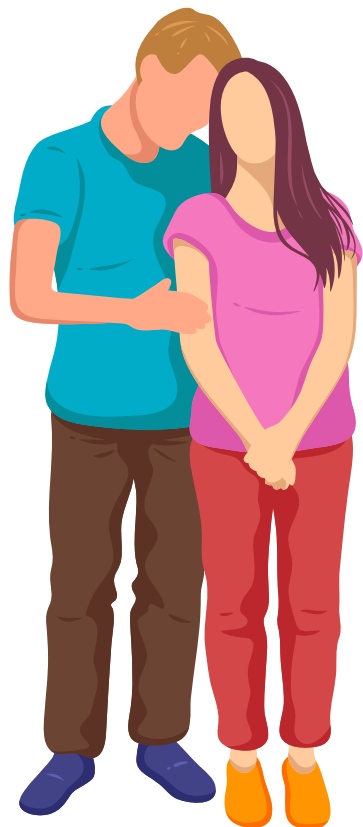


Mutuo prima casa e finanziamenti

A cura di Luca Brogini e Cristiano Bolognesi



CASO PRATICO



Paolo e Francesca sono due **giovani under 35**, sposati da circa un anno, che vivono in un appartamento pagando un **affitto di 700 € al mese**.

Cercando una casa da acquistare, hanno trovato interessante l'abitazione del loro vicino e sono intenzionati ad avanzare un'offerta.

Consapevoli di non aver accumulato risparmi a sufficienza, si rivolgono alla propria banca per avere informazioni sul **mutuo prima casa**.

Valore immobile

L'immobile è **in vendita per 200.000 €** e non necessita di interventi di ristrutturazione.

A prescindere dal prezzo con cui si concluderà la trattativa, il valore effettivo dell'immobile per la banca sarà frutto di una **valutazione tecnica** da parte di un **perito incaricato dalla banca** stessa.



Il valore è determinato sulla base di un **metodo oggettivo** che consente di valutare al cliente se la cifra richiesta è adeguata al mercato confrontandola ad esempio con immobili con le stesse caratteristiche, dimensioni e ubicati nella stessa zona. La perizia è importante anche per sapere se sono presenti difformità catastali o urbanistiche.

Spese

I due coniugi hanno accumulato **risparmi per 50.000 €**.

Hanno bisogno di un **mutuo di circa 160.000 €** per acquistare la casa.

Dovranno poi far fronte in autonomia alle **spese di istruttoria, notarili e di perizia tecnica**, oltre alla **polizza di assicurazione sull'immobile** che per legge deve coprire almeno il rischio di incendio e scoppio.

È necessario tenere presente che, sul mutuo concesso per l'acquisto della prima casa, l'**imposta sostitutiva** è agevolata ed è pari allo **0,25% dell'importo del mutuo** e possono essere portati in **detrazione gli interessi passivi annuali**.



Rapporto rata-reddito

I due coniugi hanno manifestato la volontà che la rata non superi il costo dell'affitto.

Il rapporto tra l'ammontare delle rate annuali e la somma dei redditi annuali dei due coniugi, al netto di eventuali altri impegni finanziari in essere (es. acquisto dell'auto), non dovrà risultare superiore al 33%.

Per valutare la rata che possono sostenere i due coniugi occorre la **documentazione di reddito che varia a seconda dell'attività lavorativa.**



Documentazione di reddito



Francesca è una dipendente a tempo indeterminato presso un asilo privato. Paolo è un artigiano, un lavoratore autonomo nel settore edile.

Per Francesca **lavoratrice dipendente** sarà sufficiente: l'**ultimo modello CUD** o la **dichiarazione 730** e le **ultime due buste paga**.

Per Paolo invece **lavoratore autonomo** occorreranno: le **ultime due dichiarazioni dei redditi**, i **bilanci** e le **dichiarazioni fiscali della ditta**.

Comunione dei beni

Paolo e Francesca sono sposati in regime di **comunione dei beni**.

Dunque in questo caso **l'acquisto dell'abitazione da parte di uno dei due coniugi comporterà automaticamente l'acquisto anche per l'altro coniuge al 50%** e in caso di mutuo dovrà intervenire necessariamente come **terzo datore di ipoteca a garanzia del credito**.



Importo rata

L'importo della rata dipende dal **capitale richiesto** come mutuo, dalla **durata** di rimborso e dal **tipo di tasso**.

Solitamente la **durata** di rimborso per un mutuo ipotecario varia **dai 10 ai 30 anni**.

Vi sono due principali tipologie di **tasso**: **fisso e variabile**.



Tasso fisso e variabile



Tasso fisso: mutuo bancario che non varia nel tempo il suo tasso di riferimento, mantenendo la rata costante a prescindere dall'andamento del costo del denaro.

Tasso variabile: mutuo bancario il cui calcolo degli interessi si modifica nel tempo in relazione all'andamento del costo del denaro, portando ad una conseguente variazione dell'importo della rata.

