

**Mutuo-casa:
cosa cambia dopo la Manovra Monti**

*Agevolazioni, finanziamenti e investimenti
nel settore immobiliare*

Premessa	Pag.	4
1. I mutui per la casa	»	5
1.1. Definizione e normativa di riferimento	»	5
1.2. Contratto e corrispettivo del mutuo	»	6
1.3. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli	»	8
1.4. Documentazione richiesta.....	»	12
1.5. Come si calcola il valore catastale	»	13
1.5.1. Novità 2012 (la Manovra Monti).....	»	14
1.6. Novità introdotte dai decreti sulle liberalizzazioni	»	15
1.7. I mutui "agevolati"	»	17
1.7.1. Il mutuo agrario.....	»	18
1.7.2. Il mutuo fondiario	»	18
1.7.3. Il mutuo artigiano	»	20
1.7.4. Il mutuo "prima casa"	»	23
1.7.4.1. Le agevolazioni per chi "ricompra" la prima casa	»	29
1.8. Altre tipologie di mutuo	»	31
2. I costi del mutuo	»	35
2.1. Le rate di ammortamento	»	35
2.2. Il piano di ammortamento e gli interessi di preammortamento	»	37
3. Approfondimenti	»	40
3.1. La relazione preliminare e definitiva	»	40
3.2. Stipula e firma del contratto di mutuo.....	»	40
3.3. Estinzione anticipata del contratto di mutuo	»	40
3.4. Risoluzione del contratto di mutuo.....	»	42
3.5. L'accollo di mutuo	»	42
3.6. Le operazioni di cartolarizzazione (securitization)	»	44
4. I fondi comuni di investimento immobiliare	»	45
4.1. Definizioni e peculiarità di fondi aperti e chiusi.....	»	46
4.2. Limiti e divieti della gestione	»	48
4.3. La tassazione dei fondi comuni di investimento	»	50
4.3.1. Fondi comuni e tassa sul realizzato	»	52
Normativa di riferimento	»	54

1. I mutui per la casa

1.1. Definizione e normativa di riferimento

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine (va da un minimo di 5 anni e arriva fino a 40) solitamente destinato all'acquisto di un immobile (nuovo o usato) e generalmente garantito da ipoteca, rimborsabile mediante piano di ammortamento (c.d. capitolato) stabilito all'atto della stipula dell'atto notarile.

A un contratto di mutuo, in generale, sono collegati altri tipi di rapporto contrattuale come: il conto corrente di corrispondenza e il contratto di assicurazione.

Secondo il d.lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario o TUB) art. 38: il *credito fondiario* ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

Nella delibera CICR del 22 aprile 1995 sono contenuti tre concetti basilari:

- › l'ammontare massimo dei finanziamenti deve essere pari all'80% del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire su di essi;
- › la possibilità di finanziare fino al 100% dei parametri anzidetti sussiste solo a fronte di garanzie integrative;
- › è possibile erogare finanziamenti integrativi (successivi) in presenza di ipoteche precedenti (l'ipoteca può avere anche grado successivo al primo).

Il mutuo non è una *operazione di scopo*: per la legge, cioè, non è rilevante il motivo per cui lo si chiede.

Secondo quanto previsto all'art. 1813 del codice civile: è un contratto mediante il quale una parte (il mutuante) consegna all'altra parte (mutuatario) una determinata quantità di denaro o cose fungibili e l'altra parte si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità (nel nostro caso: il denaro, mediante rate di ammortamento).

Inoltre, l'art. 1814 specifica che "le cose date a mutuo passano in proprietà del mutuatario".

L'art. 1815 tratta degli interessi: "salvo diversa volontà delle parti, il mutuatario deve corrispondere

gli interessi al mutuante". Per la determinazione degli interessi si osservano le disposizioni dell'art. 1284: se sono convenuti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi.

Generalmente, si parla di "mutuo" solo nel caso in cui tale prestito (che altrimenti assumerebbe caratteristica di semplice prestito di denaro) sia garantito da "ipoteca" sull'immobile, ma in realtà sarebbe più giusto parlare, in tale circostanza, di mutuo "ipotecario" poiché la definizione vista sopra (mutui ordinari) non accenna ad alcuna forma di garanzia. La caratteristica di un **mutuo ipotecario** è proprio quella di essere garantito, in quanto l'istituto di credito concede il mutuo attraverso un vincolo "reale" sul bene che il mutuatario acquirerà con il denaro ricevuto (nel nostro caso l'immobile).

1.2. Contratto e corrispettivo del mutuo

Il contratto di mutuo implica la proprietà, per le cose fungibili (cioè il danaro), da parte del mutuatario (art.1814 del c.c.). E in questo si differenzia dal contratto di "deposito regolare" (art.1766 del c.c.) in cui assistiamo all'affidamento di una cosa "mobile" al depositario che ne risponde per la custodia e la restituzione (con obbligo di mantenerlo, conservarlo e restituirlo). Nel deposito "irregolare" (art. 1782 del c.c.) il depositario acquista il diritto di servirsi della "cosa"; ne acquista la proprietà; è tenuto alla restituzione di quanto ricevuto – nella stessa specie e qualità –. Potremo quindi concludere che il mutuo è un contratto nel quale si evidenzia un deposito irregolare (quello "regolare" riguarda mobili da mantenere, conservare e restituire).

A proposito del "corrispettivo" del mutuo, secondo quanto previsto dall'art.1815 del c.c., questo è costituito dall'interesse, vale a dire il compenso che occorre pagare per l'uso del capitale avuto in prestito. Va precisato che tale interesse convenuto, tuttavia, **non può** essere "**usurario**". In particolare, la legge 108 del 7 marzo 1996 ha sancito che trimestralmente vengano pubblicati su *Gazzetta Ufficiale* i tassi medi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari sulle specifiche operazioni del trimestre precedente. Tali tassi, aumentati della metà, costituiscono i livelli massimi oltre i quali si configura il reato di usura (in caso di interessi usurari, questi non sono dovuti).

Tale formulazione del tasso "usuraio", per qualsiasi forma di prestito, è stata riveduta alla luce di due decreti introdotti nel 2011 che, oltre a recepire una direttiva europea (concernente la trasparenza sui prestiti, hanno introdotto un nuovo modulo (l'Informativa europea di base sul credito ai consumatori, o **lebcc**, in inglese **Secci**) eliminando, di fatto, l'obbligo delle banche a fornire il "foglio informativo", sostituendolo con l'ebcc. Tale nuovo modulo (anche se formalmente più completo) non ha una struttura standard e può essere personalizzato assumendo, in tal modo, la veste di un vero e proprio preventivo. Per ottenerlo il cliente dovrà recarsi presso la filiale bancaria prescelta, sottoporsi alla "profilazione" richiesta e prendere visione delle condizioni in esso indicate (condizioni diverse a seconda del cliente richiedente il mutuo).

Per quanto precede, forse, dovremo dire addio a confronti immediati: la mancanza di standardizzazione non consente un confronto immediato delle diverse condizioni praticate dai diversi

intermediari. Inoltre non è obbligatorio, per le banche, affiancare all'lebcc i "fogli informativi" che gli intermediari in precedenza erano tenuti a fornire in quanto foglio informativo e lebcc sono alternativi. A questo si aggiunga che i documenti con le condizioni praticate alla clientela non possono essere distribuiti se il prodotto è "personalizzabile" (e il prospetto lebcc lo è).

Quanto al **tasso di usura**, dal **14 maggio 2011**, è cambiato il sistema di calcolo della **soglia**. Come rilevato poc'anzi, in precedenza si provvedeva ad aumentare il tasso effettivo medio praticato nel trimestre precedente del 50%. Ora tale **tasso medio** viene **aumentato del 25%** soltanto, ma al risultato così ottenuto vanno **sommati 4 punti** percentuali. Tuttavia **la differenza** tra il tasso soglia e il tasso medio **non deve superare gli 8 punti** percentuali.

Il perché di questo cambiamento nel sistema di calcolo, è dovuto al fatto che la precedente normativa (l. 108/1996) non consentiva, agli intermediari bancari e finanziari, di ammortizzare i costi di raccolta, di accantonamento dei capitali e di gestione amministrativa degli impieghi. D'altra parte, sempre secondo quanto sostenuto dagli intermediari, grazie alle nuove regole potranno essere concessi più prestiti alla clientela.

I **soggetti richiedenti il mutuo** sono: persone fisiche, imprenditori, imprese o società che intendono acquistare immobili, case, uffici, laboratori, da destinare alla propria attività o per uso abitativo.

Tali soggetti destinatari non devono aver subito delle procedure esecutive o azioni legali (protesti cambiari, sequestri, decreti ingiuntivi o pignoramenti). Devono poter godere della proprietà dell'immobile offerto in garanzia.

Quanto all'importo finanziato, in genere le banche erogano mutui sulla base di un certo valore percentuale dell'immobile. Si va da un minimo del 50% fino a un massimo del 90% del valore della cosa da acquisire (per immobili di nuova costruzione o siti in zone commerciali si arriva, di solito, al 75% del valore).

Per i mutui di tipo agevolato (fondiari, artigiani o agrari) l'importo erogato dipende sostanzialmente dalle diverse leggi agevolative.

Come detto poc'anzi, l'ammontare massimo del prestito, secondo quanto previsto dal Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (CICR), nelle operazioni di credito fondiario, non può superare l'**80%** del valore dei beni ipotecati o del costo delle operazioni da eseguire sugli stessi (per opere di ristrutturazione, ammodernamento, restauro, ecc.). Tale limite può essere elevato fino al 100% nel caso in cui vengano prestate garanzie integrative, che possono essere rappresentate da fidejussioni bancarie, polizze fideiussorie di compagnie di assicurazioni, fondi pubblici di garanzia, cessione di crediti verso lo Stato o enti pubblici, pegno di titoli di Stato o altre idonee garanzie.

Quando un intermediario è chiamato a erogare un mutuo, specialmente se questo è finalizzato all'acquisto (o anche ristrutturazione) di un immobile, vengono svolte le indagini preliminari evidenziate di seguito:

- › indagini edilizie e urbanistiche;

- › indagini ipotecarie e catastali;
- › indagini che accertino la proprietà dell'immobile.

Per quanto riguarda le prime, si effettuano presso l'Ufficio tecnico del Comune in cui è sito l'immobile. Dalla ricerca dovrà emergere: la presenza della licenza/concessione; nulla osta/autorizzazione edilizia sia per la costruzione iniziale sia per eventuali opere eseguite successivamente; la conformità dell'immobile al progetto autorizzato; l'eventuale domanda di condono edilizio per le opere eseguite abusivamente. Vanno individuati gli interventi oggetto di sanatoria, così come l'eventuale rilascio della "concessione edilizia in sanatoria" (qualora la suddetta non fosse stata ancora rilasciata, vanno individuate le cause e avviate le procedure per la definizione dell'istanza di condono edilizio); la presenza del certificato di abitabilità. Qualora si dovessero riscontrare difformità dello stato di fatto rispetto a quanto autorizzato dal Comune, è necessario verificare se tali difformità costituiscano (o meno) un impedimento alla commercializzazione del bene immobile (si evidenzia che la costruzione di una veranda o di un soppalco, e la diversa distribuzione degli spazi interni, non costituiscono difformità tali da implicare la non commerciabilità). Infine, se oggetto della compravendita è un terreno oppure un fabbricato con un terreno pertinenziale la cui superficie complessiva non è inferiore a 5000 mq., occorrerà richiedere al Comune il certificato di destinazione urbanistica. Tale certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio purché per dichiarazione dell'alienante non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Le indagini ipotecarie si effettuano presso la **Conservatoria dei Registri immobiliari** competente secondo la Provincia di ubicazione dell'immobile in oggetto. Esse consistono in una visura per nominativo che mira ad accertare, da un lato, l'effettiva proprietà in capo al venditore e, dall'altro, la libertà dell'immobile da trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni. È bene precisare che le visure ipotecarie dovranno essere il più aggiornate possibile in quanto le formalità pregiudizievoli potrebbero essere iscritte o trascritte successivamente alla data di effettuazione delle visure di cui ci si trova in possesso. Il Catasto (Ufficio tecnico erariale – UTE – ora Agenzia del territorio) è un ufficio finanziario alle dipendenze del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Per ogni immobile costruito o modificato in modo influente è obbligatorio effettuare regolare denuncia all'UTE, con presentazione dei dati relativi alla tipologia di costruzione e della planimetria dell'immobile. Così come è obbligatorio presentare all'UTE la denuncia di voltura catastale a ogni passaggio di proprietà (compravendita, donazione, successione, ecc.). Va sottolineato che il catasto (o l'accatastamento) non è probatorio, il che significa che potrebbe essere in arretrato nell'aggiornamento della proprietà. La titolarità dell'immobile sarà bene accertarla presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, istituita proprio per tale scopo.

1.3. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli

L'Agenzia del territorio è la sede istituita per registrare le proprietà immobiliari, i trasferimenti, i diritti e i vincoli posti a carico di tali proprietà. Presso di essa è quindi possibile verificare che l'immobile sia ancora intestato alle persone indicate nel titolo di provenienza (atto di compravendita, donazione, dichiarazione di successione, ecc.) e che, nel frattempo, non sia stato alienato. Si deve

inoltre accertare che a carico dell'immobile non esistano pregiudizi o diritti a favore di terzi che non siano conosciuti. Le forme più frequenti di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli cui occorre fare particolare attenzione sono le seguenti:

- › ipoteca volontaria;
- › ipoteca giudiziale;
- › ipoteca legale;
- › pignoramento;
- › altre forme di trascrizione pregiudizievoli.

Ricordiamo infine anche l'istituto della prelazione legale.

L'**ipoteca** è un diritto reale di garanzia che consente al creditore, nel caso di mora del debitore, di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è costituita e di essere soddisfatto con preferenza sul ricavato dell'espropriazione. Essa attribuisce al soggetto nel cui favore è iscritta il diritto di sequela, ossia la possibilità di espropriare il bene anche se esso viene alienato in confronto di un terzo acquirente.

Viene definita **volontaria** quando è iscritta (con un contratto) in forza di un atto di volontà del debitore o di un terzo che la costituisce a garanzia del debito altrui (cosiddetto terzo datore di ipoteca). Tale è, per esempio, il caso dell'ipoteca concessa sull'immobile dal proprietario, a favore di un istituto di credito – talvolta anche a favore di una persona fisica – a fronte di un mutuo concesso per acquistare o ristrutturare un immobile, o per qualsiasi altra ragione. Qualora su un immobile si dovesse trovare un'iscrizione ipotecaria, occorre: verificare sempre il regolare pagamento del mutuo riscontrando gli ultimi bollettini; verificare le modalità e i tempi per ottenere l'assenso alla cancellazione dell'ipoteca (per alcuni istituti di credito e in alcune situazioni, i tempi per ottenere la cancellazione possono essere molto lunghi).

L'ipoteca **giudiziale** è l'ipoteca iscritta in forza di una sentenza che condanna il debitore al pagamento di una somma o all'adempimento di altra obbligazione ovvero al risarcimento dei danni da liquidarsi successivamente o, ancora, in forza di lodo arbitrale, quando questo sia reso esecutivo.

Infine, l'ipoteca **legale** si ha quando il titolo ipotecario discende direttamente dalla legge. Al riguardo l'art. 2817 c.c. stabilisce alcune ipotesi in cui la legge attribuisce a determinati creditori, in vista della causa del credito (meritevole di particolare protezione) il diritto di ottenere unilateralmente – perciò senza o anche contro la volontà del debitore – l'iscrizione dell'ipoteca a cura del conservatore dei pubblici registri sui beni del debitore medesimo. Tra le varie ipotesi è bene segnalare che l'ipoteca legale spetta all'alienante (venditore) sopra gli immobili alienati per l'adempimento degli obblighi derivanti a carico dell'acquirente dall'atto di alienazione.

Nel caso in cui i beni ipotecati fossero insufficienti a soddisfare il creditore (es: banca) quest'ultimo può concorrere come creditore chirografario sul ricavato della vendita degli altri beni del debitore.

Secondo quanto previsto dall'art. 2810 del c.c. (oggetto dell'ipoteca), sono capaci d'ipoteca: 1) i beni immobili che sono in commercio con le loro pertinenze; 2) l'usufrutto dei beni stessi; 3) il diritto di superficie; 4) il diritto dell'enfiteuta e quello del concedente sul fondo enfiteutico. Sono anche

capaci d'ipoteca le rendite dello Stato nel modo determinato dalle leggi relative al debito pubblico e inoltre le navi, gli aeromobili e gli autoveicoli secondo le leggi che li riguardano.

Ricordiamo che: a) l'ipoteca si estingue (in generale) con il decorso del termine ventennale; b) viene iscritta per un valore molto più elevato rispetto al mutuo concesso (in quanto il mutuatario deve, oltre che rimborsare il capitale, pagare gli interessi sul mutuo); c) si costituisce al momento dell'iscrizione del titolo nei pubblici registri.

Il **pignoramento** è la trascrizione più grave e complessa a carico di un bene immobile e rappresenta il primo atto dell'esecuzione immobiliare (vendita all'asta). La richiesta di pignoramento e l'istanza di esecuzione possono essere presentate da qualsiasi creditore. A norma dell'art. 2913 c.c. non hanno effetto, in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento.

Il **privilegio** è un diritto di prelazione che può avere natura generale o speciale. Il privilegio **generale** può venire esercitato su tutti i beni mobili del debitore; per quello **speciale** deve trattarsi di specifici (identificati in precedenza) beni mobili o immobili. Se non stabilito diversamente, il creditore "privilegiato" sui beni mobili è subordinato al creditore pignoratizio (viene prima il soddisfacimento di quest'ultimo); nel caso di privilegio su immobili, il creditore privilegiato viene preferito a quello ipotecario. L'intermediario può pattuire un privilegio su diversi beni a garanzia dei finanziamenti concessi. Oggetto di tale privilegio possono essere beni mobili destinati, per esempio, all'esercizio di impresa (purché non iscritti nei pubblici registri) o acquistati proprio grazie al finanziamento concesso o i frutti che derivino dalla vendita di tali beni precedentemente individuati. Anche il privilegio deve risultare da atto scritto (registrato successivamente presso la Cancelleria del Tribunale ove ha sede l'impresa) nel quale vengono individuati i beni oggetto della garanzia e descritto il credito che tali beni garantiscono.

