

(Fonti: [www.notariato.it](http://www.notariato.it))

## Regole per acquistare

L'acquisto di una casa è certamente una delle operazioni economiche più importanti nella vita di una persona e per tutelare al meglio i cittadini, lo Stato richiede che il contratto sia stipulato da un pubblico ufficiale imparziale e specializzato sulla materia: il notaio. Il notaio, infatti, interviene per legge in posizione di terzietà e indipendenza rispetto a venditore e acquirente, garantendo che l'acquisto dell'immobile avvenga nel rispetto di tutte le norme di legge. Per questo motivo si consiglia l'acquirente (quasi sempre la parte debole della compravendita) di rivolgersi al notaio di fiducia fin dall'inizio delle trattative, prima ancora di firmare proposte di acquisto o contratti preliminari, che sono già vincolanti ed impegnativi, in modo da poter considerare insieme a lui ogni aspetto dell'operazione da compiere.

### LA SCELTA DEL NOTAIO

La scelta del notaio è assolutamente libera (non deve essere imposta dall'agenzia immobiliare o dalla banca alla quale si è richiesto un mutuo), e spetta all'acquirente, essendo quest'ultimo tenuto al pagamento dei compensi, salvo diversi accordi con il venditore.

La scelta del notaio, dunque, deve essere orientata dal rapporto di fiducia del cliente nei suoi confronti, anche in base al tempo dedicato e alla consulenza prestata per garantire un acquisto sicuro. Se non si ha un notaio di fiducia, ci si può rivolgere al **.notaio più vicino**

## La proposta d'acquisto

E' importante distinguere la proposta d'acquisto dal preliminare. La **proposta d'acquisto**, infatti, è la dichiarazione dell'acquirente di voler acquistare un certo bene a un certo prezzo: solitamente si tratta di un modulo prestampato fornito dall'agenzia immobiliare, ed è accompagnata dal versamento di una somma di denaro a titolo di "caparra".

Una volta firmata, la proposta d'acquisto contiene impegni già vincolanti per l'acquirente ma nel frattempo il venditore resta libero di valutare anche altre offerte e non è certo che l'affare venga concluso. E' preferibile, quindi, stipulare sempre un contratto preliminare in quanto la proposta d'acquisto impegna solo la parte che l'ha firmata. Una volta accettata dal venditore la proposta di acquisto si converte automaticamente in un contratto preliminare.

## Il contratto preliminare

Il **contratto preliminare** (anche detto compromesso) è un vero e proprio contratto che obbliga entrambe le parti alla stipula del contratto definitivo.

Il preliminare deve indicare gli elementi principali della vendita quali il prezzo e la casa da acquistare, l'indirizzo e una precisa descrizione (piani, stanze etc.) con i dati del Catasto e la data del contratto definitivo. E' opportuno, inoltre, definire tutti gli obblighi reciproci da adempiere prima della consegna dell'immobile. In caso di vendita di immobili in corso di costruzione sono previste dalla legge regole particolari per la redazione del contratto preliminare. Non è obbligatorio che il contratto preliminare sia stipulato da un notaio, ma è comunque opportuno chiarire con il notaio quali sono gli obblighi da esso derivanti.

In caso di:

- acconti prezzo sostanziosi
- tempi lunghi tra preliminare e definitivo
- venditore soggetto fallibile

Per garantire la massima tutela al futuro acquirente è molto opportuno che il contratto preliminare sia stipulato dal notaio, mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico, in modo che venga trascritto nei Registri Immobiliari. Nelle altre ipotesi, l'opportunità della trascrizione può essere valutata con l'assistenza del notaio.

La trascrizione vale come una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile. Non è più soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, viene reso legalmente valido verso chiunque (tecnicamente è "opponibile nei confronti dei terzi") e il venditore, di conseguenza, non potrà vendere l'immobile a qualcun altro, né concedere un'ipoteca sull'immobile, né costituire una servitù passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore non potranno iscriverne un'ipoteca sull'immobile promesso in vendita, né pignorarlo. Dal momento della trascrizione del contratto preliminare, l'immobile è "riservato" al futuro acquirente, e qualsiasi trascrizione o iscrizione non avrebbe effetto nei suoi confronti.

