

**PAOLO TONALINI**

**Notaio**

# **Cambiare il mutuo**

**Portabilità, sostituzione, rinegoziazione  
Come avere una rata più bassa  
senza spese e con le agevolazioni fiscali**

**Aggiornamenti e altre informazioni su:**

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**

**Copyright © 2008 Paolo Tonalini**

*Proprietà letteraria riservata. La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica sono riservati per tutti gli Stati.*

---

**EDITORIALE PAVESE s.r.l. - Corso Cavour 20, Pavia**

*Stampa: SIGRAF s.r.l. - Calvenzano (BG)*

*Finito di stampare nel mese di aprile 2008*

*Supplemento al settimanale "Il Punto"*

*Direttore responsabile: Massimo Massara*

# Indice sommario

Indice sommario	1
L'autore	3
Prefazione	4
<b>Perché cambiare mutuo</b>	<b>7</b>
Dalle parole ai fatti	7
Tre alternative per cambiare il mutuo	8
<b>La sostituzione</b>	<b>9</b>
La soluzione tradizionale	9
Quando servono più soldi	9
<b>La portabilità</b>	<b>11</b>
La vecchia ipoteca garantisce il nuovo mutuo	11
I vantaggi della portabilità	12
Il limite del vecchio debito	12
<b>La rinegoziazione</b>	<b>13</b>
Cambiare mutuo senza cambiare banca	13
Rinegoziazione senza spese	13
<b>La detrazione fiscale</b>	<b>14</b>
Prima casa e detrazione degli interessi	14
<b>La penale per l'estinzione</b>	<b>15</b>
La penale per l'estinzione anticipata del mutuo	15
La misura massima delle penali	16
<b>Come fare per cambiare</b>	<b>18</b>
Cosa chiedere alla banca	18
Valutare la convenienza dell'operazione	18
Il procedimento per la portabilità	19
<b>Tabella comparativa</b>	<b>20</b>



## L'autore

*Paolo Tonalini è notaio dal 2001 e consigliere del Collegio Notarile di Pavia. Si è laureato in giurisprudenza all'Università di Pavia con una tesi in diritto tributario, di cui è stato relatore il professor Giulio Tremonti. Dopo la laurea ha frequentato l'Accademia Navale e ha prestato servizio come Ufficiale nella Marina Militare. Prima della nomina a notaio ha esercitato per alcuni anni la professione di avvocato.*

*E' giornalista pubblicista e dal 1994 collabora con il settimanale "Il Punto" per una rubrica sull'applicazione della legge nella vita di tutti i giorni, e per le pagine dedicate al mercato immobiliare. Il libro "Fatti Vostri", che raccoglie i suoi articoli, è giunto ormai alla sesta edizione, una delle quali realizzata per Intesa SanPaolo. Ha inoltre realizzato per la Camera di Commercio di*

*Pavia pubblicazioni sulla nuova società a responsabilità limitata (2003) e sulla riforma dell'impresa agricola (2005), per la F.I.M.A.A. di Pavia una guida per l'acquisto della casa "sulla carta" (2006) e per la Banca Nazionale del Lavoro un manuale sull'acquisto della casa e il mutuo (2007). Con la Provincia di Pavia ha pubblicato il libro "L'Azienda di famiglia" (2007). Collabora inoltre con "Pavia Economica", con riviste giuridiche e con trasmissioni radiofoniche. Negli ultimi anni ha tenuto corsi di aggiornamento per il personale direttivo di istituti di credito, per ordini professionali e associazioni di categoria, ed è stato relatore in numerosi convegni, soprattutto in tema di diritto commerciale e societario, operazioni immobiliari e imprese agricole, in diverse città italiane.*



### **PAOLO TONALINI - Notaio**

STRADELLA (PV) - Via Dallagiovanna 19

Telefono 0385 48564 - Fax 0385 43443

PAVIA - Viale Cesare Battisti 17

Telefono 0382 530207 - Fax 0382 306455

**e-mail: [notaio@tonalini.it](mailto:notaio@tonalini.it)**

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**

## Prefazione

*Questa pubblicazione intende essere un aiuto ai cittadini, un piccolo ma agile strumento per aiutarli a usufruire dei benefici della cosiddetta “portabilità” dei mutui a difesa di uno dei loro beni più cari, ossia la casa. Purtroppo, a livello nazionale, l’ABI e le altre istituzioni competenti, nonostante le tante discussioni, non sono ancora riuscite perfettamente a spiegare come i cittadini possano portare da una banca ad*



*un'altra il proprio mutuo per migliorarne le condizioni contrattuali.*

*Come fare per passare da un tasso variabile ad uno fisso o ridurre lo spread sul tasso variabile? Come allungare la durata del mutuo, ossia tutte quelle azioni che il singolo cittadino ritiene necessarie per riuscire a pagare le rate del mutuo e a non perdere la casa ipotecata? Per far capire in modo concreto il problema che stanno vivendo tantissimi cittadini, ricordo che su un importo medio di 100.000 euro di debito residuo l'incremento dei tassi dal 2004 ad oggi ha comportato all'incirca un aumento medio sulla rata mensile di circa 190 euro, che*

*sommati agli aumenti di pane, acqua, luce, gas e quant'altro riducono in misura ormai quasi insostenibile il potere di acquisto delle famiglie.*

