

Guida ai mutui

Il mutuo è un finanziamento concesso per l'acquisto di un immobile che può essere rilasciato da una banca (o istituto di credito) o da una società finanziaria. La durata di un mutuo, generalmente, può variare da 5 ad un massimo di 40 anni. Il rimborso del finanziamento avviene tramite un piano di ammortamento dove nei primi anni la rata del mutuo si compone di tanti interessi e poco capitale, negli ultimi anni invece di pochi interessi e tanto capitale. Per il rilascio del mutuo occorre l'iscrizione di un'ipoteca, a favore dell'ente erogante, sul bene oggetto della compravendita a garanzia degli importi erogati. Solitamente il valore dell'ipoteca è pari al doppio dell'importo mutuato. Il contratto di mutuo va stipulato davanti ad un notaio.

Le tipologie di mutuo attualmente esistenti sul mercato

Tasso Fisso - prevede un piano di ammortamento prestabilito: il tasso di interesse è fisso per tutto il periodo. Pertanto si sa sin dal momento della stipulazione quale sarà il costo dell'intera operazione (si moltiplica l'importo della rata per il numero totale delle stesse). Il parametro di indicizzazione dei mutui a Tasso Fisso è denominato *Eurirs*. Il Tasso di interesse dei mutui a Tasso Fisso si calcola sommando Eurirs di periodo + Spread.

Tasso Variabile - prevede invece un piano di ammortamento soggetto a possibili variazioni, ovvero l'importo della rata del mutuo può crescere o decrescere a seconda dell'andamento del parametro di indicizzazione che ogni giorno può essere soggetto a variazioni. Al momento della stipulazione del contratto di mutuo non è pertanto possibile stabilire con esattezza quale sarà il costo dell'operazione. Il parametro di indicizzazione dei mutui a Tasso Variabile è denominato *Euribor*.

Attenzione al fatto che non esiste un solo Euribor, ma c'è quello ad un mese, di solito più vantaggioso rispetto agli altri, quello a 3 mesi e quello a 6 mesi.

Il Tasso di interesse dei mutui a Tasso Variabile si calcola sommando Euribor + Spread.

Tasso Misto - rappresenta un'ipotetica via di mezzo tra le due precedenti soluzioni. Infatti durante tutta la durata del mutuo è possibile, in momenti determinati, optare per una soluzione fissa o variabile per un periodo prestabilito (generalmente 2, 3 o 5 anni). Il parametro di indicizzazione dei mutui a tasso misto nel periodo fisso è rappresentato dall'*Eurirs*, mentre nel periodo variabile è rappresentato dall'*Euribor*. Il Tasso di interesse dei mutui a Tasso Misto (o Modulare) è calcolato sommando Eurirs di periodo + Spread per ottenere il Tasso d'Interesse del periodo a tasso fisso e Euribor + Spread per il Tasso d'Interesse del periodo a tasso variabile.



Spese Accessorie all'accensione di un mutuo

Imposta sostitutiva – è una tassa a favore dello Stato. L'importo di tale imposta risulta essere pari allo 0,25% del capitale mutuato nel caso di acquisto della prima casa (per esempio per 100.000,00 euro di mutuo si pagherà un'imposta sostitutiva pari a 250,00 euro), mentre in tutti gli altri casi risulta essere pari al 2%.

Spese di Istruttoria – possono essere richieste dall'ente erogante per la gestione della pratica di mutuo. Generalmente la quantificazione di tale costo è rappresentato da una cifra percentuale rispetto all'importo di mutuo richiesto (per esempio lo 0,50 % del capitale richiesto).

Spese di perizia – la perizia è un elemento indispensabile con il quale un tecnico incaricato dalla banca o dalla società finanziaria stabilisce la congruità tra l'importo di mutuo richiesto e il valore di mercato dell'immobile che verrà acquistato. Il costo di tale stima in taluni casi può essere compreso nelle spese di istruttoria.

Polizza scoppio incendio – altro elemento indispensabile per l'erogazione del mutuo è la stipula di una polizza sull'immobile ipotecato. Tale polizza normalmente copre i rischi legati a scoppio, incendio, eventi atmosferici, caduta aeromobili, etc. ed è a favore della banca o finanziaria che ha erogato il mutuo. Il costo di tale polizza è strettamente legato (in termini percentuali) all'importo di mutuo richiesto. Generalmente la polizza assicurativa viene pagata in un'unica rata al momento dell'erogazione del mutuo e dura per tutta la durata dello stesso.

Atto di mutuo – rappresenta la spesa da sostenere per la stipula dell'atto di mutuo con il notaio (generalmente la spesa dell'atto di mutuo si accompagna a quella del rogito, ovvero al costo sostenuto per firmare l'atto di compravendita con il notaio). In casi meno diffusi possono essere connesse alla pratica di mutuo anche altre spese legate all'incasso delle rate e ai costi per l'uscita di un procuratore al momento della firma del contratto.