

## NOTIZIARIO n° 12 anno 2023

### MUTUI: COME ABBASSARE LA RATA



Il mutuo rappresenta uno dei principali impegni finanziari a lungo termine per la maggior parte delle persone ma gli aumenti dei tassi, ossia del costo del denaro, ha fatto lievitare vertiginosamente il costo della rata mensile di chi ha scelto mutui a tasso variabile.

Ad oggi ci sono varie possibilità di abbassare le rate del mutuo:

#### **SURROGA DEL MUTUO IPOTECARIO**

La **surroga** del mutuo è la possibilità di trasferire il proprio mutuo da un Istituto di Credito ad un altro ridefinendone così le condizioni contrattuali.

- A. La banca erogatrice del mutuo originario è obbligata a concedere la surroga del mutuo gratis, senza opporsi o creare impedimenti.
- B. La nuova banca potrebbe chiedere di stipulare una polizza di assicurazione a protezione del capitale o applicare spese di istruttoria e perizia. Potrebbe anche richiedere l'apertura di un conto corrente sul quale "appoggiare" la domiciliazione delle rate.

E' necessario valutare sempre se il risparmio sui costi del mutuo giustifichi eventuali spese.

#### **RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO IPOTECARIO**

La rinegoziazione del mutuo è un processo che permette di modificare le condizioni del contratto stipulato con l'Istituto di credito.

##### **1) Rinegoziazione del tasso di interesse**

La rinegoziazione del tasso di interesse permette di concordare con la banca nuovi e più convenienti condizioni passando da un tasso variabile ad un tasso fisso (oggi più conveniente del passato) ed ottenere così una riduzione del tasso di interesse con conseguente riduzione della rata mensile del mutuo.

La banca può accogliere o meno la richiesta.

### **Importante:**

**la Legge di Bilancio 2023 (L.197/2022 art.1 c. 322) ha previsto fino al 31 dicembre 2023:**

- A. la rinegoziazione obbligatoria a tasso fisso imponendo così alla banca di trasformare il tasso variabile in fisso in presenza di 4 requisiti:
  - a. **contratto** stipulato prima dell' 1.01.2023
  - b. **mutuo** originario non superiore a 200.000 euro
  - c. **ISEE** inferiore a 35.000 euro
  - d. **nessun ritardo** nei precedenti pagamenti.
- B. La possibilità di concordare con l'Istituto di credito un allungamento del piano di rimborso per massimo 5 anni sempre che, al momento della rinegoziazione, la durata residua del mutuo non superi i 25 anni.

### **2. Rinegoziazione per riduzione importo rata**

La rinegoziazione per diminuire l'importo della rata mensile del mutuo agevola le proprie finanze ma prolunga la durata del piano di ammortamento.

La banca potrebbe non acconsentire.

### **3. Rinegoziazione per riduzione durata ammortamento**

La rinegoziazione per ridurre il proprio piano di ammortamento comporta una riduzione della durata del mutuo con conseguente aumento della rata mensile ma anche un risparmio finale sui costi totali del mutuo riducendo gli interessi (si potrebbe beneficiare anche di un tasso di interesse più basso in quanto la banca ne potrebbe concedere uno più vantaggioso per un periodo più breve).

## **ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO**

L'estinzione anticipata del mutuo (laddove le condizioni economiche lo permettano) prevede il rimborso del debito finanziario (in tutto o in parte) prima della scadenza prevista dal contratto:

- ✚ **l'estinzione anticipata completa del mutuo** consiste nel ripagare completamente il debito residuo e chiudere così il finanziamento (in questo caso si annulleranno gli interessi ancora dovuti alla banca).
- ✚ **l'estinzione anticipata parziale del mutuo** consiste nel ripagare parte del debito e prevede un ricalcolo del piano di ammortamento che potrà comportare:
  - a. una riduzione delle rate mensili mantenendo la stessa scadenza prevista dal piano iniziale o
  - b. una riduzione della durata del mutuo mantenendo lo stesso importo della rata.

### **Convenienza tra le due ipotesi:**

Considerando che all'inizio il piano di ammortamento prevede prima il pagamento degli interessi e poi quello del capitale (c.d. piano di ammortamento con metodo francese) l'estinzione anticipata del mutuo è conveniente se il rimborso avviene nei primi anni dalla stipula dove gli interessi sono pagati prima rispetto al capitale.

Infatti, la convenienza dell'estinzione anticipata diminuisce man mano che si va avanti con il pagamento delle rate poiché non c'è più un reale risparmio di denaro. Questa opzione potrebbe comunque essere valutata per evitare eventuali rincari dei tassi con conseguente aumento delle rate residue.

### **ATTENZIONE:**

Qualsiasi operazione si faccia è sempre importante valutare con attenzione le diverse opzioni e i relativi costi e benefici, verificare la presenza di eventuali clausole contrattuali e farsi preferibilmente assistere da un consulente esperto.