

Guida ai mutui

LE ALTERNATIVE



Se la banca dice no. La soluzione può arrivare da parenti e conoscenti

Cautela. Attenzione ai testi dei contratti, troppi rischi dietro le facili promesse

Sui prestiti tra amici «sgambetto» del Fisco

Oltre al bollo scattano il registro e l'ipotecaria

Angelo Busani

Quando si parla di mutuo il pensiero corre al prestito bancario e cioè al fatto che i soldi per comprare la casa provengano da una banca e che quindi le regole del rapporto di mutuo (civiliistiche e fiscali) siano quelle proprie del mutuo bancario.

Nulla però impedisce (anche se è abbastanza infrequente, specie per gli svantaggi fiscali) che i soldi non vengano prestati da una banca: tralasciando il caso patologico dei soldi dati in prestito da un delinquente che specula sul bisogno altrui (e cioè dall'usura) si può invece più bonariamente far riferimento al prestito concesso da un parente o da un amico. Questa situazione può verificarsi essenzialmente in due casi.

Il primo è quello del mutuatario che non riesce ad avere ascolto in banca: si pensi a chi già beneficia di finanziamenti di entità tale da non rendere più possibile il suo accesso al credito bancario oppure a un soggetto di cui la banca non si fida perché ha subito protesti, fallimenti o altre vicende simili; in questo caso, probabilmente, costui sarà disposto, pur di avere il prestito, a pagare interessi superiori a quelli correnti sul mercato (e, viceversa, chi presta i soldi sarà invogliato a concedere il prestito per la maggiore remunerazione che l'impiego del suo denaro in tal caso avrebbe rispetto a un normale investimento in prodotti finanziari).

La seconda situazione in cui ci si può immaginare la stipula di un mutuo tra privati è quella di

un rapporto di amicizia o familiarità, tra chi presta i soldi e chi li riceve, talmente intenso da portare all'erogazione di un prestito a condizioni di assoluto favore rispetto a quelle che il mutuatario troverebbe sul mercato. In questo caso, la convenienza è tutta di chi riceve il prestito: costui ottiene il mutuo a un prezzo inferiore a quello che otterrebbe da una banca (oppure senza pagare al-

NIENTE «SCONTI»

Un altro ostacolo deriva dall'impossibilità per l'interessato di detrarre dall'Irpef gli interessi passivi

SALVAGUARDIA

Un problema da affrontare è quello della tutela del creditore: le vie maestre restano la garanzia reale e la fideiussione

cun prezzo, nel caso in cui si immagini che il mutuante non intenda percepire interessi) poiché può beneficiare di una cortesia del mutuante talmente rilevante da ridurre o annullare il costo del denaro preso a prestito e quindi di un "sacrificio" che il mutuante accetta in nome del suo affetto verso il mutuatario.

In entrambi i casi, comunque, il problema da affrontare è quello delle garanzie da dare a chi pre-

sta i soldi circa la loro restituzione nei tempi e nei modi convenuti. Fidarsi, infatti, è bene, ma non fidarsi è meglio: e, in un contratto di lunga durata, come il mutuo, è assolutamente indispensabile non solo redigere il contratto in forma scritta (e quindi non fidarsi della parola del mutuatario circa il suo impegno alla restituzione del prestito) ma anche preconstituire un paracadute nel caso in cui il mutuatario non rispetti i suoi impegni.

Al riguardo, si può pensare a una fideiussione (e cioè all'impegno di un soggetto, diverso dal mutuatario, che garantisca il mutuatario di pagare il debito del mutuatario nel caso in cui questi non vi provveda) oppure a una ipoteca, e cioè alla stessa garanzia che normalmente caratterizza i mutui bancari: l'ipoteca consiste nel diritto del creditore di far vendere all'asta i beni ipotecati al fine di ricavare una somma con la quale soddisfare il credito non onorato dal debitore.

È comunque il Fisco che può rappresentare un ostacolo ai prestiti tra privati. I mutui bancari sono infatti agevolati dal fatto che, se durano oltre 18 mesi (in tal caso sono denominati «mutui a medio o lungo termine»), ogni imposta che normalmente sarebbe dovuta (e cioè le imposte di registro, ipotecaria e di bollo) è "assorbita" in un'unica imposta, detta appunto «imposta sostitutiva», dovuta di regola nella misura dello 0,25%, da calcolare sull'importo del mutuo erogato.