In sede di registrazione del contratto preliminare devono essere pagate le seguenti imposte che saranno poi recuperate in sede di stipula del definitivo:

- 0,50% sulla caparra
- 3% delle somme pagate come acconto prezzo.

## La compravendita

L'attività del notaio prima dell'atto

Numerose sono le attività svolte dal notaio per la preparazione di tutta la documentazione necessaria per istruire la pratica. Il notaio innanzitutto indaga la volontà delle parti per individuare il tipo di atto più idoneo a realizzare lo scopo voluto dal cliente, nel **rispetto della legge**. Perciò il notaio deve chiedere alle parti tutte quelle informazioni che gli permettano di comprendere, in modo completo, il risultato che vogliono raggiungere. Le parti hanno il diritto di rivolgersi al notaio personalmente e di chiedergli tutti i chiarimenti e le spiegazioni utili a capire le conseguenze e gli effetti giuridici dell'atto. Spesso perciò accade che, a colloquio con il notaio, si finisca anche col cambiare quella che era stata

l'idea iniziale.

Esempio:

- Si pensi al caso piuttosto comune in cui i genitori pagano una parte del prezzo per la casa acquistata dai figli; a seconda dei casi può essere utile evidenziare nel rogito la provenienza del denaro o procedere ad una vera e propria donazione dell'immobile.
- E' possibile che il prezzo non sia integralmente pagato al momento del rogito, e che una parte sia dilazionata. in questo caso è importante chiedere al notaio consiglio sulle forme di garanzia che possono essere apprestate al venditore e conoscerne i relativi costi. Esistono infatti varie forme di tutela: dalla predisposizione di cambiali all'iscrizione di ipoteca legale, alla vendita con riserva di proprietà, fattispecie nella quale il trasferimento di proprietà del bene avviene solo con il pagamento dell'ultima rata di prezzo. Infine, la recente crisi economica ha determinato la creazione di ulteriori figure contrattuali come il rent to buy, nelle quali il prezzo sostanzialmente viene dilazionato in più rate, imputabili anche a canone di locazione.

Una volta definito l'atto da predisporre, il notaio deve svolgere per legge una serie di controlli di legalità preventivi, volti a garantire un contratto valido e inattaccabile nel tempo. Grazie a questi controlli il contenzioso nel settore immobiliare è pressoché inesistente: solo lo 0,003% delle transazioni immobiliari arriva davanti a un giudice!

## I controlli classici

Le principali attività di controllo di legalità che il notaio deve effettuare si possono così riassumere:

1. accerta l'identità personale delle parti, che intervengono nell'atto e la loro capacità di compierlo attraverso la verifica del regime patrimoniale tra i coniugi (comunione legale dei beni separazione), della legittimazione ad intervenire, in caso di stranieri, minori, interdetti, inabilitati o beneficiari di amministrazione di sostegno, ecc.

Il controllo del notaio sulla identità delle parti serve a scongiurare il rischio di furti di identità, molto diffusi negli ordinamenti giuridici di common law, ove è possibile l'accesso

per modificare le risultanze dei registri immobiliari (ove esistenti) senza alcun controllo preventivo di legalità. Il fenomeno è così grave negli Stati Uniti che l'**FBI** ha chiesto la collaborazione del Notariato italiano per prevenire frodi di questo tipo, mostrando l'interesse del mondo anglosassone per il sistema di civil law e le sue garanzie.

2. verifica per legge l'inesistenza di precedenti ipoteche, o vincoli o pignoramenti presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e la regolarità urbanistica e catastale degli immobili. Il notaio deve verificare, inoltre, che l'immobile oggetto della vendita non sia sottoposto a discipline peculiari ad es. in tema di edilizia residenziale pubblica (esistenza di requisiti soggettivi in capo all'acquirente, o vincoli di prezzo), o a diritto di prelazione a favore di determinati soggetti o se si tratta di beni di interesse storico, artistico, archeologico.
3. individua il regime fiscale relativo al caso concreto e verifica la sussistenza di requisiti per eventuali benefici fiscali (ad esempio l'agevolazione per l'acquisto della prima casa, o il credito di imposta o l'esenzione da imposte in caso di trasferimenti in esecuzione di accordi di separazione o di divorzio). Il notaio grazie ad una preparazione specifica in materia fiscale è in grado di suggerire soluzioni che consentano un risparmio fiscale nel rispetto della legge.

