

Panoramica delle offerte degli istituti di credito. Gli italiani preferiscono il tasso fisso

Mutui, surroghe al sorpasso

La formula rappresenta il 66,7% delle erogazioni totali

Pagina a cura

DI SIBILLA DI PALMA

Spostare il mutuo presso un'altra banca, a costo zero e a condizioni migliori. Tra gli italiani è passione surroga, tanto che la formula ha rappresentato il 66,7% delle erogazioni totali nell'ultimo trimestre del 2015. Rottamare il mutuo può infatti arrivare a far risparmiare fino ai 3 mila euro all'anno se si opta per il tasso variabile. Ecco come funziona, a cosa fare attenzione e le proposte degli istituti di credito.

Richieste in crescita. Secondo l'ultimo Osservatorio sul mercato dei mutui di MutuiOnline.it, nell'ultimo semestre dello scorso anno si è confermato il fenomeno dei mutui di surroga che si sono attestati al 66,7% delle erogazioni totali, seguiti con il 27,1% dai mutui per acquisto della prima casa, in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2014. Si conferma anche la predilezione degli italiani per il tasso fisso (scelto nel 75,5% delle sottoscrizioni) rispetto al tasso variabile (22,5%), in calo rispetto al secondo semestre del 2014. Per quanto riguarda la durata, invece, la maggioranza dei mutui erogati in Italia ha una durata di 20 anni (il 28,2%) e di 15 anni (il 22,2%).

L'importo medio è stato pari a 117.161 euro, in calo rispetto al secondo semestre del 2014 (121.798 euro). Mentre a livello di localizzazione geografica i mutui erogati si sono distribuiti per il 41,3% nel Centro, seguiti dal Nord Italia con il 38,4%, dal Sud (14,6%) e dalle

Isole (5,7%).

Come funziona e a cosa fare attenzione. La surroga consente di spostare il proprio mutuo da una banca all'altra (utilizzando l'ipoteca originaria di quello vecchio) per ottenere delle condizioni più vantaggiose. Tra quelle che è possibile cambiare rientrano il tipo di tasso, lo spread e la durata. Il tutto a costo zero, considerato che non sono previste penali o il pagamento di alcuna spesa notarile, considerato che la maggior parte delle banche se ne fa carico.

Per procedere, basta richiedere per iscritto alla nuova banca di acquisire dall'istituto di credito originario l'importo esatto del debito residuo, formalizzando in seguito l'operazione attraverso l'atto unico di surroga che prevede un nuovo contratto di mutuo e una serie di altre operazioni che permettono il passaggio di consegne fra i due enti di finanziamento. Prima di optare per questa formula occorre comunque valutare alcuni aspetti. Per esempio, è bene considerare che è possibile surrogare solo il debito residuo. Motivo per cui, per essere conveniente, non devono mancare pochi anni all'estinzione e non si deve esser richiesto un importo superiore al 50 o 60% del valore dell'immobile poiché in questo caso la formula diventa più costosa.

Le alternative: la sostituzione e la rinegoziazione. Un'altra strada percorribile riguarda la sostituzione che consente di estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo. Potendo così sostituire il tasso variabile con il fisso,

umentare o diminuire l'importo finanziato o la durata del finanziamento, modificare lo spread e il parametro di indicizzazione. Una formula che però è più costosa, considerato che vanno messi in conto i costi d'estinzione e le spese del notaio per la stipula del nuovo atto di mutuo. Un'altra alternativa riguarda la rinegoziazione. Se non si è più soddisfatti delle condizioni del proprio mutuo, si può tentare di rivederle, principalmente allungando la durata per ridurre la rata. La banca può respingere la richiesta, ma spesso è possibile arrivare a un compromesso, considerato che non è nell'interesse dell'istituto di credito perdere il cliente. La nota dolente è che alla fine si verseranno interessi maggiori.

Le proposte delle banche. Unicredit propone «Trasloca Mutuo Valore Italia» che si rivolge a tutti coloro che desiderano effettuare la surroga del proprio mutuo.

È possibile scegliere tra tasso variabile o fisso e l'importo massimo concesso è pari fino al 100% del valore dell'immobile, nel rispetto della fondiarietà del mutuo originario e comunque non superiore al capitale residuo del mutuo estinto (con una durata in entrambi i casi da cinque a 30 anni). La banca propone la formula anche nelle versioni Trasloca Mutuo Valore Italia Più, Italia Super e Italia Più.