Invece, per i mutui concessi da

un privato, si debbono pagare (oltre che un bollo per ogni quattro fasciate del contratto di mutuo):

a) l'imposta di registro nella misura del 3% sull'importo del capitale erogato (a meno che i contraenti intendano risparmiare violando l'obbligo di registrazione, ma con la conseguenza di pagare poi una sanzione se ad esempio vi sia una causa giudiziaria nella quale il contratto di mutuo debba essere esibito, come accade nel caso in cui il mutuatario non paghi le rate);

b) l'imposta di registro nella misura dello 0,50% sull'importo della garanzia concessa (ipoteca o fideiussione);

c) l'imposta ipotecaria nella misura del 2% sull'importo della garanzia concessa.

Un altro svantaggio fiscale è quello dell'impossibilità per il mutuatario di detrarre dall'Irpef gli interessi passivi pagati al mutuatario: questa possibilità è infatti prevista solo nel caso di mutui concessi da banche e per i quali sia stata iscritta ipoteca.

Infine, non va dimenticato che, così come la banca ha un reddito nel percepire gli interessi dal mutuatario (che concorre a formare il complessivo reddito d'impresa sul quale la banca stessa calcolerà le proprie imposte a fine esercizio), anche il privato che presta i soldi, e percepisce un interesse, con ciò consegue un reddito di capitale il quale (anche qui, a meno di ipotizzare un comportamento scorretto, e cioè di tacere tutto al Fisco) va esposto nella dichiarazione annuale dei redditi.

Le regole per ottenere il finanziamento



Motivazione	Requisiti soggettivi
Acquisto prima casa di abitazione per sé o per i propri figli	- Almeno 8 anni di servizio presso lo stesso datore di lavoro - Non oltre il 70% del Tfr maturato - Una sola volta nel corso del rapporto di lavoro
Documentazione	Requisiti oggettivi
Atto notarile o altro mezzo idoneo a comprovare l'effettività del motivo della richiesta	Il datore di lavoro è obbligato a soddisfare la richiesta annualmente entro i limiti del 10% degli aventi titolo e comunque del 4 per cento del numero totale dei lavoratori in forza
Condizioni di miglior favore	
I contratti collettivi o i patti individuali possono prevedere condizioni di miglior favore	

Soluzione in azienda con l'anticipo del Tfr

Maria Rosa Gheido

Il lavoratore subordinato che vuole acquistare la prima casa per sé o per i figli può chiedere un'anticipazione sul trattamento di fine rapporto a cui avrebbe diritto in caso di cessazione del rapporto di lavoro:

DATORI OBBLIGATI

I requisiti per l'accesso sono però abbastanza rigidi: almeno otto anni di anzianità e tetti all'importo disponibile

questa soluzione ha il vantaggio di mettere a disposizione una somma che non va restituita. Il diritto è però riconosciuto, in base all'articolo 2120 del Codice civile, a condizione che il lavoratore sia in forza da almeno 8 anni e per un importo non superiore al 70% del Tfr maturato.

Il requisito dell'anzianità di servizio è riconosciuto anche nel caso di passaggio del lavoratore nell'ambito delle aziende dello stesso gruppo o a seguito di operazioni di cessione, scissione o fusione di imprese, a condizione che il Tfr non sia stato liquidato al momento del passaggio da un datore all'altro.

Il datore di lavoro è obbligato a soddisfare le richieste di anticipazione nel limite annuo del 10% dei lavoratori aventi diritto e comunque del 4% del numero totale dei dipendenti in forza. Purtroppo, la contrattazione collettiva, aziendale o individuale, può stabilire condizioni di miglior favore e prevedere, per esempio, deroghe al limite percentuale o di anzianità.

Per prima cosa si intende l'immobile destinato alla normale residenza e abitazione del richiedente e della sua famiglia, e può risultare dalla dichiarazione resa davanti al notaio o da al-

tra documentazione idonea. Qualora l'anticipazione sia chiesta per acquisti a favore del figlio i requisiti abitativi sono riscontrati in capo a quest'ultimo, è pertanto possibile anche se il richiedente è già proprietario della propria abitazione.

La giurisprudenza ha sancito che l'anticipazione non deve necessariamente precedere l'acquisto, ma deve comunque essere a esso legata da un nesso funzionale; per esempio, il Tribunale di Ravenna (23 agosto 1996) ha deciso che la richiesta può essere avanzata dopo l'accensione del mutuo ipotecario per l'acquisto della prima casa, purché la somma residua da versare sia superiore a quanto si intende chiedere a titolo di anticipazione. Per il Tribunale di Milano, l'anticipazione non può essere chiesta se il lavoratore possiede altre case di abitazione locate, mentre (Cassazione 11 maggio 1989) la richiesta è lecita se la

proprietà è riferita a immobili che non sono case di abitazione.

