

CARO MUTUI: COSA FARE?

La rata del mutuo è sempre più alta. Cosa si può fare per contenerla?

Ci sono almeno tre soluzioni:

- **rinegoziare il vecchio mutuo**
- **“rottamare” o sostituire il mutuo**
- **la “portabilità” del mutuo o surrogazione**

RINEGOZIARE IL VECCHIO MUTUO

Rinegoziare il mutuo vuol dire modificare le condizioni del vecchio mutuo in accordo con la propria Banca.

Al fine di contenere la rata si può richiedere alla Banca:

- di allungare la durata del mutuo;
- di modificare il tasso di interesse. Ad esempio si può passare da un tasso variabile ad un tasso fisso;
- di ottenere una riduzione dello “spread”, margine di intermediazione della Banca, o del parametro di riferimento quali ad esempio l'Euribor a 1, 3, o 6 mesi, IRS e simili.

Non è un nuovo finanziamento. Quindi rimangono invariati il capitale erogato e l'ipoteca.

Non è necessaria la forma notarile, anche se le Banche a volte possono richiederla per ragioni di opponibilità delle nuove condizioni.

VANTAGGI: è la soluzione preferibile perchè è la meno costosa. Per legge avviene senza spese. Non si pagano nuove imposte, si mantiene la detrazione fiscale degli interessi passivi. Prosegue il piano di ammortamento originario, con il piano di rimborso di capitali e interessi stabilito inizialmente.

SVANTAGGI: non è facile ottenere dalla Banca la rinegoziazione.

“ROTTAMARE” O SOSTITUIRE IL MUTUO

Con il termine “rottamazione” o sostituzione del mutuo si intende la chiusura del vecchio mutuo che viene rimborsato con il capitale di un nuovo mutuo. Si stipula quindi un nuovo contratto, è necessario l'atto notarile e viene iscritta una nuova ipoteca.

Occorre la cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia del vecchio mutuo. Non ci sono però oneri a carico del mutuatario. Il decreto “Bersani bis” infatti ha semplificato la cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia di mutui: non è più necessaria la forma notarile ma è sufficiente una comunicazione della Banca all'Agenzia del territorio competente.

Sempre il decreto “Bersani bis” ha eliminato qualsiasi penale da versare alla Banca nel caso di estinzione anticipata dei mutui contratti dopo il 30 gennaio 2007.

Per i mutui stipulati prima del 31 gennaio 2007, l'Associazione bancaria italiana ha convenuto con le Associazioni dei consumatori una sostituzione della penale prevista dal contratto con una penale massima – per i mutui a tasso variabile - dello 0,50% da calcolarsi sull'importo del capitale residuo. Le banche non sono tuttavia obbligate per legge ad adeguarsi a questa penale ridotta. Quindi se il vecchio contratto di mutuo prevedeva una penale per l'anticipata estinzione, occorre chiederne alla propria Banca l'importo definitivo.

VANTAGGI: si fa un nuovo mutuo di qualunque genere con una nuova Banca. Si può ottenere un finanziamento anche superiore a quello del capitale da rimborsare del vecchio mutuo. Si mantiene il

diritto alla detrazione Irpef degli interessi passivi sul mutuo per l'acquisto della prima casa, nei limiti dell'importo residuo del capitale del mutuo chiuso.

SVANTAGGI: è l'ipotesi più costosa, perché richiede un nuovo contratto di mutuo, con tutti i costi. Inizia un nuovo piano di ammortamento, con un nuovo piano di rimborso di capitali e interessi.

LA "PORTABILITÀ" DEL MUTUO O SURROGAZIONE

Con la portabilità del mutuo il mutuatario sostituisce la vecchia Banca con una nuova Banca, con un nuovo contratto di mutuo.

Il nuovo mutuo non può superare il residuo debito del mutuo precedente.

È previsto l'intervento del notaio. Di solito La "portabilità" si realizza con un contratto al quale partecipano le due Banche (la vecchia e la nuova) ed il cliente.

Può anche avvenire con un primo atto fra il mutuatario e la nuova Banca contenente il nuovo mutuo finalizzato ad estinguere il vecchio e la dichiarazione del mutuatario di sostituire la vecchia Banca con la nuova e quindi con un successivo atto di quietanza rilasciato dalla vecchia Banca, che deve avere data certa. La maggior parte delle banche richiede la forma notarile anche per questo atto.

VANTAGGI: si fa un nuovo mutuo di qualunque genere con una nuova Banca. Si mantiene il diritto alla detrazione Irpef degli interessi passivi sul mutuo per l'acquisto della prima casa, nei limiti dell'importo residuo del capitale del mutuo chiuso. Non si paga una nuova imposta. Non ci sono spese aggiuntive per il cliente. Tutte le spese sono a carico della nuova Banca.

SVANTAGGI: non si può ottenere un finanziamento superiore a quello del capitale da rimborsare del vecchio mutuo. Inizia un nuovo piano di ammortamento, con un nuovo piano di rimborso di capitali e interessi.