

NOVITA' LEGISLATIVE IN MATERIA DI MUTUI

Per comprendere perché il Governo è intervenuto sui mutui occorre risalire all'andamento dei tassi negli ultimi dieci anni, dal 1° gennaio 1999.

Il tasso di riferimento (ex tasso ufficiale di sconto fin al 31/12/1998, determinato prima dalla Banca d'Italia e dal 2004 dalla Banca Centrale Europea).

al 1° gennaio 1999 era al 3%, quindi se il tasso sui mutui è di circa un punto e mezzo in più rispetto al tasso di riferimento i tassi sui mutui al 1° gennaio 1999 erano al 4,50% circa; dopo un brevissimo periodo di discesa il tasso di riferimento ha avuto un'impennata ed a metà maggio 2001 era salito al 4,75%.

Da quel momento vi è stato un lungo periodo di discesa ed al 31 dicembre 2005 era arrivato al 2%, quindi un mutuo a tasso variabile si poteva ottenere ad un tasso del 3,20 - 3,50% circa.

A queste condizioni di tasso la corsa al tasso variabile non si fermava.

Solo che dopo tale data il tasso di riferimento ha ripreso a salire, al 30 giugno 2006 era salito al 3,75%, al 30 giugno 2007 al 4% ed attualmente al 4,25%.

Quindi le rate da piccole erano diventate grandi, le sofferenze presso le Banche erano aumentate, le esecuzioni immobiliari erano aumentate. Il governo non potendo intervenire sui tassi perché non è compito dell'autorità politica ma compito esclusivo dell'autorità monetaria è intervenuto in altri settori ed in particolare in materia di estinzione anticipata, ha introdotto la portabilità del mutuo ed è intervenuto sulle cancellazioni delle ipoteche.

Lo ha fatto con il Decreto Legge 31 gennaio 2007, n.7, entrato in vigore il 2 febbraio 2007, convertito, con modificazioni in legge 2 aprile 2007, n.40 e con la legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria 2008).

ESTINZIONE ANTICIPATA

L'art. 7 delle legge 40/2007 introduce la nullità delle clausole che prevedono l'applicabilità di penali in caso di estinzione anticipata dei mutui.

In precedenza veniva richiesta una penalità che, normalmente andava dall'1 al 3% sul residuo debito.

Con l'intervento legislativo del 2007 ciò non è più possibile.

Non viene caducato l'intero contratto di mutuo ma la clausola che prevede l'applicazione di una penalità è nulla e non può essere applicata.

Ciò non è previsto per tutti i mutui ma vi sono dei limiti, sia di carattere soggettivo che di carattere oggettivo.

Limiti soggettivi:

Soggetto mutuante deve essere una banca, una finanziaria o un istituto di previdenza che eroga finanziamenti ai propri iscritti.

Soggetto mutuatario deve essere una persona fisica. La norma non è applicabile se mutuatario è persona giuridica, società o altro ente.

Limiti oggettivi:

Il finanziamento deve essere un contratto di mutuo, con esclusione di altri contratti, quali aperture di credito, anticipazioni bancarie o altre forme di finanziamento.

L'art.7 del decreto legge prevedeva che la norma potesse essere applicata ai soli contratti di mutuo richiesti per l'acquisto e la ristrutturazione della prima casa.

Nella conversione in legge, invece, è stato ampliato l'ambito di applicazione della norma e sono previsti:

- i mutui contratti per l'acquisto e la ristrutturazione di qualsiasi tipo di abitazione;
- i mutui contratti per l'acquisto e la ristrutturazione delle unità immobiliari per lo svolgimento dell'attività economica propria del mutuatario;
- i mutui contratti per l'acquisto e la ristrutturazione delle unità immobiliari per lo svolgimento dell'attività professionale propria del mutuatario.

Nel caso di mutui contratti per l'acquisto e la ristrutturazione delle unità immobiliari per lo svolgimento dell'attività economica o professionale del mutuatario la norma subordina la applicabilità di tale disciplina alla

circostanza che l'unità "finanziata" venga direttamente utilizzata dal mutuatario per lo svolgimento della propria attività, pertanto, è opportuno che nel contratto di mutuo si faccia risultare un'apposita dichiarazione del mutuatario relativa all'utilizzo diretto dell'unità finanziata.

Nel caso di mutuo misto: contratto per l'acquisto e la ristrutturazione di un qualsiasi tipo di abitazione e per l'acquisto e la ristrutturazione di una unità immobiliare per lo svolgimento dell'attività professionale propria del mutuatario la penalità non si può applicare perché ambedue le finalità rientrano nella norma, mentre se una parte del mutuo è stata stipulata per una di queste finalità ed una parte per finalità diverse, per la parte di finalità diverse la penalità si può applicare.

La norma non prevede espressamente, che vi rientri anche il mutuo destinato alla costruzione delle suddette unità immobiliari, si ritiene, tuttavia, che vi rientri, dovendosi tale fattispecie del tutto simile all'acquisto.

Ritengo che vi possa rientrare anche l'ampliamento essendo una ipotesi del tutto simile alla costruzione.