La giurisprudenza assimila, inoltre, all'acquisto attraverso il contratto di compravendita altre ipotesi, quali l'acquisto tramite cooperativa a proprietà indivisa, il riscatto di abitazione già occupata ad altro titolo, l'acquisto del suolo allo scopo di costruire l'abitazione. L'anticipazione non spetta, invece, se l'abitazione è stata acquistata da tempo ed è stata pagata o per coprire i debiti contratti per il pagamento del prezzo o in assenza del requisito della piena proprietà.

Il diritto all'anticipazione può essere esercitato anche se il datore di lavoro, avendo almeno cinquanta dipendenti, è obbligato a versare il Tfr maturando al Fondo di tesoreria Inps, fermo restando che l'importo dell'anticipazione deve essere preliminarmente prelevato dal trattamento di fine rapporto accantonato in azienda. L'anticipazione può essere chiesta altresì sul Tfr conferito a un fondo di previdenza complementare, dopo 8 anni di iscrizione ai fondi e fino al 75% della posizione maturata. In questa situazione, l'anticipo può essere chiesto, oltre che per l'acquisto anche per la ristrutturazione della prima casa di abitazione per sé e per i figli.

Le condizioni particolari. Spese ridotte e patti vantaggiosi ma c'è l'obbligo della polizza vita

Quando il «pubblico» conviene

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Dipendenti pubblici, pensionati e loro familiari (anche non iscritti all'Inpdap), possono ottenere mutui a condizioni particolari. La durata del prestito va da 5 a 30 anni e l'importo da 30mila a 400mila euro. Per i tassi fissi, lo spread massimo è dello 0,9% rispetto all'Irs e per quello variabile dello 0,9% rispetto all'Euribor trimestrale.

L'importo massimo finanziabile è del 100% dell'immobile per l'acquisto della prima casa e dell'80% negli altri casi. Le spese di perizia sono di 200 euro massimi e quelle di istruttoria nulle. Vietati i prefinanziamenti a condizioni diverse. Il tasso di mora non può essere superiore a quello contrattuale maggiorato di 2 punti mentre i tempi di erogazione sono di 60 giorni al massimo.

La singola banca può proporre condizioni migliori. Per esempio l'Rti (Raggruppamento temporaneo di imprese) composto da Prestinova, Banca Popolare di Vicenza, Banca Nuova e Cassa di Risparmio di Prato propone uno spread dello 0,59% sul fisso e la Banca Nazionale del Lavoro e la Banca popolare dello 0,8 per cento. Anche sul variabile lo stesso Rti si attesta sullo 0,59%, mentre lo 0,75% è assicurato da Banca Toscana, Monte dei Paschi di Siena e Banca Agricola Mantovana.

Quelli con cessione del quin-

IL VINCOLO

Il limite dei 50mila euro erogabili rende le operazioni dietro cessione del quinto particolarmente apprezzate per le ristrutturazioni

to dello stipendio o della pensione sono prestiti personali più volti alla ristrutturazione che all'acquisto. Il quinto riguarda lo stipendio al netto delle ritenute: l'importo massimo erogabile è di 50mila euro (ma la cessione del quinto non può intaccare la pensione minima) e la durata massima di 10 anni. Il Taeg massimo è di 7,5% per durate fino a 60 mesi e dell'8,25% per durate da 61 a 120 mesi.

Questo tipo di prestito viene erogato rapidamente, in pratica senza istruttoria, anche a persone già protestate, perché garantito da stipendi o pensioni. Ma gli svantaggi possono essere molto pesanti: è indispensabile infatti stipulare una polizza sulla vita in caso morte che, per i dipendenti in servizio deve coprire anche la cessazione senza diritto a pensione o la grave inabilità.

Soprattutto per i pensionati, la polizza può incrementare i costi, anche perché non sono conteggiati al fine del calcolo del tasso di usura. Una stima di Fidelity afferma che per un pensionato maschio di 65 anni che può cedere 200 euro al mese e richiede un finanziamento della durata di cinque anni la polizza costa 600 euro (1.300 se la durata sale a dieci anni).

Per i dipendenti pubblici, comunque, l'operatore finanziario è tenuto ad avvalersi per la polizza della copertura Fondo Rischi Inpdap se i tassi praticati da una polizza convenzionata sarebbero superiori a quelli garantiti dal Fondo stesso.

Alcune casse professionali (ad esempio quelle dei giornalisti e dei geometri) concedono mutui agli iscritti. La Cassa geometri concede fino a 250mila euro (400mila con contestazione di più iscritti) per immobili ad abitazione o studio. Lo spread su Irs (tasso fisso) o Euribor (variabile) è dello 0,6 per cento.