*Cosa dovrebbero fare allora le banche? Dovrebbero impegnarsi ad applicare ai mutui portati da una banca a un'altra (portabilità/surrogazione) le condizioni previste dalla legge (tassi, spread, spese, commissioni, perizie etc...) e a comunicare tempestivamente le modalità e gli eventuali contratti tipo, vigenti tempo per tempo, inerenti l'applicazione della portabilità/surroga dei mutui casa (forma e contenuto del nuovo contratto).*

*In pratica, i cittadini potrebbero portare da una banca ad un'altra il proprio mutuo per migliorarne le condizioni contrattuali, ad esempio passare da un tasso variabile ad uno fisso o ridurre lo spread sul tasso variabile, oppure allungare la durata del mutuo etc.... Ossia, compiere tutte quelle azioni che il singolo cittadino ritiene necessario per riuscire a pagare le rate del mutuo e a non perdere la casa ipotecata.*

*Ringrazio quindi il notaio Tonalini per aver redatto questo utile volume, opportuno ed efficace per aiutarci a risolvere un problema che affligge migliaia di famiglie in Italia.*

**Vittorio Poma**

*Presidente della Provincia di Pavia*

*Prosegue l'intento dell'assessorato alle attività produttive, al lavoro e alla formazione della Provincia di Pavia di fornire, dopo la pubblicazione "L'azienda di famiglia", una guida utile, un vademecum per i nostri cittadini e le nostre imprese.*

*La materia trattata può di nuovo fregiarsi dell'illustre scrittura del Notaio Paolo Tonalini, grazie al quale anche i non addetti ai lavori riescono ad avvicinarsi a tematiche piuttosto ardue.*

*Il sistema di finanziamenti italiano, le opportunità, le criticità, le novità vengono affrontate in modo particolarmente chiaro e accessibile a chi voglia saperne di più; proprio in questo, oltre che nelle capacità professionali di chi scrive, stanno la validità e l'efficacia di tale guida.*

*"Accompagnarvi" e stare al vostro fianco sono le finalità che l'ente pubblico deve pensare come prioritarie e sono gli obiettivi che mi sono posto come assessore.*

*In più occasioni ho affermato che l'ente pubblico debba diventare un compagno di viaggio del privato, un consulente che risponda alle domande del territorio.*

*Dedicare una monografia alle attuali possibilità di finanziamento, di cui oggi fruisce la maggior parte dei cittadini e degli imprenditori, è un modo concreto per soddisfare un'esigenza diffusa.*

*Poiché credo che l'essenza del ben amministrare sia saper instaurare una sinergia con il territorio e sia il coinvolgimento e la partecipazione desidero indicarvi un recapito e-mail del mio assessorato ([segreteria.assessore.ciocca@provincia.pv.it](mailto:segreteria.assessore.ciocca@provincia.pv.it)), in modo da iniziare o continuare la nostra collaborazione.*



**Angelo Ciocca**  
Assessore Attività Produttive, Lavoro e Formazione  
Provincia di Pavia



# *Perché cambiare mutuo*

## **Dalle parole ai fatti**

Negli ultimi mesi si è parlato molto della possibilità di **cambiare mutuo**. Parole come portabilità, surrogazione, rottamazione, sostituzione, rinegoziazione, sono utilizzate frequentemente, spesso a sproposito, ma in concreto, sino a oggi, chi voleva cambiare il proprio mutuo si scontrava con mille difficoltà. Le **nuove norme**, che hanno reso più facile passare da una banca all'altra, erano ancora **poco conosciute**, anche dagli addetti ai lavori, inoltre sono state oggetto di **ripetute modifiche**, che hanno aumentato la confusione, e soprattutto **sono scritte male**. Tutto questo ha ritardato l'applicazione pratica della nuova disciplina.

Alla base di tutto, però, c'è un'**esigenza concreta** dei cittadini. In un quadro economico che si fa sempre più critico, le rate dei mutui contratti alcuni anni fa diventano sempre meno sostenibili. L'**incremento dei tassi di interesse**, unito all'**aumento del costo della vita**, rende **sempre più difficile far quadrare i conti alla fine del mese**. Molti di quelli che hanno acquistato la casa quattro o cinque anni fa, con un **mutuo a tasso variabile**, sono partiti con una rata mensile proporzionata al proprio reddito, ma se la sono vista **aumentare progressivamente**, e oggi si trovano in difficoltà. Per non parlare di chi si è lasciato trarre in inganno dai **mutui a rata crescente**, con un periodo di preammortamento molto lungo, che nei primi anni propongono una rata molto bassa (perchè si pagano solo gli interessi), destinata poi ad aumentare significativamente (quando si inizia a rimborsare il capitale). Questo tipo di contratto, accompagnato all'aumento del tasso Euribor, ha portato a effetti devastanti. Ecco quindi la necessità di cambiare il mutuo con uno più adatto alle proprie esigenze. Il cambiamento, però, dovrebbe avvenire **a costo zero, o almeno a costo ridotto**. Oggi questo è possibile, grazie alle nuove regole sulla portabilità del mutuo. Questa possibilità, già favorita dalla legge Bersani-bis che ha previsto **l'esenzione dalla maggior parte delle tasse** (*art. 8, commi da 1 a 4-bis, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40*), è stata rilanciata dalla legge finanziaria per il 2008, nella quale si è stabilito che **"non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali"** (*art. 2 comma 450 della legge 24 dicembre 2007 n. 244*).