Infine, a carico di un immobile possono gravare altre formalità meno frequentemente riscontrabili, per le quali è comunque buona norma rivolgersi al notaio per prevedere, a seconda del caso, le procedure atte alla cancellazione. Tra queste è bene ricordare: il sequestro conservativo; il provvedimento amministrativo di esproprio; le prelazioni legali (diritto che il legislatore riserva a favore di determinati soggetti a essere preferiti in caso di compravendita di specifiche categorie di immobili. Esso è sempre opponibile al terzo acquirente).

L'iscrizione ipotecaria può riguardare direttamente l'immobile oggetto di acquisto o un altro immobile. Può essere offerta direttamente dal richiedente il mutuo o da un terzo che possieda a sua volta un immobile sul quale accendere ipoteca e che sia disposto a intervenire quale garante a favore del mutuatario (terzo datore di ipoteca). L'iscrizione ipotecaria può essere di primo, secondo o terzo grado; la priorità del relativo diritto scaturisce dalla data di iscrizione. Tale atto è registrato presso le Conservatorie del registro dei beni immobiliari. L'ipoteca conserva (salvo le eccezioni che vedremo) i suoi effetti per 20 anni e può essere rinnovata prima della scadenza. Può essere cancellata solo qualora la banca dia il proprio "assenso" alla cancellazione.

La **fideiussione** è contemplata dall'art.1936 del c.c. È una garanzia personale (al pari dell'avallo)

e viene prestata nei confronti di un soggetto debitore a garanzia di un'obbligazione da questi contratta con un istituto o ente creditizio. Il fideiussore si obbliga in solido col debitore principale con tutto il suo patrimonio, ma le parti possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima dell'escussione del debitore principale. In questo caso il fideiussore deve indicare i beni del debitore principale da sottoporre alla preventiva esecuzione. La fideiussione può essere prestata anche per un'obbligazione condizionale o futura, prevedendo in tal caso l'importo massimo garantito (art. 1938 c.c.). Il debitore obbligato a dare una fideiussione deve presentare una persona capace che possieda beni sufficienti a garantire l'obbligazione. Quando il fideiussore è divenuto insolvente deve esserne dato un altro, tranne che la fideiussione sia stata prestata dalla persona voluta dal creditore (art. 1943 c.c.). La fideiussione non è valida se non è valida l'obbligazione principale, salvo che sia prestata per un'obbligazione assunta da un incapace (art. 1939 c.c.) Pertanto, se l'atto di vendita è viziato per un motivo qualsiasi (discendente da azione revocatoria ordinaria o fallimentare) anche la relativa fideiussione non è valida. La fideiussione **non può** eccedere ciò che è dovuto dal debitore, né può essere prestata a condizioni più onerose. Può essere prestata per una parte del debito o a condizioni meno onerose. In ogni caso la fideiussione eccedente il debito o contratta a condizioni più onerose è valida nei limiti dell'obbligazione principale (art. 1941 c.c.). Salvo patto contrario la fideiussione si estende a tutti gli accessori del debito principale. Se più fideiussori hanno prestato garanzia per lo stesso debito e per lo stesso debitore, ciascuno è obbligato per l'intero debito, salvo che sia stato pattuito il beneficio della divisione; in tal caso il singolo fideiussore può esigere che il creditore riduca l'azione alla parte da lui dovuta.

Secondo quanto previsto dai **decreti sulle liberalizzazioni**, dopo aver pagato interamente il mutuo bancario, il cittadino-consumatore non deve più affrontare nuove spese per avere la piena disponibilità del proprio immobile. In altre parole, in alcuni casi (come per la prima casa abitativa) per cancellare l'ipoteca, una volta estinto il mutuo, non è più necessaria l'autentica del notaio (quindi non occorre sostenere altre spese). L'istituto di credito dovrà semplicemente comunicare, entro 30 giorni, l'avvenuta estinzione del mutuo alla Conservatoria, che provvederà d'ufficio alla immediata cancellazione dell'ipoteca.

Tale procedura semplificata, tuttavia, è esperibile solo qualora ricorrano i seguenti requisiti:

- › il creditore deve essere una "banca" (non è quindi possibile cancellare in via semplificata ipoteche trascritte a favore di enti diversi dalle banche o di persone fisiche);
- › si deve trattare di un'ipoteca a garanzia del credito derivante da un "mutuo" (e quindi la procedura semplificata non è utilizzabile se l'ipoteca garantisce altri tipi di credito – per esempio quelli derivanti da un'apertura di credito o da un prestito tra privati –);
- › si deve trattare della cancellazione di una ipoteca volontaria e quindi la procedura semplificata non può essere utilizzata per cancellare ipoteche legali, ipoteche giudiziali e, tanto meno, la trascrizione di pignoramenti, sequestri e domande giudiziali;
- › si deve trattare di una "cancellazione" e quindi la procedura semplificata non può essere utilizzata per altre formalità da compiersi nei Registri Immobiliari diverse dalla cancellazione, quali i frazionamenti, le restrizioni, le erogazioni, ecc.

Anche nel caso dei mutui estinti contestualmente alla vendita del bene ipotecato (utilizzando per

il saldo della banca mutuante il prezzo che viene pagato dall'acquirente) si ritiene che la procedura semplificata non sarà di facile utilizzo: sia per ragioni di garanzia di chi compra, sia per ragioni di garanzia della banca che eroga un nuovo mutuo all'acquirente del bene già ipotecato.

La **copertura assicurativa per gli immobili** è richiesta, dalle banche eroganti, al momento della stipula dell'atto di mutuo. La parte acquirente deve assicurare l'immobile oggetto di compravendita per rischi relativi a: incendio, scoppio, fulmine. Tale assicurazione dovrà avere durata almeno pari al piano di rimborso del mutuo con vincolo a favore della banca (che in caso di sinistro sarà la prima a vedersi restituita la somma prestata). Dovrà essere tale da coprire l'intero valore dell'immobile (anche se l'importo del mutuo richiesto è inferiore al valore stesso dell'immobile). Alcuni istituti di credito richiedono anche l'assicurazione contro i rischi notarili (per errori, omissioni o imprecisioni che i notai possono compiere in sede di stipula dell'atto di mutuo o in sede di accertamenti presso la Conservatoria). Infine, per alcune tipologie di mutuo, si va sempre più diffondendo l'uso di assicurare la vita del richiedente (il tasso richiesto risulta superiore a quello previsto di qualche frazione percentuale) in modo da tutelare i familiari dal rischio di premorienza del mutuatario intestatario; in tal modo sarà l'impresa di assicurazioni che continuerà a pagare le rate fino all'estinzione di questo. Il costo di tale assicurazione diminuisce via via che si avvicina l'ultima rata da pagare.

1.4. Documentazione richiesta

La **documentazione richiesta** ai fini dell'erogazione del mutuo comprende:

- › la modulistica fornita dall'istituto di credito erogante;
- › per gli immobili accatastati: atto di provenienza; planimetria; mod. 55 (certificato catastale per la vendita); estratto di mappa; certificato di abitabilità; stato di famiglia; certificato di nascita; certificato di residenza; documentazione reddituale (mod. 101/740/mod.Unico/Cud/ ecc.); per le ditte: conto economico; situazione patrimoniale; mod. 750/760/ ecc.; estratto atto di matrimonio (eventuale separazione-comunione dei beni);
- › per gli immobili accatastati non censiti: certificato negativo dell'accatastamento (sostitutivo mod. 55); in caso di incertezza certificato storico ventennale del terreno;
- › per gli immobili di nuova costruzione: atto di proprietà dell'immobile; storico ventennale del terreno; negativo o mod. 55; planimetria; estratto di mappa; progetto approvato per la costruzione (rilasciato dal Comune); licenza edilizia di costruzione; inizio e fine lavori (documento che viene rilasciato da chi ha costruito); certificato di idoneità statica (rilasciato dall'architetto della Circoscrizione); dichiarazione del Direttore dei lavori di avere edificato secondo progetto;
- › per gli immobili con pratiche di condono: costruito entro il 1982 (certificato di fine lavori); mod. 47; 47/A; 47/R;
- › per l'immobile con vincoli: concessione edilizia in sanatoria oppure certificato di destinazione urbanistica;
- › per gli immobili acquistati per successione: certificato di eseguita denuncia di successione e di pagamento delle imposte relative; nota di trascrizione dell'accettazione ereditaria sia espressa che tacita.

1.5. Come si calcola il valore catastale

Ricordiamo che il valore catastale è quello sul quale si applicano le imposte nelle compravendite tra privati oppure quando un privato acquista da un'impresa non costruttrice oppure costruttrice, ma in questo caso la realizzazione dell'immobile deve essere conclusa da più di 5 anni.

Prima casa. Ai fini fiscali il valore da dichiarare è quello che si ottiene moltiplicando la rendita catastale, aggiornata al 5% per 110. Si trova, talvolta, scritto che il coefficiente è 115,5: questo è il parametro da applicare alla rendita senza rivalutazione: dire rendita maggiorata del 5% (quella che si indica nel modello Unico) moltiplicata per 110 è come prendere la rendita catastale senza rivalutazione (quella che è indicata nel rogito, al catasto, sul modello 730) e moltiplicarla per 115,5.

Esempio: immobile con rendita di 1.000 euro. La rendita aggiornata è di 1.050 euro che moltiplicata per 110 dà un risultato di 115.500 euro. Se moltiplichiamo la rendita base di 1.000, cioè non aggiornata, per 115,5, abbiamo lo stesso risultato (115.500 euro). L'importo così ottenuto trova applicazione per le imposte indirette dovute sugli acquisti (registro, ipotecaria e catastale), con esclusione dell'Iva (che deve essere applicata sul prezzo di vendita effettivo). L'aumento dei moltiplicatori, già in vigore dall'agosto 2004, non ha nessun effetto, invece, sull'Ici, la cui base imponibile è sempre pari alla rendita catastale, maggiorata del 5%, moltiplicata per 100.

Seconda casa. Il valore congruo per l'Erario in caso di acquisto di abitazioni diverse da quella principale – oltre che per box, garage e posti auto che non sono pertinenze della prima casa – si ottiene moltiplicando la rendita catastale (sempre rivalutata del 5%) per 120. Ritornando all'esempio di prima, con una rendita base di 1.000 euro si ottiene un imponibile minimo di 126.000. In pratica basta moltiplicare il valore di partenza (cioè la rendita senza rivalutazione del 5%, quella che troviamo al catasto, nel rogito o nel 730) per il coefficiente 126. Anche in questo caso il nuovo moltiplicatore vale ai soli fini delle imposte indirette dovute sugli acquisti (registro, ipotecarie e catastali), con esclusione dell'Iva. Inoltre, l'aumento non ha nessun effetto sull'Ici.

Negozi. Il moltiplicatore della rendita catastale già aggiornata del 5% è 40,8. Quello con la rendita originaria è 42,84.

Uffici. Il moltiplicatore della rendita catastale già aggiornata del 5% è 60. Quello con la rendita originaria è 63.

Terreni. Il moltiplicatore del reddito dominicale rivalutato del 20% è 90. Quello con il reddito dominicale originario è 112,5.

Impresa. Se la vendita è soggetta all'Iva, quindi si è acquistato da un'impresa di costruzione o da una società che ha ristrutturato l'immobile, la legge impone che nel rogito venga inserito l'esatto valore patrimoniale. Ci sono poi precisi obblighi ai quali le società devono sottostare quando vendono un bene di loro proprietà. Non esiste più la scappatoia per evitare possibili controlli del Fisco di dichiarare un valore minimo pari al valore catastale. La manovra "Bersani" del 4 luglio 2006 ha infatti cancellato la regola in forza della quale l'ufficio non poteva fare controlli se il valore dichiarato era almeno pari a quello catastale.

1.5.1. Novità 2012 (la Manovra Monti)

Con il 2012 torna l'imposizione sulla prima casa. Infatti, viene anticipata (rispetto al 2015) l'introduzione dell'Imu (più precisamente si tratta dell'Imposta municipale propria – Imp) e sparisce l'Irpef sugli immobili non locati (anche con riferimento alla seconda casa).

Tale nuova tassazione è accompagnata da un incremento delle rendite catastali, oggetto di un incremento del 60%. Di fatto, le rendite risultanti in catasto e rivalutate del 5% sono poi moltiplicate per **1,60** nel caso di immobili di categoria A (con esclusione degli A10) e di categoria C/2, C/6 e C/7. Il moltiplicatore si riduce a **1,40** per gli immobili di categoria B (e per le categorie C/3, C/4 e C/5); a **0,80** per gli immobili di categoria A/10; a **0,60** per immobili di categoria D e **0,55** per i fabbricati di categoria C/1.

Tuttavia, tale incremento del valore catastale ha effetto solo ai fini del conteggio dell'Imu (o Imp) e non viene preso in considerazione ai fini delle altre imposte che gravano sugli immobili (si pensi alle imposte di registro, ipotecarie e catastali). Quanto calcolato ai fini della rendita catastale verrà utilizzato anche per il 2013 e il 2014 e la vera e propria Imu entrerà in vigore (sembra) a partire dal 2015.

L'imposta sostituisce l'Ici (che era stata soppressa per tutte le prime case) e, come anticipato, l'Irpef sugli immobili non locati.

Anche tale imposta (Imu) ha carattere sostitutivo in quanto, per la componente immobiliare, sostituisce l'imposta sul reddito (delle persone fisiche) e le relative addizionali (oltre che l'imposta sui redditi fondiari e l'Ici stessa).

Inoltre, molto probabilmente, anche le seconde e terze case saranno sottoposte a un aggravio (se non altro dovuto alla semplice rivalutazione delle rendite catastali) anche se ai Comuni viene assegnato ampio spazio per la riformulazione delle aliquote d'imposta e per ciò che riguarda eventuali detrazioni concesse. In particolare, l'imposta sull'abitazione principale è fissata allo 0,4%, ma i Comuni hanno il potere di modificarla, innalzandola o abbattendola di 0,2 punti percentuali (in pratica si arriva a un tasso dello 0,6% o si scende allo 0,2%); quella sugli immobili diversi dall'abitazione principale è fissata allo 0,76% ma con facoltà, per i Comuni, di innazarla o abbassarla di 0,3 punti percentuali in più o in meno (di fatto portandola a 1,06% o allo 0,46%). Anche la detrazione di 200 euro può essere incrementata dai Comuni fino, di fatto, ad azzerare completamente l'imposta. Per i fabbricati rurali strumentali l'aliquota è fissata allo 0,2% con possibilità, per i Comuni, di abbatterla allo 0,1%.

In particolare, con riferimento alle detrazioni, è previsto che dal calcolo del valore dell'Imp, nel caso di prima casa, possa essere detratta una quota fissa di 200 euro, con diritto a ulteriore detrazione d'imposta di 50 euro per ogni figlio inferiore ai 26 anni. Tali detrazioni non si applicano dalla seconda casa in poi.

Facciamo qualche esempio:

A) abitazione principale

	fino al 2011	dal 2012
(1) Rendita	600,00	600,00
(2) Rivalutazione 5%	30,00	30,00
(1+2) Valore totale	630,00	630,00
Rivalutazione Imu		1,60
Rendita rivalutata 60%		$(630,00 \times 1,6) = 1008,00$
Valore immobile (rendita per 100)		100.800,00
Imu (ipotesi) 0,4%		403,20
Detrazione fissa		- 200,00
Ici		
Irpef		
Differenza dovuta		203,20

B) seconda casa

	fino al 2011	dal 2012
(1) Rendita	600,00	600,00
(2) Rivalutazione 5%	30,00	30,00
(1+2) Valore totale	630,00	630,00
Rivalutazione Imu		1,60
Rendita rivalutata 60%	630,00 (no rivalut.)	$(630,00 \times 1,6) = 1008,00$
Valore immobile (rendita per 100)	63.000,00	100.800,00
Imu (ipotesi) 1,06%		1.068,48
Detrazione fissa	No	No
Ici (0,5%)	315,00	
Irpef (ipotesi 38%)	239,40	
Totale imposte	554,40	1.068,48

1.6. Novità introdotte dai decreti sulle liberalizzazioni

La portabilità del mutuo: è possibile trasferire il mutuo da una banca all'altra senza perdere gli eventuali benefici di cui si è goduto al momento dell'erogazione. Il subentro della nuova banca nell'ipoteca è possibile se l'atto del nuovo mutuo e la quietanza del vecchio hanno una data certa, se nel nuovo mutuo viene indicata la destinazione della somma prestata e se nella quietanza rilasciata dalla vecchia banca viene dichiarata la provenienza della somma usata per il pagamento. L'annotazione del trasferimento del mutuo si ottiene presentando una copia autentica dell'atto di surrogazione all'ufficio dell'Agenzia del territorio che gestisce i registri immobiliari. In altre parole, il debitore il mutuo se lo "porta dietro" e sceglie a chi pagarlo.

La surrogazione: secondo quanto previsto all'art. 1202 del codice civile, il debitore che prende a mutuo una somma di denaro o altra cosa fungibile al fine di pagare il debito, può surrogare il mutuante nei diritti del creditore, anche senza il consenso di questo. La surrogazione ha effetto quando concorrono le seguenti condizioni: 1) che il mutuo e la quietanza risultino da atto avente data certa; 2) che nell'atto di mutuo sia indicata espressamente la specifica destinazione della somma mutuata; 3) che nella quietanza si menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento. Sulla richiesta del debitore, il creditore non può rifiutarsi di inserire nella quietanza tale dichiarazione.