La penalità è invece ammessa per mutui o finanziamenti contratti per finalità diverse. Es: acquisto di terreni; acquisto, costruzione e ristrutturazione di unità immobiliari diverse dalle suddette, impieghi aziendali, liquidità, ecc..

La norma prevedeva che per i mutui stipulati in precedenza l'Associazione bancaria italiana (ABI) e le associazioni più significative dei consumatori, entro tre mesi, avrebbero dovuto raggiungere un accordo per definire le regole generali di riconduzione ad equità dei vecchi mutui, determinando la misura massima dell'importo della penale per l'estinzione anticipata.

L'accordo è stata raggiunto in data 2 maggio 2007.

La penale varia a seconda della data di stipula del mutuo.

Mutui stipulati fino al 31 dicembre 2000

In questo caso l'accordo prevede una penale unica dello 0,50%, indipendentemente dal fatto che si tratti di tasso fisso, tasso variabile o tasso misto.

La penale è ridotta allo 0,20%, se l'estinzione avviene nel terzultimo anno di vita del mutuo, se l'estinzione avviene negli ultimi due anni non vi è penalità. È prevista, inoltre, una clausola di salvaguardia in base alla quale per i mutui che già oggi prevedono penali al di sotto dello 0,50% scatta comunque una riduzione di 0,25 percentuali nel caso di tasso fisso, mentre la penale viene abolita nel caso di mutuo a tasso variabile.

Mutui stipulati dal 1° gennaio 2001

In questo caso l'accordo prevede penali differenziate a seconda dell'indicizzazione.

Per i mutui a tasso variabile e a tasso misto la penale è dello 0,25% come tetto massimo, dello 0,20% se viene estinto negli ultimi tre anni, la penale viene abolita se l'estinzione avviene nell'ultimo anno.

La clausola di salvaguardia prevede un'ulteriore riduzione della penale per i mutui per i quali fosse già più bassa del nuovo tetto massimo, pari a 0,15 punti.

Per i mutui a tasso fisso la penale massima è stabilita nell'1,90% nel caso in cui l'estinzione avvenga nella prima metà di durata del mutuo e dell'1,50% nel caso in cui l'estinzione avvenga nella seconda metà di durata del mutuo. Nel terz'ultimo anno la penalità scende allo 0,20% ed è a costo zero per gli ultimi due anni.

Per quel che riguarda la clausola di salvaguardia, per i mutui con una penale attuale pari o superiore all'1,25% questa è di 0,20 punti. Per i mutui con penale inferiore, invece, passa a 0,15 punti come per i mutui a tasso variabile.

Mutui accollati

La legge 24 dicembre 2007, n. 244 con l'art. 2 comma 450 lett. a) estende l'ambito di applicazione dell'art. 7 primo comma del Decreto Legge 31 gennaio 2007, n.7, convertito, con modificazioni in legge 2 aprile 2007, n.40, al caso di anticipata estinzione sia totale che parziale del mutuo accollato a seguito di *frazionamento*, anche ai sensi del Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n.122.

L'art.7 del Decreto Legislativo 122/2005, che modifica sul punto l'art. 39 del decreto legislativo 385/1993 prevede che nel caso di acquisto di immobile da costruire se c'è un mutuo del costruttore il promettente acquirente ha diritto, prima di procedere all'atto di acquisto di farselo frazionare.

Anche se la norma parla solo di *mutui "frazionati"* è evidente che vi rientrano i casi di accollo dell'intero mutuo, senza che sia proceduto da frazionamento, essendo la fattispecie del tutto simile.

Con un nuovo accordo del 17 marzo 2008 l'Associazione Bancaria Italiana e le associazioni dei consumatori, già firmatarie dell'accordo del 2 maggio 2007, hanno firmato un nuovo accordo secondo il quale l'accordo del 7 maggio 2007 sulla riduzione delle penalità si estende a tutti coloro che abbiano estinto, anteriormente al 1 gennaio 2008, mutui accollati a seguito di frazionamento. Quindi chi ha pagato una penale in misura superiore a quelle previste dall'accordo potrà chiedere la restituzione della differenza calcolata secondo le condizioni e i termini contenuti nell'accordo stesso, chiedendo il relativo conguaglio.

PORTABILITA' DEL MUTUO - SURROGAZIONE

L'articolo 8 della legge 40/2007 introduce la norma sulla portabilità del mutuo.

La libertà cioè per il mutuatario di passare da una banca ad un'altra, senza oneri e senza perdere i benefici fiscali.

Il meccanismo utilizzato da tale norma è quello della surrogazione per volontà del debitore, ai sensi dell'art. 1202 c.c.

Con la nuova legge viene introdotta la nullità delle clausole che impediscono o rendono oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione.

Non solo è possibile per il debitore cambiare intermediario in favore di altro intermediario che offre condizioni più vantaggiose, ma a tale volontà del debitore l'intermediario non può opporsi.

Non vi sono limitazioni, sono ammessi tutti i tipi di finanziamento: mutui, aperture di credito o altri contratti di finanziamento.

Vale per tutti gli intermediari bancari o finanziari o enti previdenziali.

Il mutuante subentra al credito surrogato e nelle garanzie accessorie, personali e reali.

