

18 luglio 2011 11:00

## MUTUI: GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI E DETRAZIONI

di [Rita Sabelli](#)

*Ultimi aggiornamenti: 22/10/2014 e 27/1/2015*

Il cosiddetto "decreto sviluppo" (DL 70/2011) entrato in vigore il 14/5/2011 e poi convertito nella legge 106/2011, e' intervenuto in ambito di rinegoziazione e surrogazione dei mutui apportando, soprattutto per quest'ultime, novita' a favore del cliente/mutuatario.

Per utilita' pratica riassumiamo le agevolazioni via via introdotte dalla legge in merito ai mutui, in versione aggiornata.

Ricordiamo che si tratta di regole nazionali, valide per tutta Italia. A livello locale potrebbero essere state introdotte ulteriori e diverse agevolazione, sia di iniziativa pubblica (di Regioni, Province o Comuni) che privata (delle stesse banche). E' bene quindi informarsi.

Indice scheda

[PORTABILITA' \(SURROGAZIONE\) GRATUITA](#)

[RINEGOZIAZIONE GARANTITA](#)

[POSSIBILITA' DI SOSPENDERE LE RATE](#)

[SOSPENSIONE RATE PER TERREMOTATI E ALLUVIONATI \(in Emilia Romagna e Veneto\)](#)

[NESSUNA PENALE IN CASO DI ESTINZIONE](#)

[FONDO MUTUI "PRIMA CASA"](#)

[FONDO MUTUI PER ACQUISTO "PRIMA CASA" E EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IMMOBILI](#)

[RESIDENZIALI \(PLAFOND CASA\)](#)

[DETRAZIONE INTERESSI DALLE TASSE](#)

[PORTABILITA' \(SURROGAZIONE\) GRATUITA](#)

La surrogazione e' l'operazione con cui, su richiesta del cliente (mutuatario) il mutuo "passa" da una banca (o finanziaria) ad un'altra, che subentra alla prima in tutto e per tutto come parte mutuante. Il vecchio mutuo quindi viene chiuso accendendone uno nuovo che utilizza la stessa garanzia ipotecaria.

L'atto di surroga (atto pubblico o scrittura privata autenticata) deve essere registrato in conservatoria.

**La legge ha via via disposto, a beneficio del cliente/mutuatario (persona fisica o microimpresa), che:**

- la surrogazione dev'essere gratuita; al cliente non possono essere chieste spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento, per l'istruttoria o per gli accertamenti catastali o per qualsiasi altra operazione legata alla surrogazione;
- sono nulli patti (clausole contrattuali o accordi successivi al contratto) con i quali venga stabilita l'onerosita' della operazione di surroga. Eventualmente si annulla la clausola, ma non l'intero contratto di surrogazione;
- se la surrogazione non si perfeziona entro 30 giorni lavorativi dalla richiesta di collaborazione fatta al finanziatore originario da parte del nuovo soggetto mutuante, il finanziatore originario deve risarcire il cliente in misura pari all'1% del debito residuo del finanziamento per ciascun mese (o frazione di mese) di ritardo (\*).

Ricordiamo inoltre che per le surrogazioni dei mutui accesi per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione entro il 29/1/2009 gli atti sono autenticati dal notaio senza applicazione di alcun onorario ma solo di eventuali rimborsi spese.

### Riferimenti normativi:

Codice civile art.1202 e TUB, testo unico bancario (d.lgs.385/93) art.120 quater, e art.161 comma 7-quater, introdotti dal D.lgs.141/2010 (che ha abrogato in parte l'art.8 del DI 7/2007 convertito dalla legge 40/2007) e modificati dal DI 70/2011 convertito nella legge 106/2011, art.8 comma 8.

*(\*) Nota alla normativa: fino al 24/3/2012 il termine massimo era di 30 giorni lavorativi; e' poi diventato di 10 giorni per effetto dell'intervento del dl 1/2012 convertito nella legge 27/2012 art. 27quinquies; e' poi tornato ad essere di*

30 giorni lavorativi dal 19/12/2012 per effetto della conversione in legge del DL 179/2012 (legge 221/2012), art. 23bis.