Cambiare mutuo può essere conveniente grazie alla concorrenza tra le banche, che porta a proporre continuamente **nuove forme di finanziamento**, spesso più interessanti, per il cliente, di quelle offerte alcuni anni fa. Inoltre, la situazione sempre in evoluzione dei tassi di interesse può portare ciascuno di noi a

**riconsiderare le scelte fatte al momento dell'acquisto della casa**, quando abbiamo deciso di fare un mutuo a determinate condizioni. Per esempio, per **chi ha visto aumentare eccessivamente il peso della rata mensile**, potrebbe essere conveniente **allungare la durata del mutuo**, approfittando delle attuali offerte di mutui a trenta, quaranta e persino cinquant'anni, in modo di ridurre l'importo della rata. Oppure, oggi potrebbe essere opportuno **passare al tasso fisso**, dato che la differenza tra le due opzioni si è ridotta al minimo, e il tasso fisso ci garantisce la tranquillità di non subire, in futuro, un aumento della rata mensile. C'è anche la possibilità di ottenere l'applicazione di un **tasso più basso** rispetto a quello del nostro vecchio mutuo, magari contrattando una **riduzione dello "spread"**, cioè del margine di guadagno della banca rispetto al tasso di riferimento. Tutte queste ipotesi, naturalmente, devono essere **puntualmente verificate in relazione a ciascun caso specifico**, perché valutando pro e contro potremmo anche decidere che è meglio andare avanti con il vecchio mutuo.

## Tre alternative per cambiare il mutuo

Oggi chi vuole cambiare mutuo ha di fronte **tre possibilità**: la sostituzione, la portabilità o la rinegoziazione. Come abbiamo visto, queste definizioni vengono spesso utilizzate in modo impreciso, aumentando la confusione. In realtà, **ciascuna di esse ha un significato ben preciso**, e le differenze si fanno sentire sulle tasche del cittadino. E' importante, quindi, avere le idee chiare.

Si parla di **"sostituzione" del mutuo** quando **viene estinto il vecchio mutuo, cancellando la vecchia ipoteca, e ne viene stipulato uno nuovo, iscrivendo una nuova ipoteca**. E' la soluzione tradizionale, sino a oggi la più seguita, ma destinata a essere superata dalle nuove norme. La sostituzione può essere concordata con la **stessa banca** con cui avevamo fatto il vecchio mutuo, **oppure con una banca diversa**. La cancellazione della vecchia ipoteca può avvenire in molti casi con il procedimento semplificato (cancellazione d'ufficio), cioè a spese della banca. Per il nuovo mutuo, però, **non sono previste agevolazioni fiscali**, quindi ci viene a costare come quello che avevamo fatto al momento dell'acquisto della casa.

La **"portabilità" del mutuo** (o **surrogazione dell'ipoteca**) è la nuova soluzione proposta dal legislatore per venire incontro alle esigenze di chi vuole cambiare il mutuo. Con la portabilità **viene estinto il vecchio mutuo, e ne viene stipulato uno nuovo, mantenendo la però stessa ipoteca**, che viene spostata da una banca all'altra. La portabilità, infatti, presuppone la scelta di cambiare banca.

Per chi vuole rimanere con la stessa banca, un'altra possibilità è la **"rinegoziazione" del mutuo**. Con la rinegoziazione **il mutuo rimane lo stesso, e anche l'ipoteca, ma vengono modificate alcune clausole** (tasso di interesse, durata, importo della rata).

# *La sostituzione*

## La soluzione tradizionale

La **"sostituzione" del mutuo** rappresenta la soluzione tradizionale, più semplice ma più costosa. **Si estingue il vecchio mutuo, cancellando la vecchia ipoteca, e ne viene stipulato uno nuovo, iscrivendo una nuova ipoteca.** Sino a oggi era spesso l'unica possibilità per chi voleva cambiare il mutuo, ma sembra destinata a essere superata dalle nuove norme.

La sostituzione può essere concordata con la **stessa banca** con cui avevamo fatto il vecchio mutuo, **oppure con una banca diversa.** La cancellazione della vecchia ipoteca può avvenire in molti casi con il procedimento semplificato (cancellazione d'ufficio), cioè a spese della banca. Per il nuovo mutuo, però, **non sono previste agevolazioni fiscali**, quindi le spese da sostenere sono simili a quelle che abbiamo pagato per il vecchio mutuo.

La banca, infatti, può applicare le **spese accessorie** (spese di istruttoria, costo della perizia per la valutazione dell'immobile, se necessaria), e si deve pagare la **penale per l'estinzione del vecchio mutuo**, nelle ipotesi e nella misura in cui essa è ancora prevista in base alla legge Bersani-bis. In caso di sostituzione del mutuo, con iscrizione di una nuova ipoteca, resta a carico del cliente anche la **parcella del notaio**, che comprende le verifiche da eseguire nei registri immobiliari sulla proprietà dell'immobile e l'assenza di altre ipoteche o pignoramenti, e la **relazione per la banca.** Anche in questo caso, peraltro, possono essere applicate tariffe agevolate. Resta infine a carico del cliente anche **l'imposta sostitutiva sul nuovo mutuo, pari allo 0,25% della somma erogata** (2% in caso di mutuo contratto per l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa).