In sede di registrazione dell'atto il notaio deve versare all'Agenzia delle Entrate le **imposte dovute dall'acquirente** per questo le riscuote direttamente dall'acquirente e le versa allo Stato. Ogni anno il Notariato riscuote per conto dello Stato le imposte collegate a tutti gli atti versando ogni anno diversi miliardi di euro di imposte indirette e plusvalenze senza alcun aggio a carico dello Stato, anche se non riscossi dal cliente.

## I nuovi controlli

A seguito di recenti direttive europee sono stati introdotti come obbligatori altri controlli che il notaio deve effettuare e si possono così sintetizzare:

1. controlla che la prestazione energetica degli immobili sia certificata in base alle norme nazionali e regionali in materia. Per la vendita di edifici dotati di impianti è obbligatoria la dotazione e spesso anche l'allegazione dell'attestato di prestazione energetica (APE),

predisposto da un certificatore iscritto in un apposito albo e che indica in sostanza la classe energetica di consumo dell'immobile quanto al riscaldamento.

2. il notaio deve verificare l'osservanza delle norme **in materia di antiriciclaggio**, tracciabilità dei pagamenti e sulle provvigioni corrisposte a titolo di intermediazione a eventuali agenzie immobiliari.

## L'atto pubblico di compravendita o il rogito

Tutti i controlli del notaio si concludono con l'atto notarile.

Di regola al momento della sottoscrizione dell'atto di vendita, avviene anche la consegna del bene. Al momento della consegna sarà quanto mai opportuno far predisporre dall'amministratore di condominio una dichiarazione in merito alla regolarità nel pagamento delle spese condominiali da parte del venditore, in quanto l'acquirente risponde del mancato pagamento delle spese condominiali dovute nell'anno precedente.

Tuttavia è possibile che le parti si accordino diversamente pattuendo:

- una consegna anticipata, fermo restando che il venditore resta ancora proprietario dell'immobile e conseguentemente responsabile dello stesso a tutti gli effetti di legge;
- una consegna differita, per esigenze del venditore, inserendo tra i patti contrattuali della vendita un termine entro il quale la consegna dovrà essere effettuata, con la previsione eventualmente di una penale per il caso di ritardo.

È stata approvata di recente una normativa che prevede l'obbligo di depositare il prezzo della vendita a mani del notaio, il quale provvederà a consegnarlo al venditore solo a seguito del buon esito di tutti gli adempimenti successivi alla stipula dell'atto di compravendita. Il regolamento attuativo è in via di approvazione.

A tutela dei cittadini, la legge prevede regole minuziose per la formazione del rogito, in particolare:

- a) il notaio deve spiegare e leggere integralmente il contenuto dell'atto alle parti e agli eventuali testimoni, la cui presenza è imposta dalla legge in determinati casi (ad esempio

quando una delle parti non è in grado di sottoscrivere o è affetta da menomazioni sensoriali), accertandosi che ne abbiano compreso il contenuto e gli effetti giuridici. Se non lo fa è responsabile penalmente per il reato di falso in atto pubblico;

b) l'atto, una volta letto ed approvato, deve essere sottoscritto dalle parti ed eventualmente dai testimoni davanti al notaio e infine viene sottoscritto dal notaio stesso;

c) quello che il notaio attesta nell'atto notarile fa per legge piena prova a tutti gli effetti – anche davanti al giudice – salvo che sia accertato il reato di falso in atto pubblico.

## Le attività successive alla conclusione dell'atto

Anche dopo la firma dell'atto il notaio è tenuto per legge ad effettuare una serie di adempimenti, in tempi brevi, diretti a garantire da un lato allo Stato il pagamento delle imposte, dall'altro la pubblicità ai terzi e la sicurezza dell'operazione a vantaggio di tutti i cittadini.