### RINEGOZIAZIONE "GARANTITA"

E' l'operazione tramite la quale il cliente (mutuatario) ottiene dalla banca (o finanziaria) una modifica delle condizioni contrattuali del mutuo, tipicamente il tasso o la durata.

Gia' nel 2008 fu firmata una convenzione tra ABI e Ministero dell'economia (con adesione volontaria delle banche) riservata alla rinegoziazione di mutui a tasso variabile accessi -prima del 29/5/2008- per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione.

Essa prevede la possibilita' di ottenere una rata fissa "calmierata", calcolata applicando all'importo originario del mutuo il tasso di interesse ottenuto come media aritmetica dei tassi applicati -ai sensi del contratto- nell'anno 2006. La rata residua viene addebitata su un conto a parte, con l'aggiunta di interessi, con rimborso a rate costanti a partire dalla scadenza del mutuo originario. Dettagli si trovano sul testo della convenzione o nel nostro articolo di approfondimento (vedi piu' avanti).

Nella stessa occasione fu ribadito (DL 93/2008 art.3) che le rinegoziazioni debbono essere gratuite ed esenti da imposte.

Successivamente, con il DL 185/2008, fu prevista, per certi tipi di mutuo, una rata ridotta predeterminata per tutto il 2009, con l'eccedenza a carico dello Stato.

Il dl 70/2011 ha fissato nuovi e piu' precisi "benefici" , vincolanti per le banche, ottenibili fino a fine 2012.

Il cliente (mutuatario) che abbia acceso un mutuo prima del 14/5/2011 per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione, a tasso variabile e di importo non superiore a 200.000 euro, con reddito ISEE non superiore a 35mila euro e che sia puntuale nei pagamenti, ha diritto, fino al 31/12/2012, di ottenere l'applicazione di un tasso fisso per la durata residua del mutuo o per un periodo inferiore.

Tale tasso fisso non deve essere superiore a quello che si ottiene in base al minore tra l'IRS in euro a 10 anni e l'IRS in euro di durata pari alla durata residua del mutuo oppure, se non disponibile, la quotazione dell'IRS per la durata precedente, riportato alla data di rinegoziazione alla pagina ISDAFIX2 del circuito Reuters, maggiorato di uno spread pari a quello indicato, ai fini della determinazione del tasso, nel contratto di mutuo.

Puo' anche essere concordato l'allungamento del piano di rimborso per un periodo massimo di cinque anni, purché la durata residua del mutuo non diventi superiore a 25 anni.

Le garanzie ipotecarie rimangono ferme e invariate, senza necessita' di alcuna formalita' di annotazione. Ricordiamo anche che per la rinegoziazione non e' necessario un atto notarile, per il quale, comunque, sono previste spese ridotte.

Quanto sopra si applica anche in caso di mutuo cartolarizzato.

#### **Approfondimenti:**

- Sito dell'ABI: clicca qui

(<http://www.abi.it/jhtml/home/conoscereBanche/rapportiBancaCliente/codiciComportamento/mutuiAccordi/mutuiAccordi.jhtml>)

- Scheda pratica: clicca qui

([http://sosonline.aduc.it/scheda/mutui+tasso+variabile+ridurre+rata+ridurre+costi\\_14088.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/mutui+tasso+variabile+ridurre+rata+ridurre+costi_14088.php))

#### **Riferimenti normativi:**

DL 93/2008 art.3 e convenzione ABI/Ministero economia del 19/6/2008

([http://www.abi.it/manager?action=show\\_document&portallid=1&documentid=523](http://www.abi.it/manager?action=show_document&portallid=1&documentid=523)); DL 185/2008 art.2; DL 70/2011, convertito nella legge 106/2011, art.8 comma 6.

### POSSIBILITA' DI SOSPENDERE LE RATE

Dal Novembre 2010 chi e' titolare da almeno un anno di un mutuo acceso per l'acquisto della casa di abitazione principale di importo non superiore a 250mila euro, ha un reddito non superiore a 30.000 euro (fa fede l'ISEE) e si trova in temporanea impossibilita' di pagare le rate a causa di un evento grave (perdita del lavoro, invalidita' grave o morte,etc.) puo' chiedere alla propria banca la sospensione delle rate per un massimo di 18 mesi. Il fondo dedicato e' stato incrementato di 20 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015.