Tecnicamente portabilità del mutuo significa stipulare il nuovo contratto di mutuo e presentare in Conservatoria copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato come atto pubblico o come scrittura privata. Applicare la surrogazione significa, infatti, accendere un altro finanziamento per poter profittare, ovviamente, di condizioni migliori.

Il creditore subentrante eredita il vecchio mutuo e tutte le garanzie dello stesso. In particolare eredita l'ipoteca ed è, quindi, tranquillo quanto a copertura della garanzia.

La surrogazione riguarda non solo i contratti bancari di mutuo, aperture di credito e finanziamenti, ma anche i contratti di società finanziarie e di altri intermediari.

La surrogazione si deve stipulare con atto pubblico (rogito notarile) o scrittura privata e successivamente deve essere chiesta l'annotazione alla Conservatoria, allegando la copia autenticata del rogito o della scrittura privata. Non si pagano le imposte di registro, l'imposta di bollo, quelle ipotecarie e catastali e sono esenti anche dalla imposta sulle concessioni governative come dell'imposta sostitutiva. Non occorre il consenso del creditore che aveva erogato il precedente mutuo.

Nell'atto di surrogazione devono essere contenuti i seguenti elementi:

- › parti stipulanti;
- › descrizione del mutuo/finanziamento in essere;
- › narrativa del nuovo mutuo/finanziamento e richiamo della clausola nella quale si precisa la destinazione della somma mutuata;
- › dichiarazione di volontà di surrogazione;
- › indicazione delle garanzie.

Il debitore deve farsi rilasciare, dal "vecchio" intermediario, la dichiarazione della provenienza della somma impiegata nel pagamento. Il vecchio intermediario finanziario non può rifiutare di inserire nella quietanza di pagamento tale circostanza.

Procedura di surrogazione: a) il cliente chiede il trasferimento del mutuo presso una nuova banca; b) la nuova banca dà avvio alle procedure di collaborazione interbancarie ai fini dell'operazione di surrogazione. È prevista una penale per le banche che ostacolano la trasferibilità dei mutui pari all'1% del valore del mutuo stesso per ciascun mese o frazione di mese di ritardo (in altre parole, se la "rottamazione" del vecchio mutuo non si perfeziona in 30 giorni, la banca cedente sarà ritenuta

responsabile del mancato completamento delle procedure, fatto salvo il diritto di rivalersi sulla banca cessionaria nel caso il ritardo sia dovuto a quest'ultima).

Si noti che la surrogazione differisce radicalmente dalla rinegoziazione. Nel primo caso si cambia il mutuo (e inevitabilmente si cambia banca); nel secondo caso si ridefiniscono, con la stessa banca, le condizioni (tasso, durata, commissioni, ecc.) del mutuo già in corso. Peraltro, la banca non è costretta ad aderire alla richiesta del cliente di rinegoziare il vecchio mutuo che è un contratto già stipulato. Nella surrogazione, invece, la vecchia banca riceve una somma pari a quella dovuta per estinguere il vecchio mutuo e non può rifiutarsi di surrogare la nuova banca nelle garanzie che assistevano il vecchio mutuo. Una volta stipulato il nuovo mutuo e pagata la vecchia banca, in altre parole, arriva l'ora della surrogazione, ossia l'atto con il quale il debitore "manda" la vecchia ipoteca (e in generale tutte le garanzie concesse come, ad esempio, un'eventuale fidejussione rilasciata per il vecchio mutuo) a garantire le obbligazioni derivanti dal nuovo contratto di mutuo. La surrogazione è una dichiarazione unilaterale del debitore che ha, appunto, per effetto quello di far subentrare la nuova banca nelle garanzie che assistevano il credito della vecchia banca.

Il passaggio alla rata costante. Si tratta, in questo caso, del mutuatario che di fronte a un aumento eccessivo del parametro di riferimento del mutuo (per esempio l'Euribor) chiede alla propria banca che gli sia applicato un tasso fisso e non più quello variabile. In questo caso è previsto l'obbligo per la banca di concedere il passaggio a quanti ne facciano richiesta. A sancire tale "obbligo" (e non più "facoltà") è stato il "decreto sviluppo" varato nel 2010. Tale decreto, oltre a sancire l'obbligo, stabilisce anche qual è il tasso "fisso" da applicare sul nuovo mutuo: occorre prendere il minore valore tra l'IRS a 10 anni e quello di scadenza pari alla durata residua del mutuo, o, in mancanza, alla scadenza precedente. A questo valore, che viene di consueto utilizzato per determinare all'inizio le rate dei prestiti a tasso fisso, si dovrà poi aggiungere lo stesso spread indicato sul contratto originario. Se per esempio mancano ancora 20 anni al termine del rimborso, il mutuatario con un tasso Euribor aumentato dell'1% otterrà un tasso IRS a 10 anni incrementato dell'1%. Tuttavia tale decreto ha un limite temporale e reddituale (riguarda tutte le famiglie che avranno problemi di pagamento rate fino al termine del 2012 e con un reddito, così come risulta dall'Indicatore della situazione economica equivalente – **Isee** – fino a 30.000 euro).

Per **sostituzione del mutuo**, infine, si intende la chiusura del vecchio finanziamento e l'apertura di uno nuovo. Non vi sono ostacoli particolari da superare e ci si può far prestare anche somme più alte del debito residuo, ma i costi connessi all'operazione sono alti (le spese da affrontare sono le stesse di quelle sostenute con l'apertura della prima pratica di mutuo).

1.7. I mutui "agevolati"

Si tratta di mutui "particolari" che, poiché dedicati a determinati settori commerciali, produttivi o a mutuatari aventi determinati requisiti (vedi quelli necessari all'acquisto della "prima casa"), godono di alcune agevolazioni o sono strutturati in modo tale da consentire, all'acquirente, importanti risparmi (soprattutto in conto interessi) durante il pagamento delle rate.

1.7.1. Il mutuo agrario

Secondo quanto previsto dall'art. 43 del decreto legislativo 385/1993 (TUB), si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine con una durata che va da un minimo di 18 mesi a un massimo di 30 anni, destinato a finanziare: gli investimenti strutturali dei fondi rustici; l'acquisto di terreni per la formazione e l'ampliamento della proprietà coltivatrice; il ripianamento di passività onerose nonché a finanziare le attività connesse o collaterali quali l'agriturismo, la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti. L'immobile oggetto di finanziamento viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

Le garanzie possono essere:

- › ipoteca sui cespiti oggetto di acquisto e su quelli eventualmente preposseduti;
- › ipoteca e/o altre garanzie ritenute idonee dalla banca (per esempio: pegno su titoli e su denaro, fideiussione di persone fisiche o giuridiche, fideiussione bancaria o di enti pubblici, polizza fideiussoria assicurativa, privilegio legale o convenzionale, ecc.).

Le operazioni possono essere altresì assistite dalla garanzia accessoria, come quella prestata dalla Società gestione fondi per l'agroalimentare (SGFA) che interviene, per i finanziamenti oltre i 60 mesi di durata, sia per le operazioni agevolate che ordinarie, di importo fino a euro 1.550.000. Le ritenute applicate sono le seguenti: 0,30% dell'importo del finanziamento, per operazioni destinate a ripianamento di passività onerose; 0,25% dell'importo del finanziamento per le altre tipologie di operazioni.

Se il mutuo erogato è a tasso fisso, restano fissati per tutta la durata del prestito sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Se si decide per il mutuo a tasso variabile, va da sé che, rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (per esempio l'Euribor).

In tal caso, il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

1.7.2. Il mutuo fondiario

Disciplinati dal d.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, si rivolgono al settore edilizio. I mutui fondiari vengono classificati, in base alla destinazione, in:

- › mutui ordinari garantiti da ipoteca;
- › mutui edilizi garantiti da ipoteca;
- › mutui a tasso fisso con rivalutazione del capitale.

Ma ricordiamo che il mutuo fondiario è quello che generalmente viene richiesto per acquistare o ampliare (o ristrutturare) un fabbricato esistente. Quando il mutuo viene richiesto ai fini dell'edificazione si parla di "mutui edilizi".

In quest'ultimo caso (nuova costruzione) il mutuo:

- › viene erogato in corso d'opera secondo lo "**stato di avanzamento dei lavori**", così come stabilito dal perito della banca (ciò impone al richiedente di avere comunque già a disposizione una certa somma di denaro per poter iniziare i lavori, prima che la banca eroghi le diverse *tranche* di mutuo);
- › copre (solitamente) fino all'80% del costo di costruzione (dato dalla sommatoria dei costi necessari all'acquisizione dell'area, dei costi accessori quali concessione edilizia, progettazione, direzione dei lavori, ecc.) nel caso di nuove costruzioni (ma può arrivare al 100% se vengono fornite garanzie accessorie). Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti il "costo di costruzione" non terrà conto del costo di acquisizione dell'area fabbricabile.

Può essere richiesto da cooperative o da una società costruttrice per poi, eventualmente, essere trasferito in capo ai singoli acquirenti (vedi accollo di mutuo). La garanzia principale è anche qui costituita da iscrizione ipotecaria di 1° grado sull'immobile oggetto del finanziamento (ma l'ipoteca iscritta, a seguito dell'entrata in vigore del d.lgs. 385/1993 – TULB –, può essere anche di secondo grado).

Il piano di rimborso prevede rate semestrali posticipate scadenti il 1° gennaio e il 1° luglio di ciascun anno a partire dal semestre successivo a quello della stipula. Possono essere a tasso fisso (ammortamento alla francese) o variabile.

Godono di agevolazioni fiscali: sono esenti ai fini delle tasse e imposte ipotecarie e bolli; sono soggetti solamente al pagamento dell'imposta sostitutiva dello 0,25%; il mutuatario paga solo il 50% dell'onorario (previsto in apposite tabelle) stabilito dal notaio per la stipula del mutuo; valgono i criteri di deducibilità degli interessi; anche qui vale il principio del consolidamento dell'ipoteca con il decorso di 10 giorni.

Nel caso di nuova costruzione, la documentazione occorrente è la seguente:

- › progetto approvato dal Comune e/o dalla Regione se soggetto a vincoli (paesaggistici, idrologici, ecc.);
- › concessione edilizia o concessione in sanatoria;
- › certificato attestante l'avvio dei lavori (da presentarsi al Comune);
- › relazione tecnica con annesse le singole voci attinenti i costi di costruzione;
- › estratto di mappa e certificato del catasto terreni (se l'immobile, dovendo essere ancora costruito, non è stato censito dal catasto);
- › planimetria del fabbricato (scala 1:100) e della zona (scala 1:5000);
- › attestazione notarile che dichiari l'assenza di ipoteche sul terreno destinato alla costruzione.

In caso di ampliamento o ristrutturazione, la documentazione necessaria diviene la seguente:

- › estratto di mappa catastale;
- › autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività (D.I.A. o SCIA) al fine della effettuazione dei lavori di ristrutturazione;
- › planimetria dell'edificio (scala 1:100);
- › piano spesa con descrizione delle singole voci;
- › valutazione tecnica dell'immobile.

Il mutuo concesso a "stato avanzamento lavori" riguarda i soli mutui superiori alla somma di 50.000 euro. Per importi inferiori l'erogazione avviene in unica soluzione.

Il contratto di mutuo può essere "risolto" in caso di:

- › mancato pagamento anche di una sola semestralità;
- › fallimento del mutuatario;
- › distruzione o deterioramento dell'immobile sul quale grava l'ipoteca;
- › omessa denuncia di debiti o vincoli preesistenti la stipula.

In seguito all'entrata in vigore del Testo Unico sulle Leggi Bancarie (TULB), ossia del d.lgs. 385/1993:

- › i debitori, ogni qualvolta abbiano estinto la quinta parte del mutuo originario, hanno diritto ad una riduzione proporzionale della garanzia prestata;
- › la risoluzione del contratto di mutuo può essere invocata dalla banca solo dopo 7 ritardi nei pagamenti delle rate di mutuo.

1.7.3. Il mutuo artigiano

I mutui "dedicati" al settore dell'artigianato sono previsti e regolamentati dalla legge n. 860 del 25 luglio 1956 e dalla legge quadro sull'artigianato n. 443 dell'8 agosto 1985. Tali finanziamenti sono da erogarsi esclusivamente ad aziende iscritte all'albo delle imprese artigiane o a consorzi e società consortili (in forma cooperativa) iscritte in apposita "sezione" dell'albo e costituite esclusivamente tra imprese artigiane o misti (dove però le imprese artigiane rappresentano e detengono la maggioranza). È impresa "artigiana" quella in cui il lavoro immesso nel processo produttivo è superiore (in valore) al capitale; inoltre l'attività principale deve essere rappresentata dalla produzione di beni e servizi (non quella commerciale, che tuttavia può essere affiancata alla prima).

I finanziamenti in tal caso sono destinati a finalità di incremento dell'attività artigianale (affinché questa non scompaia del tutto) e possono riguardare:

- › l'acquisto di locali, uffici, depositi o laboratori;
- › la ristrutturazione o l'ampliamento di questi;
- › l'acquisto di materie prime.

Tutte le spese di cui sopra andranno effettuate entro e non oltre i 6 mesi dalla domanda di finanziamento.

La durata dei finanziamenti arriva:

- › a un massimo di 10 anni nel caso di acquisto o ampliamento di impianti e/o immobili;
- › a un massimo di 5 anni nel caso di acquisto di attrezzature e scorte.

L'importo finanziato dipende dall'uso che si fa di tali somme:

- › nel caso di acquisto e ristrutturazione (di immobili, laboratori, macchinari o attrezzi) si arriva a un massimo di 120.000 euro; tale limite può essere elevato a 180.000 euro nel caso di intervento della Regione (attraverso l'opera dell'Artigiancassa);
- › per ogni socio che partecipi personalmente al lavoro della cooperativa artigiana è previsto un finanziamento massimo di 24.000 euro;
- › il limite diviene di 40.000 euro per l'acquisto di scorte e prodotti finiti.

Ovviamente le agevolazioni di che trattasi riguardano la corresponsione degli interessi sul mutuo erogato (il tasso applicato è inferiore a quello vigente sul mercato in quel momento per forme di finanziamento analoghe).

Quanto alle garanzie, il credito artigiano (vedi legge 949 del 25 luglio 1952) ha il privilegio legale nei confronti di terze persone sia sui macchinari che sulle somme dovute per contratti di fornitura a condizione, però che essi risultino da atto scritto. Per quanto riguarda le scorte di materie prime, il credito artigiano si cautela con il privilegio convenzionale (art. 2778 c.c.). In casi eccezionali viene richiesto l'avallo e la fideiussione del coniuge o dei figli maggiorenni, mentre per quanto riguarda i mutui artigiani su immobili è obbligatoria l'iscrizione ipotecaria sull'immobile acquistato.

La richiesta del finanziamento "artigiano" viene effettuata con l'uso di moduli appositi predisposti dall'ente in tre esemplari (nel caso di mutuo artigiano richiesto per far fronte alla provvista di scorte, occorrerà presentare una duplice richiesta distinta).

La documentazione occorrente varia a seconda dei soggetti richiedenti e della destinazione della spesa. In particolare:

- › per le imprese artigiane necessitano: certificato di iscrizione all'albo delle imprese artigiane, rilasciato in data non anteriore a 3 mesi rispetto a quello della domanda; documentazione relativa alle spese da sostenere o sostenute; computo metrico estimativo – in caso di costruzione di locali – con le relative fatture finali; planimetrie dei locali da edificare con la loro destinazione vistata dalla Commissione edilizia annotata con i dati della licenza; preliminare di compravendita e planimetria, nel caso di acquisto dei locali;
- › per i consorzi e le società consortili: certificato di iscrizione all'albo "speciale" delle imprese artigiane; fotocopia dello statuto; delibera assembleare relativa agli investimenti da effettuare; una dichiarazione notarile con le risultanze degli iscritti al consorzio e i loro estremi identificativi; documentazione preliminare e definitiva delle spese;
- › per acquisto di macchinari, attrezzature e scorte: fatture pro-forma, preventivi di offerta, fatture quietanzate; certificati peritali o stime delle scorte dei prodotti finiti.

Il **Fondo centrale di garanzia** è stato costituito con legge n. 1068 del 14 ottobre 1964 e interviene su richiesta dell'istituto finanziatore. Copre fino al 70% delle eventuali perdite che la banca stessa dimostrerà di aver subito dalla parte mutuataria, naturalmente dopo aver esperito ogni azione coattiva. Questa percentuale può arrivare fino al 90% per le imprese artigiane situate nelle zone già destinatarie, in passato, dell'intervento della Cassa per il Mezzogiorno.

Ovviamente tale garanzia supplementare inciderà sul costo del mutuo (per il mutuatario) che si vedrà applicato un tasso maggiorato dello 0,50%.

Quanto alle agevolazioni fiscali: i mutui artigiani sono esenti dall'imposta di bollo, registro, ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative in luogo delle quali scontano solamente un'imposta sostitutiva e un'imposta ridotta sul bollo delle cambiali artigiane.

Entro 90 giorni dalla data di concessione, pena la decadenza, occorre stipulare il contratto di finanziamento, salvo proroga richiesta dalle parti non superiore a 4 mesi. L'Artigiancassa comunica alla banca presso la quale l'operazione è stata canalizzata l'ammissione o meno al contributo interessi, e comunica altresì la necessità o meno di avvalersi del fondo centrale di garanzia.

Esempio di erogazione di un mutuo artigiano di 50.000 euro. Andranno annoverate le seguenti spese:

- › Imposta sostitutiva (0,25% di 50.000);
- › Fondo centrale (+ 0,50% sul tasso);
- › Assicurazione (rischio incendio);
- › Spese notarili (50% dell'onorario normalmente previsto);
- › Perizia;
- › Bolli.

