

# Guida ai mutui

## ABC DEI MUTUI

Definizione di mutuo.....	pag 2
Le finalità del contratto di mutuo.....	pag 2
Le tipologie di tasso.....	pag 3
La rata del mutuo.....	pag 4

## I TASSI

Il TAN (Tasso Annuo Nominale).....	pag 4
Gli indici di riferimento per le diverse tipologie di mutuo.....	pag 4
Lo spread.....	pag 5
Il piano di rimborso (ammortamento).....	pag 5
Il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale).....	pag 6

## LA SCELTA DEL MUTUO SU MISURA

La ricerca del mutuo ideale.....	pag 7
----------------------------------	-------

## LA RICHIESTA DEL MUTUO ALLA BANCA

I passi per la richiesta del mutuo.....	pag 8
Le garanzie richieste dalla banca.....	pag 8

## SPESE E FISCO

Le spese che gravano su un mutuo.....	pag 9
Le imposte sull'acquisto di un immobile.....	pag 9
Le agevolazioni fiscali per la compravendita immobiliare.....	pag 10
Le agevolazioni fiscali sul mutuo.....	pag 10
Le novità legislative in materia di mutui.....	pag 11

<b>GLOSSARIO</b> .....	pag 12
------------------------	--------



# ABC DEI MUTUI

## 1. Definizione di mutuo

### Cos'è un mutuo?

È il contratto con il quale la Banca (mutuante) consegna ad un soggetto (mutuatario) una determinata somma di denaro e quest'ultimo si impegna a restituire la suddetta somma, oltre agli interessi pattuiti, entro un determinato periodo di tempo.

Il mutuo è quindi un prestito a lungo termine – nella maggior parte dei casi varia tra i 5 e i 40 anni - rimborsabile a rate. La rata comprende una quota di capitale e una di interessi (maturati sul capitale prestato secondo modalità concordate dai contraenti).

Il mutuo è solitamente assistito da garanzie reali, come ad esempio l'iscrizione di un'ipoteca sull'immobile acquistato che consente al creditore di tutelarsi contro eventuali inadempienze del cliente.

### Qual è la differenza tra mutuo e prestito personale?

Il mutuo è un esempio classico di prestito finalizzato, in quanto può essere concesso solo per determinate finalità: ad esempio, l'acquisto della prima o seconda casa, la ristrutturazione di un immobile, ecc. .

Il prestito personale, invece, è un finanziamento non finalizzato: una volta ricevuta la liquidità, il cliente non è tenuto ad acquistare un bene o servizio predeterminato.

## 2. Le finalità del contratto di mutuo

Le finalità per le quali i clienti richiedono un mutuo possono essere molteplici: acquistare, costruire o ristrutturare la propria abitazione principale (prima casa) o la casa per le vacanze (seconda casa) o addirittura sostituire un mutuo precedentemente stipulato a condizioni economiche non più favorevoli (sostituzione) magari richiedendo un'integrazione di capitale (rifi naziamento).

### Il mutuo per l'acquisto

Il mutuo è tradizionalmente richiesto per finanziare l'acquisto della casa di abitazione; l'importo erogabile in questi casi copre solitamente sino all'80% del valore stimato dell'immobile posto in garanzia, contro il 50-60% previsto per gli uffici. Il mutuo di acquisto è assistito da particolari agevolazioni di natura fiscale se relativo all'acquisto della prima casa.

### Il mutuo di ristrutturazione

È un finanziamento a lungo termine richiesto per ristrutturare l'immobile di proprietà. I passaggi per richiederlo sono gli stessi che caratterizzano l'acquisto, con la differenza che alcune banche richiedono informazioni sulle opere da realizzare, i tempi necessari e i costi.

I mutui per interventi di ristrutturazione, soggetti a concessione edilizia, godono di un regime fiscale di favore.

### I mutui di sostituzione e di rifinanziamento

Il mutuatario che non è soddisfatto delle condizioni del proprio mutuo può rivolgersi ad un'altra banca per ottenere la sostituzione del mutuo originario, a condizioni più vantaggiose. In questo caso la nuova banca eroga una somma che va ad estinguere il finanziamento originario e procede ad una nuova iscrizione ipotecaria a sostituzione della precedente, che viene cancellata.

