



## NOTIZIE SUI MUTUI

Siamo partner di importanti istituti di credito nazionali con cui abbiamo stipulato esclusive convenzioni per la nostra clientela con i quali è possibile ottenere mutui personalizzati fino al 100% del valore immobiliare ai migliori tassi, in tempi brevi e con durate anche trentennali.

### COS'È UN MUTUO

In genere si chiede un mutuo per acquistare, costruire o ristrutturare la propria abitazione principale (prima casa) oppure per acquistare o ristrutturare la casa .

Il mutuo è quindi un finanziamento concesso abitualmente per acquistare un'unità abitativa o per acquisti immobiliari in genere. I finanziamenti sono praticati dalle Banche, Istituti di Credito e Società Finanziarie. Possono essere erogati con quote fisse di rimborso (rate), comprendenti ammortamenti progressivi del capitale e interessi predeterminati (tasso fisso), oppure con quote di ammortamento e interessi variabili (tasso variabile).

La durata dei mutui offerti va solitamente da 5 a 30 anni, ma alcune banche arrivano a 40 e 50 anni. Normalmente, il mutuo copre fino all'80% del valore dell'immobile; alcune banche finanziano fino al 100% di tale valore, generalmente a condizioni più onerose o con richiesta di garanzie aggiuntive.

### I DIVERSI TIPI DI MUTUO

Ogni contratto di mutuo viene caratterizzato da alcuni elementi essenziali:

-tasso di interesse prescelto;

-durata;

Il tasso di interesse applicato al finanziamento determina la tipologia dei contratti di mutuo.

Dunque, a mero titolo esemplificativo, possono aversi:

Contratto a tasso fisso: quando la rata del mutuo non varia durante la durata del prestito.

Contratto a tasso variabile: quando la rata del mutuo varia in dipendenza di determinati parametri che possono essere i tassi del mercato monetario e finanziario. Sui parametri di base può essere applicato uno "spread" (maggiorazione) per aumentare il rendimento.

Contratto misto: quando è prevista l'applicazione in tempi determinati e successivi, sia del tasso fisso che del tasso variabile.

Contratto con tasso d'ingresso: quando, per i primi mesi o comunque per un certo periodo iniziale, viene applicato un tasso ridotto. Alla scadenza di detto periodo, è prevista l'applicazione dell'usuale tasso fisso e/o variabile corrente al momento della scadenza.

Ne consegue che ogni banca, gestendo nella maniera più opportuna gli elementi essenziali del tasso, della durata e del tipo di garanzia aggiuntiva ecc. costruisce "prodotti" ad hoc che possono soddisfare le richieste del mercato, nonché le necessità della propria clientela.

### IL TASSO DI INTERESSE

L'interesse è il prezzo dell'uso del capitale chiesto in prestito alle banche. Misura di tale prezzo è il tasso o saggio di interesse, sulla base del quale vengono calcolati gli interessi maturati sul capitale in un'unità di tempo (mese, trimestre, semestre, anno).

Le espressioni 4%, 5%, 6% etc. sono relative a tassi percentuali.

Nella pratica dei finanziamenti ipotecari vengono usati tassi percentuali riferiti all'unità di tempo "anno". L'interesse può essere semplice o composto. Semplice, quando non è fruttifero nei successivi periodi. Composto, quando alla fine di ogni periodo, si accumula al capitale, cioè si capitalizza diventando a sua volta fruttifero. La capitalizzazione semplice è usata nelle operazioni di breve durata. La capitalizzazione composta è usata nelle operazioni di lunga durata come il mutuo.



### PIANO DI RIMBORSO (AMMORTAMENTO)

Il piano di ammortamento è la modalità con cui il mutuo è rimborsato. Vi sono diverse tipologie di ammortamento di mutuo. Il più comune è il piano di "ammortamento alla francese": Ogni rata prevede una quota capitale e quota interessi. Le quote sono crescenti per il capitale e decrescenti per gli interessi, perciò inizialmente la rata è composta prevalentemente da interessi, mentre più si avvicina la scadenza, più aumenta la quota capitale rimborsata. Altre possibili formule sono rappresentate dai piani a rate crescenti (le rate di rimborso non sono fisse ma aumentano di importo ad ogni rata), ad ammortamento libero (le rate sono composte esclusivamente della quota di interessi e il capitale può essere rimborsato liberamente entro scadenze predeterminate), o a rata fissa e durata variabile (la rata rimane costante mentre le variazioni del tasso determinano l'accorciamento o l'allungamento del piano di rimborso).