Anche per i mutui artigiani è previsto il caso di risoluzione anticipata del contratto:

- › se vengono meno le condizioni o vengono violate clausole contenute nel contratto di finanziamento;
- › il richiedente il mutuo cessa l'attività o perde la qualifica di artigiano.

In tal caso l'istituto di credito chiederà immediatamente la restituzione della somma in quota capitale, nonché gli interessi per il periodo intercorrente tra la data dell'ultima rata pagata e quella di estinzione (recuperando, inoltre, la quota agevolativa del contributo interessi).

Il calcolo del contributo interessi erogato alle imprese artigiane risulta determinato dalla differenza tra il piano di ammortamento calcolato al tasso di riferimento in vigore alla data della stipula del mutuo e il piano di ammortamento calcolato al tasso agevolato corrisposto dall'impresa.

$$RAAR = CAP \times TAES \times (1+TAES)^n / (1+TAES)^n - 1$$

$$RARI = CAP \times TRES \times (1+TRES)^n / (1+TRES)^n - 1$$

Dove:

- › Cap = importo del mutuo artigiano;
- › N = numero delle rate di ammortamento;
- › TAES = tasso artigiano effettivo semestrale (inferiore a quello di mercato);
- › TRES = tasso di riferimento effettivo semestrale (di mercato);
- › RAAR = rata di ammortamento determinata applicando il tasso agevolato artigiano;
- › RARI = rata di ammortamento che verrebbe fuori applicando i tassi di mercato vigenti.

Da quanto suesposto si deduce che il contributo complessivo sugli interessi sarà determinato dalla differenza tra le rate di ammortamento pagate nei due casi distinti:

$$CO = \text{contributo interessi} = (RARI - RAAR) \times n$$

1.7.4. Il mutuo "prima casa"

Nel caso di acquisto "prima casa" sono previste le seguenti agevolazioni:

- › l'imposta di registro o in alternativa l'IVA, si paga con aliquota ridotta;
- › le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa.

Per fruire delle agevolazioni non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei propri familiari. Lo sconto fiscale vale anche per l'acquisto di **pertinenze**, sia pure effettuato con atto separato, ma con il limite di una sola pertinenza per ciascuna delle diverse categorie catastali. Tra le pertinenze indichiamo le principali, con annessa categoria catastale:

C/2..... cantina o soffitta;

C/6..... box o posto auto;

C/7..... tettoia.

Per essere considerati pertinenza non è necessario che il box o il posto auto risultino ubicati nel medesimo edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

Prima casa e abitazione principale vengono usati come sinonimi, ma non è così:

- › la prima casa è l'immobile che si acquista per primo nel Comune dove si ha o si intende trasferire la propria residenza e le agevolazioni competono anche se esso viene dato in affitto, a condizione che sia la prima casa posseduta nel Comune;
- › per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. L'abitazione principale ha diritto a due forme di agevolazione: l'esenzione IRPEF e la possibilità di recuperare, in caso di riacquisto, l'imposta di registro o l'IVA pagata sulla prima casa.

Al fine di usufruire delle agevolazioni, l'**acquirente** deve possedere i seguenti **requisiti**:

- › nell'atto di compravendita deve dichiarare: di non essere titolare esclusivo (proprietario al 100%) o in comunione con il coniuge (la comproprietà con un soggetto diverso dal coniuge non è ostativa) di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove sorge l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- › di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altra casa di abitazione acquistata anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni fiscali prima casa;
- › di impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto, nel territorio del Comune dove è situato l'immobile da acquistare, qualora già non vi risieda;

Se le tre condizioni esposte non sono state inserite nell'atto di compravendita, si può rimediare mediante atto integrativo successivo. Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune dove si trova l'immobile acquistato con le agevolazioni.

L'acquirente decade dalle agevolazioni quando:

- › le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false;
- › non trasferisce entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto di acquisto;
- › vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro 1 anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La perdita delle agevolazioni comporta:

- › il recupero delle imposte nella misura ordinaria (al netto di quanto già corrisposto);
- › l'applicazione di una sanzione pari al 30% delle maggiori imposte dovute oltre agli interessi di mora. Più precisamente:
 - › il residuo 4% di imposta di registro o il 6% di IVA;
 - › l'imposta ipotecaria del 2%;
 - › l'imposta catastale dell'1%.

Sono dovuti gli interessi legali del 3% (dal 1° gennaio 2008).

Il contribuente può sanare il debito con il Fisco se, entro 60 giorni dalla notifica dell'avviso di accertamento, versa le imposte dovute (più interessi e soprattassa) ridotte a ¼.

Nel caso di **rivendita della casa entro i 5 anni**, oltre al ricalcolo delle imposte con l'applicazione delle aliquote ordinarie e alla **sanzione del 30%**, è dovuta la tassazione con aliquota del **20%** sulle plusvalenze, ma solo se l'immobile non sia stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo di detenzione dell'abitazione (metà del periodo più un giorno).

L'ufficio delle Entrate competente per territorio può esercitare l'azione di controllo e verifica sulla sussistenza dei requisiti entro il termine massimo di **3 anni** (portando prove circostanziate).

I 3 anni decorrono: dalla data dell'atto di acquisto per le false dichiarazioni rilasciate sul possesso dei requisiti richiesti; dalla data dello scadere dei 18 mesi previsto per il trasferimento della residenza (se al momento dell'acquisto si abitava in altra località); dalla data di cambio di residenza per la vendita della casa entro 5 anni dall'acquisto, senza ricomprarne un'altra nei 12 mesi successivi.

Rivolgiamo ora l'attenzione ai requisiti richiesti a seconda delle diverse tipologie di **venditore**.

Se il venditore è **un privato** (quindi non è un soggetto IVA) l'acquirente che ha i requisiti "prima casa" vedrà applicate le seguenti imposte:

- › l'imposta di registro del 3% (invece del 7%) sul valore dichiarato di acquisto;
- › le imposte ipotecarie e catastali sono pagate in misura fissa (168 euro ciascuna).

Gli atti di compravendita di immobili a uso abitativo e relative pertinenze, stipulati tra privati o fra un privato e un'impresa non costruttrice, devono obbligatoriamente contenere un doppio valore:

- › il prezzo realmente pagato (che però non avrà alcuna rilevanza fiscale);
- › il valore catastale dell'immobile **che costituisce ufficialmente l'importo sul quale vengono calcolate le imposte di registro, ipotecarie e catastali**.

Nell'atto notarile deve essere fatta esplicita richiesta di pagare le imposte sulla base del valore catastale.

Riquadro 1.1 - Quanto occorre dichiarare?

L'imposta di registro e l'IVA sono calcolate sul valore di vendita dell'immobile, così come dichiarato nel rogito notarile. La legge impone che nell'atto sia precisato l'esatto ammontare della compravendita. Tuttavia, per evitare accertamenti tributari è sufficiente indicare nell'atto il valore catastale dell'immobile ottenuto mediante moltiplicazione della rendita catastale per i moltiplicatori visti sopra. Si ottiene così il valore minimo da dichiarare, che il Fisco non può contestare nemmeno se il prezzo pagato è nettamente superiore.

In una circolare dell'Agenzia delle entrate è stato ribadito l'**obbligo** per le parti di indicare nell'atto l'effettivo corrispettivo pattuito per la cessione, fermo restando che la tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale avviene sulla base del valore catastale.

Tale criterio, in ogni caso, viene meno qualora le parti occultino, anche in parte, il corrispettivo effettivamente pattuito e lo dichiarino nell'atto in misura inferiore. In tal caso le parti dovranno corrispondere le imposte calcolate sull'intero corrispettivo effettivamente pattuito, con applicazione della sanzione amministrativa del 50% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione, eventualmente irrogata.

Inoltre, è stato previsto che, all'atto della cessione dell'immobile, anche nei casi di operazioni soggette a IVA, le parti dovranno rendere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che indichi: le modalità di pagamento; l'eventuale ricorso ad attività di mediazione; le eventuali spese sostenute per la mediazione, con le relative modalità di pagamento e l'indicazione della partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare. Qualora tale dichiarazione sia omessa o mendace (o incompleta) i beni trasferiti saranno assoggettati ad accertamento di valore, oltre all'applicazione di una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro.

Infine, dal 1° gennaio 2008, l'applicazione dell'imposta sostitutiva dello 0,25% ai contratti di mutuo viene subordinata a un ulteriore requisito: nei contratti di mutuo è necessario inserire (o allegare) una dichiarazione del mutuatario, nella quale si attesta che si tratta di un "finanziamento erogato per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo, e relative pertinenze, della prima casa". Dal punto di vista operativo, per alcune banche, non si tratta di una novità (essendo già prassi) ma ora è prevista una nuova sanzione (prima non prevista) e la legge dispone che è il mutuatario (e non la banca) a essere destinatario dell'azione del Fisco per il recupero della differenza tra l'aliquota agevolata (0,25%) e l'aliquota ordinaria che invece si deve applicare quando non si tratti di prima casa (aliquota 2%).

Se l'acquisto viene fatto **da impresa costruttrice** o ristrutturatrice **entro 5 anni** dalla data di ultimazione lavori, l'acquirente dovrà pagare:

- › l'IVA ridotta al 4% (invece che del 10%);
- › le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (168 euro ciascuna).

Nel rogito dovrà essere iscritto l'esatto prezzo pattuito (che fa fede ai fini del pagamento delle imposte) e dovranno essere riportate le modalità di pagamento (estremi dell'assegno o del bonifico) e i dati identificativi nonché le modalità di pagamento dell'agente immobiliare eventualmente utilizzato.

Qualora l'acquisto avvenga da impresa costruttrice o ristrutturatrice, ma la cessione avvenga **dopo 5 anni** dall'ultimazione dei lavori, per la compravendita sono dovute:

- › l'imposta di registro con aliquota 3%;
- › le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (168 euro ciascuna).

La finanziaria del 2006 ha previsto la possibilità, negli acquisti tra privati, di venir tassati sul valore catastale dell'immobile anziché sul corrispettivo convenuto.

Tuttavia, dichiarare nell'atto di acquisto il prezzo pagato comporta un aumento della parcella notarile (gli onorari sono rapportati al valore dell'immobile e non a quello catastale).

La finanziaria suddetta obbliga i notai a ridurre, in questi casi, il proprio onorario del 20%. La successiva manovra (Bersani-Visco) ha elevato lo sconto al 30%.

Per quanto riguarda il **credito di imposta**, nel caso di vendita di immobile e riacquisto entro 1 anno di altro immobile non di lusso, si recuperano l'imposta di registro e l'IVA, non le imposte ipotecarie e catastali già pagate (ciò vale anche nel caso di permuta).

Per fruire di tale credito, il contribuente deve manifestare la propria volontà con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dell'imposta di registro dovuta (per la differenza). Infatti, se il nuovo acquisto è soggetto a imposta di registro, la compensazione può avvenire immediatamente nel rogito (pagando la differenza).

Invece, in caso di IVA, il recupero del credito di imposta avverrà con la prima dichiarazione dei redditi successiva al rogito.

Tra le agevolazioni concesse per l'acquisto della "prima casa" è bene ricordare di ricomprendere la detrazione del 19% dell'imposta sul reddito (IRPEF) per i seguenti oneri:

- › interessi passivi (pagati sulla rata di mutuo);
- › oneri accessori;
- › quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

Tra gli oneri accessori vanno compresi, tra gli altri:

- › la commissione dovuta per l'intermediazione;
- › gli oneri fiscali (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca);
- › le spese notarili per la stipula del contratto di mutuo ipotecario;
- › le spese di istruttoria, di perizia tecnica, ecc.

L'importo annuo complessivo (compresi gli oneri accessori) su cui applicare la detrazione del **19%** è di **4000** euro (760 euro). Se il mutuo è cointestato a entrambi i coniugi, ciascuno di essi potrà fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi ma, in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote.

Alle stesse condizioni, sono detraibili gli interessi sui mutui per la **costruzione** dell'abitazione principale. In questo caso, tuttavia, l'importo cui commisurare la detrazione massima è inferiore: **2.582,28 €**. Inoltre, occorre che il mutuo venga stipulato non oltre 6 mesi, antecedenti o successivi dalla data di inizio dei lavori di costruzione, mentre l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dal termine dei lavori di costruzione.

Va sottolineato come siano *detraibili esclusivamente gli interessi derivanti dal tipico contratto di mutuo, purché assistito da garanzia ipotecaria* su immobili. Non è richiesto che il fabbricato ipotecato sia lo stesso da acquistare, quindi, può appartenere anche a un altro soggetto. Sono esclusi gli interessi pagati per altre forme di finanziamento, quali l'apertura di credito bancaria, la cessione dello stipendio, lo scoperto di conto corrente, anche qualora queste formule di prestito siano garantite da ipoteca su immobili.

È possibile beneficiare della detrazione anche se l'immobile acquistato è affittato. In questo caso è però necessario notificare, entro 3 mesi, al conduttore l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione. Entro un anno dal rilascio, inoltre, l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale. L'ipotesi che dà diritto alla detrazione è quella dello sfratto per finita locazione e non quella dello sfratto per morosità. Se l'immobile va ristrutturato, sempre al fine di godere della detrazione, deve essere adibito a dimora abituale entro 2 anni.

Un genitore può detrarre gli interessi passivi del mutuo stipulato per acquistare l'abitazione principale non utilizzata personalmente, ma messa a disposizione del figlio (o di un parente fino al terzo grado, o del coniuge, o di un affine entro il secondo grado). Per la detraibilità è necessario che l'acquirente sia anche intestatario del contratto di mutuo. Così, ad esempio, il padre deve essere sia il proprietario dell'appartamento, concesso in uso gratuito al figlio, sia l'intestatario del mutuo.

Se l'immobile viene ceduto, il diritto alla detrazione IRPEF si trasmette a colui che si accolla il mutuo e cioè l'acquirente, ferme restando le altre condizioni richieste dalla legge. In questo caso, per data di stipula del mutuo si intende quella del contratto di accollo.

La regola vale anche per gli eredi e i legatari che si siano accollati il mutuo stipulato dal contribuente deceduto. La detrazione compete anche al coniuge superstite, contitolare insieme al coniuge deceduto del mutuo contratto per l'acquisto della abitazione principale, a condizione che provveda a regolarizzare l'accollo del mutuo.

Per avere diritto alla detrazione, il mutuo deve essere concesso da un ente residente in Italia o in un Paese aderente all'Unione europea o che abbia una stabile organizzazione in Italia.

Occorre ricordare, però, i **limiti detrazione** del 19%. Per chi abbia contratto mutui da aprile 2005, magari anche superiori al prezzo di acquisto dichiarato (per effettuare con lo stesso prestito opere di ristrutturazione o per arredare la nuova casa) occorrerà, infatti, tener conto delle nuove norme e usare la seguente formula: prezzo di acquisto dichiarato, per interessi passivi pagati, diviso importo del mutuo. Il Ministero dell'Economia ha anche dichiarato che tra gli oneri accessori non rientra la polizza di assicurazione che le banche richiedono (non avrebbe carattere di "necessarietà").

Facciamo un esempio: un individuo ha contratto un mutuo prima casa per un importo di 140.000 euro. Valore di acquisto dell'immobile 101.300 euro. Interessi passivi pagati 4.220 euro. Quale valore potrà portare in detrazione sul modello Unico? Sappiamo che il limite massimo di detraibilità degli interessi passivi sui mutui è di 4.000 euro l'anno da dividere tra i contestatari. Se il mutuo (come in questo caso) supera il valore di acquisto dell'immobile, la quota di interessi detraibili va *proporzionalmente ridotta*. Per il calcolo si può usare la formula vista sopra: costo di acquisto dell'immobile (101.300) per interessi pagati (4.220) diviso per il capitale del mutuo (140.000). Il risultato è 3.053 euro. è questa la quota di interessi passivi detraibili (su cui sarà calcolato il 19%). Attenzione: come sappiamo, il valore dell'immobile va aumentato di tutti i costi *accessori* sia per l'acquisto che per il contratto di mutuo (risoluzione 128/E del 23 settembre 2005 dell'Agenzia delle entrate). Si dovranno, quindi, aggiungere ai 101.300 euro del rogito la parcella del notaio, sia per l'atto di acquisto che per il mutuo, la provvigione pagata all'agenzia immobiliare, le imposte di registro, ipotecarie e catastali, l'imposta sostitutiva del mutuo, le spese per l'iscrizione dell'ipoteca, le spese bancarie di istruttoria (ma, come visto appena sopra, non quelle per l'assicurazione scoppio/incendio).

Riquadro 1.2 - Calcolo della detrazione per chi lascia il vecchio prestito

Nel caso di estinzione di un mutuo e sua sostituzione con uno nuovo, il diritto alla detrazione degli interessi passivi viene mantenuto. Sia che si tratti di mutuo contratto per finanziare l'acquisto dell'abitazione principale, sia che si tratti di mutuo per la costruzione dell'abitazione principale.

Se il nuovo mutuo è di importo superiore a quello estinto, gli interessi del nuovo sono detraibili per la quota percentuale che si ottiene raffrontando l'importo del nuovo mutuo all'importo di quello estinto.

Tuttavia, se il nuovo mutuo è di importo superiore a quello del prestito estinto, la detrazione non può essere riconosciuta sul totale del secondo mutuo, ma sulla quota di interessi passivi che scaturiscono dal nuovo.

Esempio: vecchio mutuo 90.000 euro; nuovo mutuo 100.000.

La quota detraibile degli interessi del nuovo mutuo è:

$(90.000/100.000) \times 100 = 90\%$ degli interessi passivi.

1.7.4.1. *Le agevolazioni per chi "ricompra" la prima casa*

Le agevolazioni per la prima casa possono essere sfruttate da ogni contribuente **più volte** nel corso della vita, ovviamente nel rispetto dei requisiti previsti. Al momento di comperare la nuova abitazione principale **si possono recuperare le imposte pagate a suo tempo** sull'acquisto della vecchia casa e di cui non si è più proprietari. Il credito spettante è pari **alla minore tra le imposte dovute sui due atti**. Come accennato, per poter usufruire dello sconto il riacquisto (anche a titolo gratuito o in permuta) **deve avvenire entro 1 anno** dalla vendita della precedente abitazione.