Il mutuatario, oltre a sostituire il proprio debito residuo, può richiedere un mutuo di rifinanziamento ed ottenere quindi ulteriore liquidità, che può impiegare per esempio per ristrutturare il proprio appartamento.

## 3. Le tipologie di tasso

Uno degli elementi più importanti del contratto mutuo è la tipologia di tasso applicata. Le principali forme sono:

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

**Contratto a tasso variabile:** quando la rata è legata all'andamento dell'indice adottato come riferimento (Euribor). Ogni variazione di tale parametro comporterà, pertanto, riflessi – in aumento o in diminuzione - sull'importo della rata.

**Contratto misto:** quando è prevista durante la vita del mutuo stesso l'applicazione in tempi determinati e successivi, del tasso fisso o del tasso variabile.

Per capire quale è il tipo di tasso più adatto alle tue esigenze consulta la sezione "La ricerca del mutuo ideale".

## 4. La rata del mutuo

Con la stipula del mutuo il mutuatario si impegna a restituire alla banca la somma finanziata, oltre agli interessi pattuiti, con la frequenza concordata (mensile, trimestrale, ...): si parla infatti di pagamento della **rata** del mutuo.

Attraverso tale pagamento il mutuatario:

- restituisce una parte del denaro preso in prestito (cd. Quota Capitale) e
- paga gli interessi sul capitale da rimborsare (Quota Interessi).

Il calcolo della rata viene determinato, in funzione alle caratteristiche del mutuo (importo, durata, frequenza pagamenti) e in base al TAN applicato (Tasso Annuo Nominale).

# I TASSI

## 1. Il TAN (Tasso Annuo Nominale)

Rappresenta il tasso di interesse che il mutuatario riconosce alla banca, su base annua, sul capitale finanziato.

E' composto da due componenti: l'indice di riferimento (Euribor, Eurirs ecc.) e lo spread. Gli indici di riferimento cambiano a secondo della tipologia di mutuo:

Tasso variabile → Euribor (Euro Inter Bank Offered Rate)

Tasso fisso → Eurirs (Interest Rate Swap)

### La differenza tra tasso d'ingresso e tasso a regime

Il contratto di mutuo può prevedere un tasso di interesse iniziale particolarmente favorevole per il mutuatario (cosiddetto tasso di ingresso). Esso, in genere, trova applicazione per i primi mesi ed è stabilito in misura inferiore rispetto al tasso che accompagnerà il mutuo per il resto della sua durata (cosiddetto tasso a regime).

### Cosa si intende per tasso usuraio?

Il tasso usuraio è il tasso di interesse applicato dalle banche e dagli altri enti eroganti credito, che supera del 50% la soglia stabilita trimestralmente dal Ministero del Tesoro. La legge n. 108/1996 ha, infatti, stabilito dei criteri per la determinazione dei tassi di interesse oltre i quali si verifica il fenomeno dell'usura. Ogni tre mesi sono pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale apposite tabelle nelle quali sono indicati i valori medi dei tassi applicati dalle banche e da altri soggetti finanziari nel periodo di riferimento.

## 2. Gli indici di riferimento

### Cosa è l'Euribor?

L'Euribor (Euro Inter Bank Offered Rate) è un indice di riferimento che indica il costo del denaro.

Il suo valore è calcolato quotidianamente, in relazione alle oscillazioni dei mercati finanziari, come media ponderata dei tassi ai quali avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee (il paniere di osservazione è composto da 57 istituti di credito).

L'Euribor, sommato alla spread, fornisce il TAN da applicare ai mutui a tasso variabile.

### Cos'è l'EurIRS

L'EurIRS (Interest Rate Swap) è un tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui a tasso fisso. Il valore è calcolato quotidianamente dalla Federazione bancaria europea attraverso una rilevazione continua nei principali istituti di credito dell'area.

L'EurIRS, sommato alla spread, fornisce il TAN da applicare ai mutui a tasso fisso.

### 3. Lo spread

Lo spread rappresenta il “ricarico” che ogni banca decide di aggiungere all’indice di riferimento per compensare le spese di gestione della struttura creditizia e della pratica, coprire i rischi finanziari dell’operazione, oltre a realizzare un guadagno.

Le banche applicano solitamente una maggiorazione percentuale compresa tra lo 0,50% e il 2%.

