

# **GUIDA SUI MUTUI**

# Sommario

Informazioni di base .....	3
Principali tipologie di mutuo .....	5
MUTUO A TASSO FISSO .....	5
MUTUO A TASSO VARIABILE .....	6
MUTUO A TASSO MISTO .....	7
MUTUO A DUE TIPI DI TASSO .....	8
MUTUO A TASSO AGEVOLATO .....	9
Informazioni da sapere.....	10
Domande Frequenti .....	14
TweetMutuo: tutti i termini del mutuo in 140 caratteri .....	16

## Informazioni di base

### > Cos'è un mutuo?

Un mutuo è un contratto tra un mutuante, in genere una banca, un istituto di credito o una società finanziaria, e un mutuatario o debitore, l'individuo che contrae il debito impegnandosi a restituire a rate la somma ricevuta, più gli interessi.

### > Chi sono il mutuante e il mutuatario?

Il mutuo è un contratto stipulato tra due parti: il mutuante e il mutuatario.

- Il mutuante è la figura solitamente associata a banche, istituti di credito e società finanziarie, che concede in prestito al richiedente una determinata somma di denaro.
- Il mutuatario è colui che riceve il denaro, tramite il mutuo.

### > A cosa serve un mutuo?

Il mutuo è la tipologia di contratto alla quale molte persone ricorrono per acquistare un immobile o ristrutturarlo: esso prevede un prestito di denaro da restituire nel tempo mediante rate, così da poter disporre immediatamente della cifra necessaria per procedere all'acquisto della prima o della seconda casa o semplicemente per effettuare degli interventi di manutenzione su quella che già si possiede.

### > Quali obblighi ha chi riceve un mutuo?

Il mutuatario, una volta acceso un mutuo, ha l'obbligo di restituire a rate l'intera somma ricevuta; l'importo delle rate è convenuto fra le due parti.

Accendendo un mutuo per acquistare o ristrutturare casa, il debitore riceve dunque una somma di denaro dalla propria banca e, a sua volta, si impegna a pagare una somma superiore a quella ricevuta. Tale differenza costituisce il tasso di interesse.

## **> Cos'è il tasso di interesse?**

Il tasso di interesse è una percentuale della somma prestata, che il mutuatario dovrà restituire alla banca insieme al denaro effettivamente ricevuto.

Il tasso di interesse è l'aspetto più importante da valutare all'atto del calcolo di un mutuo e varia in funzione di molteplici fattori, tra cui la moneta di riferimento, il rischio connesso alla solvibilità del debitore e la lunghezza del periodo di riferimento (più lungo è il periodo necessario alla totale estinzione del debito, più alto sarà il tasso di interesse).

## Principali tipologie di mutuo

### MUTUO A TASSO FISSO

Il mutuo a tasso fisso garantisce un tasso di interesse che rimane invariato per tutta la durata del prestito. Accendendo un mutuo a tasso fisso per l'acquisto o la ristrutturazione della prima o della seconda casa, tutte **le rate sono identiche tra loro**: l'importo di ogni rata e l'esborso finale sono dunque noti già al momento della sottoscrizione.

#### > Perché scegliere un mutuo a tasso fisso?

Se si dispone di un **reddito stabile e sicuro nel tempo** e si desidera accendere il proprio mutuo in base a un calcolo delle rate che non comporti in alcun modo di correre rischi, il tasso fisso è sicuramente la scelta giusta.

Conviene scegliere questo genere di mutuo se il **momento storico degli indici dei tassi segna percentuali basse**: l'importo di ciascuna rata di un mutuo a tasso fisso, infatti, e conseguentemente il tasso di interesse finale, vengono calcolati quando si stipula il contratto di mutuo in base agli indici di riferimento dei tassi del momento.

Il mutuo a tasso fisso è il **più semplice e sicuro che esiste** per le spese della propria casa, anche se i tassi di interesse finali risultano generalmente più alti rispetto alle altre tipologie.