Attenzione però: se con l'acquisto della prima casa non si ha l'obbligo di andarla ad abitare, ma solo di *trasferire la residenza nello stesso Comune entro 18 mesi*, per beneficiare del credito di imposta **occorre adibire il nuovo immobile acquistato a propria abitazione principale entro il termine di 3 anni**, cioè entro il termine concesso al Fisco per procedere agli accertamenti.

Sono recuperabili l'imposta di registro o l'IVA sborsate al momento dell'acquisto dell'appartamento. Il bonus, quindi, non riguarda gli altri tributi indiretti (cioè le imposte ipotecarie e catastali).

Il bonus fiscale non è illimitato. Il credito ammonta alla minore tra le due imposte pagate sugli atti d'acquisto.

Facciamo un esempio: prima casa con valore di 155.000 euro comperata nel gennaio 2002 versando un'imposta di registro del 3% per un totale di 4.650 euro. La casa viene venduta e con il ricavato si acquista un immobile di 258.000 euro sul quale è dovuta un'imposta di registro di 7.740 euro (3% di 258.000). Al momento del nuovo rogito, quindi, il contribuente dovrà sborsare solo 3.090 euro (la differenza tra 7.740 e 4.650). Supponiamo, invece, che la nuova prima casa abbia un valore inferiore alla precedente, per esempio 129.000 euro. All'Erario dovrebbero andare 3.870 euro (3% di 129.000). Il credito maturato dal contribuente con il primo acquisto (4.650 euro), è ampiamente superiore e, quindi, non dovrà pagare nemmeno un euro di imposta di registro. Verserà solo i 336 euro (168+168) di tributi ipotecari e catastali. E il credito in eccedenza? Va perso! Il bonus, infatti, non dà luogo a rimborsi e non può essere utilizzato parzialmente.

Il credito di cui abbiamo parlato può essere fatto valere immediatamente al momento del riacquisto della prima casa riducendo o annullando del tutto le somme dovute in base all'ultimo rogito (quindi il tutto viene calcolato già presso il notaio). Se il nuovo acquisto sconta l'imposta di registro (quando la vendita viene fatta da un privato o da un'impresa che vende l'immobile in esenzione d'IVA) il credito può essere utilizzato "direttamente dal notaio" in diminuzione dall'imposta di registro dovuta.

Se, invece, l'acquisto è soggetto a IVA (per esempio, quando si acquista un immobile da una cooperativa o da un'impresa) quest'ultima dovrà essere interamente pagata all'impresa (o alla cooperativa) e il credito d'imposta spettante potrà essere utilizzato: 1) in diminuzione dall'imposta di registro, ipotecaria e catastale dovuta su altri atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito; 2) in diminuzione dall'IRPEF (o IRE) dovuta in base alla dichiarazione dei redditi che verrà presentata successivamente alla data del nuovo acquisto; 3) in compensazione con altri tributi o imposte dovute attraverso il modello F24.

È bene ricordare, comunque, che il credito d'imposta **si prescrive trascorsi 10 anni** dalla sua origine. Se il titolare del credito d'imposta muore prima del suo utilizzo, lo stesso si trasferisce agli eredi.

Riquadro 1.3

Dalla **legge finanziaria del 2006** si evince che: in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito (quindi tale plusvalenza non va indicata in dichiarazione dei redditi) del **20%** (in precedenza era del 12,50%).

Trattasi, quindi, di una tassazione forfetaria a richiesta del venditore che in questo modo dovrebbe poter evitare di assoggettare a imposte le plusvalenze nei modi ordinari (come previsto oggi dal TUIR). Ricordiamo infatti che a oggi la vendita infraquinquennale degli immobili detenuti da persone fisiche (se non adibiti a prima casa) scontano imposte nei modi ordinari (ossia: bisogna indicare la plusvalenza in dichiarazione dei redditi assoggettandola alle nostre aliquote marginali) anche se nella pratica si è sempre stati portati a eludere (o evadere) tali disposizioni tanto che il gettito derivante all'erario è sempre stato molto limitato.

Nel caso in cui sia avanzata la richiesta della tassazione sostitutiva il notaio provvede, quindi, anche all'applicazione e al versamento dell'imposta e comunica altresì all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni.

La stessa finanziaria 2006 (comma 505) stabilisce che in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro per le sole cessioni fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi a oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta dell'acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore catastale indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. E inoltre in tal caso gli onorari notarili erano ridotti del 20%. Con legge 248/2006 tale percentuale di taglio sugli onorari dei notai, come già evidenziato, è salita al 30%, ma vale per le compravendite cui sia applicato il sistema del "prezzo-valore" ossia alle compravendite tra privati (nel cui atto viene riportato, oltre al

valore catastale su cui si pagano le imposte, l'effettivo corrispettivo (anzi la sua indicazione è divenuta, col decreto Bersani, obbligatoria: se il vero prezzo viene occultato con la dichiarazione di un importo inferiore e se il fisco se ne accorge, il criterio agevolativo della base imponibile viene meno, ossia le parti dovranno versare le imposte calcolate sull'intero corrispettivo effettivamente pattuito, con l'aggravante di una sanzione amministrativa pari al 50% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata). Tale criterio (e relativa sforbiciata al notaio) non vale per le compravendite tra un'impresa di costruzioni e un privato.

Inoltre, all'atto della cessione dell'immobile (anche nei casi di operazioni soggette a IVA) le parti sono tenute a rendere una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà". Nel documento vanno indicate le modalità di pagamento utilizzate per il trasferimento dell'immobile. Se le parti si sono rivolte a un mediatore immobiliare devono indicare le spese sostenute, le relative modalità di pagamento (assegno o contanti) oltre al numero di partita IVA o codice fiscale dell'agente immobiliare. Se la dichiarazione viene omessa, resa in modo mendace o incompleto, i beni vengono assoggettati ad accertamento di valore, oltre all'applicazione di una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro.

Sulle spese di mediazione, comunque, dal 1° gennaio 2007, nella dichiarazione dei redditi, è possibile detrarre il 19% degli oneri sostenuti per i compensi corrisposti all'intermediario. Tale bonus, però, riguarda solo l'acquisto dell'abitazione principale e su un massimo di 1000 euro (ovviamente, se l'acquisto è effettuato da più persone il limite complessivo resta di 1000 euro e la detrazione dovrà essere ripartita fra di loro in ragione della quota di proprietà).

1.8. Altre tipologie di mutuo

Il mutuo può essere a "tasso **fisso**" o a "tasso **variabile**". Nel primo caso il tasso, una volta fissato, non dovrebbe variare nel tempo, cosicché diventa agevole impostare il piano di rimborso del mutuo che una volta strutturato non avrà più bisogno di essere riveduto. Nel caso di tasso variabile, invece, poiché questo è ancorato a dei parametri, sarà necessario, periodicamente (in coincidenza della scadenza delle diverse rate) rivedere il piano di rimborso per prendere atto delle variazioni intervenute. I parametri possono essere diversi; tuttavia il più utilizzato, a livello comunitario, è il tasso Euribor (a 3 o 6 mesi), ossia l'Euro Interbank Offered Rate, che è il tasso "interbancario" al quale le più importanti banche dell'eurozona si fanno prestito tra loro. La banca, in tal caso, applica alla rata il tasso rilevato sul mercato interbancario, aggiungendo uno **spread** che tenga conto dei costi affrontati dalla banca (la provvista di denaro sul mercato) e del rischio da essa corso nel concedere un credito che sarà restituito (dal mutuatario) ratealmente.

Altri mutui a tasso variabile sono ancorati al Libor (London interbank offered rate).

Tra i mutui a tasso variabile è opportuno citare anche quelli forniti di un **cap** o di un **floor** (o di entrambi). Si tratta, in sostanza, di mutui a tasso variabile che raggiunte determinate soglie (c.d. *trigger rate*) diventano a tasso fisso. Per esempio, se un mutuo a tasso variabile ha un cap fissato al 5,5%, ciò significa che finché il tasso variabile "finito" (vale a dire quello dato dalla somma del parametro di riferimento Euribor più lo spread) si mantiene sotto questa soglia, il cliente continua a pagare gli interessi sulla base del tasso variabile concordato; non appena questo arriva a toccare

la soglia (5,5%) o la supera, da quel momento (e fin quando il tasso non ritorna sotto la soglia) comincerà a pagare un tasso "fisso" del 5,5%. In altre parole, col "cap" il mutuatario si "assicura" contro un eccessivo aumento del parametro di riferimento (e tale assicurazione si paga attraverso un aumento dello spread che la banca pratica al mutuatario). Analogamente, nel caso di un **floor**, assistiamo a una trasformazione da tasso variabile a tasso fisso. Ma in questo caso il tasso fisso viene applicato quando quello variabile scende troppo. Supponiamo che in un mutuo la banca chieda che sia fissato un floor al 2%. Se il parametro di riferimento (l'Euribor) sommato allo spread scende al punto da essere uguale o inferiore alla soglia prefissata, il cliente della banca si ritroverà a pagare comunque il 2% fino a quando il tasso non tornerà a superare la barriera del 2%. Ovviamente questa barriera (il floor) favorisce l'istituto che eroga il mutuo; quindi la banca ricompensa il cliente che la "consente" attraverso una diminuzione dello spread applicato al mutuo.

Per periodi di tempo sufficientemente lunghi un altro parametro di riferimento spesso utilizzato dagli istituti di credito fa riferimento ai tassi SWAP (tassi di scambio tra debiti a tasso fisso e variabile). Tra questi il principale indice di riferimento resta l'IRS (interest rate swap). Se l'intermediario ci comunica di voler applicare al nostro mutuo a tasso fisso l'*IRS di periodo*, ciò sta a significare che se noi accendiamo un mutuo di durata decennale, il parametro di riferimento adottato nel contratto sarà l'IRS a 10 anni; nel caso questo mutuo abbia durata ventennale, l'IRS utilizzato sarà quello a venti anni, ecc.

I mutui c.d. **giovani** implicano, per i primi anni (c.d. periodo di grazia o *grace period*), il pagamento di una rata più bassa, legata al solo pagamento degli interessi, per poi proseguire con rate più alte. Nel frattempo, si presume, il "giovane" avrà consolidato la sua situazione reddituale.

I **mutui flessibili** (o con rimborso del capitale libero) consentono il rimborso delle rate non già con periodicità fissa, bensì lasciando la libertà di rimborso del capitale al mutuatario a determinate scadenze (anche predeterminate). Ovviamente, maggiore è la quantità di capitale restituito minori saranno le rate in virtù della diminuzione degli interessi sul capitale residuo (si veda il mutuo c.d. "americano").

I **mutui per ristrutturazioni** vengono richiesti appunto da chi si appresta a ristrutturare un immobile. Hanno il pregio di poter essere erogati in più *tranche* in base alle effettive esigenze di spesa legate ai lavori. Gli interessi sono pagati per la somma effettivamente erogata e solo per il corrispondente periodo di scoperto.

I **mutui con polizza** (*endowment*) offrono al richiedente (attraverso un aumento del tasso d'interesse praticato, di solito non superiore allo 0,5%) l'opportunità di usufruire di una copertura assicurativa (caso morte) per tutto il periodo del mutuo. Ovviamente il costo tende a diminuire man mano che ci si avvicina alla scadenza. Tale circostanza tutela gli eredi evitando loro di doversi accollare le rate ancora residue in caso di morte dell'assicurato intestatario del mutuo.

Nel caso di **mutui a tasso variabile e rata fissa**, anche se il tasso praticato è ancorato a dei parametri che possono portare a un cambiamento dell'importo da corrispondere, tuttavia si riesce a mantenere fissa la rata. In tal caso ciò che varia è il numero delle rate. Se il mutuo dovesse divenire più oneroso, il numero delle rate (di importo fisso) aumenterà; in caso contrario diminuirà.

I **mutui con opzione** consentono la conversione del tasso dopo un certo periodo: da un tasso fisso si può passare a uno variabile e viceversa, senza sostenere spese aggiuntive legate alla ricontrattazione.

Per i **mutui misti** è possibile scegliere la composizione del piano di rimborso.

Per esempio:

- › 75% a tasso fisso; 25% a tasso variabile;
- › 50% a tasso fisso; 50% a tasso variabile;
- › 25% a tasso fisso; 75% a tasso variabile.

Nei **mutui in valuta**, come dice la stessa definizione, le rate vengono determinate facendo riferimento a una valuta diversa dalla nostra. Risentono, quindi, dell'andamento positivo o negativo del tasso di cambio. Quest'ultimo inciderà sulla rata o le rate future ancora da versare.

I **mutui con PAC (piano di accumulo del capitale)** consentono di accantonare un capitale mensile (presso la banca con la quale intratteniamo un rapporto di conto corrente) che servirà (semestralmente o annualmente a seconda del piano di rimborso) a pagare la rata di mutuo. Nel frattempo il capitale versato sul conto corrente viene impiegato in attività finanziarie (quote di fondi comuni di investimento) che consentono di accumulare quanto necessario per il pagamento del mutuo con minore sforzo economico.

Nel caso di **mutui a capitale residuo prefissato** si stabilisce a priori la parte di capitale che sarà restituita a scadenza in un'unica soluzione (potrà essere il 25, 50 o 75% del totale); eventualmente, se a scadenza non si dovesse possedere la somma necessaria alla restituzione in unica soluzione, si potrà ottenere un'ulteriore dilazione (da 1 a 5 anni di tempo). Per quelli a tasso fisso la durata arriva al massimo a 10 anni; per quella a tasso variabile non eccede i 20 anni.

Esistono, infine, alcune tipologie di mutuo particolari: in Inghilterra assistiamo alla erogazione di **mutui a rischio-debitore** dove il tasso applicato varia in funzione del capitale richiesto (maggiore è il capitale, in genere, minore sarà il tasso di interesse applicato e viceversa). In Francia sono molto diffusi (data la necessità di reperire alloggi per i lavoratori che hanno una mobilità sul territorio sicuramente superiore a quella italiana) i **mutui per investire**; in tal caso verranno applicati tassi ridotti purché colui che acquista la casa sulla quale grava il mutuo si impegni ad affittare l'immobile acquistato per almeno 12 anni.

Molto vantaggiosi sono anche i mutui **on-line** che attraverso l'uso di Internet vengono erogati a condizioni favorevoli.

Per chi ha elevate giacenze sempre depositate sul conto corrente, alcuni istituti propongono poi i mutui **offset**: vale a dire che se si prendono a prestito 100.000 euro e sul conto corrente sono sempre disponibili 20.000 euro, gli interessi si pagheranno su 80.000 euro (il deposito in conto corrente non frutta interessi, ma in compenso vengono conteggiati interessi sul mutuo più bassi).

Per i mutui "ancorati al **tasso BCE**" si tratta di prestiti che dovrebbero godere di maggiore stabilità del tasso applicato, in quanto i tassi ufficiali di riferimento utilizzati dalla Banca Centrale variano, ma non quotidianamente come quelli interbancari (quali l'Euribor).

Il **mutuo ponte** è un'anticipazione bancaria concessa al richiedente su apposito conto corrente, in attesa che il mutuo stipulato successivamente vada a buon fine. Il richiedente invia una lettera alla banca che opera il prefinanziamento conferendogli mandato irrevocabile di potersi rivalere sul mutuo che sarà erogato dall'istituto fondiario. L'istituto di credito fondiario, a sua volta, deve dare il proprio nulla osta (lettera di adesione) all'istituto di credito erogante il mutuo ponte.

2. I costi del mutuo

2.1. Le rate di ammortamento

L'interesse è il costo d'uso del capitale. Il tasso di interesse indica, in percentuale, la quantità di denaro atta a remunerare l'uso del capitale concesso in prestito dall'istituto di credito (in altre parole è l'interesse sull'unità di capitale, ovvero quanto pago di interessi su un euro, su un dollaro, su uno yen, ecc.). La quota di ammortamento, ovvero la ripartizione di un costo nel tempo, su più esercizi, si compone della quota capitale e della quota interessi.

Il montante (M) è la somma del capitale (C) più gli interessi (I) maturati: $M = C + I$.

Per quota o **rata di ammortamento** si intende la rata che si versa per estinguere un debito in più anni. Il piano di ammortamento indica le modalità di rimborso del mutuo.

La rata può essere: **costante** (ammortamento alla francese) dove assistiamo a una quota capitale che cresce nel tempo mentre diminuisce la parte dovuta agli interessi; **decrecente** (o scalare, o italiano) in cui la rata diminuisce in funzione del fatto che a una quota capitale costante rimborsata nel tempo si affianca una quota per interessi via via minore; **crescente** (a una quota interessi costante nel tempo si affianca una quota capitale crescente: ammortamento tedesco).

Un caso particolare di ammortamento è quello di tipo "**americano**". Secondo quanto previsto da questa fattispecie, il capitale verrà rimborsato interamente a scadenza; nel frattempo si continuerà a pagare la sola quota di interessi (di solito a esso è agganciato un piano di accumulo del capitale per fare in modo che comunque il richiedente sia in grado di tener fede al suo impegno di rimborso a scadenza). La rata si compone, sostanzialmente, di interessi calcolati sul debito residuo. Se abbatto tale debito (perché invece di restituire il capitale tutto alla scadenza restituisco parte di esso all'intermediario anche in più soluzioni nel corso del periodo) gli interessi pagati saranno inferiori perché, appunto, calcolati su un debito residuo inferiore.