### 4. Piano di Rimborso (Ammortamento)

Il piano di rimborso o ammortamento definisce la modalità con cui il mutuo è rimborsato dal mutuatario stabilendo per ogni rata la quota capitale e la quota interessi.

Ne esistono diverse tipologie:

#### L’ammortamento alla francese

Si tratta della modalità di rimborso più diffusa in Italia. Ogni rata è composta da una quota di capitale e una di interessi: la prima tende a crescere nel tempo, la seconda a calare. Pertanto le prime rate sono composte prevalentemente da interessi, poi il trend tende a invertirsi nel tempo. L’ammontare delle rate resterà costante se si è optato per il mutuo a tasso fisso, mentre potrà aumentare o diminuire in caso di tasso variabile.

#### L’ammortamento a rate crescenti e a rate decrescenti

La caratteristica principale di queste formule è data dal trend delle rate.

Nell’ammortamento a rate crescenti, la quota periodica da pagare cresce progressivamente, fino a raggiungere il picco nell’ultimo pagamento. Questo sistema di pagamento può risultare congeniale a chi sta muovendo i primi passi nella carriera lavorativa e che attualmente guadagna una somma modesta, ma prevede di veder crescere il suo compenso nel tempo. Al contrario, il sistema di rimborso a rate decrescenti può rivelarsi utile per chi ha una somma consistente da impiegare all’inizio dell’ammortamento, ma non è sicuro di poter mantenere lo stesso livello di disponibilità nel tempo.

#### L’ammortamento libero

Il mutuatario è tenuto al rimborso totale del capitale entro la scadenza prefissata, ma prima di tale scadenza è libero di decidere l’ammontare e la periodicità di rimborso del capitale stesso. Il mutuatario si impegna a rimborsare ad ogni scadenza della rata solo gli interessi sul debito residuo, rimborsando di volta in volta una quota capitale che non è predeterminata, ma è legata alle possibilità del momento. Tale formula può risultare conveniente per i clienti con una capacità finanziaria variabile nel tempo.

#### L’ammortamento a rata fissa e durata variabile

Si tratta di un piano di ammortamento caratterizzato da rate costanti, anche in presenza di un tasso variabile. Di conseguenza le oscillazioni potranno riguardare solo la durata: il mutuatario vedrà aumentare il numero delle rate in caso di incremento del tasso di riferimento e lo vedrà ridursi in caso contrario.

## 5. IL TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale)

Mentre il tasso di interesse (TAN) comprende solo il valore dell'indice di riferimento sommato allo spread, il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale, in precedenza definito ISC) è un indicatore del costo totale del mutuo espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso e comprende:

- Il rimborso del capitale;
- Il tasso di interesse di ingresso (se previsto) e/o tasso di interesse a regime;
- Lo spread;
- Le spese di istruttoria e di perizia;
- Le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate;
- Le spese di assicurazione obbligatoria sull'immobile (polizza scoppio e incendio);
- Ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.

Il TAEG rappresenta il costo effettivo del finanziamento e tutte le banche sono tenute a fornire tale indicazione a chiunque richieda un preventivo di mutuo.

Grazie al TAEG è possibile confrontare più mutui tra di loro e scegliere quello più conveniente in relazione alle proprie esigenze.

# LA SCELTA DEL MUTUO SU MISURA

## 1. La ricerca del mutuo ideale

Chi vuole accendere o sostituire il proprio mutuo è bene si guardi intorno: oggi la scelta è davvero ampia. Internet si pone come il mezzo ideale per questa ricerca: consente, infatti, di paragonare i prodotti di molteplici banche e addirittura di richiedere preventivi senza muoversi da casa. La scelta tra i diversi tipi di tasso dipende dalle proprie aspettative ed esigenze.

Esistono comunque dei criteri di massima che possono essere d'aiuto a chi si avvicina a tale importante decisione.

IL MUTUO A TASSO FISSO È CONSIGLIABILE A CHI:

- vuole conoscere gli importi delle rate per tutta la durata del mutuo;
- vuole conoscere l'ammontare complessivo del debito contratto;
- non vuole sorprese;
- prevede un'inflazione in crescita.

IL MUTUO A TASSO VARIABILE È CONSIGLIABILE A CHI:

- prevede un calo dell'inflazione e quindi del costo del denaro;
- ritiene che sia più conveniente cogliere le opportunità del mercato;
- vuole un prezzo più competitivo, anche se non garantito nel tempo.