Per approfondimenti e modulistica si veda la scheda MUTUI PER LA CASA DI ABITAZIONE: CHI PUO' OTTENERE LA SOSPENSIONE DELLE RATE E COME  
([http://sostonline.aduc.it/scheda/mutui+casa+abitazione+chi+puo+ottenere+sospensione\\_18033.php](http://sostonline.aduc.it/scheda/mutui+casa+abitazione+chi+puo+ottenere+sospensione_18033.php))

Fonti normative: Finanziaria 2008 (legge 244/07), art.2 commi dal 475 al 480, DM Ministero economia n.132/2010, DI 201/2011 convertito nella legge 214/2011, art.13 comma 20 (rifinanziamento fondo per gli anni 2012 e 2013), DI 102/2013 art.6 (rifinanziamento per gli anni 2014 e 2015).

#### **Nota:**

Fino al 31/3/2013 in alternativa alle norme suddette si poteva usufruire, per ottenere la sospensione delle rate del mutuo, del Piano Famiglie dell'ABI, grazie all'accordo quadro ABI/Min.Finanze del 25/3/09 (sottoscritto nell'ambito della sottoscrizione degli strumenti finanziari previsti dall'art.12 DL 185/08, i cosiddetti "Tremonti Bond") e accordo ABI/CNCU del 18/12/09, rinnovato fino al 31/3/2013. Per informazioni si veda QUI  
(<http://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Crediti-alle-persone/Mutui/Sospensione-delle-rate-del-mutuo.aspx>).

### POSSIBILITA' DI SOSPENDERE LE RATE PER TERREMOTATI E ALLUVIONATI (in Emilia Romagna e Veneto)

Attiva da Maggio 2014 una nuova sospensione delle rate dei mutui per i soggetti colpiti dal terremoto di Maggio 2012 e dagli eventi atmosferici eccezionali di Gennaio e Febbraio 2014. La sospensione delle rate e' stata prorogata fino a fine Dicembre 2015.

#### **Soggetti coinvolti**

Possono presentare la richiesta i soggetti che abbiano residenza o sede legale (od operativa) nei comuni colpiti dal sisma del Maggio 2012 (20 e 29/5/2012) e dagli eventi alluvionali del 17 e 19/1/2014 ovvero comuni di Bastiglia, Bomporto, San Prospero, Camposanto, Finale Emilia, Medolla e San Felice sul Panaro NONCHE' nei comuni veneti colpiti dagli eccezionali eventi atmosferici (anche alluvionali) del 30/1 e 18/2/2014 (vedi allegato 1bis DI 4/2014  
(<http://www.normattiva.it/atto/caricaArticolo?art.progressivo=0&art.idArticolo=1&art.versione=1&art.codiceRedazione=14G00011&art.dataPubblicazioneGazzetta=2014-01-29&atto.tipoProvvedimento=DECRETO-LEGGE&art.idGruppo=0&art.idSottoArticolo=1=10&art.idSottoArticolo=2&art.flagTipoArticolo=1#art>)).

#### **Mutui coinvolti**

I suddetti soggetti devono essere titolari di mutui ipotecari o chirografari relativi ad edifici distrutti o inagibili, anche parzialmente, oppure relativi alla gestione di attivita' di natura commerciale ed economica svolta nei medesimi edifici.

#### **Come fare**

Ci si deve rivolgere alla banca che ha erogato il mutuo presentando autocertificazione del danno subito. Si puo' ottenere la sospensione, fino al 31/12/2015, dell'intera rata del mutuo o solo della quota capitale (pagando regolarmente gli interessi).

A partire da fine Aprile 2014 le banche devono informare di questa possibilita' i mutuatari -almeno con un avviso esposto nelle filiali e pubblicato sul proprio sito- indicando costi e tempi di rimborso dei pagamenti sospesi e il termine -non inferiore a 30 giorni- per esercitare l'opzione.