Riquadro 2.1 - Finanziamenti e credito ai consumatori

La riforma del credito al consumo (ora indicato come "credito al consumatore") è stata avviata con la direttiva europea 2008/48/Ce. È stata recepita, nel nostro ordinamento con il decreto legislativo 141/2010. Gli obblighi imposti dalle nuove norme riguardano soprattutto la trasparenza nei confronti del cliente consentendogli un raffronto

più agevole e consapevole delle diverse alternative di finanziamento. È stato elaborato un modello standard denominato “informazioni europee di base sul credito ai consumatori”: si tratta di un documento che il finanziatore dovrà compilare per fornire al potenziale cliente tutte le informazioni previste dalla legge prima che sia vincolato da un contratto di credito o da una proposta irrevocabile.

Il decreto disciplina, tra l'altro, il diritto al recesso e all'estinzione anticipata: quando si accende un prestito si può fare “marcia indietro” (senza spese o commissioni) entro 14 giorni dalla conclusione del contratto. In caso di ripensamento, inoltre, si recede anche dall'eventuale polizza a copertura del credito.

È stata innovata anche la facoltà di rimborso anticipato del debito residuo (totale o parziale). Nel caso in cui il consumatore rimborsi in tutto o in parte il debito residuo gli verranno “scalati” gli interessi relativi sul debito residuo. Non è più dovuto un indennizzo al finanziatore se l'importo reso “prima” della scadenza corrisponde all'intero debito residuo ed è inferiore o pari a 10.000 euro. In ogni caso la penale non potrà superare l'1% dell'importo rimborsato se al termine del contratto manca più di un anno e lo 0,50% se manca meno di un anno alla scadenza.

Nel caso di un acquisto a rate di un bene difettoso o non consegnato, il consumatore potrà risolvere il contratto dopo la costituzione in mora del negoziante e non pagare più le rate alla finanziaria, ma ottenere la restituzione di quelle già versate.

II TAEG e l'ISC

Il Tasso Annuo Effettivo Globale riguarda i tassi di interesse applicati alla clientela delle imprese di finanziamento. La sua indicazione è obbligatoria da parte di banche e delle società finanziarie. Si differenzia dal TAN (tasso annuo nominale) in quanto tiene conto anche di tutti gli “oneri accessori” che, di fatto, fanno lievitare il TAN applicato.

Allo scopo di chiarire quale sia il significato economico delle diverse misure di costo del finanziamento consideriamo una classica operazione di credito al consumo effettuata con la formula “dieci/dieci”, nella quale il cliente versa una quota in contanti pari al 10% del valore del bene acquistato (nell'esempio pari a 10.000 euro) e rateizza il prezzo in dieci rate mensili di uguale importo.

Dobbiamo, innanzitutto, rendere omogenei i flussi di cassa che evidentemente si riferiscono ad epoche differenti. In formule, questo significa trovare quel tasso r che rende nulla la differenza tra il valore attuale delle rate – scontate allo stesso tasso r – e l'importo del finanziamento:

$$10.000 = \sum 1000 / (1+r)^{1/12}$$

da cui si ricava: $r = 26,27\%$

Questo è il tasso di rendimento interno (internal rate of return) vale a dire quel tasso che rende possibile l'equazione (e quindi eguaglia il membro di destra col membro di sinistra). Una volta ottenuto il tasso di rendimento interno è possibile procedere al calcolo del TAN calcolando il tasso equivalente al tasso annuo effettivo (r) in base al quale il contratto è stato costruito. In formule:

$$\text{TAN} = [(1+0,2627)^{1/12} - 1] * 12 = 19,63\% * 12 = 23,55\%$$

Come osserviamo, per il calcolo del TAN non si è tenuto conto degli oneri accessori (provvigioni, imposte, spese per istruttoria, ecc.) che gravano sull'operazione ma si considera esclusivamente la componente finanziaria della stessa. Il compito di tenere conto di tali oneri aggiuntivi è assegnato dalla normativa al TAEG, che si ottiene mediante la stessa metodologia utilizzata per il calcolo del tasso r , ma tenendo conto anche delle eventuali ulteriori voci di costo. Si ipotizzi ad esempio che le spese di istruttoria ammontino complessivamente a 500 euro e che vengano versate dal cliente contestualmente alla prima rata.

In formule: $10.000 = 500 + \sum 1000 / (1+r)^{i/12}$

da cui ricaviamo un $r = 43,74\%$. Procedendo per analogia rispetto a quanto delineato in precedenza per il TAN si riesce al risalire al TAEG applicato (c'è chi definisce tale tasso "di ingresso").

Infine ricordiamo che il TEG (tasso effettivo globale) è stato introdotto dalla normativa italiana sull'usura. Coincide con il TAEG, con l'unica differenza di ignorare per esplicita disposizione di legge gli oneri fiscali che gravano sull'operazione.

2.2. Il piano di ammortamento e gli interessi di preammortamento

Il notaio, in sede di stipula del contratto di mutuo deve allegare all'atto stesso unitamente al capitolato (che contiene le norme che regolano i contratti di mutuo) anche il piano di ammortamento concordato fra l'acquirente e la banca.

In tale allegato, oltre ai dati concernenti il nominativo, l'importo, la decorrenza, il tasso, il numero delle rate, è riportato anche il numero progressivo delle scadenze (mensili, trimestrali, semestrali, annue) con la indicazione della quota capitale, della quota interessi e del capitale residuo.

La rata, così come impostata dalle banche, in genere è posticipata, ma sarà bene chiarire con l'istituto erogante se tali rate sono tali oppure anticipate, poiché da tale scelta deriva sicuramente un maggiore o minore importo da pagare (le rate anticipate sono inferiori, a parità di ogni altra circostanza, delle rate posticipate).

Generalmente le rate semestrali previste nei piani di mutuo hanno cadenza 1° gennaio, 1° luglio; quelle trimestrali: 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio, 1° ottobre.

Date le cadenze suesposte può succedere che le stipule dei contratti di mutuo non coincidano con la decorrenza degli interessi stabiliti secondo il piano di ammortamento. In tal caso la banca erogante andrà a calcolare gli **interessi di preammortamento** che maturano dal giorno della stipula (o dal giorno in cui materialmente viene messa a disposizione la somma da mutuare) fino alla data di decorrenza prevista nel piano di ammortamento (quindi fino all'ultimo giorno del trimestre o semestre in corso, a seconda che la rata prevista sia trimestrale o semestrale).

Esempio:

Mutuo: 25.822,84 euro; rata: trimestrale; tasso: 7% (0,07);

data stipula notarile: 10 dicembre 2011;

decorrenza mutuo: 1° gennaio 2012.

Gli interessi di preammortamento saranno calcolati dal 10 dicembre 2011 al 31 dicembre 2011, per un totale di 22 giorni (si tiene conto anche della data di inizio del periodo calcolato).

La formula per il calcolo dell'interesse (e quindi valida anche per il calcolo degli interessi di preammortamento) è la seguente: $I = C \times i \times t$

Nel nostro esempio: $I = 25.822,84 \times 0,07 \times 22/365 = 108,95 \text{ €}$.

Notiamo che il tempo (espresso in giorni) deve essere diviso per il numero di giorni totali in un anno (365). Se il tempo fosse stato calcolato in mesi, avremmo diviso il numero di tali mesi intercorrenti tra la stipula e la decorrenza del mutuo per 12 (infatti nell'anno annoveriamo 12 mesi). Analogamente, se nella formula invece di utilizzare il tasso di interesse avendo premura di esprimerlo in percentuale, avessimo voluto indicarlo per intero, avremmo dovuto scriverlo come numero frazionario (7/100). Ne consegue che saremmo potuti pervenire allo stesso risultato utilizzando la seguente formulazione: $I = C \times i/100 \times t/365$; vale a dire: $I = C \times i \times t / 36.500 = (25.822,84 \times 7 \times 22) / 36.500 = 108,95 \text{ €}$.

Cogliamo l'occasione per evidenziare anche tutte le altre voci che, sommate a quella relativa agli interessi di preammortamento, finiscono per diminuire l'importo effettivamente erogato dalla banca a fronte del piano di ammortamento impostato, invece, sulla base della richiesta iniziale.

Per continuare con l'esempio suesposto si tengano presenti le altre voci di spesa che seguono:

› Commissione di servizio (di solito 1% dell'importo richiesto).....	258,00 €
› Assicurazione rischi notarili (0,12%).....	31,00 €
› Imposta sostitutiva (relativa all'iscrizione ipotecaria 1ª casa) 0,25%.....	65,00 €
› Perizia £.300.000).....	155,00 €
› a cui vanno aggiunte le spese per interessi di preammortamento.....	108,95 €
Totale spese	617,95 €

Per cui la somma *netta* riconosciuta al richiedente sarà pari a $25.822,84 - 617,95 = 25.204,89 \text{ €}$.

Se il **mutuo è erogato** da un'impresa non bancaria, come, per esempio, una finanziaria si applicano le **imposte ordinarie** che sono, in tal caso, leggermente diverse da quelle menzionate per i mutui "prima casa" erogati dalle banche:

- › **imposta di registro** sul contratto di finanziamento (168 euro);
- › **imposta di bollo** sul contratto di finanziamento (14,62 euro);
- › **imposta proporzionale di registro** sulle garanzie rilasciate da soggetto diverso dal debitore (pari allo 0,50% del valore delle garanzie stesse);

- › **imposta ipotecaria proporzionale** per l'iscrizione e la cancellazione (rispettivamente pari al 2% e allo 0,50% del valore delle ipoteche);
- › **imposta proporzionale di bollo** (12 per mille) sulle eventuali cambiali rilasciate;
- › **imposta di bollo** sulle ricevute di pagamento delle rate (attualmente pari a euro 1,81 per esemplare).

Riquadro 2.2 - La perizia tecnica

La perizia tecnica viene eseguita prima di iniziare la pratica di mutuo stessa, in quanto le banche erogano il mutuo sulla base del valore stimato dell'immobile dato in garanzia. Per mutui superiori ai 50.000 euro il perito viene scelto direttamente dall'istituto di credito (ma le spese, variabili da 150 a 300 euro, rimangono sempre a carico del richiedente). Onde consentire la stima, la banca mette a disposizione del perito la seguente documentazione: planimetria dell'immobile da stimare; certificato catastale; copia dell'ultimo atto di acquisto; copia del certificato di abitabilità; eventuali modd. 45 e 47 di condono edilizio.

Attraverso tale documentazione (ma anche attraverso il ricorso a sopralluoghi) il perito procede alla verifica dell'immobile e redige una perizia tecnica con determinazione del valore finale che verrà poi preso a base (ma con cautela) per le successive valutazioni inerenti l'importo da erogare.

Riquadro 2.3 - La polizza sulla capacità reddituale

Dopo la recente crisi finanziaria, indotta anche dal mercato immobiliare, sono aumentati i costi per chi intende acquistare un appartamento. Ciò in quanto la polizza di copertura della capacità reddituale è diventata quasi obbligatoria, visto che le banche fanno intendere che senza questo tipo di assicurazione il denaro non sarà prestato.

Così, la polizza che tutela da uno o più eventi che potrebbero minare la possibilità di proseguire nel rimborso delle rate (premorienza, perdita del lavoro, invalidità), tecnicamente detta "**polizza Cpi**" è ormai un dovere imprescindibile e viene fatta firmare insieme alla polizza "scoppio e incendio" (questa sì obbligatoria). Spesso il pagamento dei premi di tale polizza è rateale; in altri casi si tratta di "premi unici" (sostenuti solo all'inizio, in unica soluzione). Il beneficiario è la banca mutuante che, proprio per questo, si troverebbe in conflitto di interessi. Di tale "conflitto" si sta occupando anche l'ISVAP che sta analizzando anche prezzi (praticati dalle compagnie di assicurazione) e retrocessioni (riconosciute agli istituti mutuanti). Un primo risultato è già stato raggiunto visto che sempre più istituti bancari comunicano sia i costi a carico dell'assicurato (il mutuatario) che il livello medio delle provvigioni percepite.

3. Approfondimenti

3.1. La relazione preliminare e definitiva

Una volta esperita la perizia e determinato il valore dell'immobile (con la relativa somma da poter concedere in mutuo) la banca provvede a trasmettere al notaio incaricato (che però potrebbe recarsi presso la filiale) tutta la documentazione necessaria, vale a dire: documenti catastali dell'immobile, certificati anagrafici del venditore e dell'acquirente, la perizia, la copia autentica dell'ultimo atto di acquisto. A sua volta il notaio effettua i controlli di sua competenza sulla proprietà dell'immobile, sui vincoli e sulle iscrizioni ipotecarie (eventuali); dopodiché provvede a compilare una relazione preliminare da inviare alla stessa banca nella quale sono evidenziati eventuali privilegi, trascrizioni o l'esistenza di ipoteche. La relazione notarile definitiva viene invece compilata dal notaio allorché sia stato stipulato l'atto fra le parti e dopo l'iscrizione ipotecaria (eventuale) presso la conservatoria. Copia della relazione definitiva viene consegnata alla banca, che solo dopo tale consegna provvede alla effettiva erogazione del mutuo.

In pratica, la relazione definitiva differisce da quella preliminare poiché nella prima sono riportate le eventuali iscrizioni ipotecarie (col numero di registrazione assegnato alla Conservatoria dei Registri immobiliari del Comune dov'è sito l'immobile).

3.2. Stipula e firma del contratto di mutuo

Il notaio concorda con la banca erogante la data dell'atto medesimo e avvisa le parti interessate ed eventuali terzi datori di ipoteca. Gli schemi per la redazione dell'atto notarile sono prefissati e rispecchiano quelli consigliati dalla normativa ABI (Associazione Bancaria Italiana). Il notaio, inoltre, allega al contratto di mutuo due allegati concernenti il piano di ammortamento e le condizioni generali che regolano i contratti di mutuo. Potrà procedere alla stipula dell'atto di mutuo anche in presenza di procura legale rilasciata a terze persone dal soggetto richiedente impossibilitato a intervenire personalmente.

3.3. Estinzione anticipata del contratto di mutuo

Secondo la previgente normativa, se il mutuatario intendeva estinguere anticipatamente un mutuo doveva rimborsare in un'unica soluzione le rate rimanenti non ancora scadute (in linea

capitale). In pratica il debitore doveva restituire in unica soluzione la parte "capitale" del mutuo ancora da pagare, più gli interessi decorrenti dall'ultima rata pagata e fino al giorno in cui veniva effettuata l'estinzione del mutuo.

Un ulteriore costo da sostenere, da parte del mutuatario, era la **penale prevista** (variabile dallo 0,5% al 4% a seconda della banca) calcolata sul debito residuo e **abolita** con l'entrata in vigore dei decreti sulle liberalizzazioni.

In particolare, l'accordo ABI /associazioni dei consumatori, prevede una penale massima dello 0,50% per i mutui a tasso variabile o misto e per quelli a tasso fisso stipulati prima del 2001; per quelli successivi al 2001 l'1,9% per la prima metà del contratto e l'1,5% per la seconda metà. Inoltre è stato indicato lo 0,20% per il terzultimo anno e penali interamente azzerate per gli ultimi 2 anni di tutti i mutui esistenti.

È indicata, inoltre, una clausola di salvaguardia che prevede, per quei casi che già oggi hanno condizioni più favorevoli rispetto a quelle concordate con il protocollo, una ulteriore riduzione. Per i soli mutui a tasso fisso con una penale tra l'1,25% e l'1,95%, lo sconto arriva allo 0,25%. Per i mutui con penale inferiore all'1,25% la clausola di salvaguardia è dello 0,15%; per i mutui a tasso variabile sarà dello 0,20%.

Perciò, per esempio, nel caso in cui il contratto di mutuo fosse già all'1,90%, viene applicata comunque una riduzione dello 0,25% (la penale scende quindi all'1,65%).

L'accordo prevede anche la possibilità di richiedere un rimborso/conguaglio per coloro i quali abbiano estinto il proprio mutuo "negli ultimi mesi".

La banca, in genere, rilascia una ricevuta per gli interessi pagati in caso di estinzione e per le commissioni (esenti da bollo) che può essere portata in detrazione, dal mutuatario, in sede di dichiarazione dei redditi.

Riquadro 3.1 - Quando conviene rinegoziare un mutuo

Con i tassi variabili (in alcuni periodi particolarmente allettanti rispetto ai tassi fissi) qualche mutuatario potrebbe essere interessato a rinegoziare il proprio mutuo, acceso diverso tempo fa a tassi fissi nettamente superiori. Le premesse da fare sono le seguenti: intanto occorre fare riferimento a un precedente mutuo a tasso fisso (se era variabile questo sarà sui livelli di tutti gli altri). Aggiungiamo che molte banche non consentono di rinegoziare il tasso senza chiudere il contratto per aprirne un altro (si deve quindi procedere alla chiusura del vecchio contratto, alla cancellazione dell'ipoteca o dar corso ad altri procedimenti: surroga; rinegoziazione).

In pratica, l'estinzione del vecchio mutuo e l'apertura di quello nuovo conviene se c'è un divario consistente tra il vecchio tasso e il nuovo e se, alla scadenza del mutuo, manca un periodo di tempo almeno pari alla metà della durata originaria. Non va in ultimo trascurato il tempo perso ad aspettare di chiudere il vecchio mutuo per aprirne uno nuovo. Tuttavia colgo l'occasione per sfatare una leggenda: chi chiude un vecchio contratto per aprirne uno nuovo **non perde i benefici prima casa**.

Anche **rinegoziare un mutuo** non sempre è conveniente. Per esempio, chi ha stipulato mutui a tasso variabile con l'opzione di passaggio al fisso rischia sorprese. Infatti, l'opzione si esercita solo in certe scadenze e il nuovo tasso fisso è calcolato di solito come **EurIrs** del periodo più uno spread. In caso di rialzo dei tassi, quindi, il nuovo tasso applicato non migliora la situazione (visto che anche l'EurIrs nel frattempo si è innalzato) e una volta stabilito va mantenuto fino alla scadenza, escludendo la possibilità di godere di eventuali ribassi dei quali avremmo potuto godere se avessimo mantenuto l'applicazione del tasso variabile.