IL MUTUO A TASSO MISTO È CONSIGLIABILE A CHI:

- sottoscrive un mutuo in un periodo di particolare incertezza sull'andamento futuro dei tassi;
- preferisce non prendere subito una decisione definitiva sul tasso;
- vuole poter adattare il tasso del mutuo alle future condizioni del mercato.

### Quali sono le voci da considerare per accendere il mutuo?

Nel momento in cui si confrontano più proposte di mutuo occorre considerare tre voci su tutte: la tipologia di tasso, lo spread applicato e la durata del piano di rimborso. Per una scelta oculata e, soprattutto, per un confronto attendibile tra più prodotti non basta considerare le singole voci, occorre confrontare il TAEG.

### L'importanza della durata

La durata del piano di rimborso è una delle variabili fondamentali da considerare nel momento in cui si sceglie un prodotto tra i tanti proposti dal mercato, sia nel caso in cui il mutuatario sottoscriva un mutuo a tasso fisso, sia nell'ipotesi che opti per il tasso variabile. Partiamo da questo ultimo caso: preferire una lunga durata (20-30 o anche 40 anni) espone il mutuatario ad una maggiore incertezza. Se, invece, è possibile immaginare, con un certo grado di approssimazione, il range entro cui i tassi si muoveranno nei prossimi cinque anni, la stima sarà via via meno affidabile per periodi maggiori.

# LA RICHIESTA DEL MUTUO ALLA BANCA

## 1. I passi per la richiesta del mutuo

### Il colloquio preliminare

Si tratta di una prima fase consulenziale nella quale il potenziale cliente e la banca verificano la sussistenza dei presupposti per poter procedere con la domanda di mutuo. In particolare, l'istituto di credito si accerta che la richiesta sia conforme alle proprie regole di credito (finalità del mutuo, importo erogabile, parametri reddituali).

### La domanda di mutuo e la fase istruttoria

Una volta conclusa positivamente la fase consulenziale, il richiedente compila e sottoscrive la domanda di mutuo e trasmette alla banca la documentazione necessaria per l'espletamento della fase istruttoria. Sarà la banca stessa ad indicare, di volta in volta, i documenti indispensabili per un'analisi completa della posizione del cliente a seconda della professione svolta e della tipologia di mutuo richiesta (documenti anagrafici, reddituali e relativi all'immobile oggetto del finanziamento).

### La delibera finale

La delibera di concessione del finanziamento esprime l'approvazione della banca alla richiesta di mutuo. A questo punto, per la conclusione dell'operazione, resta da compiere un ultimo passo: la firma del contratto di mutuo davanti al notaio, che procederà all'iscrizione della relativa ipoteca.

## 2. Le garanzie richieste dalla banca

### Garanzie reali: l'ipoteca sull'immobile

A garanzia del finanziamento concesso, la banca iscrive ipoteca a proprio favore sull'immobile oggetto dell'operazione.

Generalmente l'ipoteca ha un valore superiore rispetto all'importo di mutuo erogato, in modo da coprire, oltre al capitale, gli interessi, le spese giudiziali necessarie all'eventuale recupero di quanto dovuto e i premi assicurativi. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo 20 anni; in caso di mutui di durata superiore è necessario procedere al rinnovo.

### Garanzie personali: la fideiussione

La fideiussione è un'obbligazione che un soggetto terzo assume verso la banca a garanzia del finanziamento concesso al proprietario dell'immobile. In questo caso si parla di garanzia personale perché il fideiussore (cosiddetto garante) risponde dell'adempimento dell'obbligazione con il proprio patrimonio.

# SPESE E FISCO

## 1. Le spese che gravano su un mutuo

### Spese di istruttoria e perizia

Per completare l'iter di erogazione del mutuo, nel corso della fase istruttoria è necessario procedere alla perizia dell'immobile, ossia ad una sua valutazione da parte di un professionista per rilevarne il valore di mercato.

Sia le spese per effettuare la fase istruttoria che quelle di perizia sono sostenute, in genere, dal cliente: sono una minoranza gli istituti di credito che si fanno carico di tali costi.

### Gli onorari del Notaio

Il contratto di mutuo è stipulato nella forma dell'atto pubblico davanti ad un Notaio, pubblico ufficiale chiamato a garantire la regolarità dello stesso.