Il notaio è tenuto ad effettuare, entro breve termine:

a) la registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate e il pagamento delle relative imposte per conto del cliente;

b) il deposito dell'atto – a garanzia di tutta la collettività – nei Registri Pubblici per renderlo noto ed efficace nei confronti di tutti (tecnicamente definiti terzi). Il deposito dell'atto nella conservatoria dei registri immobiliari competente è previsto dalla legge per permettere a tutti di sapere chi è il proprietario dell'immobile e se quest'ultimo è gravato da ipoteche o altri vincoli.

c) la voltura catastale, in modo da aggiornare anche il Catasto.

## Aspetti fiscali

Agli atti di trasferimento a titolo oneroso soggetti all'imposta di registro in misura proporzionale si applicano le seguenti aliquote:

- 9% per l'acquisto di immobili senza alcuna agevolazione;
- 2% per l'acquisto di immobili per i quali è possibile usufruire delle agevolazioni "prima casa";
- 12% per l'acquisto di terreni agricoli acquistati da soggetti diversi da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale.

Il legislatore ha comunque previsto un importo minimo di euro 1.000,00, qualora il calcolo con le aliquote di cui sopra risulti inferiore a detta soglia minima. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di euro 50,00 ciascuna. Qualora la fattispecie negoziale richieda l'applicazione di una imposta di registro non proporzionale, ma fissa, l'importo della stessa è pari ad euro 200,00.

## Acquistare un'abitazione

A) Acquisto da imprese di costruzione/ristrutturazione

La compravendita da imprese di costruzione o di ristrutturazione, ad eccezioni di particolari fattispecie, è soggetta ad IVA, che viene corrisposta direttamente alla società venditrice.

L'aliquota IVA da applicarsi sul prezzo della vendita sarà:

- pari al 10 % in assenza di agevolazioni prima casa;
- pari al 4% nel caso in cui vengano richieste le agevolazioni prima casa.



Lo stesso trattamento tributario è applicato all'assegnazione di case ai soci di cooperativa edilizia di abitazione.

In caso di acquisto soggetto ad IVA, andranno inoltre corrisposte al notaio, che le verserà successivamente alla Agenzia delle Entrate, le seguenti imposte:

- Imposta di registro: Euro 200
- Imposta ipotecaria: Euro 200
- Imposta catastale: Euro 200

#### B) Acquisto da privati

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono versate dalla parte acquirente al notaio che le verserà, a sua volta, all'Agenzia delle Entrate in sede di registrazione.

##### 1) In assenza di agevolazioni

- Imposta di registro: 9%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

Le aliquote si applicano di regola sul prezzo della vendita dichiarato in atto; in caso di trasferimento di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche la parte acquirente può chiedere la liquidazione dell'imposta di registro sul "valore catastale" (prezzo-valore) dell'immobile (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente di legge pari a 126), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore.

L'imposta minima è sempre di euro 1.000.

##### 2) Agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione

- Imposta di registro: 2%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

Le aliquote si applicano di regola sul prezzo della vendita dichiarato in atto; in caso

di trasferimento di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche la parte acquirente può chiedere la liquidazione dell'imposta di registro sul "valore catastale" (prezzo-valore) dell'immobile (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente di legge pari a 115,5), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore.

L'imposta minima è sempre di euro 1.000.

## Acquistare un terreno

La base imponibile è costituita dal prezzo dei beni dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita.

A) Trasferimenti di terreni agricoli (in assenza di agevolazioni)

- Imposta di registro: 12%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

B) Trasferimenti di terreni non agricoli (in assenza di agevolazioni)

- Imposta di registro: 9%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

## Comprare casa dal costruttore

Qualora l'acquisto riguardi un **immobile in costruzione o sulla carta** la legge ha approntato una serie di cautele e di protezioni a favore dell'acquirente nei confronti dei rischi che possono presentarsi fino alla stipula del rogito, in particolare il fallimento del costruttore.

In particolare:

- è disciplinato accuratamente il contenuto del contratto preliminare;
- è previsto l'obbligo per il venditore di rilasciare fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia delle somme consegnate o da consegnare fino al rogito;

- è previsto l'obbligo, sempre in capo al costruttore, di rilasciare all'acquirente una polizza assicurativa che lo tenga indenne per almeno 10 anni dai danni derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi delle opere;
- è necessario il frazionamento del mutuo e dell'ipoteca del costruttore prima della stipula del contratto di vendita;
- è vietato al notaio di procedere alla vendita in assenza del titolo per il frazionamento, oppure la cancellazione dell'ipoteca ove non ci sia accollo di mutuo;
- è previsto per l'acquirente un diritto di prelazione all'acquisto all'incanto qualora si tratti di abitazione adibita a residenza principale.