Si mantiene la vecchia iscrizione ipotecaria, annotando a margine di essa la surrogazione.

L'annotamento di surrogazione può essere richiesto al Conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o per scrittura privata.

Il mutuatario conserva i benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa (imposta sostitutiva, diritto alle detrazioni degli interessi).

Il comma 2 dell'art. 8 prevede che l'annotamento di surrogazione può essere richiesto al Conservatore dei Registri Immobiliari "senza formalità", allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata.

In sede di prima applicazione, sono sorti dubbi interpretativi in relazione alla locuzione "senza formalità".

Il chiarimento è stato fornito con la circolare n.9/T dell'Agenzia del Territorio del 21 giugno 2007.

Le conclusioni dell'Agenzia del Territorio sono che la predetta locuzione "senza formalità" sia stata utilizzata in senso "atecnico", posto che l'annotazione costituisce essa stessa una formalità, eseguita dal Conservatore sulla base della presentazione di una nota e di un titolo idoneo.

In essa si afferma che ciò lascia intravedere la volontà del legislatore di non gravare il cittadino-consumatore di nuovi adempimenti ma di introdurre una nuova ipotesi di formalità da eseguire d'ufficio, analogamente alla iscrizione dell'ipoteca legale dell'alienante e del dividente (art. 2834 c.c.), alla trascrizione del fondo patrimoniale costituito per testamento (art. 2647 c.c.).

La surrogazione per volontà del debitore non determina la perdita dei benefici fiscali eventualmente riconosciuti con riferimento al primo mutuo (ad esempio, detraibilità degli interessi passivi e degli oneri accessori).

Per quanto riguarda il trattamento fiscale da riservare alla formalità dell'annotazione, la norma stabilisce che non vanno applicate né l'imposta

sostitutiva ex articolo 17 del Dpr n. 601/1973 né quelle indicate all'articolo 15 dello stesso decreto.

L'atto di surrogazione si sostanzia in un *atto trilaterale* (nuovo mutuo, quietanza, surrogazione).

Il nuovo mutuo deve avere funzione solutoria, deve avere cioè la funzione di estinguere il mutuo precedente; nel dare quietanza la vecchia banca rilascia quietanza e dichiara che la somma impiegata nel pagamento proviene dal contratto di mutuo stipulato con l'altra banca.

Il mutuo, la quietanza e il consenso alla surrogazione possono risultare da un *unico atto* oppure da *tre atti distinti e separati*.

In un incontro svoltosi tra l'Associazione Bancaria Italiana ed il Consiglio Nazionale del Notariato il 12 novembre 2007 si è stabilito che, se la nuova banca mutuante ed il consumatore rinunciano alle maggiori garanzie notarili, si potrebbe procedere nel modo che segue.

Il nuovo mutuo e la quietanza richiedono solo la data certa; pertanto tali due documenti, redatti direttamente dalle due banche, potrebbero essere registrati, in esenzione di imposte, mentre per l'annotamento di surrogazione si farebbe ricorso ad un atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio.

Ciò consentirebbe una riduzione di costi.

Lo schema di atto di surrogazione si riporta in calce (CLAUSOLA A)

Con l'art. 2 comma 450 lett. c) il legislatore ha integrato la disposizione dell'art. 8 precisando che la surrogazione ex art. 1202 c.c. comporta:

-il trasferimento del contratto di mutuo esistente da una banca all'altra a condizioni più favorevoli per il cliente;

- sono escluse penali o altri oneri di qualsiasi natura;

- non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali.

Il riferimento è alle spese per "gli accertamenti catastali" ma evidentemente la norma intende fare riferimento alle spese per gli "accertamenti presso i Registri Immobiliari."

La legge Finanziaria 2008 non ha previsto se la surrogazione può essere effettuata anche per l'accollo di mutuo frazionato in quote, come avviene per l'estinzione anticipata e per le cancellazioni d'ipoteca.

L'Agenzia del Territorio si è pronunciata in favore dell'ammissibilità dell'annotazione della surrogazione a margine dell'ipoteca frazionata, con una risposta a quesito del 13 giugno 2008 protocollo n. 43936 ed ancora con la circolare n. 5 del 28 luglio 2008.

CANCELLAZIONI DELLE IPOTECHE

L'art. 13 comma 8-sexies del decreto legge 31 gennaio 2007, n.7 convertito con modificazioni in legge 2 aprile 2007, n.40, introduce la possibilità di effettuare la cancellazione dell'ipoteca senza che sia necessario l'atto notarile.

Vi è differenza tra *l'estinzione dell'ipoteca e la cancellazione dell'ipoteca*.

L'art. 2847 c.c. prevede la durata dell'ipoteca in venti anni dalla sua iscrizione, senza che prima della scadenza sia intervenuta la rinnovazione. Trascorsi i venti anni l'ipoteca si estingue automaticamente, senza necessità di cancellazione. (*Estinzione per decorrenza del termine*).

L'art. 2878 n. 3 del codice civile prevede che l'ipoteca si estingue con l'estinguersi dell'obbligazione.