Egli ha anche il compito di fornire assistenza legale sull'intera operazione (effettua verifiche sull'identità delle parti, sulla provenienza dell'immobile e si assicura che lo stesso sia libero da precedenti vincoli). La scelta del professionista ed il costo degli onorari sono a carico del mutuatario.

### Le spese di gestione

Le spese di gestione, anch'esse normalmente a carico del mutuatario, sono quelle necessarie per mantenere in vita la pratica di finanziamento (a titolo esemplificativo: spese di incasso rata, di invio della certificazione annuale e di richiesta di attestazioni varie). Esse possono essere incluse nell'importo della rata, che subisce pertanto una corrispondente maggiorazione.

### L'imposta sostitutiva

Non può essere definita come spesa in quanto si tratta di un'imposta da pagare allo Stato che viene trattenuta direttamente dalla banca che eroga il finanziamento.

Tale imposta è pari allo 0,25% dell'importo erogato in caso di mutuo contratto per l'acquisto della prima casa. Per i mutui stipulati per l'acquisto della seconda casa l'imposta è pari al 2%.

## 2. Le imposte sull'acquisto di un immobile

### Le imposte di registro, ipotecaria e catastale

Sono imposte che lo Stato pone a carico dell'acquirente dell'immobile. L'importo è fissato in misura diversa secondo la tipologia di acquisto: se si tratta di "prima casa" è possibile usufruire di agevolazioni fiscali che consentono di ottenere una riduzione delle stesse.

Le imposte sono versate dal Notaio al momento della registrazione dell'atto di compravendita.

## L'IVA (Imposta sul Valore Aggiunto)

Nel caso in cui il venditore dell'immobile sia un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) e la vendita avvenga entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori, l'acquirente, oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, è tenuto a corrispondere l'IVA direttamente al venditore.

## 3. Le agevolazioni fiscali per la compravendita immobiliare

### Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa

L'acquisto della casa di abitazione è interessato da una normativa di favore che prevede l'applicazione di imposte in misura ridotta.

In particolare, se a vendere l'immobile è un privato non soggetto ad IVA, l'imposta di registro è limitata al 3% (contro il 7% previsto per l'acquisto di immobili diversi dalla prima casa), mentre le imposte ipotecaria e catastale sono stabilite in misura fissa (168 euro ciascuna), anziché come percentuali sul valore dell'immobile.

Se la vendita è soggetta ad IVA l'acquirente dovrà pagare direttamente al venditore un'aliquota ridotta al 4% (negli altri casi l'aliquota è pari al 10% o al 20%).

### Quali sono le condizioni per l'accesso ai benefici?

Il primo requisito indispensabile per fruire delle agevolazioni è che l'acquisto riguardi una casa di abitazione non "di lusso" (si vedano i criteri fissati dal D.M. 2 AGOSTO 1969). I benefici spettano, a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile, solo in presenza delle seguenti condizioni:

- l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o intende trasferirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale (particolari deroghe sono previste per i cittadini italiani residenti all'estero iscritti all'AIRE e per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia);
- l'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel Comune dove si trova l'immobile da acquistare;
- non bisogna essere titolari, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

## 4. Le agevolazioni fiscali sul mutuo

### La detrazione degli interessi passivi pagati sul mutuo

Una quota degli interessi passivi pagati su un mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale (prima casa) sono detraibili dall'IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche).

La detrazione spetta 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 stipulazione del mutuo;
- Nel caso di acquisto di 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.

Per abitazione principale si intende quella dove dimorano abitualmente il contribuente o i suoi familiari. La detrazione spetta quindi al contribuente che ha acquistato la casa ed è titolare del contratto di mutuo, anche se l'abitazione è adibita ad abitazione principale di un suo familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

### **L'importo massimo (compresi gli oneri accessori) su cui calcolare la detrazione del 19% è pari a 4.000 euro.**

Ad esempio, se nell'anno si pagano interessi passivi per 5.000 euro, la riduzione di imposta sarà di 760 euro (cioè il 19% di 4.000 euro, importo massimo su cui calcolare la detrazione).