Intesa Sanpaolo propone invece «Mutuo Domus Fisso con finalità abitativa e surroga», richiedibile sia con tasso fisso che variabile. La durata spazia da un minimo di sei a un massimo di 30 anni e con-

sente di ottenere fino al 95% del valore dell'immobile, per un importo non superiore ai 300 mila euro.

Si chiama invece Sostitutuo la proposta di Banca Monte dei Paschi di Siena, finanziamento a tasso variabile destinato alla sostituzione di mutui concessi presso altri istituti per acquisto o ristrutturazione di un immobile residenziale.

L'importo finanziabile massimo deve coincidere con l'importo necessario all'estinzione del precedente finanziamento. Il cliente non deve sostenere nuovamente il pagamento dell'imposta sostitutiva e può continuare a usufruire delle detrazioni fiscali degli interessi passivi. La durata massima dell'ammortamento è di 30 anni. La scadenza del mutuo non può superare comunque il 75° anno di età del mutuatario.

Banco Popolare propone invece Mutuo YouBanking Surroga Fisso che permette di trasferire il finanziamento da un'altra banca senza spese di istruttoria, perizia e oneri notarili. La durata massima ammonta a 30 anni e l'importo massimo finanziabile arriva fino all'80% del valore dell'immobile. La banca offre la stessa formula nella versione a tasso variabile.

Si chiama infine Mutuo Sempre Light la proposta di Ubi Banca che permette di contenere l'importo delle rate nel tempo. Lo spread, infatti, decresce a partire dall'inizio del quinto anno secondo la durata prestabilita. L'offerta è disponibile anche per chi ha già un mutuo e vuole valutare una surroga per trasferirlo in una delle banche del gruppo.

Surroga del mutuo, le offerte delle banche

Istituto	Prodotto	Caratteristiche
Unicredit	Trasloca Mutuo Valore Italia	<ul style="list-style-type: none"> Rivolto a tutti coloro che desiderano effettuare la surroga del proprio mutuo. È possibile scegliere tra tasso variabile o fisso e l'importo massimo concesso è pari fino al 100% del valore dell'immobile, nel rispetto della fondarietà del mutuo originario e comunque non superiore al capitale residuo del mutuo estinto (con una durata in entrambi i casi da cinque a 30 anni). La banca propone la formula anche nelle versioni Trasloca Mutuo Valore Italia Più, Italia Super e Italia Più.
Intesa Sanpaolo	Mutuo Domus Fisso con finalità abitativa e surroga" in versione sia a tasso fisso, che variabile	<ul style="list-style-type: none"> La durata spazia da un minimo di sei a un massimo di 30 anni e consente di ottenere fino al 95% del valore dell'immobile, per un importo non superiore ai 300mila euro.
Mps	Sostimutuo	<ul style="list-style-type: none"> Finanziamento a tasso variabile destinato alla sostituzione di mutui concessi presso altri istituti per acquisto o ristrutturazione di un immobile residenziale. L'importo finanziabile massimo deve coincidere con l'importo necessario all'estinzione del precedente finanziamento. Non è previsto il pagamento dell'imposta sostitutiva ed è possibile continuare ad usufruire delle detrazioni fiscali degli interessi passivi. La durata massima dell'ammortamento è di 30 anni. La scadenza del mutuo non può superare comunque il 75° anno di età del mutuatario.
Banco Popolare	Mutuo YouBanking Surroga a tasso fisso e variabile	<ul style="list-style-type: none"> Permette di trasferire il mutuo da un'altra banca senza spese di istruttoria, perizia e oneri notarili. La durata massima ammonta a 30 anni e l'importo massimo finanziabile arriva fino all'80% del valore dell'immobile.
Ubi Banca	Mutuo Sempre Light	<ul style="list-style-type: none"> Permette di contenere l'importo delle rate nel tempo. Lo spread, infatti, decresce a partire dall'inizio del quinto anno secondo la durata prestabilita. L'offerta è disponibile anche per chi ha già un mutuo e vuole valutare una surroga per trasferirlo in una delle banche del gruppo.