In questo caso però occorre la cancellazione *dell'ipoteca*. Spetta solo ed esclusivamente al Conservatore, sotto la propria personale responsabilità, verificare i presupposti, la regolarità e l'autenticità dei documenti sulla cui base procedere alla cancellazione.

Le nuove disposizioni non si applicano a tutte le ipoteche, ma anche in questo caso vi sono dei limiti, sia di carattere soggettivo che di carattere oggettivo.

Limiti soggettivi:

creditore deve essere una banca, una finanziaria o un istituto di previdenza che eroga finanziamenti ai propri iscritti.

Per quanto riguarda il *mutuatario*: nel decreto legge la norma era prevista dall'art.6; la collocazione dell'art. 6 sotto il capo I, intitolato alle misure a tutela dei consumatori, sembrava che la nuova procedura si dovesse

applicare al solo consumatore ai sensi dell'art. 1469-bis c.c.; con la conversione del decreto legge in legge l'art. 6 è stato abrogato e la norma è stata trasferita all'art. 13 sotto il capo II, riguardante le misure a tutela dello sviluppo imprenditoriale e della concorrenza, per cui viene eliminato ogni dubbio circa la sua applicabilità anche alle persone giuridiche, società o altro ente.

Limiti oggettivi:

Sono ammessi solo i mutui con esclusione delle aperture di credito in conto corrente e degli altri tipi di finanziamento.

Sono anche escluse le ipoteche legali e le ipoteche giudiziali.

Sono anche escluse le restrizioni delle ipoteche.

La banca, la finanziaria o l'ente di previdenza, ricevuto il pagamento, rilascia al debitore la quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette alla Conservatoria del Registri Immobiliari, entro trenta giorni dalla data di estinzione, la comunicazione dell'avvenuta estinzione che viene inserita nel *Registro delle Comunicazioni*, appositamente istituito. Comunque fino a che non sia avvenuta la cancellazione è resa conoscibile ai terzi, anche mediante visura telematica.

Entro il medesimo periodo di trenta giorni il creditore ha la possibilità, quando sussiste un giustificato motivo, di comunicare al Conservatore ed al mutuatario che l'ipoteca deve permanere per un "giustificato motivo". Giustificato motivo potrebbe essere, ad esempio, il timore che venga revocato il pagamento del debito.

Decorso i trenta giorni il Conservatore, accerta la presenza o meno della comunicazione ed in mancanza di tale comunicazione procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo.

La nuova procedura può essere utilizzata in tutti i casi in cui non vi è urgenza di ottenere la cancellazione e non sia pregiudizievole attendere almeno trenta giorni dall'estinzione per ottenerla, affinché si possa verificare che il creditore non si sia avvalso della facoltà di far permanere l'ipoteca.

In caso di urgenza, è sempre possibile ricorrere alla "procedura tradizionale" mediante atto di consenso a cancellazione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente.

La norma nulla prevedeva in materia di mutui frazionati e ipoteche cambiarie.

La *circolare* dell' Agenzia del Territorio n. 13/T del 20 novembre 2007 ne escludeva l'applicabilità. La stessa cosa aveva fatto con la Circolare n. 11/T del 20 agosto 2007 per le ipoteche cambiarie.

L'art.2 comma 450 lett. e) della legge Finanziaria 2008 invece l'ammette sia per l'una che per l'altra.

Anche in questo caso la legge parla di mutuo accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 ma è evidente che vi rientrano anche i casi di accollo dell'intero mutuo, senza che sia proceduto da frazionamento.

Ai sensi dell'art. 2887 del codice civile per la cancellazione della ipoteche cambiarie è necessaria la presentazione del titolo cambiario, sul quale era stata annotata l'eseguita iscrizione dell'ipoteca, al fine di annotarvi gli estremi della eseguita cancellazione da parte del Conservatore.

Se il titolo all'ordine non esiste più perché smarrito o distrutto, per un qualsiasi motivo, occorre ricorrere alla procedura di ammortamento.

Con l'art. 2 comma 450 lett. f) viene precisato che il termine di trenta giorni entro il quale il creditore può comunicare al Conservatore dei RR.II. la dichiarazione di permanenza dell'ipoteca previsto dall'art. 13, comma 8-novies, del D.L. n. 7/2007, decorre dalla data di estinzione e non da quella di scadenza dell'obbligazione.

La correzione è dovuta, per raccorderla con la disciplina del procedimento di cancellazione dell'ipoteca introdotto dal decreto Bersani, fondato sulla avvenuta estinzione (e non sulla scadenza) dell'obbligazione garantita.

SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE DI MUTUO

L'articolo 2 della legge 24 dicembre 2007, n.244, dai commi dal 475 al 480, introduce la possibilità per il mutuatario di ottenere la sospensione del pagamento delle rate di alcune tipologie di mutui, per periodi determinati.

Il mutuo deve essere riferito all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario.

La sospensione non può essere chiesta per non più di due volte, anche se non consecutive e per un periodo massimo complessivo di diciotto mesi.

Al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto.

La sospensione può essere richiesta solo se al momento della richiesta di sospensione non è iniziato il procedimento esecutivo.