Fonti normative: DI 4/2014 convertito nella Legge 50/2014 art.3 comma 2bis e DI 74/2014 art.1 comma 7 bis

### NESSUNA PENALE IN CASO DI ESTINZIONE

Già dal 2007, grazie al cosiddetto "decreto Bersani", sono vietati addebiti di penali (o commissioni) in caso di estinzione anticipata dei mutui accesi per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione (o del luogo di svolgimento delle proprie attività professionali).

Ricordiamo in merito che questa disposizione vale per i mutui "prima casa" stipulati dopo il 2/2/2007 e per i mutui accesi per l'acquisto o la ristrutturazione della casa di abitazione stipulati dopo il 3/4/2007.

Per i mutui stipulati prima di tali date le penali sono applicabili in misura ridotta secondo accordi stipulati tra ABI e associazioni del CNCU. Si veda in merito la scheda pratica a questo link

([http://sosonline.aduc.it/scheda/liberalizzazioni+nuove+regole+bersani+bis+telefonia\\_11751.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/liberalizzazioni+nuove+regole+bersani+bis+telefonia_11751.php)) (vedi voce "Mutui e finanziamenti").

Ricordiamo anche che dal momento in cui il mutuo è rimborsato l'ipoteca deve estinguersi, alla stessa data. La banca deve provvedere, entro 30 giorni, a comunicare l'estinzione all'Agenzia del territorio, senza alcun onere per il cliente.

#### **Riferimenti normativi:**

Testo unico bancario (D.lgs.385/93) artt. 40-bis, 120-ter e 161 commi 7bis e 7ter, modificati dal D.lgs. 141/2010 (integrato dal D.lgs.218/2010), artt.4, 5 e 6, che ha abrogato e sostituito gli artt.6 e 7 del DL 7/2007 convertito nella legge 40/2007.

#### [FONDO MUTUI "PRIMA CASA"](#)

Istituito dalla Legge di Stabilità 2014 e reso operativo da un decreto ministeriale è attivo dall'8 Ottobre 2014 il nuovo fondo di garanzia "prima casa" che va ad abrogare e sostituire il vecchio fondo "mutui giovani coppie".

Il nuovo fondo ha una dotazione di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016 e interviene con una garanzia statale del 50% della quota capitale su mutui ipotecari accesi per l'acquisto, la ristrutturazione e l'accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari ubicate in Italia da adibire ad abitazione principale del mutuatario, con priorità per le giovani coppie, i nuclei familiari mono-genitoriali con figli minori e i giovani di età inferiore a 35 anni con lavoro atipico.

Il fondo è gestito dalla CONSAP sul sito della quale si può trovare la lista delle banche aderenti presso le quali è possibile attivare un mutuo agevolato ([www.consap.it](http://www.consap.it)

(<http://www.consap.it/fondi-e-attivita/famiglia-e-giovani/fondo-per-la-casa>)).

Per informazioni si veda la scheda

Nuovo fondo di garanzia per i mutui 'prima casa': chi può fruirne e come

([http://sosonline.aduc.it/scheda/nuovo+fondo+garanzia+mutui+prima+casa+chi+puo\\_22577.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/nuovo+fondo+garanzia+mutui+prima+casa+chi+puo_22577.php))

#### **Riferimenti normativi:**

- Legge di Stabilità 2014 (legge 147/2013) art.1 comma 48 lettera c
- DM 31/7/2014 Min.economia e finanze
- Protocollo di intesa ABI/MEF dell'8/10/2014

#### [MUTUI: FONDO PER ACQUISTO "PRIMA CASA" E EFFICIENTAMENTO ENERGETICO IMMOBILI RESIDENZIALI \(PLAFOND CASA\)](#)

Dovrebbe essere partito il 5/3/2014 un nuovo fondo destinato ai mutui accesi da persone fisiche, fruibile grazie ad accordi tra l'ABI e la Cassa depositi e prestiti in virtù di una normativa di Agosto 2013.

Il fondo riguarda l'erogazione di mutui immobiliari per l'acquisto della "prima casa" (intesa come casa di abitazione principale), preferibilmente di classe energetica A, B o C, e di mutui accesi per la ristrutturazione e l'accrescimento dell'efficienza energetica degli immobili residenziali.