## **MUTUO A TASSO VARIABILE**

Nel caso di un mutuo a tasso variabile, il tasso d'interesse applicato varia di rata in rata, in relazione all'indice di riferimento. L'importo delle rate, da calcolare di volta in volta, può aumentare o diminuire nel tempo, in base all'andamento del mercato.

### **> Perché scegliere un mutuo a tasso variabile?**

Il tasso variabile ha il vantaggio di un livello dei tassi di interesse finali tendenzialmente più basso, tuttavia tale tipologia di contratto garantisce al debitore una sicurezza minore, dal momento che l'importo delle singole rate di ammortamento, e dunque la spesa finale, non sono determinati con precisione fin dal calcolo iniziale del mutuo, come nel contratto a tasso fisso.

Il mutuo a tasso variabile, nonostante l'incertezza che comporta per quanto riguarda il suo andamento nel periodo di restituzione del prestito, grazie al risparmio che generalmente comporta è quello più scelto dagli italiani negli ultimi anni, sia per l'acquisto della prima casa che per la seconda che, ancora, per ristrutturare una casa già posseduta.

## MUTUO A TASSO MISTO

Il tasso misto è un tasso di interesse che può passare da fisso a variabile, o viceversa, a scadenze fisse.

Chi accende un mutuo a tasso misto per acquistare una casa, infatti, ogni 2 anni può **cambiare la tipologia di tasso** per il periodo successivo, in base da una parte alle proprie possibilità economiche e alle aspettative di reddito, dall'altra all'andamento dei mercati finanziari e dunque dei tassi di interesse.

### > Perché scegliere un mutuo a tasso misto?

Tale tipologia di mutuo offre al mutuatario la possibilità di **unire i vantaggi del** tasso fisso e del tasso variabile: in base alle aspettative sull'andamento dei mercati, il mutuatario può scegliere un **mutuo a tasso fisso**, impegnandosi a pagare una rata costante, oppure un **mutuo a tasso variabile**, cercando di contenere l'aumento delle rate quando i tassi di interesse tendono a salire.

## **MUTUO A DUE TIPI DI TASSO**

Il mutuo a due tipi di tasso è una tipologia di mutuo suddiviso in due parti: una a tasso fisso, l'altra a tasso variabile.

### **> Perché scegliere un mutuo a due tipi di tasso?**

Questa tipologia di mutuo è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

## **MUTUO A TASSO AGEVOLATO**

Il mutuo a tasso agevolato è un finanziamento che gode di particolari agevolazioni fiscali. Questo tipo di mutuo viene solitamente concesso per l'acquisto della prima casa con tasso di interesse fisso e senza obblighi particolari (quale ad esempio l'apertura di un conto corrente bancario).

Il tasso di interesse applicato a questo genere di finanziamento è calcolato principalmente sulla base di 2 fattori:

- Il valore dell'immobile che si desidera acquistare
- La durata del rimborso del mutuo stesso

### **> Perché scegliere un mutuo a tasso agevolato?**

Nel caso dei mutui a tasso agevolato è prevista un'agevolazione messa a disposizione da enti pubblici statali o regionali, i quali concedono contributi a fondo perduto per il rimborso del finanziamento

Le agevolazioni statali o regionali a fondo perduto vengono generalmente concesse attraverso dei bandi alle giovani coppie in procinto di acquistare la prima casa.

## Informazioni da sapere

### Cosa fare prima di decidere

Prima di decidere quale forma di mutuo richiedere è importante prestare attenzione a:

- **Spread**: differenza fra il tasso di riferimento e il tasso di interesse applicato.
- **TAEG**: è il **Tasso Annuo Effettivo Globale** e indica il costo totale del mutuo su base annua espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso.
- **Piano di ammortamento**: è un programma di estinzione di debito o abbassamento/estinzione del capitale di credito che è bene valutare prima di richiedere un mutuo.
- **Tutti i costi**: è importante tenere in considerazione tutti i **costi aggiuntivi del mutuo**, ovvero le imposte, le spese di istruttoria, le spese di perizia, le spese notarili e il costo del premio di assicurazione.
- **Tempi**: i tempi effettivi oscillano **tra i 30 e i 60 giorni** ma è importante conoscere tutti gli step intermedi che intercorrono tra la presentazione della documentazione e l'effettiva erogazione del mutuo.