Ricordiamo però che anche con la sostituzione del mutuo possiamo continuare a beneficiare della **detrazione degli interessi passivi** sul mutuo contratto per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale, ma solo fino all'importo del mutuo precedente.

## Quando servono più soldi

Il grosso vantaggio della sostituzione rimane quello di poter **ottenere dalla banca una somma più alta rispetto al mutuo precedente**, per **finanziare ulteriori esigenze di liquidità.** Utilizzando la portabilità del mutuo, invece, non è possibile stipulare un nuovo mutuo di importo superiore al debito residuo del vecchio mutuo. Infatti, se l'importo del nuovo mutuo superasse il debito residuo del vecchio mutuo, l'eccedenza non risulterebbe garantita dalla vecchia ipoteca, proprio per il

meccanismo della surrogazione, che comporta il trasferimento delle garanzie a favore di chi ha fornito il denaro utilizzato per pagare un debito preesistente.

**Se abbiamo bisogno di altri soldi**, oltre a quelli che occorrono per estinguere il vecchio mutuo, dobbiamo quindi rinunciare alle agevolazioni previste dalle nuove norme per la portabilità, e **stipulare un nuovo mutuo, con iscrizione di una nuova ipoteca sull'immobile.**

# *La portabilità*

## **La vecchia ipoteca garantisce il nuovo mutuo**

La cosiddetta "portabilità" del mutuo consiste nella possibilità, da parte di chi ha in corso un mutuo garantito da ipoteca su un immobile, di estinguerlo e stipularne un'altro con un'altra banca, che gli offre condizioni più vantaggiose, garantendolo con la stessa ipoteca iscritta a garanzia del vecchio mutuo. In realtà, dunque, sarebbe più corretto parlare di "portabilità dell'ipoteca" o ancora meglio di "surrogazione dell'ipoteca", dato che è questa che viene "spostata" da una banca all'altra, mentre il vecchio mutuo deve essere necessariamente estinto, e se ne fa uno nuovo. L'ultima versione delle norme, peraltro, lascia spazio anche a interpretazioni differenti.

La "surrogazione dell'ipoteca" è sempre esistita (è prevista dall'*art. 1202 del codice civile*), ma oggi è stata resa più conveniente dalla legge Bersani-bis, che ha previsto l'**esenzione dalla maggior parte delle tasse**, e dalla legge finanziaria 2008, che ha stabilito che per la surrogazione **non possono essere imposte al cliente spese o commissioni** per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, ed è **esclusa l'applicazione di "penali o altri oneri di qualsiasi natura"** (*art. 8 comma 3-bis del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, aggiunto dall'art. 2 comma 450 della legge 24 dicembre 2007 n. 244*). Ciò significa, ovviamente, che **la nuova banca non può imporre oneri o commissioni per l'operazione**. Ma l'espresso riferimento alle "penali" significa anche che in caso di surrogazione dell'ipoteca **la vecchia banca non può far pagare la penale per l'estinzione anticipata del vecchio mutuo**, neppure quando essa sarebbe ancora applicabile in base alla legge Bersani-bis. Senz'altro era questa l'intenzione del legislatore, ed è l'unica interpretazione in sintonia con le finalità delle nuove norme, ma la questione è ancora controversa e **attualmente alcune banche ritengono di poter applicare la penale anche in caso di surrogazione dell'ipoteca**. Si attende quindi un'interpretazione autentica da parte del legislatore. Per quanto riguarda la **parcella del notaio**, invece, la legge non è molto chiara, e potrebbe consentire alla banca di farla pagare a chi chiede il mutuo. **La maggior parte delle banche, comunque, ha già deciso di farsi carico anche delle spese notarili, in modo che il cliente non debba pagare nulla**. I notai, da parte loro, hanno deciso di applicare grosse riduzioni alle tariffe, per favorire in tutti i modi l'applicazione delle nuove regole. Oggi, dunque, la portabilità del mutuo **sta finalmente entrando nella fase di applicazione pratica**.

## I vantaggi della portabilità

Come abbiamo visto, la surrogazione è **molto più conveniente rispetto alla soluzione tradizionale** che prevede la cancellazione della vecchia ipoteca e l'iscrizione della nuova. Con la surrogazione, infatti:

- **non si pagano commissioni, spese di istruttoria e spese di perizia**, che sono interamente a carico della banca (secondo quanto previsto dalla legge finanziaria 2008);

- **non si paga l'imposta sostitutiva sul nuovo mutuo** (che sarebbe pari allo 0,25% dell'importo erogato, oppure al 2% solo se il mutuo è destinato all'acquisto o alla ristrutturazione della seconda casa);

- **non si pagano le imposte di registro, le imposte ipotecarie e il bollo per l'operazione di surrogazione dell'ipoteca;**

- **si mantiene la detraibilità fiscale degli interessi passivi del nuovo mutuo, se ne beneficiava il mutuo originario** perché era destinato all'acquisto o alla costruzione dell'abitazione principale;

- **non si paga la penale per l'estinzione del vecchio mutuo** (o comunque, nella peggiore delle ipotesi, si paga in misura ridotta, e può essere compresa nell'importo del nuovo mutuo);

- le **spese notarili** sono sempre **inferiori** a quelle da sostenere per l'iscrizione di una nuova ipoteca, e **la maggior parte delle banche ha deciso di farsene carico**, anche se la legge non è molto chiara sul punto.