Possono beneficiare tutti i soggetti, con priorità per le giovani coppie, i nuclei familiari di cui fa parte almeno un soggetto disabile e le famiglie numerose.

Le agevolazioni non sono predeterminate ma lasciate alla discrezione di ogni banca aderente, che deve darne

ampia pubblicit . L'utilizzo del fondo deve comunque portare un miglioramento delle condizioni finanziarie del mutuo rispetto a quelle "standard" applicate ai mutui dello stesso tipo. Il contratto dovr  contenere informazioni dettagliate sui vantaggi riconosciuti, anche in termine di riduzione del tasso (TAN).

I mutui agevolati possono avere tre tipi di durata (10,20 o 30 anni) con tre limiti di importo: 100 mila euro per i mutui per la ristrutturazione e l'efficientamento energetico di immobili residenziali, 250 mila euro per i mutui per l'acquisto della "prima casa" senza ristrutturazione, 350 mila euro per i mutui che abbinano le due finalit .

Per fruire del fondo ci si deve rivolgere direttamente ad una delle banche aderenti, informarsi bene delle caratteristiche del mutuo di interesse ed eventualmente chiederne l'accesso presentando una specifica modulistica che si puo' anche scaricare dal sito dell'ABI (vedi link sotto). Al 5 Febbraio 2014 le banche aderenti risultano una ventina.

QUI informazioni con modulistica e lista banche aderenti

<http://portalecdp.cassaddpp.it/cdp/OperatoriFinanziari/PlafondCASA/index.htm>

#### **Riferimenti normativi:**

- DI 102/2013 convertito nella Legge 124/2013 art.6 comma 1
- Convenzione ABI/CDP del 20/11/2013 con modifiche successive

#### DETRAZIONE INTERESSI DALLE TASSE

##### **Mutui accesi per l'acquisto della casa di abitazione**

E' applicabile nei casi in cui venga acquistato un immobile che entro un anno viene adibito ad abitazione principale. L'acquisto deve avvenire nei 12 mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo (termine non preso in considerazione nei casi in cui il contratto venga estinto per stipularne uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare). Per gli immobili locati, invece, deve risultare notificato l'atto di sfratto entro tre mesi dall'acquisto (stante la condizione ulteriore che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dal rilascio).

La detrazione si applica in sede di dichiarazione dei redditi per una quota del 19% degli interessi ed oneri. Dal 2008 il nuovo tetto massimo di interessi e oneri su cui calcolare la detrazione e' di 4.000 euro, per un massimo detraibile di 760 euro annui (19% di 4.000).

##### **Mutui accesi per la costruzione della casa di abitazione**

La detrazione e' possibile quando il contratto di mutuo -stipulato dopo il 1998 ed intestato al proprietario dell'immobile- sia stato stipulato nei sei mesi antecedenti -o nei diciotto mesi successivi- all'inizio dei lavori di costruzione della casa di abitazione.

La detrazione si applica in sede di dichiarazione dei redditi per una quota del 19% degli interessi ed oneri per un massimo detraibile di 491 euro annui (19% di 2.582,28).

Ci pare opportuno aggiungere che ambedue le suddette detrazioni si applicano anche nel caso di estinzione e successiva stipula di un nuovo contratto (la cosiddetta "surrogazione"). Cio' e' stato ribadito da una risoluzione dell'agenzia delle entrate (n.390/E del 21/12/07).

QUI la guida fiscale dell'Agenzia delle entrate sul tema

[http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/cbdc2b00426dc1d7983f9bc065cef0e8/GUIDA\\_mutui.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=cbdc2b00426dc1d7983f9bc065cef0e8](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/cbdc2b00426dc1d7983f9bc065cef0e8/GUIDA_mutui.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=cbdc2b00426dc1d7983f9bc065cef0e8).

Fonte normativa: D.p.r. 917/86 art.15 comma 1 lettera b e comma 1 ter

[http://sosonline.aduc.it/normativa/deduzioni+detrazioni+dai+redditi+persone+fisiche\\_14991.php](http://sosonline.aduc.it/normativa/deduzioni+detrazioni+dai+redditi+persone+fisiche_14991.php)