### LA RATA

La rata rappresenta una delle parti in cui viene divisa la quantità di interessi e di capitale dovuti, in ragione di intervalli determinati e per lo più uguali nel tempo: rate mensili, trimestrali, semestrali. Il puntuale pagamento della rata è un momento importante nella vita del mutuo, perché il ritardato o il mancato pagamento fa scattare l'applicazione degli "interessi di mora". Non solo: la banca può invocare come causa di risoluzione del contratto, il ritardato pagamento, quando questo si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive.

Si ha "ritardato pagamento" quando una rata viene pagata tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Per calcolare l'importo delle rate di un mutuo puoi fare uso dell'apposito link.

### L'IPOTECA

Per ottenere il mutuo è necessario rilasciare un'efficace garanzia: l'ipoteca che viene accesa sul il bene finanziato. L'iscrizione dell'ipoteca avviene per atto pubblico davanti al notaio e attribuisce alla banca finanziatrice la possibilità in caso di insolvenza di soddisfarsi sul ricavato della vendita del bene stesso. Oggetto dell'ipoteca possono essere soltanto i beni immobili; essa attribuisce al creditore un diritto di prelazione che gli assicura la possibilità di soddisfarsi sul ricavato della vendita, anche se la proprietà dell'immobile passa ad altri.

Il proprietario conserva il suo diritto di proprietà e il godimento del bene ma, naturalmente, non può disporre del bene come se fosse libero.

### IL MUTUO PER L'ACQUISTO DELLA CASA

#### PERCHE' CONVIENE L'ACCOLLO DEL MUTUO DEL COSTRUTTORE

#### COSTI APERTURA PRATICA DI MUTUO:

Se per l'acquisto della casa si chiede un mutuo alla Banca, si devono sostenere una serie di costi:

- istruttoria della Banca;
- perizia del valore dell'immobile redatta da un tecnico;
- imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo del mutuo;
- atto notarile per l'apertura del mutuo;

Mediamente, comportano un esborso di circa € 2.500,00/3.000,00

Con l'accollo del nostro mutuo, invece, non è prevista alcuna spesa. Viene richiesto dalla Banca solo un piccolo contributo (massimo € 100,00) per la voltura dell'intestazione del mutuo.

#### CONDIZIONI APPLICATE AL MUTUO:

Le condizioni di tasso applicate al mutuo accollato sono particolarmente vantaggiose in quanto convenzionate dal costruttore.



### AGEVOLAZIONI

Gli interessi passivi pagati in un mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale (prima casa) sono detraibili dall'IRPEF. La detrazione spetta nella misura del 19% su un importo massimo di 3.615,20 euro (importo elevato dalla Legge Finanziaria 2007 a 4.000 euro a partire dal periodo d'imposta 2008, quindi con rilevanza per le dichiarazioni dei redditi dal 2009 in poi) se sussistono le seguenti condizioni:

l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale entro dodici mesi dall'acquisto;

l'acquisto è avvenuto nei dodici mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del mutuo;

nel caso di acquisto d'immobile locato, sia stato notificato al locatario, entro tre mesi dall'acquisto, atto d'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio dell'immobile da parte del locatore, l'immobile stesso sia adibito ad abitazione principale

nel caso di immobile da ristrutturare, il mutuatario vi abbia posto la sua dimora principale entro due anni dall'acquisto.

Sono detraibili dall'IRPEF anche gli interessi di un mutuo stipulato per finanziare la costruzione dell'abitazione principale. In tal caso, l'importo massimo detraibile (sempre nella misura del 19%) è di 2.582 euro (importo non modificato dalla Legge Finanziaria 2007).

La detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo avvenga nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione (Legge di conversione 29 Novembre 2007, n° 222, del Decreto Legge 159/07, art. 44, comma 4-ter).