3.4. Risoluzione del contratto di mutuo

Il mancato pagamento delle rate di mutuo, ai sensi art. 1453 c.c., per *insolvenza del debitore* fa scattare la risoluzione del contratto.

La banca ricorre all'azione legale per "mancato pagamento" solo dopo che è rimasta insoluta la terza rata (mensile) del contratto di mutuo.

Altre cause di risoluzione possono tuttavia essere le seguenti:

- › esistenza di pesi o vincoli che diminuiscano la garanzia ipotecaria;
- › omessa denuncia di debiti aventi prelazione sul credito vantato dalla banca erogante il mutuo;
- › diminuzione o deterioramento del valore dell'immobile ipotecato;
- › la distruzione del bene (la causa più importante);
- › inosservanza o inadempimento delle clausole stabilite nel contratto di mutuo da parte del mutuuario, tali da determinare una diminuzione della garanzia.

3.5. L'accollo di mutuo

Secondo quanto previsto dall'art. 1273 c.c. si ha accollo di mutuo quando il debitore (accollato) e un terzo (accollante) convengono che quest'ultimo si assuma il debito dell'accollato, ovviamente con il consenso dell'istituto di credito (accollatario) che aderisce al patto rendendo, pertanto, irrevocabile la stipulazione a favore dell'accollante.

Attraverso l'assenso del creditore (istituto bancario) fornito con dichiarazione espressa, il debitore originario (l'accollato) viene liberato. L'accollatario, d'ora in poi, può solo rivalersi sull'accollante.

È il caso tipico di un'impresa di costruzioni che, ultimata la costruzione e ricevuto il consenso della banca finanziatrice dell'opera, vende l'immobile a terzi che si "accollano" il mutuo originario gravante ancora sulla costruzione.

Per esempio, se il mutuo richiesto per la costruzione di una palazzina di 10 appartamenti fosse pari a 1 milione di euro, al momento della vendita degli appartamenti, il mutuo verrà equamente distribuito per ognuno di essi (100.000 euro) e chi li acquista si accollerà (sempre dopo l'assenso della banca) tale mutuo esistente. Come già accennato, in caso di insolvenza dell'accollante, la banca non può espletare alcuna *azione di regresso* nei confronti del debitore originario, salvo che ciò non sia stato espressamente previsto nel contratto di mutuo.

Ricordiamo che gli interessi, in caso di accollo di mutuo, sono detraibili da parte dell'accollante, purché:

- › l'accollo sia comprovato da atto pubblico o scrittura privata;
- › il creditore (banca accollataria) sia un soggetto residente nel territorio dello Stato (sede legale o direzione generale).

Chi si accolla un mutuo preesistente è opportuno che:

- › verifichi che esista un **frazionamento** per i vari appartamenti. In mancanza di tale frazionamento, l'acquirente del singolo appartamento rimane responsabile non solo per il pagamento del suo debito ma anche per gli eventuali inadempimenti della ditta costruttrice o degli altri acquirenti;
- › verifichi l'importo esatto della "quota residua" del mutuo (rilevabile dall'ultima ricevuta di pagamento del mutuo sotto la voce "capitale residuo");
- › sia consapevole che conviene subentrare in un mutuo già esistente perché si risparmiano tutte quelle spese dovute in fase di accensione di un nuovo mutuo.

Riquadro 3.2 - Le tutele per chi acquista un immobile "sulla carta"

Innanzitutto, c'è da considerare l'obbligo di fideiussione a carico del costruttore, tenuto a garantire, pena la nullità del contratto di compravendita, i versamenti in acconto fatti dall'acquirente.

La fideiussione, bancaria o assicurativa, deve coprire importi pari alle somme riscosse; in tal modo, qualora il costruttore dovesse fallire o essere sottoposto a liquidazione, amministrazione straordinaria, liquidazione coatta amministrativa o concordato preventivo, le somme versate verranno restituite dal garante al fideiussore.

Un secondo obbligo, sempre a carico del costruttore, riguarda la sottoscrizione di una polizza assicurativa decennale, che servirà a tutelare l'acquirente da eventuali gravi difetti di costruzione e dalla rovina totale o parziale degli edifici costruiti.

Altre tutele per chi acquista sulla carta sono previste al momento del preliminare di compravendita e della firma del rogito davanti al notaio.

Il preliminare, secondo l'articolo 6 del d.lgs. 122/2005, deve contenere (tra l'altro) l'identificazione catastale dell'immobile, la descrizione e le caratteristiche tecniche, i tempi massimi di costruzione, il prezzo e le modalità di pagamento, gli estremi della fideiussione, gli estremi del permesso di costruire, specificando anche se esistono ipoteche o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Quanto al rogito, l'articolo 8 del d.lgs. 122/2005 **vieta al notaio** di procedere alla stipula dell'atto di vendita di ogni singolo appartamento costruito, se prima non è avvenuto il **frazionamento** in quote del mutuo acceso dal costruttore su tutto l'immobile. Una garanzia per impedire che il compratore paghi la sua parte senza diventare proprietario perché sull'immobile, nel suo complesso, non è stata disposta la cancellazione dell'ipoteca legata al mutuo.

3.6. Le operazioni di cartolarizzazione (securitization)

Talvolta succede che la banca comunichi al cliente che il suo mutuo è stato “cartolarizzato”. Secondo tale operazione, prevista dalla **legge 130 del 1999**, si ha una cessione di crediti a titolo oneroso dalla banca a una società specializzata (la *società veicolo* – SPV –). Le rate versate dal cliente servono a pagare le cedole delle obbligazioni emesse per finanziare l'acquisto dei crediti e i costi dell'operazione. Con la cartolarizzazione le rate del mutuo garantiscono i bond (le obbligazioni) emessi e diviene, dunque, pressoché impossibile modificare i termini del contratto originario.

Per esempio, la banca può decidere che tutti i mutui in portafoglio, con durata trentennale e scadenza tra il 2030 e il 2035 saranno cartolarizzati. In questo caso, le rate pagate dal cliente saranno “girate” dalla banca alla società cartolarizzatrice. **Il cliente non può impedire** alla banca di cartolarizzare il suo contratto, ma ha diritto di ricevere la comunicazione obbligatoria dell'avvenuta cessione del credito.

Riquadro 3.3 - Alcuni articoli del codice civile in materia di mutui

Art. 1819 c.c.: Restituzione rateale. Se è stata convenuta la restituzione rateale delle cose mutate e il mutuatario non adempie l'obbligo del pagamento anche di una sola rata, il mutuante può chiedere, secondo le circostanze, l'immediata restituzione dell'intero.

Art. 1820 c.c.: Mancato pagamento degli interessi. Se il mutuatario non adempie l'obbligo del pagamento degli interessi, il mutuante può chiedere la risoluzione del contratto.

Art. 1821 c.c.: Danni al mutuatario per vizi delle cose. Il mutuante è responsabile del danno cagionato al mutuatario per i vizi delle cose date a prestito, se non prova di averli ignorati senza colpa. Se il mutuo è gratuito, il mutuante è responsabile solo nel caso in cui, conoscendo i vizi, non ne abbia avvertito il mutuatario.

Art. 1822 c.c.: Promessa di mutuo. Chi ha promesso di dare a mutuo può rifiutare l'adempimento della sua obbligazione, se le condizioni patrimoniali dell'altro contraente sono divenute tali da rendere notevolmente difficile la restituzione, e non gli sono offerte idonee garanzie.

4. I fondi comuni di investimento immobiliare

Il fondo comune di investimento (FCI) è un patrimonio autonomo, diviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, "gestito in monte" (cioè congiuntamente per più risparmiatori). Il sottoscrittore del fondo è quindi proprietario di una fetta del patrimonio del fondo e non di questo o quel titolo in cui è investito il patrimonio del fondo stesso (si differenzia pertanto dalle gestioni patrimoniali, dove ogni cliente resta proprietario di titoli ben identificati). I sottoscrittori sottoscrivono quote.

I fondi comuni di investimento **aperti** sono stati introdotti nel nostro ordinamento nel 1983. Nel 1992 sono state introdotte le Sicav (Società di investimento a capitale variabile) di diritto italiano e quelle di diritto comunitario. Nel 1998 il Testo Unico della Finanza (c.d. TUF) ha introdotto le SGR (Società di gestione del risparmio) come unici soggetti autorizzati alla gestione collettiva del risparmio.

I titoli che fanno parte del patrimonio del fondo sono custoditi da una **banca depositaria** che vigila sull'effettiva esistenza dei valori di titolarità del fondo. Tale banca ha un ruolo di tutela degli interessi dei partecipanti al fondo. Sulla base di una convenzione con la SGR, essa custodisce gli strumenti finanziari; accerta la correttezza del calcolo del valore della quota (quando non lo calcola direttamente su incarico della SGR), esegue le istruzioni della SGR, se non sono contrarie alla legge, al regolamento o alle prescrizioni degli organi di vigilanza; ha il compito di vigilare sull'operato della SGR in genere e tale attività gli consente il controllo anche sui beni diversi dagli strumenti finanziari (i crediti o altri beni mobili o immobili) che possono essere oggetto di investimento del fondo, ma che, per la natura stessa dei beni, non possono essere oggetto di deposito presso la banca depositaria stessa.

La gestione di un fondo comune spetta alla SGR. Essa svolge anche il servizio di gestione portafogli di investimento. Una SGR può fungere da promotrice o gestrice del fondo (o entrambe le cose). Nei fondi di tipo **chiuso**, essendo prevista la possibilità, per gli aderenti, di partecipare all'assemblea (che adotta delibere vincolanti per la SGR) i diritti di voto inerenti agli strumenti finanziari acquistati dai fondi sono esercitati dalla società di gestione nell'interesse dei partecipanti. Se il gestore (SGR) è diverso dalla società promotrice (un'altra SGR), l'esercizio dei diritti di voto spetta al gestore, salvo patto contrario.

4.1. Definizioni e peculiarità di fondi aperti e chiusi

In un fondo di tipo "aperto" gli investitori possono acquistare o vendere le quote in qualsiasi momento (mediante richiesta alla SGR). Questo implica che il fondo è a capitale variabile e non è possibile stabilire, a priori, il numero delle quote in cui è (o sarà) suddiviso il fondo.

In un fondo "chiuso" il numero delle quote di partecipazione è fisso (così come l'ammontare totale del capitale). Il patrimonio del fondo deve essere raccolto mediante un'unica emissione di quote. Il diritto di rimborso delle quote è riconosciuto solo a scadenze predeterminate (questo non significa che le quote di partecipazione non possono essere, in alcun caso, rimborsate anticipatamente). L'ammontare minimo di ciascuna sottoscrizione di fondi chiusi investiti prevalentemente in strumenti finanziari non quotati in mercati regolamentati e in altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza almeno semestrale, nonché in crediti, non può essere inferiore a 50.000 euro. Il regolamento stabilisce l'ammontare del fondo. Le SGR possono anche istituire fondi chiusi la cui partecipazione è riservata ai soli "investitori qualificati". La richiesta di quotazione dei certificati rappresentativi di quote di fondi comuni di investimento chiusi è obbligatoria per quelli nei quali è previsto che l'ammontare minimo della sottoscrizione sia inferiore a 25.000 euro. In caso di quotazione di tali fondi chiusi, la relativa richiesta di ammissione alla negoziazione deve essere effettuata dalla SGR entro 12 mesi dalla chiusura dell'offerta. La **durata** di un fondo chiuso non può essere (per legge) superiore a **30 anni** (più eventuale "periodo di grazia" di altri 3 anni). Attualmente la media è di circa 11 anni.

Non sono, di norma, consentite modifiche al regolamento del fondo, se non strettamente necessarie per la tutela dell'interesse dei partecipanti. Con il decreto 47/2003, per i fondi immobiliari è stata prevista la possibilità di **riapertura delle sottoscrizioni** anche dopo la costituzione e consentita la nascita di fondi immobiliari ad apporto misto (pubblico e privato).

Il provvedimento del 14 aprile 2005 della Banca d'Italia stabilisce che essi possono investire:

- › strumenti finanziari non quotati;
- › strumenti finanziari quotati;
- › beni immobili e diritti reali su di essi, partecipazioni in società immobiliari;
- › crediti e titoli rappresentativi degli stessi;
- › depositi bancari;
- › quote di altri organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR).

I fondi chiusi, invece, non possono:

- › investire in strumenti finanziari emessi dalla stessa SGR;
- › svolgere attività diretta di costruzione di immobili;
- › investire in strumenti finanziari non quotati emessi da società facenti capo allo stesso gruppo di appartenenza della SGR;
- › vendere allo scoperto strumenti finanziari.

Inoltre, esistono limiti alla concentrazione dei rischi in tema di strumenti finanziari e beni immobili in cui investono i fondi chiusi.

I fondi chiusi sono distinti in **mobiliari** e **immobiliari**. I fondi mobiliari chiusi hanno per oggetto prevalentemente valori (titoli) emessi da società non quotate e, pertanto, sono il veicolo utilizzato per effettuare attività di "*private equity*" e "*venture capital*" (attività che consiste, fondamentalmente, nell'investire in aziende non quotate e dotate di forti prospettive di crescita e di creazione di valore).

I fondi immobiliari chiusi destinano i propri patrimoni all'investimento in immobili e prendono il nome di fondi immobiliari con apporto pubblico quando vengono costituiti tramite conferimento di immobili di proprietà dello Stato.

I fondi immobiliari, introdotti in Italia dal 1994, sono stati completamente ridisciplinati dal Testo Unico della Finanza (d.lgs. 58/1998) nel 1998.

Oggi essi, oltre che dal TUF, sono normati da numerosi decreti attuativi emanati dallo stesso Ministro del Tesoro (oggi Ministero dell'economia e delle finanze) nonché dalle autorità di vigilanza (Banca d'Italia, Consob e, per i fondi immobiliari quotati, Borsa Italiana S.p.A.).

Un fondo immobiliare di "diritto italiano" è definito come un patrimonio autonomo diviso in quote di partecipazione di eguale valore unitario, sottoscritte da una pluralità di soggetti (piccoli risparmiatori retail e/o investitori istituzionali) con l'obiettivo di investirlo interamente o prevalentemente in beni immobiliari (beni immobili, diritti reali su beni immobili e partecipazioni in società immobiliari), attraverso un'adeguata diversificazione tipologica e geografica del portafoglio e nel rispetto di un determinato orizzonte temporale massimo (durata), sulla base di una delega collettiva a un intermediario professionale specializzato (la SGR), che assume verso i sottoscrittori le responsabilità del mandatario.

La disciplina esistente impone ai **fondi immobiliari** la **struttura di fondo chiuso**, cioè vieta alla SGR di promuovere o accogliere nuove sottoscrizioni dopo quella iniziale e non permette ai partecipanti al patrimonio collettivo di chiedere il rimborso anticipato dell'investimento.

Suoi elementi distintivi sono: autonomia patrimoniale del fondo rispetto al patrimonio specifico dei sottoscrittori e della SGR; ripartizione del patrimonio in quote omogenee, ciascuna con medesimi diritti e doveri; pluralità di partecipanti; prevalenza dell'investimento immobiliare e diversificazione degli impieghi; delega di gestione a una SGR, che assume verso i sottoscrittori le responsabilità del mandatario; struttura di fondo chiuso e connesso elemento della durata dell'investimento.

Il fatto che una volta realizzato l'investimento nel fondo i sottoscrittori possono rientrare in possesso delle somme versate (eventualmente rivalutate) solo al termine dell'attività del fondo stesso, può essere mitigato da due elementi: la quotazione in Borsa, obbligatoria per i fondi immobiliari rivolti a piccoli investitori; la possibilità, di recente introduzione, di effettuare emissioni di quote anche dopo quella iniziale e, contestualmente, di procedere a rimborsi anticipati prima della scadenza del fondo a quei risparmiatori che ne dovessero fare richiesta (c.d. fondi semiaperti o flessibili).

C'è da sottolineare come, nonostante la quotazione in Borsa, si sia oggi in presenza di scarse transazioni giornaliera che, di fatto, limitano la possibilità di cedere (o acquistare) sul mercato quote

di fondi immobiliari già operanti. Inoltre, quando la cessione dovesse risultare possibile, si ottiene un prezzo ridotto delle quote scambiate rispetto al loro valore patrimoniale (uno sconto che, nel recente passato, è stato mediamente del 27%).

Anche con riferimento alla presenza (ancora tutta da verificare) di fondi *semiaperti* va tenuto presente che la possibilità di richiedere il rimborso anticipato delle quote può aver luogo, quando è prevista, solo in determinate finestre temporali e in corrispondenza di nuove emissioni di quote. Ogni richiesta di rimborso anticipato è subordinata al contestuale ingresso nel fondo di nuovi investitori. La raccolta di nuove risorse deve essere equivalente a quanto necessario per effettuare i rimborsi anticipati (altrimenti si ricorre al riparto).

Una particolare tipologia di fondo immobiliare, peculiare del nostro ordinamento, è quella del **fondo ad apporto**. Questo, in fase costitutiva, è caratterizzato da un ciclo inverso rispetto a quello di un fondo immobiliare ordinario (o "**per cassa**"). Un fondo immobiliare ordinario, infatti, prima raccoglie le risorse finanziarie sul mercato attraverso il collocamento delle proprie quote e quindi procede al loro investimento. Nel caso di un fondo immobiliare ad apporto, invece, la raccolta del risparmio sui mercati finanziari segue l'operazione immobiliare e avviene sulla base di un portafoglio immobiliare preidentificato.

Nell'ordinamento italiano si distinguono due principali tipologie di fondi ad apporto:

- › **di beni pubblici**, per i quali almeno il 51% del valore complessivo dei conferimenti deve provenire dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, Regioni, enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti;
- › **di tipo privatistico**, che possono essere realizzati anche totalmente con provenienti da soggetti privati.

Nel caso di fondi immobiliari ad apporto, il risparmiatore ha il vantaggio di vedere immediatamente evidenziato il portafoglio di beni acquistati con le risorse raccolte e il loro rendimento immediato.

