Alcune notizie relative al Contratto di Mutuo

Tasso di interesse: può essere fisso o variabile e quindi, la rata, da pagarsi con scadenza, mensile, trimestrale o semestrale, come concordato con la banca, potrà essere anche'essa variabile o di ammontare sempre uguale.

Imposizione fiscale:
· la banca trattiene sulla somma erogata lo 0,25% a titolo di imposta sostitutiva per i mutui contratti per l'acquisto della prima casa o per finalità diverse (anche per liquidità), trattiene, invece, il 2% solo se il denaro è destinato all'acquisto o ristrutturazione di una seconda casa;
· se il finanziamento ha una durata inferiore ai 18 mesi, è sottoposto ad una tassazione molto onerosa: 3% sulla somme erogate a titolo di imposta di registro e 2% a titolo di imposta ipotecaria oltre che ad imposta di bollo nella misura fissa di Euro 230,00.

Spese di istruttoria: le banche applicano alcune commissioni di istruttoria (diritti di segreteria, gestione pratica, ecc.ecc.) quantificate in una percentuale sull'importo del finanziamento.

La perizia di stima: è predisposta da un tecnico - perito, ingegnere, architetto, geometra - e determina il valore della casa e di conseguenza l'importo del mutuo che potete richiedere.

Le detrazioni fiscali: nel caso di mutuo per acquisto "prima casa" il mutuatario, per detrarre gli interessi passivi, deve avere o deve trasferire la propria residenza nell'abitazion acquistata (abitazione principale) entro 1 anno dal giorno di stipula del contratto di mutuo; sono detraibili nella misura del 19% annuo sull'importo complessivo massimo di Euro 4.000,00: gli interessi passivi del mutuo "prima casa" (abitazione principale); la fattura pagata al Notaio; la commissione dovuta agli istituti di credito per l'attività di intermediazione; l'impos sostitutiva pari allo 0,25% sull'ammontare del mutuo; le spese di istruttoria e di perizia.

Estinzione anticipata: è possibile rimborsare il finanziamento anche prima della scadenza, sia per l'intero ammontare sia parzialmente.

Il capitolato: molte delle norme che integrano la disciplina del mutuo non sono contenute ne contratto ma, in un documento allegato allo stesso e che per prassi ed in conformità alla legge, non viene letto.

Sostituzione del mutuo: la normativa vigente consente, durante un mutuo ancora in corso, di cambiare banca, conservando, a certe condizioni, i benefici fiscali del primo finanziamento; lo si può fare con la "surroga ipotecaria" - sostituendo la banca originaria con un'altra che propone condizioni più favorevoli - senza costi ed oneri per il mutuatario (cd. portabilità) o cor "mutui sostitutivi", le cui spese, però, saranno sopportate dal cliente.

Leggere la ricevuta di pagamento della rata: la ricevuta contiene tutte le notizie contabili utili relative al mutuo senza ricorrere ad una nuova lettura del contratto; vi sono:
· l'ammontare della rata in scadenza ripartita tra capitale ed interessi;
· il capitale residuo; · il tasso di ammortamento applicato;
· lo stato dei pagamenti delle rate precedenti.

Ipoteca: in garanzia delle obbligazioni assunte dalla parte mutuataria verrà iscritta ipoteca a cura dello studio notarile, contro il proprietario dell'immobile concesso in garanzia ed a favore della Banca per un importo normalmente pari al doppio della somma finanziata.
La cancellazione d'ipoteca: l'ipoteca si estingue ("muore") dopo venti anni dalla data di iscrizione (salvo rinnovo richiesto dalla Banca); non può, comunque, più svolgere le sue funzioni di garanzia se il debito è stato estinto; la cancellazione avviene gratuitamente grazie alle Legge n.40/2007, basta chiederla alla banca.

Le contestazioni: per le eventuali controversie si può presentare un reclamo all'Ufficio Reclami della Banca; se non si è soddisfatti o non si riceve risposta entro 30 (trenta) giorni e se ne ricorrono i presupposti, può rivolgersi:
· all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultar il sito www.arbitrobancariofinanziario.it;
· al Conciliatore Bancario Finanziario, anche in assenza di preventivo reclamo; per sapere come attivare la procedura di conciliazione si può consultare il sito.

Usura: i tassi di interesse massimi che le banche possono applicare sono determinati ogni tr mesi dal Ministero dell'economia in relazione all'andamento economico; superati quei limiti i tassi sono classificata USURARI dando luogo alla commissione di un reato da parte di chi li applica.

Accollo: se vendete la casa ipotecata e l'acquirente subentra nel vostro mutuo, prestate attenzione a che la banca vi liberi espressamente da ogni obbligazione (accollo liberatorio), altrimenti vi trovereste ancora a garantire l'acquirente fino all'estinzione del mutuo.

La normativa sulla trasparenza bancaria è oggi abbastanza precisa e rigorosa: la banca è tenuta ad informare con chiarezza il cliente su tutti i suoi diritti e le condizioni accessorie ad u mutuo;
il cliente ha diritto di ricevere una copia del contratto completa di ogni dato prima della stipul vi consigliamo di esercitare questo diritto, e saremo ben lieti di illustrarvi compiutamente il significato di ogni clausola

Studio Associato C. Campana - F. De Felice - S. Lenhardy