## Il limite del vecchio debito

Dobbiamo tenere presente, peraltro, che utilizzando la portabilità **non è possibile stipulare un nuovo mutuo che finanzia, oltre all'estinzione del mutuo precedente, anche ulteriori esigenze di liquidità**. Infatti, se l'importo del nuovo mutuo superasse il debito residuo del vecchio mutuo, l'eccedenza non risulterebbe garantita dalla vecchia ipoteca, proprio per il meccanismo della surrogazione, che comporta il trasferimento delle garanzie a favore di chi ha fornito il denaro utilizzato per pagare un debito preesistente.

Chi ha bisogno di ottenere una somma più alta, deve necessariamente ricorrere alla **sostituzione del vecchio mutuo con uno nuovo**, iscrivendo una nuova ipoteca.

# *La rinegoziazione*

## **Cambiare mutuo senza cambiare banca**

Per chi non è soddisfatto del proprio mutuo c'è anche un'altra possibilità. Si può tentare di **rinegoziare il mutuo con la stessa banca**. Naturalmente bisogna che anche la banca sia d'accordo.

In questo caso il contratto di mutuo rimane lo stesso, ma vengono **modificate alcune delle sue condizioni**, come le modalità di calcolo del **tasso**, la **durata**, l'importo della **rata**. Queste modifiche devono essere **concordate con la banca**, e possono essere stipulate **anche con una scrittura privata non autenticata**, cioè senza andare dal notaio, come ha sottolineato la legge finanziaria 2008. In questo caso l'operazione è a costo zero.

Ricordiamo però che **le modifiche stipulate con una scrittura privata non autenticata non possono essere pubblicizzate nei registri immobiliari**, e da ciò deriva una loro inopponibilità ai terzi. In alcuni casi questa inopponibilità può essere irrilevante, per esempio quando la modifica è solo a vantaggio del debitore (riduzione del tasso di interesse). In molti casi, però, **la banca avrà interesse a ottenere l'opponibilità ai terzi della modifica**, che va anche a suo vantaggio, come avviene nel caso di allungamento della durata del contratto, o passaggio del tasso di interesse da variabile a fisso (più alto). In questi casi sarà necessario procedere all'**iscrizione di una nuova ipoteca**, anziché limitarsi ad annotare la variazione alla precedente iscrizione. **L'intervento del notaio, in questo caso, sarà richiesto dalla banca per tutelare il proprio credito.**

## **Rinegoziazione senza spese**

La legge finanziaria 2008 ha stabilito la possibilità del debitore di rinegoziare il mutuo **"senza spese"** (*art. 8 comma 3 del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, come modificato dall'art. 2 comma 450 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 - legge finanziaria per il 2008*). Ciò significa che oggi anche per la rinegoziazione **la banca non può imporre oneri o commissioni**, come avveniva invece negli ultimi anni. E' dubbio, invece, se il costo dell'eventuale intervento del **notaio**, quando richiesto, possa essere posto a carico del mutuatario.

# *La detrazione fiscale*

## **Prima casa e detrazione degli interessi**

Un discorso più approfondito merita la detraibilità fiscale degli interessi passivi del mutuo. Ricordiamo infatti che chi ha contratto un **mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale**, propria o di suoi familiari, può detrarre dalle imposte sui redditi relative all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il **19%, degli interessi passivi** e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, **sino ad un importo di 4.000 euro** (importo così aumentato dal primo gennaio 2008). Il risparmio che si può ottenere può arrivare quindi a 760 euro per ogni anno di durata del mutuo. La detrazione è ammessa quando ricorrono questi requisiti: **1) l'immobile è acquistato dal mutuatario; 2) l'immobile è destinato ad abitazione principale del mutuatario o di un suo familiare entro un anno dall'acquisto; 3) l'acquisto dell'immobile è avvenuto nell'anno precedente o successivo alla stipula del mutuo.**

E' consentita la detrazione fiscale degli interessi passivi anche per i mutui contratti per la **costruzione dell'abitazione principale**. In questo caso si può detrarre il **19%, degli interessi passivi** e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, **sino ad un importo di 2.582,28 euro**. Il risparmio può dunque arrivare a 490,63 euro per ogni anno di durata del mutuo. **Il mutuatario deve essere proprietario dell'immobile** (o titolare di un diritto reale), l'immobile deve essere **destinato ad abitazione principale del mutuatario entro sei mesi dalla fine dei lavori** e il mutuo deve essere **stipulato nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi dalla data di inizio dei lavori di costruzione**.