## Chiedere un mutuo

Nelle pratiche di mutuo è centrale il ruolo del notaio. Il suo intervento è previsto dalla legge in quanto l'ipoteca viene iscritta nei registri immobiliari.

Il notaio, oltre a controllare la validità del contratto e ad assumersi verso la banca la responsabilità circa la proprietà e la libertà ipotecaria dell'immobile concesso in garanzia, verifica l'esistenza di eventuali clausole vessatorie a danno del cliente, impedisce le frodi a danno della banca e dei clienti e con la sua esperienza e preparazione può consigliare il mutuatario suggerendo le soluzioni più adatte, eliminando le clausole che possono ingenerare uno squilibrio contrattuale.

È consigliabile rivolgersi per tempo al notaio in modo da avere il tempo di verificare e valutare tutti gli aspetti del contratto e non all'ultimo minuto quando l'acquirente dell'immobile, per fare fronte agli impegni assunti, ha l'assoluta necessità di giungere in qualsiasi modo e senza ritardi all'erogazione del finanziamento.

## Interessi

Il tasso degli interessi è indicato in termini percentuali, può essere:

1. fisso, quando è convenuto nella stessa misura per tutta la durata del mutuo. Chi sceglie

avrà rate costanti che non subiranno modifiche e variazioni;

2. variabile, quando è determinato con riferimento a parametri di indicizzazione mutevoli che vengono determinati con criteri di obiettività e certezza, come ad esempio l'Euribor (quotazione media di tassi variabili rilevabili con criteri di obiettività sul mercato finanziario della U.E.) o il tasso BCE (fissato dalla Banca Centrale Europea). Chi lo sceglie sarà esposto alle variazioni di mercato del tasso di riferimento. Se la scelta effettuata sarà redditizia e comporterà un risparmio di costi, potrà essere definito solamente a posteriori in base all'effettivo andamento avuto dai parametri di indicizzazione;
3. misto in cui, a scelta del mutuatario, anche più volte durante il contratto, il tasso di interesse può variare da fisso a variabile o viceversa. Alcune tipologie di mutuo a tasso variabile prevedono un tetto di interesse massimo che non potrà essere superato, oppure un tasso minimo sotto il quale l'interesse applicabile non potrà mai scendere;

Il tasso di mora, generalmente superiore a quello ordinario, viene applicato in caso di mancato o ritardato pagamento di una rata, per il quale il debitore può essere dichiarato moroso e tenuto quindi a pagare anche gli interessi di mora. Si applica alle rate impagate, composte da capitale ed interessi; i contratti di mutuo di norma prevedono espressamente il divieto del cosiddetto anatocismo, cioè del maturare di interessi su interessi.

Per legge i tassi di interesse applicati ai contratti di mutuo non possono superare soglie massime di valore stabilite dalla legge, così il mutuatario ha la garanzia che i tassi praticati non siano usurari.

## Durata e tipologia di rata

Nella scelta di un mutuo bisogna prestare particolare attenzione ad una serie di aspetti, a partire dalla durata del mutuo, cioè del tempo concesso per restituire il capitale ottenuto in prestito e i relativi interessi. La durata del mutuo si evince dal piano di ammortamento, cioè il piano dettagliato di rimborso del mutuo calcolato rata per rata. I piani di ammortamento più lunghi, che consentono di avere singole rate di importo

minore, corrispondono anche ad un più elevato importo di interessi versati alla banca a compensazione del maggior rischio a proprio carico.

Nella scelta della durata del mutuo si deve pertanto valutare principalmente la propria capacità di adempimento, potendo e dovendo sempre programmare con prudenza i propri investimenti, in base alle proprie esigenze e alle proprie capacità economiche attuali e preventivabili per il futuro.

Il piano d'ammortamento più diffuso è quello "alla francese", che prevede il rimborso degli interessi con metodo scalare: si inizia pagando rate di mutuo composte principalmente da interessi ed in minima parte da quote di capitale, mentre nella seconda parte le rate sono composte da una maggior quota di capitale e da una minor quota di interessi.