Gli oneri accessori sui quali è consentito calcolare la detrazione sono le spese assolutamente necessarie alla stipula del contratto di mutuo (tra questi si segnalano: l'onorario del Notaio, le spese di perizia e istruttoria, l'imposta sostitutiva e l'imposta per l'iscrizione dell'ipoteca).

## **5. Le novità legislative in materia di mutui**

Il Decreto Legge Bersani, convertito nella Legge n. 40 del 2 aprile 2007, ha introdotto significative novità in materia di mutui.

In particolare, è prevista l'abolizione delle penali in caso di estinzione anticipata, totale o parziale, dei mutui immobiliari stipulati per: l'acquisto e la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economiche o professionali di persone fisiche. Tale previsione si applica anche ai mutui accollati a seguito di frazionamento. L'Abi (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori hanno siglato un accordo per "riconduurre ad equità" le penali sui mutui bancari stipulati prima dell'entrata in vigore della suddetta legge. Si tratta di un primo passo per favorire la concorrenza tra le banche nell'ottica di una maggiore tutela del consumatore.

## GLOSSARIO

### **ABI (Associazione Bancaria Italiana)**

È un'associazione che ha come finalità la promozione e la tutela degli interessi del sistema bancario e finanziario. Ad essa aderiscono centinaia di istituti di credito e di intermediari finanziari operanti nel territorio nazionale.

### **Abitabilità**

Il certificato (o licenza) di abitabilità, che è rilasciato dal Comune, ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere adibito ad uso abitativo, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi di stabilità, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto.

### **Abitazione (diritto di)**

È il diritto di abitare un immobile limitatamente ai propri bisogni e a quelli della propria famiglia.

### **Accollo**

Contratto stipulato tra il mutuatario e un terzo, con cui questo ultimo assume l'obbligo di pagare alla banca il debito residuo, subentrando nella posizione del mutuatario originario.

### **Ammortamento**

Piano di restituzione del finanziamento, dilazionato nel tempo e strutturato in rate. È un prospetto nel quale sono indicate le modalità e gli importi da versare per giungere al rimborso integrale del mutuo.

Le parti possono concordare il ricorso a diverse forme di ammortamento (ammortamento alla francese, a rate crescenti e decrescenti, ammortamento libero e a rata costante).

### **Atto pubblico**

Documento redatto da un Notaio o altro pubblico ufficiale nelle forme stabilite dalla legge.

### **BCE**

La Banca Centrale Europea è un organismo internazionale che ha competenze di politica monetaria nel territorio dell'Unione Europea.

### **Banca d'Italia**

Istituto di diritto pubblico che sovrintende il sistema bancario italiano e partecipa alle decisioni della BCE.

### **Beni mobili e immobili**

Sono beni immobili il suolo e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato ad esso. Sono beni mobili tutti gli altri beni

## **Cancellazione d'ipoteca**

Consiste nella eliminazione dai Registri Immobiliari di un'iscrizione ipotecaria e dei relativi effetti.

## **Caparra**

Clausola inserita in un contratto per rafforzare il vincolo contrattuale. Se una delle parti si rende inadempiente agli obblighi assunti, questa è tenuta a pagare la somma stabilita.

La caparra può essere confirmatoria o penitenziale.

La caparra confirmatoria consiste nel consegnare all'altra parte una somma di denaro a conferma del vincolo assunto; se inadempiente è la parte che ha ricevuto la caparra, l'altra parte può recedere dal contratto e pretendere il doppio di quanto aveva dato.

Diversa è la funzione della "caparra penitenziale" che costituisce il corrispettivo del diritto di recedere convenzionalmente dal contratto: chi recede perde la caparra data o deve restituire il doppio di quello che ha ricevuto.

## **Catasto**

Inventario dei beni immobili situati nel territorio nazionale. Dalla consultazione dei registri catastali è possibile rilevare l'accertamento della proprietà, la stima delle unità immobiliari e la stima dei terreni. I dati identificativi degli immobili sono riportati nella visura catastale, documento rilasciato dall'Ufficio del Catasto su richiesta dell'interessato.

## **Compravendita**

Contratto con il quale si trasferisce la proprietà di un bene a fronte del pagamento del prezzo.

## **Compromesso**

Contratto preliminare con il quale le parti si obbligano a concludere un futuro contratto dal contenuto prestabilito.

## **Debito residuo**

Quota di capitale che la parte mutuataria deve ancora restituire alla banca in un mutuo in corso di ammortamento.

