread), cioè il guadagno della banca, che può variare fra lo 0,50 ed il 2%.

Condizioni

Nel calcolo delle spese non bisogna sottovalutare le condizioni e le spese legate all'accensione del mutuo. Bisognerebbe quindi raccogliere più offerte di diverse banche e confrontarle fra di loro. Oltre allo spread, sono da considerare le seguenti spese:

- ◆ spese di istruttoria o di apertura pratica mutuo: l'importo può essere fisso oppure calcolato in proporzione all'ammontare del
- ◆ mutuo nella misura dello 0,20 – 2%.
- ◆ spese di perizia: sono le spese per la valutazione dell'immobile - possono
- ◆ arrivare anche a 300-400 euro. Non tutte le
- ◆ banche richiedono la perizia di un esperto;

- ◆ spese per assicurazioni: quasi tutte le banche richiedono di concludere un'assicurazione per il fabbricato; alcune anche un'assicurazione sulla vita (infortunio o caso morte del mutuatario);
- ◆ spese per incasso delle rate: variano da 0.50 fino a 2,00 euro per rata pagata; alcune banche non fanno pagare nulla; trattare;
- ◆ interessi di mora: variano da banca a banca.
- ◆ Penale per estinzione anticipata del mutuo: dal febbraio 2007 i nuovi mutui stipulati non possono più prevedere il pagamento di penali per estinzione anticipata. Per quelli stipulati prima di quella data valgono invece le regole fissate da un accordo ABI e Associazioni dei consumatori. Informarsi bene, prima di pagare misure di penali non dovute!

Durata del mutuo

Nel caso di mutui di importo considerevole, se non si vuole pagare una rata troppo elevata, è preferibile scegliere una durata più lunga (20-25 anni al massimo); in questo caso le rate sono in genere di importo più basso. Attenzione però che durata maggiore significa anche maggiori interessi da pagare. Il pagamento delle rate è fissato in genere a mese oppure a semestre.

In genere la rata mensile non dovrebbe superare un terzo del reddito familiare mensile disponibile.

Per calcolare un importo di rata mensile "sostenibile" si consiglia di detrarre dal reddito familiare medio mensile (tredicesima inclusa) la media delle spese correnti mensili (vitto, auto, luce, telefono, tassa rifiuti, affitto, assicurazioni, spese per le ferie, ecc.), calcolate con la massima precisione possibile, oppure l'importo del minimo vitale, che viene aggiornato ogni anno.

L'importo che resta a disposizione non dovrebbe essere utilizzato interamente per pagare le rate, perché vi potrebbero essere degli imprevisti o voci di debito futuro non ancora preventivabili. In questo senso si consiglia di considerare sempre anche un piccola "riserva di liquidità". Chi decide di scegliere un mutuo a tasso variabile deve considerare che l'importo delle rate può variare, anche sensibilmente, nel corso della durata del mutuo, a seguito delle possibili oscillazioni sul mercato dei tassi: se aumentano i tassi sul mercato aumenta di conseguenza anche la rata del mutuo. Rischio che non è invece presente nel caso si scelga un mutuo a tasso fisso.

Detrazioni fiscali per interessi passivi sui mutui ipotecari

Per mutui ipotecari accesi per l'acquisto della prima abitazione esiste la possibilità di detrarre dall' imposta sulle persone fisiche (IRPEF) il 19% degli interessi passivi pagati nel corso di ciascun anno. Il 19% va calcolato su di un importo massimo di interessi pagati di 4.000 euro all'anno (dal periodo di imposta 2008).

La detrazione spetta al contribuente acquirente e intestatario del contratto di mutuo, anche se l'appartamento viene utilizzato quale abitazione principale da un familiare dell'acquirente. I lavoratori dipendenti che debbono spostare la loro residenza per motivi di lavoro nonché le persone ospitate presso una casa di cura possono continuare a usufruire degli sgravi fiscali per tutto il tempo in cui l'abitazione rimane sfitta.

Per fruire degli sgravi fiscali bisogna adibire l'immobile ad abitazione principale entro un anno dal suo acquisto.

Inoltre l'acquisto deve avvenire entro l'anno precedente o successivo alla stipula del contratto di mutuo.

Se l'immobile acquistato viene ristrutturato o

rinnovato, la detrazione fiscale è possibile a condizione che l'utilizzo come abitazione principale avvenga entro 2 anni dall'acquisto e la ristrutturazione sia comprovata da concessione edilizia o atto equivalente.

Se si tratta di un appartamento affittato, l'acquirente, per usufruire degli sgravi fiscali, deve notificare all'affittuario l'intimazione di sfratto entro tre mesi dall'acquisto ed entro 1 anno dal rilascio l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale.

Se ambedue i coniugi sono intestatari del mutuo ipotecario, ambedue possono detrarre il 19% della rispettiva quota di interessi passivi pagata. Se uno dei due è a carico dell'altro, si può chiedere la detrazione fiscale per il totale degli interessi passivi. Chi sposta il luogo di dimora dopo una separazione o un divorzio può continuare a usufruire degli sgravi fiscali, a condizione che la nuova abitazione rappresenti il luogo di dimora abituale di un proprio familiare.

Anche per la **costruzione o ristrutturazione di immobili adibiti come** “prima abitazione”, è previsto uno sgravio fiscale del 19% per gli interessi passivi su mutui ipotecari che sono stati accesi dal 1998 in poi. In questo caso spetta una detrazione sull’ammontare massimo di 2.582,28 euro all’anno. Il mutuo deve essere stipulato nei 6 mesi precedenti l’inizio dei lavori o entro i 18 mesi successivi e l’abitazione deve essere dichiarata quale “abitazione principale” entro 6 mesi dopo il termine dei lavori.

Alla fine dell’anno il mutuatario riceve dalla propria banca una certificazione relativa agli interessi passivi pagati nel corso dell’anno.

Per maggiori informazioni visitate anche il sito del Centro Tutela Consumatori Utenti www.consumer.bz.it.