### Cosa sapere prima di scegliere

Prima di scegliere è indispensabile conoscere:

- i documenti necessari per richiedere un mutuo
- i tempi effettivi che intercorrono tra la presentazione della documentazione e l'effettiva erogazione del mutuo
- le garanzie richieste dall'intermediario
- i costi aggiuntivi del mutuo

## I documenti

Solitamente i documenti necessari per richiedere un mutuo riguardano:

- **informazioni anagrafiche** del mutuatario (età, residenza, stato civile ed eventuali convenzioni patrimoniali stipulate fra i coniugi);
  
- informazioni che certificano la **capacità di reddito** del mutuatario:
  - 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, il modello 730 o il modello Unico;
  - per i **lavoratori autonomi** → le ultime dichiarazioni dei redditi e l'estratto della Camera di Commercio Industria e Artigianato;
  - per i **liberi professionisti** → le ultime dichiarazioni dei redditi, l'estratto della Camera di Commercio Industria e Artigianato e l'attestato di iscrizione all'albo.
  
- **informazioni relative all'immobile** (ad esempio l'atto di acquisto o la dichiarazione di successione).

## I tempi del mutuo

I tempi effettivi che intercorrono tra la presentazione della documentazione e l'effettiva erogazione del mutuo solitamente oscillano **tra i 30 e i 60 giorni**.

Gli step intermedi sono:

- la valutazione del reddito
- la perizia tecnica e la relazione notarile
- la delibera finale sulla concessione del finanziamento
- la firma del contratto

## Le garanzie

Le garanzie più diffuse sono:

- L'**ipoteca**: ovvero il diritto di garanzia che dà al mutuante il diritto di far vendere il bene di proprietà del debitore se quest'ultimo non può restituire il finanziamento. Il debitore, ad ogni modo, può continuare ad abitare nell'immobile ipotecato, affittarlo e in alcuni casi anche venderlo, ma ciò richiederebbe maggiori garanzie da parte del finanziatore.  
Per questo motivo l'immobile di proprietà del mutuatario viene sottoposto a perizia per determinare il suo valore monetario.
- La **fideiussione**: è la garanzia che viene rilasciata da un soggetto diverso dal mutuatario, detto **garante**, il quale risponde della restituzione dell'intero finanziamento con tutti i suoi beni.

## Esistono costi aggiuntivi? Quali?

Oltre al tasso di interesse esistono altri costi:

- le **imposte**, ovvero una somma che il cliente deve pagare se il mutuo gli è stato concesso da una banca o da una società finanziaria. L'ammontare dell'imposta varia in base al mutuante;
- il compenso all'intermediario per le **spese di istruttoria**, ovvero per le pratiche e le formalità necessarie all'erogazione del mutuo. Questo compenso può essere calcolato sia in misura fissa sia in misura percentuale sull'ammontare del finanziamento;
- le **spese di perizia**, effettuate da un tecnico indicato dall'intermediario, che attestano il valore 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 o sulla vita del cliente.

## **Cosa fare dopo la chiusura**

Dopo la chiusura del mutuo, il mutuatario deve ricevere il suo rendiconto, con il riepilogo di tutte le operazioni effettuate e il Documento di Sintesi, un documento unito al contratto nel quale sono riportate tutte le condizioni economiche.

