

Come chiedere un Mutuo in Italia: aspetti normativi

Chiedere un Mutuo

Per Mutuo si intende un contratto mediante il quale una parte, detta mutuante, consegna all'altra, detta mutuataria, una somma di denaro o una quantità di beni fungibili, che l'altra si obbliga a restituire successivamente con altrettante cose della stessa specie e qualità. E' bene quindi valutare i tassi di interessi prima di sottoscrivere il contratto stesso!

Il **tasso degli interessi** è indicato in termini percentuali e può essere:

1. **fisso**, quando è convenuto nella stessa misura per tutta la durata del mutuo. Chi sceglie avrà rate costanti che non subiranno modifiche e variazioni;
2. **variabile**, quando è determinato con riferimento a parametri di indicizzazione mutevoli che vengono determinati con criteri di obiettività e certezza, come ad esempio l'Euribor (quotazione media di tassi variabili rilevabili con criteri di obiettività sul mercato finanziario della U.E.) o il tasso BCE (fissato dalla Banca Centrale Europea). Chi lo sceglie sarà esposto alle variazioni di mercato del tasso di riferimento. Se la scelta effettuata sarà redditizia e comporterà un risparmio di costi, potrà essere definito solamente a posteriori in base all'effettivo andamento avuto dai parametri di indicizzazione;
3. **misto** in cui, a scelta del mutuatario, anche più volte durante il contratto, il tasso di interesse può variare da fisso a variabile o viceversa. Alcune tipologie di mutuo a tasso variabile prevedono un tetto di interesse massimo che non potrà essere superato, oppure un tasso minimo sotto il quale l'interesse applicabile non potrà mai scendere;

Il **tasso di mora**, generalmente superiore a quello ordinario, viene applicato in caso di mancato o ritardato pagamento di una rata, per il quale il debitore può essere dichiarato moroso e tenuto quindi a pagare anche gli interessi di mora. Si applica alle rate impagate, composte da capitale ed interessi; i contratti di mutuo di norma prevedono espressamente il divieto del cosiddetto anatocismo, cioè del maturare di interessi su interessi.

Per legge i tassi di interesse applicati ai contratti di mutuo non possono superare soglie massime di valore stabilite dalla legge, così il mutuatario ha la garanzia che i tassi praticati non siano usurari.

Trattamento fiscale

Il mutuo contratto con una banca per una durata superiore ai 18 mesi, può essere soggetto ad agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette. Vediamo quali:

- nel caso di **mutui contratti per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di una casa qualificabile come "prima casa"**, è possibile usufruire di un **regime di imposta sostitutiva agevolato** pari allo **0,25%** sull'importo del mutuo, anziché pagare le ordinarie imposte di bollo, registro ed ipotecaria. Inoltre il mutuo, per la prima casa di abitazione consente, di detrarre dalla dichiarazione dei redditi del mutuatario gli interessi e le spese del contratto, entro un certo limite e a determinate condizioni stabilite dalla legge;
- se si tratta di **mutui contratti per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di una casa non qualificabile come "prima casa"** le parti, al contratto si applica un'**imposta sostitutiva nella misura del 2%** sull'importo del mutuo.

In entrambi i casi, la banca funge da sostituto d'imposta e trattiene direttamente la somma dovuta all'erario, provvedendo poi a versarla a quest'ultimo.

L'Agenzia delle Entrate, ha chiaramente affermato che la presenza nei contratti di finanziamento a medio e lungo termine di clausole che consentano espressamente di risolvere anticipatamente il rapporto estinguendo il debito anche prima che decorra la durata minima stabilita dalla legge (diciotto mesi) non determina l'incompatibilità di tali contratti con il regime tributario agevolato.

Estinzione anticipata

Nei **contratti di "credito fondiario"** (di mutuo per l'acquisto o ristrutturazione della casa), la legge attribuisce al mutuatario la facoltà di restituire, in tutto o in parte, il mutuo anticipatamente, restituendo il capitale senza dover pagare gli interessi fino a quel momento maturati.