## **Domanda di mutuo**

Richiesta ufficiale di accedere al prestito, accompagnata dalla necessaria documentazione.

## **Domicilio**

Luogo abituale degli affari e interessi di una persona.

## **Erogazione**

Atto con il quale la banca consegna al mutuatario l'importo richiesto.

## **Estinzione anticipata**

Rimborso del capitale residuo in un'unica soluzione prima della scadenza del finanziamento.

### **Euribor**

L'Euro Inter Bank Offered Rate è un indice di riferimento che esprime la media ponderata tra i tassi applicati sui depositi interbancari da 57 tra i più importanti istituti di credito della zona euro. E' utilizzato come parametro per i mutui a tasso variabile.

### **Eurirs**

Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui a tasso fisso.

### **Fideiussione**

Garanzia personale caratterizzata dalla presenza di un soggetto che, obbligandosi verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui.

### **Foglio informativo**

Documento in cui la banca rende note tutte le caratteristiche essenziali del mutuo. Il cliente ha diritto di prenderne visione prima della firma.

### **Garanzia reale**

Garanzia riferita ad un bene. Sono garanzie reali il pegno e l'ipoteca.

### **Grado ipotecario**

L'ordine di preferenza tra le varie ipoteche è determinato dalla data della loro iscrizione. Ogni iscrizione riceve un numero d'ordine che determina il grado dell'ipoteca: esso ha una importanza fondamentale perché indica la priorità con la quale i diversi creditori potranno soddisfarsi sul bene oggetto della garanzia

### **ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)**

Imposta pagata dai proprietari di immobili il cui importo varia da Comune a Comune.

### **Imposta catastale**

Imposta dovuta a seguito di ogni trasferimento di proprietà di beni immobili registrati al Catasto.

### **Imposta di registro**

Somma versata dal Notaio al momento della registrazione dell'atto di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate.

### **Imposta ipotecaria**

Imposta che si applica sulle formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione, cancellazione e annotazione nei pubblici Registri Immobiliari tenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

### **Imposta sostitutiva**

Il contratto di mutuo, in luogo dell'imposta di registro, ipotecaria, catastale e delle tasse sulle concessioni governative, è soggetto all'imposta sostitutiva fissata in una determinata percentuale dell'importo erogato. Essa è versata allo Stato direttamente dalla banca che eroga il finanziamento al netto dell'imposta.

### **Insolvenza**

Impossibilità di adempiere regolarmente all'obbligazione di pagamento assunta.

### **Interessi convenzionali**

Interessi la cui misura è stabilita dalla volontà delle parti.

### **Interessi di mora**

Sono applicati in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

### **Interessi legali**

Interessi la cui misura è stabilita dalla legge.

### **Ipoteca**

È un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo venti anni: per i mutui di durata superiore occorre procedere alla rinnovazione dell'iscrizione.

### **Istruttoria**

Fase durante la quale la banca analizza la documentazione prodotta dal richiedente inerente alla situazione reddituale e l'immobile oggetto dell'operazione di mutuo.

### **IVA (Imposta sul Valore Aggiunto)**

Imposta dovuta dall'acquirente nel caso in cui la compravendita dell'immobile sia effettuata da un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione).

### **Mediatore**

Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse. Se l'affare è concluso per effetto del suo intervento, il mediatore ha diritto alla provvigione (compenso) da ciascuna delle parti.

### **Mora del creditore**

Si verifica quando il creditore senza legittimo motivo si rifiuta di ricevere il pagamento offertogli dal debitore.

### **Mora del debitore**

Consiste nel ritardo ingiustificato nell'adempire all'obbligazione assunta nel contratto. Perché si verifichi, è necessaria la costituzione in mora, ossia un atto con cui il creditore richiede al debitore l'adempimento della prestazione.

### **Mutuante**

Soggetto (banca o finanziaria) che concede il mutuo.

### **Mutuatario**

Soggetto al quale è intestato il contratto di mutuo, e che si impegna a rimborsare il finanziamento.

## **Mutuo**

E' il contratto con il quale la Banca (mutuante) consegna ad un soggetto (mutuatario) una determinata somma di denaro e questo ultimo si impegna a restituire la suddetta somma, oltre agli interessi pattuiti, entro un determinato periodo di tempo.