Reati. Un meccanismo consente di tenere sotto controllo il tasso applicato

Guardia alta contro l'usura

Diffidare da chi promette la luna. Che, in caso di prestiti, vuol dire tassi "troppo" vantaggiosi. Perché dietro quello che sembra un affare possono annidarsi sgradite sorprese, come l'usura. Controllare, poi, che l'operatore finanziario a cui vi siete rivolti, o che vi è stato suggerito, sia tra gli enti riconosciuti dalla Banca d'Italia (www.bancaditalia.it) o dall'Ufficio italiano cambi (www.uic.it).

Non è un caso che l'usura sia annoverata tra i reati più subdoli e che sia punita con pene esemplari, fino a 10 anni di carcere che possono arrivare a 15 per i fatti più gravi, o che sia ad esempio esclusa dall'indulto. Perché è spesso legata a uno stato di bisogno che vede la vittima stessa, nella necessità di accedere a ogni costo al credito, mettersi nelle mani degli aguzzini. C'è, però, uno strumento che consente di trovare riparo perlomeno da chi, sotto un alone di legalità, applica tassi usurari: infatti la legge

Livelli massimi

I principali valori per il trimestre ottobre-dicembre 2007

Importo in €	Soglie*
Anticipi, sconti commerciali, crediti personali dagli intermediari non bancari	
Fino a 5.000	25,07
Oltre 5.000	18,80
Prestiti contro cessione del quinto dello stipendio	
Fino a 5.000	23,78
Oltre 5.000	15,48
Leasing	
Fino a 5.000	16,74
Da 5.000 a 25.000	14,01
Da 25.000 a 50.000	12,26
Oltre 50.000	10,23
Credito finalizzato all'acquisto rateale	
Fino a 1.500	24,39
Da 1.500 a 5.000	25,49
Oltre 5.000	15,99
Mutui con garanzia reale	
A tasso fisso	9,09
A tasso variabile	8,57

* Tasso medio aumentato del 50%

108/96, oltre a riscrivere l'articolo 644 del Codice penale, ha introdotto un meccanismo che consente al consumatore di tenere sotto controllo l'interesse applicato al proprio prestito.

Ogni tre mesi la Banca d'Italia provvede alla rilevazione dei tassi applicati sui principali strumenti finanziari, non solo mutui, ma anche piccoli prestiti. Sulla base di tali indagini viene poi stilata una tabella che, operazione per operazione, indica il tasso medio, costituendo il parametro di riferimento per le ulteriori operazioni. La legge prevede infatti che nel secondo trimestre successivo gli interessi non possano superare di oltre il 50% quelli fissati come medi.

È quindi sufficiente controllare che il tasso applicato dalla finanziaria al proprio prestito sia in linea con quanto stabilito nelle rilevazioni, che vengono peraltro pubblicate sulla «Gazzetta Ufficiale» in forma di decreto del dipartimento del Tesoro. Ba-

sta verificare la categoria di operazioni in cui rientra il prestito e confrontare il tasso applicato con quello rilevato: se la differenza supera il 50% allora ci si trova di fronte a un tasso usurario. Ad esempio, nel trimestre ottobre-dicembre 2007, la soglia per i piccoli prestiti tra 1.500 e 5.000 euro è fissata a quota 16,99%: questo vuol dire che l'interesse non può superare il tetto di 25,48%, altrimenti si rientra nella tutela della legge antiusura e nel reato per chi tali tassi di interesse applica.

Bisogna fare poi attenzione non solo al tasso, ma anche a tutti gli altri costi. Secondo il Codice penale, infatti, ai fini del calcolo dell'interesse effettivamente praticato, si deve tenere conto delle commissioni, delle remunerazioni a vario titolo richieste e delle spese, escluse quelle fiscali, collegate all'erogazione del credito. Ancora una volta, dunque – e sicuramente con maggiore attenzione, se possibile, rispetto all'accensione di un mutuo – è necessario esaminare in tutti i dettagli il contratto che viene sottoposto.

A. M. Ca.

©2007 KALIT - WWW.KAL.IT

Profumo di casa

Mutui per tutti

www.gens-italia.it **Numero Verde 800 135 947**

Parlane con noi. Ti ascoltiamo

Dal Lunedì al Venerdì. Dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 17.30

Cercasi professionisti

della consulenza finanziaria per l'apertura di negozi in franchising sul territorio nazionale. Per info inviare il proprio curriculum vitae all'indirizzo email: **recruiting@gens-italia.it**

Gens Italia s.r.l. broker creditizio ed agente in attività finanziaria (UIC 59022 A36088). Messaggio pubblicitario con finalità promozionali. Per le condizioni contrattuali dei servizi offerti si rimanda ai fogli informativi analitici in osservanza alle norme di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari (Delibera CICR del 04.03.2003) disponibili presso la sede della società.

GENS ITALIA

Sempre vicini alla gente!