In caso di sospensione, la durata del contratto e quelle delle garanzie per esso prestate sono prorogate per un periodo uguale alla durata della sospensione.

La sospensione del pagamento delle rate non è automatica. Per ottenerla il mutuatario deve farne espressa richiesta alla banca o all'intermediario finanziario e deve dimostrare di non essere in grado di pagare.

La legge istituisce un fondo di solidarietà per sostenere i costi delle procedure e degli onorari necessari per la sospensione dei mutui per l'acquisto della prima casa, da istituirsi presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Si tratta dei costi bancari e degli onorari notarili.

IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'articolo 15 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 prevede che per le operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine ed atti connessi in luogo dell'imposta di registro, delle imposte ipotecarie e catastali, delle imposte sulle concessioni governative e dell'imposta di bollo sia pagata un'imposta sostitutiva.

Si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in non meno di diciotto mesi.

Atti connessi sono le iscrizioni ipotecarie, le cancellazioni e gli altri annotamenti.

L'aliquota dell'imposta ha avuto varie vicende, dal 1983 in poi era prevista nell'0,25% per tutti i finanziamenti.

Una legge del mese di luglio 2004 prevedeva che *"qualora il finanziamento stesso non si riferisca all'acquisto della prima casa di abitazione e delle relative pertinenze l'aliquota dell'imposta era dovuta nella misura del 2%.*

Una legge del mese di ottobre 2004 ha interpretato la precedente legge nel senso che l'aliquota dell'imposta sostitutiva nella misura del 2% si applica ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

Con la stessa legge sono stati ammessi al pagamento dell'imposta sostitutiva anche gli enti di previdenza che erogano finanziamenti ai propri iscritti, che prima ne erano esclusi.

L'art. 1, comma 160, della legge Finanziaria prevede che l'aliquota dell'imposta sostitutiva del 2% si applica, oltre che ai finanziamenti erogati a persona fisica per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131, ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze per i quali, pur ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n.191 e successive modificazioni, la sussistenza delle stesse condizioni *non risulti da dichiarazione* della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento, o allegata al medesimo.

La legge richiede quindi una "dichiarazione positiva" sulla sussistenza delle menzionate condizioni per l'acquisto agevolato della prima casa.

In assenza di tale dichiarazione viene applicata l'aliquota del 2%.

La legge prevede anche che nel caso di acquisto con le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, in caso di decadenza o per dichiarazione mendace o perchè l'acquirente che ha acquistato in un Comune diverso da quello dove si

trova l'immobile non ha trasferito la residenza entro diciotto mesi o perché ha rivenduto prima del decorso di cinque anni dalla data di acquisto e non ha provveduto al riacquisto entro un anno, oltre a decadere dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto, decade anche dall'aliquota dell'imposta sostitutiva dello 0,25% e paga il 2%, con la maggiorazione della sanzione amministrativa del 30% su tale differenza, come avviene per l'agevolazione prima casa.

La dichiarazione del mutuatario, da rendersi nell'atto di finanziamento, non deve essere resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, non vi sono pertanto sanzioni penali, in caso di dichiarazione mendace, ma unicamente le conseguenze tributarie suddette.

Lo schema di dichiarazione si riporta in calce (CLAUSOLA B)

Nei casi in cui il mutuo non sia finalizzato all'acquisto della prima casa di abitazione o all'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili abitativi diversi dalla prima casa (es: seconda casa, ecc.) non è necessaria alcuna specifica dichiarazione, però è opportuna, specialmente se l'ipoteca viene iscritta a carico di un immobile ad uso abitativo.

Lo schema di dichiarazione si riporta in calce (CLAUSOLA C).

DETRAZIONE INTERESSI

L'art. 15 del Testo unico delle imposte sui redditi prevede che, in sede di dichiarazione annuale dei redditi, dall'imposta lorda si possono detrarre alcune spese, tra le quali gli interessi passivi pagati annualmente sui mutui. Deve trattarsi di mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Non sono ammesse altre forme di finanziamento, quali, cambiali, aperture di credito in conto corrente, anche se garantite da ipoteca, cessioni di stipendio, ecc.

Oltre agli interessi sono detraibili altre spese, quali imposta sostitutiva, imposta per l'iscrizione ipotecaria, spese di istruttoria e di perizia tecnica e quelle notarili relative alla stipulazione del mutuo ipotecario, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

L'importo da detrarre e l'importo complessivo hanno avuto diverse vicende.

Dal 1998 l'importo da detrarre è stato ridotto al 19% e l'importo complessivo fissato in 7 milioni di lire.

Con la conversione della lira in Euro i 7 milioni di lire sono diventati 3.615,20 Euro.

L'articolo 1, comma 202 della Legge Finanziaria 2008 porta tale importo a 4.000 euro.

Quindi l'importo massimo ammesso in detrazione dalla dichiarazione dei redditi 2008 è di Euro 4.000.

Nella pratica possano aversi diverse vicende.

-In caso di mutuo e acquisto: se l'acquisto è avvenuto prima il mutuo deve essere contratto entro l'anno successivo, se il mutuo è stato contratto in precedenza (terzo datore d'ipoteca il promittente venditore) l'acquisto deve avvenire entro un anno dal mutuo.