In ogni caso la legge consente di continuare a usufruire della detrazione fiscale anche quando **il mutuo originario viene estinto, e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla quota di capitale che rimane da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati**, indipendentemente dal tempo trascorso dall'acquisto dell'immobile (*art. 15, comma 1, lettera b, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, testo unico delle imposte sui redditi e circolare dell'Agenzia delle entrate n. 95 del 12 maggio 2000*). Questa agevolazione è applicabile anche utilizzando la soluzione tradizionale per la sostituzione del mutuo, cioè senza ricorrere alla portabilità dell'ipoteca. La legge Bersani-bis ha comunque precisato che la surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali, quindi **la detrazione fiscale degli interessi può essere mantenuta anche utilizzando la portabilità dell'ipoteca**. Sono inoltre superati tutti i dubbi avanzati in passato dall'amministrazione finanziaria sulla possibilità di mantenere la detrazione anche quando il nuovo mutuo viene stipulato con una banca diversa dalla precedente.

# *La penale per l'estinzione*

## **La penale per l'estinzione anticipata del mutuo**

La **penale per l'estinzione anticipata del vecchio mutuo** deve essere pagata in caso di **sostituzione del mutuo**, nei casi in cui essa sopravvive nella misura ridotta fissata dalla legge Bersani-bis. Per quanto riguarda la **portabilità del mutuo**, invece, la legge finanziaria 2008 ha previsto **l'esclusione dell'applicazione di "penali o altri oneri di qualsiasi natura"** per la surrogazione dell'ipoteca. L'espresso riferimento alle "penali" significa che in caso di surrogazione dell'ipoteca **la vecchia banca non può far pagare la penale per l'estinzione anticipata del vecchio mutuo**, neppure quando essa sarebbe ancora applicabile in base alla legge Bersani-bis. Senz'altro era questa l'intenzione del legislatore, ed è l'unica interpretazione in sintonia con le finalità delle nuove norme, ma la questione è ancora controversa e **attualmente alcune banche ritengono di poter applicare la penale anche in caso di surrogazione dell'ipoteca**. Si attende quindi un'interpretazione autentica da parte del legislatore. La somma eventualmente pagata a titolo di penale per l'estinzione anticipata può comunque essere **compresa nell'importo del nuovo mutuo**, e quindi non dobbiamo anticiparla, perchè viene finanziata dalla nuova banca.

Ricordiamo comunque che **la penale per l'estinzione anticipata non è più prevista per i mutui stipulati dal 3 aprile 2007, se contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione, anche se non si tratta di prima casa, e addirittura di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche**. Per i mutui stipulati **dal 2 febbraio 2007** era già stata prevista l'eliminazione della penale, ma solo se erano destinati a finanziare l'acquisto dell'abitazione in cui l'acquirente intendeva trasferire la propria residenza, quindi i mutui "**prima casa**" (*decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40*). Per i mutui più vecchi, quelli **stipulati prima del 2 febbraio 2007**, è stata invece prevista una **riduzione della penale prevista contrattualmente per l'estinzione anticipata del mutuo**, rinviando ad un accordo tra l'Associazione Bancaria Italiana e le associazioni dei consumatori per la determinazione del suo importo massimo. Questo accordo è stato raggiunto ed è operativo dal 2 maggio 2007. Anche la riduzione delle penali previste nei vecchi mutui si applica **solo ai mutui contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione, anche se non si tratta di prima casa, oppure di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche**.

Chi vuole estinguere il mutuo prima della scadenza può chiedere di **pagare al massimo lo 0,50% del capitale da rimborsare, se si tratta di un mutuo a tasso variabile oppure di un mutuo a tasso fisso acceso prima del 2001**. Per i mutui a **tasso fisso stipulati a partire dal 2001**, e fino al 2 febbraio 2007, la penale può raggiungere al massimo l'1,90% se l'estinzione avviene nella prima metà del contratto (per esempio nei primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale) e l'1,50% se l'estinzione avviene nella seconda metà del contratto (cioè dopo i primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale). Per i mutui a **tasso misto** (in parte fisso e in parte variabile), la penale non può superare lo 0,50% se il cambiamento del tasso avviene al massimo ogni due anni, mentre per gli altri contratti valgono le penali massime previste in base al tasso (fisso o variabile) applicato al momento dell'estinzione anticipata.

In ogni caso, **la penale non può superare lo 0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo, e si riduce a zero negli ultimi due anni** di durata del mutuo, sia esso a tasso fisso o variabile.

Se le **penali previste nel contratto di mutuo sono già inferiori** a quelle indicate nell'accordo, è prevista l'applicazione di un **ulteriore sconto**. La riduzione è dello 0,20% rispetto alla penale contrattuale in caso di mutuo a tasso variabile (o tasso misto che varia al massimo ogni due anni) oppure di un mutuo a tasso fisso acceso prima del 2001. Per i mutui a tasso fisso stipulati a partire dal 2001, e fino al 2 febbraio 2007, la penale si riduce dello 0,15% se è inferiore all'1,25%, e dello 0,25% se è uguale o superiore all'1,25%.

**L'applicazione delle penali agevolate deve essere chiesta espressamente al momento dell'estinzione del mutuo**, consegnando alla banca una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** nella quale si attesta la presenza dei requisiti previsti dalla legge, redatta secondo lo schema previsto dall'accordo tra banche e associazioni dei consumatori.

## La misura massima delle penali

Riportiamo in questa tabella la misura massima delle penali prevista dalla legge. Se il nostro mutuo prevede una penale più alta, si intende ridotta alla misura qui indicata.