Il mutuo può essere richiesto per varie finalità: acquisto o ristrutturazione di un immobile, liquidità, sostituzione o rifinanziamento di un mutuo già contratto con altra banca.

## **Obbligazione**

Rapporto tra due parti in virtù del quale una di esse (il debitore) è tenuta ad un determinato comportamento a favore dell'altra (il creditore)

## **Piano di ammortamento (vedi Ammortamento)**

### **Preammortamento**

Periodo iniziale del piano di ammortamento nel quale sono previste rate ridotte costituite dalla sola quota di interessi.

### **Prestito personale**

Forma di finanziamento non finalizzato: una volta ricevuta la liquidità, il cliente non è tenuto ad acquistare un bene o servizio predeterminato.

### **Privilegio**

E' la preferenza che la legge accorda al creditore in considerazione della causa del credito. Alcuni crediti (come le retribuzioni dovute ai lavoratori o i crediti per imposte dovute allo Stato) sono preferiti ad altri. Le parti non possono creare altri privilegi oltre quelli stabiliti dalla legge.

### **Proposta**

E' un atto che precede il perfezionamento del contratto e consiste nella dichiarazione del proponente a dare o fare qualcosa. La volontà contrattuale si perfeziona con l'accordo o con il consenso di colui al quale la proposta è destinata.

### **Proprietà**

Diritto di godere e di disporre del bene in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dalla legge.

Il diritto del proprietario può coesistere con diritti spettanti a terzi sul bene (cd. diritti reali minori o su cosa altrui: uso, usufrutto, abitazione).

### **Rata**

È il pagamento periodico che il mutuatario deve effettuare per il rimborso del finanziamento secondo le modalità stabilite nel piano di ammortamento. E' composta da una quota di capitale e una quota di interessi.

### **Registro Immobiliare**

Consente di accertare e ricostruire le vicende relative al trasferimento di proprietà dei beni in esso iscritti.

## **Residenza**

Luogo in cui la persona ha la propria dimora abituale.

## **Responsabilità patrimoniale del debitore**

Tutti i beni del debitore possono essere espropriati dal creditore se questi viene meno al suo dovere di adempiere quanto dovuto: il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri.

## **Rogito**

Atto definitivo della compravendita. È un atto pubblico da stipularsi davanti al Notaio che successivamente si occuperà di trascrivere il passaggio di proprietà nei Registri Immobiliari e segnalare la variazione al catasto.

## **Spread**

Differenziale tra l'indice di riferimento e il tasso effettivamente applicato al finanziamento.

## **TAE (Tasso Annuo Effettivo Globale)**

Indice che esprime in misura percentuale il costo totale del finanziamento.

## **Tasso d'ingresso e tasso a regime**

Il tasso d'ingresso è un tasso di interesse particolarmente favorevole per il mutuatario che, in genere, trova applicazione per i primi mesi ed è stabilito in misura inferiore rispetto al tasso che accompagnerà il mutuo per il resto della sua durata (tasso a regime).

## **Tasso fisso**

Formula in cui l'ammontare degli interessi è determinato al momento della sottoscrizione del contratto di mutuo e rimane invariato per tutta la durata del finanziamento.

## **Tasso misto**

Formula in cui è prevista la possibilità per il mutuatario di cambiare una o più volte nel corso del contratto e a scadenze prestabilite la modalità di calcolo degli interessi (da tasso fisso a variabile e viceversa).

## **Tasso variabile**

Formula in cui l'ammontare degli interessi dipende dall'andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro. Se i tassi sono in salita la rata aumenta, se sono in discesa anche le rate si alleggeriscono.

## **Tasso usurario**

Il tasso usurario è il tasso di interesse, applicato dalle banche e dagli altri enti eroganti credito, che supera del 50% la soglia stabilita trimestralmente dal Ministero del Tesoro.

## **Trascrizione**

La trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari è un mezzo di pubblicità che ha ad oggetto beni immobili diretta a rendere conoscibili ai terzi le vicende giuridiche dei beni stessi.

**Uso**

È il diritto di servirsi di una cosa altrui e, se è fruttifera, di raccoglierne i frutti per quanto occorre ai bisogni propri e della propria famiglia.

**Usufrutto**

E' il diritto di godere della cosa altrui, rispettandone la destinazione economica.