-Per l'acquisto dell'abitazione principale, in caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile la detrazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, aumentato delle spese.

-Se il mutuo è stato contratto da più persone la detrazione si ripartisce tra tutti gli intestatari del mutuo.

-In caso di separazione legale la detrazione spetta ad ambedue i coniugi, compreso quello che ha trasferito la propria dimora, fino a che non interviene la sentenza di divorzio. A seguito di annotazione della sentenza di divorzio, il beneficio fiscale spetta solo se presso l'immobile ha dimora abituale un coniuge o familiari, come ad esempio i figli.

-Se il mutuo è intestato a due coniugi ed uno dei due è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote.

-In caso di acquisto di abitazione locata a terzi la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi l'acquirente notifichi al locatario l'atto d'intimazione di sfratto per finita locazione ed entro un anno dal rilascio, l'immobile venga adibito ad abitazione principale.

-Se viene acquistata un'unità immobiliare con lavori di ristrutturazione edilizia in corso, tale circostanza deve essere comprovata da permesso di costruire o atto equivalente e la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare verrà adibita a dimora abituale e comunque entro due anni dall'acquisto.

-Per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, può essere detratta fino ad un massimo di euro 2.582,28 di spesa.

I lavori di costruzione devono essere iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto che sarà il possessore a titolo di proprietà o di altro diritto reale dell'unità immobiliare da costruire. L'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei predetti lavori.

-Il proprietario dell'immobile gravato da un usufrutto in favore di altra persona, può fruire della detrazione purchè ricorrano le altre condizioni richieste (abitazione principale). La detrazione invece, non compete mai all'usufruttuario in quanto lo stesso non acquista l'immobile ma un diritto reale di godimento.

-In caso di morte del mutuatario, l'erede o il legatario può beneficiare della detrazione delle residue quote di interessi del mutuo, a condizione che provveda all'accollo purchè sussistano le altre condizioni di legge (abitazione principale).

-In caso di accollo di mutuo l'accollatario ha diritto alla detrazione se alla data di acquisto ricorrono nei suoi confronti le condizioni previste dalla legge (abitazione principale).

RINEGOZIAZIONE

La rinegoziazione è cosa diversa rispetto alla sostituzione.

Con la rinegoziazione vengono modificate alcune condizioni, fermo restando le altre. Generalmente si chiede o l'allungamento della durata, in modo da ridurre l'importo delle rate o la riduzione del tasso o ambedue le cose.

La rinegoziazione deve avvenire esclusivamente tra gli stessi soggetti (stessa banca, stesso mutuatario).

Per *sostituzione del mutuo* si intende l'estinzione di un vecchio mutuo, mediante erogazione di uno nuovo. Si estingue il vecchio mutuo e se ne stipula un altro ad altre condizioni.

La sostituzione può avvenire tra la stessa banca e lo stesso mutuatario o con una banca diversa.

Con la *sostituzione* si possono modificare l'importo del mutuo e il tasso.

Della rinegoziazione la legge 40 non se ne è occupata, se ne occupa l'art. 2, comma 450 lettera b) della legge Finanziaria 2008 prevedendo che la rinegoziazione può avvenire anche con scrittura privata non autenticata.

A tale conclusione si era giunti, in via interpretativa, già prima di tale legge. Può essere fatta, si diceva, con un semplice scambio di corrispondenza tra banca e cliente.

Nella lettera d) del comma 450 si precisa che la rinegoziazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali **e deve avvenire senza spese per il mutuatario**. La disposizione sembra dover essere interpretata nel senso che qualsiasi variazione delle condizioni del vecchio mutuo non fa venir meno alcuna delle agevolazioni fiscali, in particolare quella della detraibilità degli interessi, ove prevista.

Inoltre dovendo la rinegoziazione avvenire senza spese per il mutuatario, in caso di intervento del notaio, la banca si assume le spese.

All'indomani del suo insediamento l'attuale Ministro dell'Economia si è rivolto all'Associazione bancaria italiana per vedere se era possibile in qualche modo di intervenire sui tassi. Ne è scaturito il Decreto Legge 27 maggio 2008 n. 93, entrato in vigore il 29 maggio 2008 nel cui comma 3 venivano tracciate le linee essenziali di quella che sarebbe stata la Convenzione, che doveva intervenire entro trenta giorni dalla data della sua entrata in vigore.

Tale convenzione è stata siglata il 19 giugno 2008.

Convenzione Abi-Ministero dell'Economia.

Potevano aderire alla convenzione: banche ed intermediari finanziari nonchè i soggetti cui siano stati ceduti i crediti, per i mutui che siano stati oggetto di cartolarizzazione con cessione di crediti.

Possono aderire alla convenzione i mutuatari che hanno contratto un mutuo per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale. Sono quindi esclusi, ad esempio, i finanziamenti alle imprese e ogni altra forma di finanziamento (Es.: apertura di credito in conto corrente, anticipazione bancaria, finanziamenti alle imprese, ecc.).

A questi soli fini, per abitazione principale si intende quella in cui il proprietario o il coniuge o i parenti entro il terzo grado o gli affini entro il secondo grado dimorano abitualmente.