4.2. Limiti e divieti della gestione

Nella gestione dei fondi immobiliari le SGR devono rispettare alcuni limiti e divieti. I principali limiti sono stati fissati dalla Banca d'Italia al fine di assicurare il "frazionamento" del portafoglio tra una pluralità di impieghi alternativi e il contenimento dei rischi di gestione. La principale limitazione, in questo senso, è senza dubbio quella che impedisce alla SGR di investire il patrimonio del fondo in misura superiore a un terzo delle sue attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie. Tale limite può essere superato solamente nel caso di fondi riservati a investitori qualificati, ai quali si attribuisce una maggiore capacità professionale di valutare anche investimenti maggiormente rischiosi.

L'eccezione, tuttavia, riguarda solo i limiti e non anche i divieti, che quindi si estendono a qualsiasi fondo immobiliare. I principali divieti imposti a questo strumento di investimento sono quelli

di svolgere attività diretta di costruzione (che non esclude la possibilità di affidarla in appalto) o qualsiasi attività commerciale (gestione diretta di centri commerciali, svolgimento di attività alberghiera, ecc.).

Quanto all'indebitamento, mentre normalmente i fondi comuni di investimento non possono fare ricorso al debito, per i fondi immobiliari questa possibilità è stata esplicitamente prevista in virtù della natura reale dei beni nei quali si effettua l'investimento (e che sono posti a garanzia del debito stesso). Al fine di contenere il rischio, tuttavia, questa possibilità è stata opportunamente limitata dal regolamento ministeriale in materia. Il limite è attualmente fissato al 60% del valore delle attività in portafoglio.

Abitualmente ogni SGR immobiliare si avvale di due categorie di collaboratori: soggetti imposti dalla regolamentazione a tutela degli interessi dei risparmiatori (quindi obbligatori) e soggetti scelti liberamente. Tra i primi ricoprono senza dubbio un ruolo preminente la banca depositaria (tenuta a controllare la regolarità delle transazioni ordinate dalla SGR sul conto corrente del fondo immobiliare gestito e la loro rispondenza al regolamento) e l'esperto indipendente, che ha il compito di valutare i beni acquistati dal fondo (anche tramite conferimento) e aggiornare tale valutazione ogni 6 mesi per determinare il valore patrimoniale del fondo (*Net Asset Value*).

Tra i secondi, ci sono sicuramente gli intermediari immobiliari (incaricati di curare la ricerca e l'acquisto di nuovi immobili oppure la cessione dei beni del fondo); il *property e facility manager* (società alle quali è affidata l'amministrazione contrattuale e fisica dei beni immobiliari del fondo); la società di costruzione (per l'esecuzione di eventuali lavori di edificazione o manutenzione) e altri professionisti quali consulenti finanziari, *project manager* per il controllo del buon andamento dei lavori e così via.

I sottoscrittori di un fondo immobiliare possono far sentire la loro opinione attraverso l'assemblea dei **quotisti**, alla quale la regolamentazione attuale riserva alcune prerogative (come, per esempio, quella di poter cambiare la SGR; modificare la politica di investimento, la richiesta di quotazione delle quote). È, inoltre, sempre previsto un organismo consultivo (comitato consultivo o investimenti) con funzioni di controllo sull'attività di gestione della SGR svolte nell'interesse dei partecipanti al fondo da professionisti indipendenti nominati dagli stessi quotisti o dalla SGR per conto dei medesimi.

Il **rendimento di un fondo** immobiliare è legato a due distinti elementi: i flussi di cassa netti derivanti ogni anno dalla gestione dei beni in portafoglio; l'eventuale plusvalenza/minusvalenza ottenuta dalla cessione finale degli immobili (considerata in relazione all'investimento iniziale e a tutti i costi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione sostenuti).

Non costituiscono, invece, rendimento in senso tecnico le plusvalenze eventualmente contabilizzate a seguito di aggiornamento della valutazione semestrale da parte dell'esperto indipendente e non realizzate. Questo per l'evidente ragione che le plusvalenze stimate in un dato momento potrebbero non tradursi mai in effettivi guadagni, in conseguenza di un andamento negativo del mercato immobiliare o per una specifica causa di deprezzamento dei beni in portafoglio.

Il fondo può essere a **distribuzione dei proventi** (in tal caso il fondo si ripromette di ridistribuire periodicamente un flusso di ricavi stabile, magari dopo un primo periodo di accumulazione, volto a creare una base di liquidità oppure, semplicemente, a consentire che il patrimonio raccolto sia investito in modo sufficiente) o ad **accumulazione dei proventi** (in tal caso i proventi eventualmente realizzati vengono trattenuti per realizzare investimenti in manutenzioni straordinarie e ristrutturazioni).

Un fondo chiuso può investire anche in attività *non liquide*. In particolare, la legge individua 6 categorie di attività in cui il patrimonio raccolto è impiegabile: oltre agli strumenti finanziari quotati e a quelli non quotati (per i quali non è previsto alcun limite di investimento), depositi bancari (senza limite di scadenza), beni immobili e diritti reali su immobili, crediti e titoli rappresentativi di crediti (come le ABS – *Asset Backed Securities*), altri beni per i quali esiste un mercato attivo e il cui valore sia determinabile con certezza con frequenza almeno semestrale.

Anche se il diritto di riscatto è esercitabile solo a scadenze contrattualmente prestabilite, il gestore è obbligato a valorizzare il patrimonio del fondo con cadenza almeno semestrale. Ricordiamo ancora una volta che la quota minima di partecipazione in un fondo chiuso deve essere almeno pari a 50.000 euro, nel caso in cui il patrimonio sia prevalentemente investito in attività non liquide. I fondi chiusi per i quali è prevista una quota minima di sottoscrizione **inferiore a 25.000** euro devono essere obbligatoriamente quotati in un mercato regolamentato.

4.3. La tassazione dei fondi comuni di investimento

Il gestore del fondo tutti i giorni (o quasi) compra e/o vende attività finanziarie.

Alla fine di ogni giornata vengono effettuati i conteggi calcolando (ai prezzi ufficiali delle Borse dove i titoli sono quotati) il valore globale degli strumenti in portafoglio (al lordo di ogni imposta o tassa).

Fino al 30 giugno 2011, in caso di plusvalenza, vale a dire se il valore dei titoli detenuti in portafoglio è cresciuto rispetto al giorno precedente, il gestore toglie dal patrimonio del fondo il **12,50%** della plusvalenza, come se dovesse pagare immediatamente l'imposta sul capital gain realizzato. Così, il valore della quota di quel fondo (pubblicata sui quotidiani due giorni dopo) sarà già al netto della tassazione "virtuale" già applicata. In realtà i soldi equivalenti alla tassazione del 12,50% vengono accantonati dal gestore in un'apposita riserva.

In caso di minusvalenza, ossia se la quota o il valore del fondo è diminuito, il gestore calcola il **12,50%** della perdita. Questo diviene un "credito di imposta" e viene attinto dalla riserva precedentemente citata e aggiunto immediatamente al valore della quota.

Dal **1° gennaio 2012**, l'aliquota del 12,50% viene innalzata al **20%**.

La perdita netta per il sottoscrittore del fondo, in altre parole, sarà un poco inferiore a quella realmente subita dal gestore.

Quanto finora detto sul valore delle quote dei fondi comuni valeva per i soli fondi di diritto italiano, fino al 30 giugno 2011. **Dal 1° luglio 2011** anche per i nostri fondi viene applicato il **criterio del realizzo**, per cui da questo momento in poi il valore della quota viene espresso “al lordo” della tassazione (prima era al netto).

Per i fondi e le Sicav di “diritto estero” (anche quelli “armonizzati UE”) il valore della quota indicato sui quotidiani è (già da molti anni) al “lordo” della tassazione (che viene pagata solo al momento dell’incasso e non per competenza come avveniva per i nostri fondi fino a giugno 2011).

Inoltre, per i fondi di diritto italiano o armonizzati UE, l’imposta sul risultato di gestione è a titolo **definitivo** e non occorre fare niente da parte del percettore (persona fisica) dei proventi.

Se si tratta di Sicav o fondi non armonizzati o non autorizzati, il risparmiatore deve indicare i proventi ottenuti in dichiarazione per assoggettarli a **Ire** (se sono percepiti tramite un intermediario, quest’ultimo applica, dal 1° gennaio 2012, l’imposta del 12,50% a titolo di acconto, ma poi andranno indicati in dichiarazione al lordo, calcolare l’imposta secondo la nostra aliquota di competenza e sottrarre quanto già pagato a titolo di acconto dall’intermediario).

Le **gestioni patrimoniali in fondi** (GPF) non sono colpite da doppia tassazione (l’imposta viene direttamente trattenuta dai risultati dei diversi fondi). Se i fondi sono di diritto estero, il gestore a fine anno calcolerà il valore totale del patrimonio del cliente e, sulla differenza positiva rispetto a inizio anno (o inizio gestione) pagherà il 20%. In caso di perdita il cliente usufruirà del relativo credito d’imposta per gli anni successivi.

Riquadro 4.1 - Note finali sulla tassazione di fondi comuni

Fondi armonizzati ma non autorizzati: in tal caso il prodotto in esame è conforme alle direttive comunitarie in materia. Il sottoscrittore pagherà il 20% sulla plusvalenza realizzata al momento del riscatto (tassazione per cassa) delle quote con l’obbligo di indicare sul mod. Unico sia il capitale che l’avvenuto pagamento dell’imposta.

Fondi e Sicav di diritto estero (commercializzati in Italia a partire dalla fine di gennaio 1992) e Fondi armonizzati e autorizzati: qui la tassazione (per cassa) del 20% è l’unica voce da considerare visto che il patrimonio del fondo non è soggetto ad alcuna imposizione.

Fondi lussemburghesi storici (costituiti prima del 1983): anche per questi fondi, come quelli “italiani”, la tassazione avveniva (fino al 30 giugno 2011) per competenza (cioè sul guadagno maturato anche se non incassato); l’aliquota del 12,5% (20% dal 1° gennaio 2012), quindi, veniva applicata sulla plusvalenza originatasi ogni giorno. Inoltre, è previsto attualmente il pagamento di una tassa all’erario del Lussemburgo dello 0,06%. Sono dunque soggetti alla fiscalità dello Stato estero. L’imposta del 20% sul risultato di gestione si applica sulla parte proporzionalmente corrispondente alle quote allocate in Italia. Sono stati i primi fondi comuni distribuiti in Italia intorno al 1970 (Fondiaria, Rominvest, RasLux, Capital Italia, International Securities Fund, Interfund, Italfortune, Allianz Dresdner Am).

Fondi di diritto italiano: l'imposta del 12,5% (vista all'inizio di queste note) era applicata, fino al 30 giugno 2011, sulla plusvalenza della quota giornaliera (tassazione per competenza); non è prevista alcuna imposizione sul patrimonio (anche se il risultato del fondo scontava un'imposizione annua calcolata sul risultato giornaliero). La riscossione e il versamento dell'imposta sono a carico della SGR. Anche per questi fondi l'imposta dal 1° gennaio 2012 è divenuta del 20%.

Nota: il successo dei fondi esteri è dovuto, soprattutto, al trattamento fiscale riservato alle società di gestione aventi sede in altri Paesi comunitari (quali Lussemburgo e Irlanda). Infatti in questi Paesi hanno sede le società autorizzate al collocamento di fondi e Sicav in Italia (spesso non sono niente altro che emanazione di una banca italiana). In base alla legge lussemburghese, per esempio, la Sicav non è soggetta ad alcuna ritenuta fiscale sui redditi o sulle plusvalenze conseguite o maturate. Il patrimonio gestito è gravato unicamente da una tassa di "abbonamento" pagata all'erario lussemburghese dello 0,06% (ridotta allo 0,02% per i comparti monetari). Le banche, le compagnie di assicurazione e finanziarie che gestiscono il risparmio gestito all'estero, pagano un'imposta sui redditi conseguiti di tipo forfetario ben inferiore alle aliquote previste in Italia. In Irlanda il regime fiscale previsto diviene ancor più favorevole: qui le società di gestione pagano solo il 10% forfetario sugli utili (in Italia, per le SGR, siamo intorno al 55%). I gestori in tal caso quindi, esercitando la loro attività all'estero, riescono a risparmiare enormi quantità di imposte a parità di masse gestite.

4.3.1. *Fondi comuni e tassa sul realizzato*

Dal 1° luglio 2011 l'imposta è passata dalla tassazione sul **maturato** in capo al fondo – si tiene conto del **codice Isin** relativo al prodotto e non al possessore delle quote – (dove è la SGR che si preoccupa di prelevare direttamente l'imposta del 20% sull'incremento di valore che via via genera nel corso dell'anno) alla tassazione a carico del sottoscrittore – si tiene conto del **codice fiscale** di chi possiede le quote del fondo – sul risultato effettivamente **realizzato** al momento del disinvestimento. Cosicché anche per i fondi italiani i valori delle quote sono ora al lordo delle imposte (come già avveniva per i fondi e le Sicav di diritto estero armonizzati).

Comunque, l'imposta non verrà versata dall'investitore poiché sarà sempre la SGR o il soggetto che ha collocato il fondo ad agire da **sostituto di imposta**, applicando la ritenuta (20%) sui proventi (dividendi e delta Nav, ovvero differenza tra valore di sottoscrizione e valore di rimborso delle quote) e rilascerà l'eventuale certificazione delle minusvalenze derivanti dalla partecipazione al fondo (per le quali si hanno a disposizione 4 anni successivi a quello in corso per la compensazione con eventuali plusvalenze). Quindi, per i guadagni conseguiti dal 1° luglio 2011, sarà la SGR a fungere da sostituto d'imposta prelevando per conto del Fisco il 20% sulle plusvalenze (definita come "reddito di capitale") realizzate al momento del disinvestimento. In realtà tale ritenuta sarà trattenuta dalla SGR per compensare fino a esaurimento i crediti di imposta generati dall'attuale sistema (fino al 30 giugno 2011) di tassazione sul maturato.

Saranno soggette a tassazione anche le eventuali operazioni di switch (passaggio di fondi all'interno dello stesso contenitore gestito dalla medesima SGR), caso già contemplato dalla stessa normativa UCITS IV.

Nel caso di un soggetto che abbia sottoscritto quote di un fondo comune italiano prima del **1° luglio 2011** valgono alcune considerazioni: supponiamo che al 30 giugno 2011 il valore della quota

sia inferiore a quello di quando fu acquistata (per esempio nel 2006). In tal caso sappiamo che la perdita maturata in capo al fondo per effetto della performance negativa realizzata nel tempo è già riconosciuta al partecipante con l'attribuzione, in capo al fondo (e quindi al partecipante) del 12,5% della perdita maturata che è già incorporata nel valore della quota del fondo (che è proprio aumentata di tale 12,5%). Quindi, al 30 giugno 2011 il valore della quota del fondo incorporava il 12,5% delle perdite non ancora recuperate. In tal caso se il cliente volesse ricevere dalla SGR una certificazione delle perdite subite fino alla data del 30 giugno 2011 non riceverebbe nessuna attestazione di minusvalenza. Dal 1° luglio il calcolo parte *ex novo*. Una volta stabilito il valore della quota al 30 giugno, questo costituirà la base di calcolo dei redditi nel nuovo regime. In altre parole, la perdita finanziaria rilevata al 30 giugno non è in alcun modo recuperabile perché il recupero della perdita è già avvenuto in capo al fondo come maggior valore della quota posseduta.

In effetti fino al 30 giugno, i fondi che registravano perdite aggiungevano automaticamente al valore della quota un credito virtuale corrispondente alle minori imposte da pagare a fronte delle future plusvalenze.

Facciamo un esempio: nel caso di una perdita di 10 il valore della quota veniva diminuito di 8,75, poiché doveva essere aggiunto il credito di imposta pari a 1,25 corrispondente alle imposte non dovute sulle plusvalenze future che sarebbero andate a compensare la perdita subita (in altre parole, se il valore della quota iniziale da 100 scendeva a 90, il valore che trovavo sui quotidiani non era quello di 90 bensì di 91,25). Quindi, mentre la perdita di 10 è reale e diminuisce il patrimonio del fondo (che di fatto non è 91,25 ma è solo di 90) il credito d'imposta è solo virtuale e non può essere di fatto utilizzato per nuovi investimenti (il valore di 1,25 esiste solo contabilmente, non si tratta di patrimonio da poter essere utilizzato in futuro per nuovi investimenti). Nei periodi di crisi, quindi, i gestori di fondi si sono trovati ad amministrare fondi il cui valore (rappresentato dal valore della quota) era costituito in buona parte da un attivo esistente (di fatto) solo sulla carta.

Con la riforma, dal 1° luglio 2011 il valore della quota non incorpora più l'effetto fiscale e l'investitore (non più il fondo) viene tassato al 12,5% (20% dal 1° gennaio 2012) sui redditi che derivano dall'incremento del valore della quota calcolato tra la data dell'operazione di cessione o rimborso e quella di acquisto o di sottoscrizione. Per i gestori che al 1° luglio dovessero trovarsi ancora con crediti di imposta da recuperare, questi non dovranno far altro che compensare i crediti di imposta accumulati con il vecchio regime con i versamenti da effettuare a fronte delle ritenute previste dalla nuova normativa.

Normativa di riferimento

1. Artt. 1202, 1273, 1284, 1453, 1766, 1782 c.c.; art. 1813 c.c. e seguenti
2. Delibera CICR 22/4/95
3. D.P.R. 7/1976
4. Legge 108/1996, l. 1068/1964, l. 130/1999, l. 860/1956, l. 949/1952, l. 443/1985
5. "Finanziaria" 2006, Decreto "Sviluppo" 2010
6. D.lgs. 385/93, d.lgs. 122/2005, d.lgs. 141/2010
7. D.l. 201/2011 convertito in l. 214/2011 – "Decreto salva Italia"