Qualora si scelga un mutuo a tasso fisso, il piano di ammortamento non potrà variare durante la durata del finanziamento, mentre nel caso di mutuo a tasso variabile il relativo piano di ammortamento potrà subire tutte le variazioni dovute all'oscillazione del tasso di interesse.

Si può scegliere la cadenza delle rate del piano di ammortamento che possono essere mensili, trimestrali, semestrali, ecc.

## Trasparenza delle condizioni contrattuali

Per comprendere l'effettivo costo del mutuo si devono tenere presenti, oltre al tasso di interesse, anche le ulteriori voci di spesa: ad esempio i costi di istruttoria, di revisione, di chiusura; spese di riscossione o di incasso; costi di mediazioni svolte da terzi; spese fiscali e per assicurazioni; altre spese contrattualmente connesse con l'operazione.

In relazione ai costi deve essere inserito nel mutuo e nel relativo documento di sintesi il T.A.E.G. (tasso annuo effettivo globale) definibile come il costo totale del credito a carico del consumatore espresso in percentuale annua del credito concesso. Il T.A.E.G. comprende gli interessi e tutti gli oneri da sostenere per utilizzare il credito e rappresenta la media ponderata di spesa del mutuo.

Inoltre le banche sono tenute a fornire ai clienti, prima della stipula del contratto, un prospetto informativo standardizzato, che consente una più semplice ed intuitiva comparazione delle condizioni del mutuo.

In base alla nuova disciplina nazionale sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, le banche sono tenute a mettere a disposizione della clientela un "foglio informativo" il quale deve contenere, tra l'altro, le condizioni economiche dell'operazione e le clausole contrattuali che la regolano.

Il cliente ha quindi il diritto di ottenere prima della conclusione della stipulazione una copia completa del contratto per poter valutare il contenuto del medesimo.

Al contratto deve essere allegato, per espressa previsione di legge, un "documento di sintesi" volto a fornire al cliente una chiara evidenza delle più significative condizioni contrattuali ed economiche, e nel quale deve essere riportato anche il TAEG.

## Trattamento fiscale

Il mutuo contratto con una banca per una durata superiore ai 18 mesi, può essere soggetto ad agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette. Vediamo quali:

- nel caso di mutui contratti per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di una casa qualificabile come "prima casa", è possibile usufruire di un regime di imposta sostitutiva agevolato pari allo 0,25% sull'importo del mutuo, anziché pagare le ordinarie imposte di bollo, registro ed ipotecaria. Inoltre il mutuo, per la prima casa di abitazione consente, di detrarre dalla dichiarazione dei redditi del mutuatario gli interessi e le spese del contratto, entro un certo limite e a determinate condizioni stabilite dalla legge;
- se si tratta di mutui contratti per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di una casa non qualificabile come "prima casa" le parti, al contratto si applica un'imposta sostitutiva nella misura del 2% sull'importo del mutuo.

In entrambi i casi, la banca funge da sostituto d'imposta e trattiene direttamente la somma dovuta all'erario, provvedendo poi a versarla a quest'ultimo.

L'Agenzia delle Entrate, anche a seguito del decisivo intervento del Consiglio Nazionale del Notariato - volto a tutelare i diritti dei cittadini - ha chiaramente affermato che la presenza nei contratti di finanziamento a medio e lungo termine di clausole che consentano espressamente di risolvere anticipatamente il rapporto estinguendo il debito anche prima che decorra la durata minima stabilita dalla legge (diciotto mesi) non determina l'incompatibilità di tali contratti con il regime tributario agevolato.

## Estinzione anticipata

Nei contratti di "credito fondiario" (di mutuo per l'acquisto o ristrutturazione della casa), la legge attribuisce al mutuatario la facoltà di restituire, in tutto o in parte, il mutuo anticipatamente, restituendo il capitale senza dover pagare gli interessi fino a quel momento maturati.

Attualmente i mutui concessi da istituti finanziari, banche ed enti di previdenza obbligatoria (INAIL, INPS, ecc.) per acquistare o ristrutturare unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica e professionale da parte di persone fisiche, non possono più essere gravati da penali o commissioni in caso di estinzione anticipata.