### Mutui stipulati fino al 31 dicembre 2000

tasso fisso tasso variabile tasso misto	<b>0,50%</b> del capitale da rimborsare
	<b>0,20%</b> nel <b>terz'ultimo anno</b> di durata del mutuo
	<b>nessuna penale</b> negli <b>ultimi due anni</b> di durata del mutuo

*Se la penale prevista nel contratto di mutuo è già inferiore a quella indicata nell'accordo, essa si riduce dello 0,20%.*

**Mutui stipulati dal 1 gennaio 2001 fino al 2 febbraio 2007 (acquisto prima casa) o fino al 3 aprile 2007 (acquisto o ristrutturazione di abitazioni o fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche)**

<b>tasso fisso</b>	<b>1,90%</b> del capitale da rimborsare se l'estinzione avviene nella <b>prima metà del contratto</b> (per esempio nei primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale)
	<b>1,50%</b> del capitale da rimborsare se l'estinzione avviene nella <b>seconda metà del contratto</b> (per esempio dopo i primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale)
	<b>0,20%</b> nel <b>terz'ultimo anno</b> di durata del mutuo
	<b>nessuna penale</b> negli <b>ultimi due anni</b> di durata del mutuo
<b>tasso variabile</b>	<b>0,50%</b> del capitale da rimborsare
	<b>0,20%</b> nel <b>terz'ultimo anno</b> di durata del mutuo
	<b>nessuna penale</b> negli <b>ultimi due anni</b> di durata del mutuo
<b>tasso misto</b> (il mutuatario può scegliere periodicamente tra tasso fisso e tasso variabile)	<b>0,50%</b> se il cambiamento del tasso (da fisso a variabile o viceversa) avviene al massimo ogni due anni
	le penali massime previste in base al tasso (fisso o variabile) <b>applicato al momento dell'estinzione anticipata</b> , se il cambiamento del tasso (da fisso a variabile o viceversa) avviene con periodicità superiore ai due anni; se si applicano le penali previste per il tasso fisso, il periodo da considerare per determinare la penale è solo quello in corso al momento dell'estinzione anticipata
	<b>0,20%</b> nel <b>terz'ultimo anno</b> di durata del mutuo
	<b>nessuna penale</b> negli <b>ultimi due anni</b> di durata del mutuo

*Se la penale prevista nel contratto di mutuo è già inferiore a quella indicata nell'accordo, essa si riduce dello 0,20% per i mutui a tasso variabile (o tasso misto con cambiamento del tasso al massimo ogni due anni), mentre per i mutui a tasso fisso la penale si riduce dello 0,15% se è inferiore all'1,25%, e dello 0,25% se è uguale o superiore all'1,25%.*

**Mutui stipulati dal 2 febbraio 2007 (acquisto prima casa) o dal 3 aprile 2007 (acquisto o ristrutturazione di abitazioni o fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche)**

tasso fisso - tasso variabile - tasso misto	<b>NESSUNA PENALE</b>
---	-----------------------

# *Come fare per cambiare*

## **Cosa chiedere alla banca**

Per valutare se è conveniente cambiare il mutuo, bisogna **confrontare le condizioni del vecchio mutuo con quelle proposte per il nuovo**. Prima di tutto dobbiamo avere ben presenti le **caratteristiche del mutuo in corso** (tasso di interesse, spread, durata e importo della rata mensile), e poi **chiedere alla banca quali sarebbero le condizioni applicate al nuovo mutuo**, e le spese da sostenere per l'operazione.

Come abbiamo visto, **con la portabilità del mutuo (surrogazione dell'ipoteca) la nuova banca non può applicare alcuna spesa o commissione**. La legge ha escluso anche l'applicazione di "penali", e ciò significa che la vecchia banca non può applicare la penale per l'estinzione anticipata, tuttavia l'interpretazione di questa norma è ancora controversa, e **alcune banche attualmente chiedono il pagamento della penale**. E' quindi opportuno verificare anche questo aspetto, in attesa di un'interpretazione autentica da parte del legislatore. Ricordiamo però che la somma eventualmente pagata a titolo di penale per l'estinzione anticipata può essere compresa nell'importo del nuovo mutuo, e quindi non dobbiamo anticiparla, perchè viene finanziata dalla nuova banca. Infine, quando si applica la portabilità del mutuo, **la maggior parte delle banche ha deciso di farsi carico anche della parcella del notaio**.

Invece, in caso di **sostituzione del mutuo**, cioè quando si iscrive una nuova ipoteca, bisogna considerare le **spese accessorie** richieste dalla nuova banca (commissioni, perizia, etc.), la **penale per l'estinzione** del vecchio mutuo, se applicabile, e la **parcella del notaio**, che in questo caso è a carico di chi fa il mutuo.

La **rinegoziazione**, infine, non dovrebbe presentare alcun costo per il cliente, a meno che la banca richieda il pagamento delle spese notarili.

## **Valutare la convenienza dell'operazione**

Una volta raccolte tutte le informazioni, possiamo valutare la convenienza di cambiare il mutuo.