Attualmente i mutui concessi da istituti finanziari, banche ed enti di previdenza obbligatoria (INAIL, INPS, ecc.) per acquistare o ristrutturare unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica e professionale da parte di persone fisiche, non possono più essere gravati da penali o commissioni in caso di estinzione anticipata.

Qualora il mutuatario debba **estinguere un mutuo contratto prima del febbraio 2007**, e nel quale fosse prevista una penale per l'estinzione, può chiedere ed ottenere dalla banca un **ribasso** di tale **penale, secondo parametri stabiliti dalla legge**.

Nei casi in cui sia comunque prevista una penale per l'estinzione anticipata, il contratto dovrà stabilirne l'entità ed esemplificare la relativa formula di calcolo.

Cambiare mutuo

Il mutuatario può decidere di variare le condizioni del mutuo già stipulato, per migliorare le condizioni economiche del contratto. La modifica può avvenire nei seguenti modi:

a) **mutuo "di sostituzione"**: per usufruire di condizioni finanziarie più favorevoli ed eventualmente ottenere anche liquidità per soddisfare nuove necessità finanziarie, è anche possibile estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo presso la stessa o un'altra banca. Questo comporta l'estinzione del vecchio mutuo e la stipula di un nuovo finanziamento con correlativa iscrizione di una nuova ipoteca con tutti i costi e controlli di legalità collegati;

b) **"rinegoziazione"**: è un accordo fra banca e cliente per modificare alcune condizioni del contratto di mutuo: di solito la durata e/o il tasso di interesse. Questa modifica, che richiede la collaborazione delle parti originarie del contratto, trova però un limite importante perché bisogna rispettare l'importo del debito residuo del vecchio mutuo alla data di stipula della modifica;

c) **"surrogazione nell'ipoteca" (o "portabilità" dell'ipoteca)**: il mutuatario ottiene da una banca diversa da quella con la quale aveva originariamente contratto il mutuo, un nuovo finanziamento a condizioni economiche migliori allo scopo di estinguere il debito preesistente e "sostituire" la nuova banca alla vecchia in tutte le garanzie che assistevano il precedente contratto, ivi compresa l'ipoteca già in essere. Il limite della portabilità consiste nella necessità che il nuovo importo finanziato coincida perfettamente con il debito residuo del vecchio mutuo. Le spese inerenti all'operazione di surroga sono per legge poste a carico della nuova banca mutuante.

Clausole contrattuali e tutela del consumatore

La legge n. 52 del 1996 ha introdotto nell'ordinamento italiano delle **norme protettive dei consumatori** nei rapporti contrattuali con i professionisti.

Il "**Codice del Consumo**" contiene una rielaborazione organica della maggior parte delle norme vigenti poste a tutela dei consumatori.

In Italia vi sono stati numerosi interventi riequilibratori dei contratti effettuati sia da parte della giurisprudenza sia per effetto di iniziative delle Associazioni per i consumatori.

Vi sono una serie di **clausole che destano dubbi di abusività**, come ad esempio quelle che stabiliscono:

1. quale foro competente in via esclusiva, per il caso di controversie, quello della sede della banca e non quello della residenza del consumatore;
2. che gli estratti conto della banca fanno sempre piena prova contro il debitore;
3. il divieto al mutuatario il diritto di chiedere la cancellazione della garanzia ipotecaria dopo che il mutuo è stato integralmente rimborsato;
4. il divieto in termini assoluti dell'accollo del debito derivante dal mutuo;
5. limitazioni rilevanti all'uso dell'immobile concesso in garanzia;
6. il divieto di alienazione dell'immobile;
7. deroga al regime di comunione legale;
8. la facoltà della banca di risolvere il contratto a fronte del mancato rispetto di obbligazioni troppo generiche, o non particolarmente significative, o non corrispondenti a interessi meritevoli di tutela;
9. il trasferimento a carico del mutuatario degli oneri tributari diretti della banca.