Qualora il mutuatario debba estinguere un mutuo contratto prima del febbraio 2007, e nel quale fosse prevista una penale per l'estinzione, può chiedere ed ottenere dalla banca un ribasso di tale penale, secondo parametri stabiliti dalla legge.

Nei casi in cui sia comunque prevista una penale per l'estinzione anticipata, il contratto dovrà stabilirne l'entità ed esemplificare la relativa formula di calcolo.

## Cambiare mutuo

Il mutuatario può decidere di variare le condizioni del mutuo già stipulato, per migliorare le condizioni economiche del contratto. La modifica può avvenire nei seguenti modi:

- a) mutuo "di sostituzione": per usufruire di condizioni finanziarie più favorevoli ed eventualmente ottenere anche liquidità per soddisfare nuove necessità finanziarie, è anche possibile estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo presso la stessa o un'altra banca. Questo comporta l'estinzione del vecchio mutuo e la stipula di un nuovo finanziamento con correlativa iscrizione di una nuova ipoteca con tutti i costi e controlli di legalità collegati;
- b) "rinegoziazione": è un accordo fra banca e cliente per modificare alcune condizioni del contratto di mutuo: di solito la durata e/o il tasso di interesse. Questa modifica, che richiede la collaborazione delle parti originarie del contratto, trova però un limite importante perché bisogna rispettare l'importo del debito residuo del vecchio mutuo alla data di stipula della modifica;
- c) "surrogazione nell'ipoteca" (o "portabilità" dell'ipoteca): il mutuatario ottiene da una banca diversa da quella con la quale aveva originariamente contratto il mutuo, un nuovo finanziamento a condizioni economiche migliori allo scopo di estinguere il debito preesistente e "sostituire" la nuova banca alla vecchia in tutte le garanzie che assistevano il precedente contratto, ivi compresa l'ipoteca già in essere. Il limite della portabilità consiste nella necessità che il nuovo importo finanziato coincida perfettamente con il debito residuo del vecchio mutuo. Le spese inerenti all'operazione di surroga sono per legge poste a carico della nuova banca mutuante.

## Clausole contrattuali e tutela del consumatore

La legge n. 52 del 1996 ha introdotto nell'ordinamento italiano delle norme protettive dei consumatori nei rapporti contrattuali con i professionisti.

Il "Codice del Consumo" contiene una rielaborazione organica della maggior parte delle norme vigenti poste a tutela dei consumatori.



In Italia vi sono stati numerosi interventi riequilibratori dei contratti effettuati sia da parte della giurisprudenza sia per effetto di iniziative delle Associazioni per i consumatori.

Vi sono una serie di clausole che destano dubbi di abusività, come ad esempio quelle che stabiliscono:

1. quale foro competente in via esclusiva, per il caso di controversie, quello della sede della banca e non quello della residenza del consumatore;
2. che gli estratti conto della banca fanno sempre piena prova contro il debitore;
3. il divieto al mutuatario il diritto di chiedere la cancellazione della garanzia ipotecaria dopo che il mutuo è stato integralmente rimborsato;
4. il divieto in termini assoluti dell'accollo del debito derivante dal mutuo;
5. limitazioni rilevanti all'uso dell'immobile concesso in garanzia;
6. il divieto di alienazione dell'immobile;
7. deroga al regime di comunione legale;
8. la facoltà della banca di risolvere il contratto a fronte del mancato rispetto di obbligazioni troppo generiche, o non particolarmente significative, o non corrispondenti a interessi meritevoli di tutela;
9. il trasferimento a carico del mutuatario degli oneri tributari diretti della banca.

Appaiono inoltre abusive le clausole che pretendono di consentire alla banca di modificare unilateralmente e senza giustificato motivo le condizioni economiche del contratto, compreso il tasso di interesse. La legge ha escluso espressamente la legittimità stessa di una modifica unilaterale delle condizioni qualora non sussista un giustificato motivo e senza che ne sia data comunicazione in forma scritta in via anticipata.

Nei contratti di mutuo viene, pertanto, normalmente inserita una formula di chiusura in base alla quale vengono fatte salve le disposizioni inderogabili del Codice del Consumo e non producono quindi effetto le clausole dello stipulando contratto e dei relativi allegati, che possano essere ritenute in contrasto con la suddetta disciplina.