Se l'operazione può essere attuata **a costo zero**, come dovrebbe avvenire nella maggior parte dei casi, utilizzando la portabilità del mutuo, la scelta di cambiare mutuo dipende esclusivamente da un **confronto tra le condizioni del vecchio mutuo e quelle proposte per il nuovo mutuo**, e in particolare da un confronto tra

la rata mensile da pagare prima e dopo l'operazione (tenendo conto, ovviamente, dell'eventuale modifica della durata).

Se invece l'operazione presenta dei costi (come avviene sempre in caso di sostituzione del mutuo con iscrizione di una nuova ipoteca), allora è necessario **valutare in quanto tempo, con il risparmio che otteniamo sul tasso di interesse, possiamo recuperare anche le spese sostenute**. In alcuni casi, peraltro, **l'operazione può risultare conveniente a prescindere dalle spese da sostenere**. Ciò avviene, per esempio, quando la rata del mutuo che abbiamo attualmente in corso è diventata insostenibile, e quindi si rende necessario allungare la durata del mutuo, oppure quando abbiamo un tasso variabile e vogliamo passare al tasso fisso per dormire sonni tranquilli, e non avere sorprese in futuro.

Per valutare attentamente se può essere conveniente cambiare mutuo è opportuno **farsi consigliare da un notaio che abbia un'esperienza specifica in queste operazioni**, che potrà anche segnalare le banche che hanno già iniziato a mettere in pratica la portabilità del mutuo con la surrogazione dell'ipoteca.

## Il procedimento per la portabilità

Dal punto di vista pratico, la portabilità del mutuo avviene con **un atto notarile al quale intervengono, oltre al mutuatario, sia la nuova sia la vecchia banca**. La prima concede il nuovo finanziamento, la seconda riceve il pagamento della somma necessaria all'estinzione del debito precedente, e consente la cosiddetta surrogazione dell'ipoteca, cioè il trasferimento dell'ipoteca (che rimane iscritta sullo stesso immobile) alla nuova banca. L'atto si presenta quindi come un mutuo a tutti gli effetti (con le clausole, le condizioni generali, il piano di ammortamento etc.), con l'aggiunta di questo accordo sul trasferimento dell'ipoteca. La vecchia banca, naturalmente, **non può rifiutarsi di intervenire**, se gli si offre il pagamento di tutto quanto dovuto.

In alternativa, la legge consente di ottenere la surrogazione dell'ipoteca **anche con due atti separati**, quello con la nuova banca, che concede il mutuo, e quello con la vecchia banca, che riceve il pagamento della somma necessaria all'estinzione del debito precedente e consente la surrogazione dell'ipoteca. Ricordiamo che la legge prevede l'intervento obbligatorio del notaio solo per la surrogazione dell'ipoteca. Le banche, però, chiedono al notaio di stipulare anche il nuovo contratto di mutuo, e soprattutto di certificare la validità dell'iscrizione della vecchia ipoteca e l'assenza di altre ipoteche, pignoramenti o trascrizioni pregiudizievoli. Il notaio, dunque, deve **eseguire tutte le verifiche e i controlli nei registri immobiliari che si fanno abitualmente prima di concedere un mutuo**, esaminando tutti i passaggi di proprietà fino ad arrivare oltre gli ultimi vent'anni.

Ricordiamo infine che se il vecchio mutuo era assistito da garanzie da parte di soggetti diversi dal mutuatario (**terzo datore d'ipoteca o fideiussore**) è necessario che intervengano anche loro all'atto di surrogazione.

# *Tabella comparativa*

	<b>Come si svolge l'operazione</b>	<b>Banca</b>
<b>Rinegoziazione del mutuo</b>	vengono modificate alcune clausole del mutuo già in corso (tasso di interesse, durata, importo della rata)	la stessa banca del vecchio mutuo
<b>Sostituzione del mutuo</b>	viene estinto il vecchio mutuo, cancellando l'ipoteca, e ne viene stipulato uno nuovo, iscrivendo una nuova ipoteca	la stessa banca oppure una banca diversa dalla precedente
<b>Portabilità del mutuo (surrogazione dell'ipoteca)</b>	viene estinto il vecchio mutuo, e ne viene stipulato uno nuovo, mantenendo la stessa ipoteca	una banca diversa dalla precedente

<b>Spese di istruttoria e perizia</b>	<b>Imposta sostitutiva sul nuovo mutuo</b>	<b>Penale per estinzione anticipata</b>	<b>Cancellazione della vecchia ipoteca</b>	<b>Detrazione fiscale interessi passivi <sup>1</sup></b>
no	no	no <sup>2</sup>	no	si
si	si	si <sup>3</sup> <i>(se prevista dal vecchio contratto)</i>	si <i>(se richiesto dalla nuova banca)</i>	si
no	no	no	no	si

<sup>1</sup> La detrazione è ammessa, in presenza dei requisiti di legge, per una quota non superiore all'importo residuo del vecchio mutuo, anche se il nuovo mutuo è di importo superiore.

<sup>2</sup> Alcune banche attualmente ritengono di poter applicare la penale, interpretando diversamente le nuove norme. Si attende quindi un'interpretazione autentica da parte del legislatore.

<sup>3</sup> La penale per l'estinzione anticipata del mutuo può essere applicata solo nei casi e nelle misure previsti dall'accordo ABI-consumatori del 2 maggio 2007, in conformità alla legge Bersani-bis (decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40).

**Aggiornamenti e altre informazioni su:**

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**