## Domande Frequenti

- ❖ **Il tasso di interesse finale di un mutuo a tasso misto è più alto o più basso di quelli relativi ai mutui a tasso fisso e a tasso variabile?**

*Un mutuo a tasso misto, se ben gestito, può essere molto conveniente, più economico di un mutuo a tasso fisso e competitivo come quelli a tasso variabile, tuttavia questa tipologia di mutuo è ancora poco conosciuta e dunque poco richiesta da chi desidera accendere un mutuo per acquistare o ristrutturare una casa, e anche le banche spesso preferiscono, per semplicità, consigliare mutui a tasso fisso o a tasso variabile.*

- ❖ **È possibile, avendo acceso un mutuo a tasso fisso, che la banca o la società finanziaria richieda modifiche del contratto che comportino un aumento dell'entità o del numero delle rate di ammortamento del mutuo?**

*No, modifiche unilaterali di questo genere del contratto di mutuo non sono attuabili: scegliendo un mutuo a tasso fisso si ha la garanzia che l'importo e il numero delle rate rimanga quello concordato all'inizio in sede di calcolo del mutuo.*

- ❖ **Una volta siglato un contratto di mutuo a tasso fisso, è consentito sostituirlo con un nuovo mutuo che comporti un tasso di interesse più basso, se la congiuntura economica ha determinato un abbassamento di notevole entità dei tassi di interesse stessi?**

*Sostituire un mutuo a tasso fisso è possibile, ma ha dei costi piuttosto alti ed è quindi da valutare con grande attenzione, al momento del calcolo del nuovo mutuo, se convenga davvero cambiare.*

- ❖ **Si può richiedere un mutuo soltanto per acquistare o ristrutturare un immobile, oppure anche per avere a disposizione del denaro liquido?**

*Il **mutuo liquidità**, assimilabile a un prestito personale, esiste ma non è semplice da ottenere: richiede significative garanzie reali e comporta tassi molto più alti dei mutui finalizzati all'acquisto o alla ristrutturazione di una casa.*

- ❖ **Se si hanno in sospeso più debiti su diversi fronti, è possibile accorparli tutti in un unico mutuo. Se si, conviene?**

*La soluzione adatta a casi di questo genere è il **mutuo di consolidamento debiti**: esso consente di prendere un unico prestito che copra tutti i debiti, compreso un eventuale mutuo, e riduca notevolmente l'importo totale dell'insieme delle rate mensili. Per accendere un mutuo di consolidamento debiti, tuttavia, è necessario affrontare un certo numero di spese (penali di estinzione, notaio, ecc): affinché sia conveniente, dunque, bisogna che il totale dei debiti residui sia abbastanza alto. Sarà la vostra banca a specificare con precisione la soglia di debito totale residuo al di sopra della quale vale la pena di accendere un mutuo di consolidamento debiti.*

## TweetMutuo: tutti i termini del mutuo in 140 caratteri

- **Ammortamento:** procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il pagamento periodico di rate secondo un piano detto “piano di ammortamento”.
- **Costo del mutuo:** il costo del mutuo è determinato principalmente dagli interessi, a cui si devono aggiungere le spese notarili e le imposte.
- **Durata del mutuo:** il mutuo è un finanziamento a medio - lungo termine con una durata da 5 a 30 anni concordata tra le parte.
- **Fideiussione:** è la garanzia che viene rilasciata da un garante anziché da colui che richiede il mutuo.
- **Ipoteca:** diritto di garanzia su un bene immobile del proprietario-mutuatario. Se il debito non viene saldato, il bene viene espropriato o venduto.
- **Pagamento della rata:** per far fronte alle spese correnti e a quelle impreviste, la rata non deve superare un terzo del reddito disponibile del mutuatario.
- **Rata del mutuo:** pagamento che il cliente effettua periodicamente, secondo cadenze stabilite nel contratto di mutuo, per restituire la somma concessa in prestito.
- **Spread:** differenza fra il tasso di riferimento e il tasso di interesse applicato.
- **TAEG (o Tasso Annuo Effettivo Globale):** indica il costo totale del mutuo su base annua espresso in percentuale sull’ammontare del finanziamento concesso.
- **Tasso di interesse:** indice, espresso in percentuale, della misura del compenso che spetta al mutuante per l’erogazione del finanziamento al mutuatario.
- **Totale erogato:** il mutuante può concedere un importo inferiore all’80% del valore dell’immobile, o superiore all’80% ma con maggiori garanzie.