## Ipoteca e fideiussione

Per concedere un mutuo, la banca richiede una garanzia: la più utilizzata è l'ipoteca.

Si tratta di un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo venti anni, quindi per mutui di durata superiore va rinnovata.

L'ipoteca viene iscritta sul bene, per un importo superiore a quello del mutuo (nella maggior parte dei casi il doppio dell'importo concesso alla parte mutuataria) in quanto tiene conto degli interessi corrispettivi dovuti, degli eventuali interessi moratori, e delle altre eventuali spese che la banca dovesse affrontare per il recupero del credito.

Spesso nei contratti di mutuo si assiste anche all'utilizzo di un altro tipo di garanzia, la fideiussione, in base alla quale un soggetto terzo rispetto al mutuante e al mutuatario garantisce il debito di quest'ultimo con tutti i propri beni presenti e futuri.

Frequentemente la fideiussione viene affiancata alla garanzia ipotecaria, a maggior tutela dell'istituto che concede il prestito.

## Sospensione e inadempimento

Recentemente, anche in considerazione della crisi economica, è stato costituito un **fondo di garanzia** che prevede nei contratti di mutuo stipulati per l'acquisto della prima casa la possibilità per il mutuatario di sospendere il pagamento delle rate per un determinato periodo di tempo se ricorrono determinate condizioni, per esempio: regolarità dei precedenti pagamenti, perdita del lavoro, ecc.

Il ripetersi di ritardi, o addirittura di definitivi mancati pagamenti delle rate, può condurre alla decadenza dai termini di dilazione o alla risoluzione del contratto per inadempimento assoluto.

Quando non si è in presenza di un semplice ritardo in uno o più pagamenti, ma è ormai chiaro che il debitore non potrà più far fronte agli impegni assunti nei confronti della banca, quest'ultima potrà decidere di risolvere il contratto e di richiedere immediatamente la

restituzione di quanto dovute, senza che il mutuatario possa più avvalersi della dilazione contenuta nel piano di ammortamento.

Qualora il mutuatario non provveda al pagamento di tale somma, la banca utilizzerà la garanzia esistente a proprio favore. In caso di ipoteca si avrà, pertanto, il pignoramento del bene e inizierà il processo esecutivo il quale, con tutte le garanzie di legge, condurrà alla vendita all'asta del bene stesso ed al riparto del ricavato tra i creditori intervenuti alla procedura, il tutto nel rispetto dei gradi di priorità legale in base alla presenza o meno di garanzie a favore degli aventi diritto.

## Estinzione e cancellazione

Il mutuo si estingue con il pagamento dell'ultima rata ma l'ipoteca, invece, può sopravvivere all'estinzione del mutuo nei confronti della banca, ancorché solo in via "formale" e non sostanziale, fino ad un massimo di 20 anni dopo la data di iscrizione della formalità ipotecaria stessa nei pubblici registri immobiliari. Attualmente, però, ciò avviene piuttosto raramente.

Infatti per ogni tipo di finanziamento, purché sia stato concesso da una banca, da una finanziaria o da ente previdenziale obbligatorio, può essere utilizzata la procedura semplificata prevista dal Testo Unico Bancario vigente, che consente al mutuatario che abbia adempiuto ai suoi obblighi di pagamento, di ottenere la cancellazione dell'ipoteca a cura della banca in tempi relativamente brevi e senza aggravio di ulteriori spese. La banca provvede ad inviare alla competente Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare una comunicazione di avvenuta estinzione dell'obbligazione, con la correlativa richiesta di cancellazione dell'ipoteca che risultava collegata al mutuo. Il tutto salvo casi particolari nei quali la banca, ancorché il debito nei suoi confronti sia stato estinto, potrà chiedere che l'ipoteca resti in vita.

In alcuni casi specifici, come per esempio le compravendite effettuate da costruttore per le quali sia applicabile la tutela degli acquirenti di **immobili da costruire** il titolo per ottenere la cancellazione dell'ipoteca deve preesistere alla stipula della compravendita e, perciò, sarà necessario un atto notarile che contenga il consenso della banca alla cancellazione.

Fonti: ([www.notariato.it](http://www.notariato.it))