Appaiono inoltre **abusive le clausole che pretendono di consentire alla banca di modificare unilateralmente e senza giustificato motivo** le condizioni economiche del contratto, compreso il tasso di interesse. La legge ha escluso espressamente la legittimità stessa di una modifica unilaterale delle condizioni qualora non sussista un giustificato motivo e senza che ne sia data comunicazione in forma scritta in via anticipata.

Nei contratti di mutuo viene, pertanto, normalmente inserita una formula di chiusura in base alla quale vengono fatte salve le disposizioni inderogabili del Codice del Consumo e non producono quindi effetto le clausole dello stipulando contratto e dei relativi allegati, che possano essere ritenute in contrasto con la suddetta disciplina.

Ipoteca e fideiussione

Per concedere un mutuo, la banca richiede una garanzia: la più utilizzata è l'**ipoteca**.

Si tratta di un diritto reale di garanzia che **attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene** sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo venti anni, quindi per mutui di durata superiore va rinnovata.

L'ipoteca viene iscritta sul bene, per un importo superiore a quello del mutuo (nella maggior parte dei casi il doppio dell'importo concesso alla parte mutuataria) in quanto tiene conto degli interessi

corrispettivi dovuti, degli eventuali interessi moratori, e delle altre eventuali spese che la banca dovesse affrontare per il recupero del credito.

Spesso nei contratti di mutuo si assiste anche all'utilizzo di un **altro tipo di garanzia, la fideiussione**, in base alla quale **un soggetto terzo** rispetto al mutuante e al mutuatario **garantisce il debito** di quest'ultimo con tutti i propri beni presenti e futuri. Frequentemente la fideiussione viene affiancata alla garanzia ipotecaria, a maggior tutela dell'istituto che concede il prestito.

Sospensione e inadempimento

Recentemente, anche in considerazione della crisi economica, è stato costituito un **fondo di garanzia** che prevede nei contratti di mutuo stipulati per l'acquisto della prima casa la **possibilità per il mutuatario di sospendere il pagamento delle rate per un determinato periodo di tempo** se ricorrono determinate condizioni, per esempio: regolarità dei precedenti pagamenti, perdita del lavoro, ecc.

Il ripetersi di ritardi, o addirittura di **definitivi mancati pagamenti delle rate**, può condurre alla decadenza dai termini di dilazione o alla **risoluzione del contratto per inadempimento assoluto**.

Quando non si è in presenza di un semplice ritardo in uno o più pagamenti, ma è ormai chiaro che il debitore non potrà più far fronte agli impegni assunti nei confronti della banca, quest'ultima potrà decidere di risolvere il contratto e di richiedere immediatamente la restituzione di quanto dovutole, senza che il mutuatario possa più avvalersi della dilazione contenuta nel piano di ammortamento.

Qualora il mutuatario non provveda al pagamento di tale somma, la banca utilizzerà la garanzia esistente a proprio favore. In caso di ipoteca si avrà, pertanto, il pignoramento del bene e inizierà il processo esecutivo il quale, con tutte le garanzie di legge, condurrà alla vendita all'asta del bene stesso ed al riparto del ricavato tra i creditori intervenuti alla procedura, il tutto nel rispetto dei gradi di priorità legale in base alla presenza o meno di garanzie a favore degli aventi diritto.

Estinzione e cancellazione

Il **mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata** ma l'ipoteca, invece, può sopravvivere all'estinzione del mutuo nei confronti della banca, ancorché solo in via "formale" e non sostanziale, fino ad un massimo di 20 anni dopo la data di iscrizione della formalità ipotecaria stessa nei pubblici registri immobiliari. Attualmente, però, ciò avviene piuttosto raramente.

(fonte: Associazione Italiana del Notariato)

dr. Lorenzo Amato

in collaborazione con **Studio Legale Avvocato Bálint Halmos** – www.legal-society.com