Possono usufruire delle rinegoziazione anche i mutuatari inadempienti alla data del 28 maggio 2008 rispetto a rate pregresse del mutuo originariamente contratto, purchè non sia intervenuta a tale data la risoluzione del contratto medesimo.

Possono formare oggetto di rinegoziazione i mutui stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, fino a tutto il 28 maggio 2008.

Possono formare oggetto di rinegoziazione i mutui a tasso variabile e a rata variabile per tutta la durata del mutuo, non i mutui a tasso fisso o a tasso variabile e durata variabile, con rata di importo fisso.

Banche ed intermediari, entro il 29 agosto 2008, avrebbero dovuto redigere fogli informativi sintetici, trasparenti, chiari ed esaustivi in ordine alle varie opportunità di scelta che essi hanno e cioè:

- continuare a rimborsare il mutuo secondo il piano di ammortamento in corso;

- proporre una rinegoziazione delle condizioni del mutuo in essere, da concordare appositamente;

- avvalersi della portabilità del mutuo;

- ricorrere alla rinegoziazione del mutuo secondo l'accordo A.B.I.- Ministero dell'Economia;

- possibilità di usufruire anche di più di una di tali opportunità, in particolare cumulando la portabilità con la rinegoziazione convenzionata.

Tale norma deve essere interpretata nel senso che, una volta effettuata la rinegoziazione convenzionata, nulla osta che il cliente richieda alla banca una nuova rinegoziazione da concordare tra le parti, ovvero attivare la portabilità del mutuo.

Nella conversione in legge sono state apportate pochissime modifiche, la più importante è che le banche offrano ai clienti eventuali condizioni migliorative rispetto alle condizioni che può offrire la convenzione.

- Le rate scadenti dal 1° gennaio 2009 in poi si pagano applicando il tasso medio dei tassi applicati nell'anno 2006.

Per i contratti stipulati, rinegoziati o accollati anche a seguito di frazionamento, dopo il 31 dicembre 2006 l'importo della rata da corrispondere con scadenza successiva al 1° gennaio 2009 è pari a quello applicato sulla prima rata di ammortamento.

Il mutuo prosegue con le normali scadenze per tutta la durata del mutuo.

La rinegoziazione assicura la riduzione dell'importo delle rate del mutuo da corrispondere con scadenza successiva al 1° gennaio 2009.

La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e l'importo della rata risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su di un conto di finanziamento accessorio e produce interessi, *capitalizzabili annualmente*, al tasso annuo più favorevole per il cliente tra quello che si ottiene in base all'IRS a dieci anni, maggiorabile fino ad un massimo di uno spread dello 0,50% annuo e quello contrattualmente previsto, come determinati - entrambi in misura fissa - alla data di rinegoziazione. Sono altresì addebitate nel conto di finanziamento accessorio le eventuali rate scadute e non pagate prima del 29 maggio 2008, nonché quant'altro maturato fino alla data di rinegoziazione.

Alla fine della durata del mutuo rimangono da pagare le somme accantonate mediante prolungamento della stessa, il quale può diventare anche suoneriore a 40 o 50 anni, conseguentemente prima della scadenza di ogni venti anni l'ipoteca deve essere rinnovata.

Nel caso in cui, successivamente alla rinegoziazione del mutuo, la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e l'importo della rata risultante dall'atto di rinegoziazione generi saldi a favore del mutuatario, tale differenza è imputata a credito del mutuatario sul conto di finanziamento accessorio.

Qualora il debito del conto accessorio risulti interamente rimborsato, a seguito degli accrediti effettuati, il rimborso del mutuo ha luogo secondo la rata variabile originariamente prevista se più favorevole per il mutuatario rispetto a quella determinata in importo fisso.

L'eventuale debito risultante dal conto accessorio, alla data di originaria scadenza del mutuo, è rimborsato dal cliente sulla base di rate costanti di importo uguale all'ammortare della rata risultante dalla rinegoziazione. L'ammontare è calcolato sulla base dello stesso a cui è regolato il conto accessorio. Se più favorevole per il cliente si applica il tasso contrattualmente determinato, in misura fissa, alla data di originaria scadenza del mutuo.

L'estinzione anticipata del mutuo oggetto di rinegoziazione non comporta l'applicazione di penali. Non si applicano penali neanche in caso di rimborso anticipato del saldo del conto accessorio.

Le garanzie già iscritte a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere il rimborso, secondo le modalità convenute, del debito che risulti alla data di scadenza di detto mutuo senza il compimento di alcuna formalità al riguardo.

Le operazioni di rinegoziazione dei mutui e di portabilità sono esenti da imposte e tasse di qualsiasi genere. La clientela interessata non sostiene alcun costo amministrativo, ivi incluse le commissioni bancarie, conseguenti alle operazioni di rinegoziazione e per tutta la durata residua del mutuo, anche sulle eventuali rate aggiuntive finali.

La clientela interessata non sostiene altresì costi notarili, ove mai necessario l'intervento del notaio, poiché si è più volte ribadito che né per la rinegoziazione né per la portabilità del mutuo il cliente sostiene spese. Quindi se la banca desidera l'intervento del notaio ne sostiene i costi.

