

Mutuo ed estinzione anticipata

(d.l. 31 gennaio 2007 n. 7, convertito in l. 2 aprile 2007 n. 40)



STUDIO NOTARILE TONALINI

NOTAIO PAOLO TONALINI

COMM. AVV. FRANCO TONALINI

27049 STRADELLA (PV) - Via Dallagiovanna 19

Telefono 0385 48564 - Telefax 0385 43443

27100 PAVIA - Via Alciato 4

Telefono 0382 538424 - Telefax 0382 531574

e-mail: notaio@tonalini.com



Niente più penali nei nuovi mutui

Ogni mutuo ha una propria durata predeterminata, e normalmente viene mantenuto fino alla scadenza. Il mutuatario, però, ha sempre la **possibilità di estinguere anticipatamente il mutuo, in tutto o in parte, restituendo alla banca il capitale residuo (o parte di esso)** anziché continuare a pagare le rate fino alla scadenza. In questo modo la banca subisce un danno, perché non incasserà più gli interessi su cui aveva fatto affidamento. Ecco perché per l'anticipata estinzione del mutuo **si doveva spesso pagare una penale** variabile tra l'1% e il 3% del capitale restituito, come indicato nel contratto, che precisa anche le modalità dell'estinzione (di solito in coincidenza con la scadenza di una rata) e le condizioni per l'eventuale estinzione parziale.

Il decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, ha stabilito il divieto di prevedere penali per l'estinzione anticipata dei mutui, quando ricorrono determinate condizioni. **Non dovremo più pagare niente, dunque, per rimborsare anticipatamente 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").

Ridotte le penali per l'estinzione dei vecchi mutui

Per i vecchi mutui, 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**. Si è aperta quindi la possibilità di pagare anticipatamente il debito, magari per accendere un nuovo mutuo a condizioni più convenienti. Ricordiamo comunque che 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.

Ricordiamo anche che **per i mutui estinti tra il 2 febbraio 2007 e il 2 maggio 2007 si può chiedere il rimborso delle penali pagate in più** rispetto alle soglie previste dall'accordo. La richiesta di rimborso, accompagnata dalla dichiarazione sostitutiva circa la presenza dei requisiti di legge, può essere presentata anche successivamente all'estinzione del debito per i mutui estinti entro il 31 maggio 2007, mentre per i mutui estinti successivamente **la richiesta deve essere contestuale all'estinzione del debito**.

Via libera dal fisco all'estinzione anche nei primi 18 mesi

L'estinzione anticipata del mutuo non fa perdere le agevolazioni fiscali, neppure se avviene prima che siano trascorsi diciotto mesi dalla sua stipula. Una circolare congiunta dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia del territorio ha infatti chiarito definitivamente che anche in questo caso non si deve pagare alcuna imposta aggiuntiva (*Circolare n. 6 del 14 giugno 2007*).

Ricordiamo che il mutuo concesso da una banca, se ha una durata superiore a 18 mesi, è **soggetto a un'imposta sostitutiva**, che sostituisce appunto le ordinarie imposte di registro e ipotecarie, **pari allo 0,25% dell'importo del mutuo (aumentata al 2% per i mutui destinati a finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa)**. L'imposta sostitutiva si applica **solo ai finanziamenti che hanno una durata originaria superiore a 18 mesi**. L'Agenzia delle entrate ha ora chiarito che la durata superiore ai 18 mesi è quella prevista nel contratto originario, mentre non rileva l'eventuale estinzione anticipata richiesta del mutuatario.

La misura massima delle penali

Mutui stipulati fino al 31 dicembre 2000

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

tasso fisso	1,90% del capitale da rimborsare se l'estinzione avviene nella prima metà del contratto (per esempio nei primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale)
	1,50% del capitale da rimborsare se l'estinzione avviene nella seconda metà del contratto (per esempio dopo i primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale)
	0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo
	nessuna penale negli ultimi due anni di durata del mutuo
tasso variabile	0,50% del capitale da rimborsare
	0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo
	nessuna penale negli ultimi due anni di durata del mutuo
tasso misto (il mutuatario può scegliere periodicamente tra tasso fisso e tasso variabile)	0,50% 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) applicato al momento dell'estinzione anticipata , 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
	0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo
	nessuna penale negli ultimi due anni 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	NESSUNA PENALE
---	----------------