Protezioni e tutele

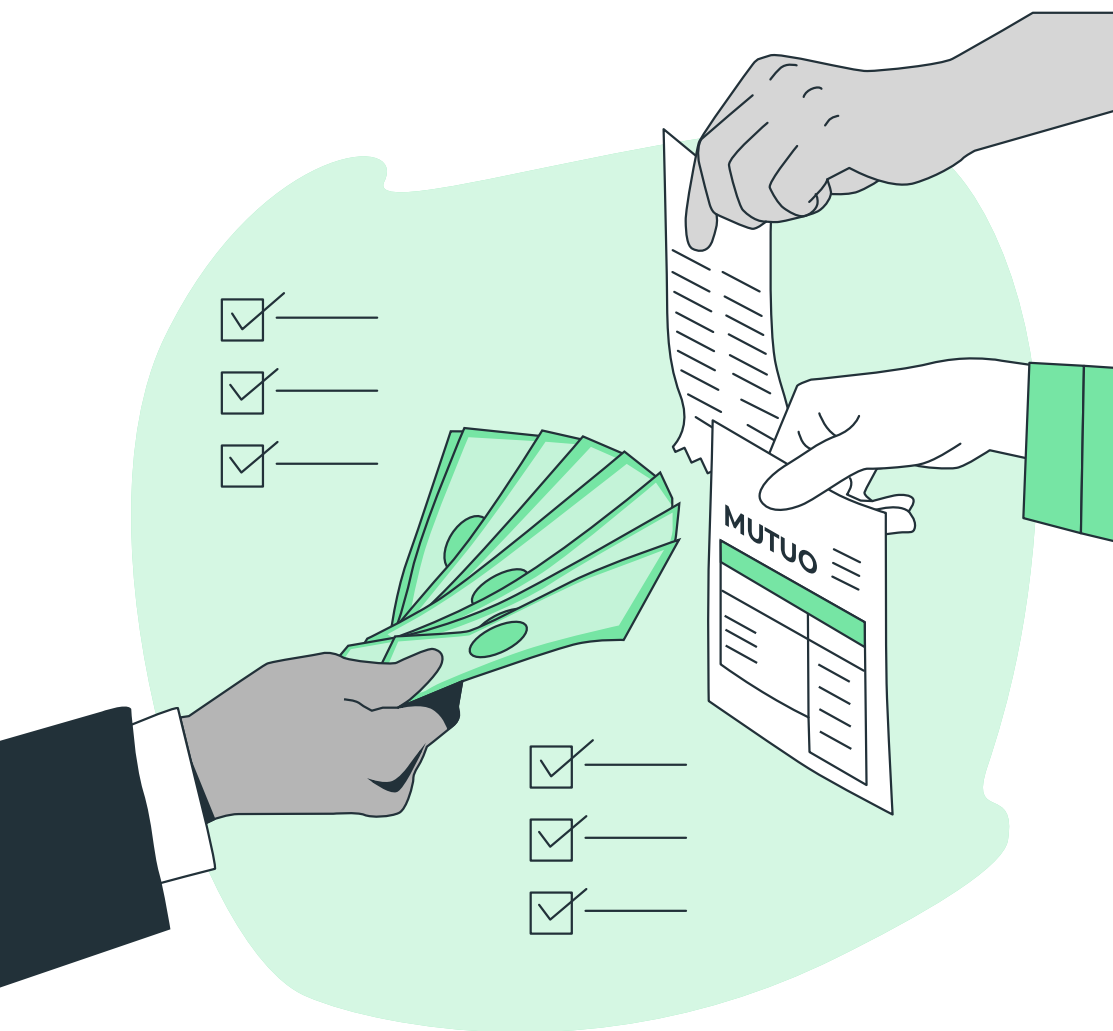
Assicurazioni accessorie, non obbligatorie, sulle persone:

- **TCM (Temporanea Caso Morte)**; questa polizza abbinata al mutuo è una copertura assicurativa che consente ai **beneficiari del sottoscrittore** (spesso coincidenti con gli eredi legittimi) di poter usufruire di un capitale o di una rendita nel caso in cui si verifichi il decesso dell'assicurato. Si permette ai beneficiari di poter continuare ad onorare il debito nei confronti della banca.

- **CPI (Credit Protection Insurance)**; è una polizza che tutela il **debitore** (colui che ha stipulato il mutuo) dal rischio di premorienza, malattia, infortunio o perdita del posto di lavoro. Può prevedere l'estinzione del mutuo in caso di premorienza o inabilità permanente, oppure il pagamento delle rate in caso di inabilità temporanea.



Protezioni e tutele



Legge Bersani sui mutui (legge 40/2007):

- **Azzera le penali di estinzione anticipata;** nessuna penale deve essere pagata per l'estinzione anticipata o parziale del mutuo;
- **Introduce la surroga del mutuo;** la banca che ha erogato inizialmente il mutuo può essere sostituita con una nuova banca mantenendo viva l'ipoteca originariamente costituita



**Grazie
della vostra
attenzione**