L'accettazione della proposta, corredata da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il mutuatario attesta il ricorrere dei requisiti per il suo accesso alla rinegoziazione è comunicata dal mutuatario alla banca o all'intermediario.

CLAUSOLA A

ATTO DI SURROGAZIONE PER VOLONTÀ DEL DEBITORE

REPUBBLICA ITALIANA

(giorno, mese, anno).

In, nel mio studio, sito in Via.....n....

Innanzi a me dottor, notaio in, iscritto presso.....

È presente il signor..... (debitore).

Detto componente, delle cui identità a personale io notaio sono certo,

PREMESSO CHE:

1) con atto ricevuto dal notaio....., in data..... repertorio..... raccolta....., registrato a, il....., la "Banca A", ha concesso al componente un mutuo fondiario, ai sensi degli articoli 38 e seguenti del D.P.R. 385/1993, di Euro....., garantito da ipoteca iscritta a..... il..... ai numeri....., per Euro.....; con scrittura privata in data....., registrata a..... il.....,

2) al numero....., esso componente, ai sensi dell'articolo 8 del Decreto Legge 31 gennaio 2007, n.7, convertito, con modificazioni in legge 2 aprile 2007, n.40, ha preso a mutuo dalla "Banca B" la somma di Euro....., interamente finalizzata all'estinzione del debito residuo nei confronti della "Banca A"

3) esso componente, in data....., ha utilizzato l'intera somma di cui sopra per estinguere il debito residuo derivante dal mutuo indicato al precedente numero 1., ottenendo dalla Banca creditrice atto scritto di quietanza, registrato a il..... al numero..... (oppure: che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa del componente), contenente la dichiarazione da parte di esso debitore circa la provenienza della somma impiegata,

TUTTO CIO' PREMESSO

il componente, ai sensi dell'articolo 8 del Decreto Legge 31 gennaio 2007, n.7, convertito, con modificazioni in legge 2 aprile 2007, n.40 e dell'articolo 1202 c.c.,

SURROGA

la "banca B" , nella veste di mutuante, in tutti i diritti spettanti in capo alla banca A quale creditrice ipotecaria in forza dell'iscrizione citata in premessa.

Per effetto della presente surrogazione , la "Banca B", ai sensi dell'articolo 1204 c.c., subentra in tutte le garanzie che assistono il credito della "Banca A", con particolare riguardo all'ipoteca di cui al precedente numero 1..

Il presente atto costituisce titolo per l'annotazione, della citata iscrizione ipotecaria, ai sensi dell'articolo 2483 c.c. e sensi dell'articolo 8 del Decreto Legge 31 gennaio 2007, n.7, convertito, con modificazioni in legge 2 aprile 2007,n.40.

Il presente atto è esente da imposte ai sensi dell'articolo 8 comma 4-bis della legge 2 aprile 2007,n.40.

Imposte e spese del presente atto e sue consequenziali, come pure quelle per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali e ipotecari". sono a carico della banca mutuante, come previsto dall'art. 8, comma 3-bis, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Chiusura

Viene sottoscritto alle ore.....

Sottoscrizione del comparente.

Sottoscrizione del notaio.

CLAUSOLA B

La parte mutuataria, esonerando la Banca da ogni responsabilità al riguardo, dichiara, ai sensi e per gli effetti del comma 160 dell'articolo 1 della Legge 24 dicembre 2007 numero 244, che il finanziamento in oggetto è finalizzato all'acquisto/ristrutturazione/costruzione di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze per il quale sussistono le condizioni di cui alla nota II - bis dell'articolo 1 della tariffa parte I annessa al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 numero 131 e che pertanto la imposta sostitutiva di cui agli articoli 15 e seguenti del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 numero 601 è dovuta nell'aliquota dello zero virgola venticinque per cento (0,25%); dichiara altresì di essere a conoscenza delle cause di decadenza dal suddetto trattamento fiscale e delle relative sanzioni.

La parte mutuataria dichiara di essere a conoscenza che l'Agenzia delle Entrate procederà al recupero delle differenze di imposte, oltrechè ad una sanzione pari al 30% (trenta per cento) in caso di decadenza dai benefici per la cosiddetta "prima casa" per cessione della casa acquistata prima del decorso del termine di 5 (cinque) anni dalla data di acquisto o per dichiarazione mendace.

CLAUSOLA C

La parte mutuataria, esonerando la Banca da ogni responsabilità al riguardo, dichiara, ai sensi e per gli effetti del comma 160 dell'articolo 1 della Legge 24 dicembre 2007 numero 244, che il finanziamento in oggetto è stato stipulato per scopi diversi dall'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze per il quale sussistono le condizioni di cui alla nota II - bis dell'articolo 1 della tariffa parte I annessa al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 numero 131 o per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili abitativi diversi dalla prima casa e che pertanto la imposta sostitutiva di cui agli articoli 15 e seguenti del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 numero 601 è dovuta nell'aliquota dello zero virgola venticinque per cento (0,25%);

LORENZO TURTURICI

settembre 2008