

Credito &amp; clienti / 1. Le agevolazioni per i finanziamenti casa

# I rimborsi sui mutui? Rimandati a settembre

Saranno anche pochi spiccioli, ma le famiglie italiane dovranno sudarseli. Tranne sporadici casi, il contributo previsto dal Decreto anticrisi a vantaggio di chi ha un mutuo a tasso variabile (il cosiddetto «tetto al 4%») non è infatti stato ancora erogato dalle banche italiane. Una lunga serie di ostacoli - dall'interpretazione delle norme varate dal ministero delle Finanze al tortuoso iter della trasmissione degli elenchi dei beneficiari da parte dell'Agenzia delle Entrate - ha finito per ritardare l'applicazione di un provvedimento lanciato non senza enfasi ormai 9 mesi fa.

Nel frattempo è successo di tutto, anche sui mercati interbancari: l'Euribor che funziona da parametro di riferimento per il calcolo delle rate variabili, per esempio, è crollato da oltre il 5% a meno dell'1% (0,49% la scadenza a un mese giovedì scorso; è 0,83% il tasso a 3 mesi) e in questo modo ha fortemente limitato la portata dell'intervento. Ciò non toglie però che per alcuni (magari chi ha una rata semestrale e legata ancora ai tassi 2008) quel contributo tanto atteso possa essere significativo, tenendo conto anche dell'attuale fase di crisi economica.

Stando alle informazioni che Plus24 è riuscito a reperire in questo periodo (in cui molti responsabili del settore mutui sono ancora irrimediabilmente in ferie), settembre potrebbe essere il mese buono. Molti fra i principali gruppi nazionali (vedi tabella fianco) prevedono di iniziare ad accreditare il contributo a favore di tutti i mutui a tasso «non fisso» contratti per l'abitazione principale prima del 31 ottobre 2009 a partire proprio dalle rate scadenti in questo mese.

## Poche le banche che hanno già applicato il «tetto al 4%» sulle rate variabili

E i tempi potrebbero essere davvero maturi, anche perché in diversi casi (Bnl, Montepaschi, Ugf) sono state già inviate a casa dei mutuatari lettere informative che invitano a recarsi in banca e presentare l'autocertificazione. A questo proposito, è forse utile ricordare che il modulo predisposto dall'Abi non sarebbe in teoria necessario per chi è già incluso nelle liste dell'Agenzia delle Entrate e in ogni caso non deve essere vincolante per il versamento del contributo.

Tutto in via di risoluzione, dunque? Non proprio, a parte il problema dei prodotti a tasso misto (di cui si parla in modo più approfondito nell'articolo sotto), alcuni clienti che hanno scritto a Mutui 24 segnalano tuttora questioni che sembrano risolte da tempo: c'è chi sostiene di aver ricevuto l'accredito del contributo con valuta corrente e non (come corretto) retrodatata al giorno della rata a cui si riferisce e chi si è sentito ripetere (è il caso del call center di Barclays) che al valore del 4% va aggiunto lo spread (cioè il ricarico) praticato dalla banca.

Più in generale, chi ha già ricevuto il contributo lamenta la mancanza di indicazioni in merito ai calcoli effettuati per stabilire il conguaglio. Sotto questo aspetto, la gran parte delle banche prevede di inviare una nota riepilogativa, se non dopo ogni accredito, almeno a fine anno o in previsione

delle detrazioni da conteggiare sulla dichiarazione dei redditi 2009. Altri, come UniCredit, affideranno le eventuali spiegazioni all'impiegato dello sportello o al call center.

In teoria il termine per presentare l'autocertificazione scade il 31 gennaio 2010, c'è da sperare che almeno per quella data la questione «tetto al 4%» si sia conclusa. E in fin dei conti anche da rallegrarsi che il crollo dell'Euribor abbia già alleviato le pene di chi è rimasto aggrappato al tasso variabile.

Maximilian Cellino

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Online

Nella sezione Mutui 24 Le indicazioni per ottenere le agevolazioni previste dalla legge e le risposte ai dubbi dei lettori.

www.ilssole24ore.com/mutui

## Il caso. Indicazioni differenti sui prodotti con opzione di scelta Sul tasso «misto» è caos

In fondo è il classico pasticcio all'italiana e non serviva certo essere profeti per prevederlo. Quello dell'estensione del «tetto al 4%» ai mutui a tasso misto (che prevedono l'opzione di scelta fisso/variabile a scadenze prefissate) è un caso che rischia di trascinarsi avanti per diverso tempo, a scapito naturalmente dei mutuatari.

Formalmente il Df anticrisi non affrontava questo aspetto, ma in una successiva circolare il ministero delle Finanze ha chiarito che le disposizioni si applicano a «un mutuo che

non sia a tasso fisso per l'intera durata dell'ammortamento», quindi in teoria anche ai misti, qualsiasi opzione (fisso o variabile) sia in vigore nel 2009. Una lettura favorevole, questa, che l'Abi stessa ha più volte confermato, purtroppo soltanto in via informale.

In mancanza di una voce ufficiale, le banche hanno tuttavia finito per interpretare le norme in modo autonomo e il rischio paventato di soluzioni differenti per situazioni analoghe si è puntualmente trasformato in realtà. Si possono rite-

nere fortunati i clienti di Mps, Intesa Sanpaolo e Ugf, per esempio, ai quali verranno riconosciuti i benefici in ogni caso (e per chi ha in vigore l'opzione fisso non si tratterà di pochi spiccioli). Un po' meno lo sono i mutuatari targati Bnl, UniCredit o Credem, che riconosce il contributo soltanto a quanti nel 2009 siano legati al tasso variabile. Un paradosso che poteva essere evitato con un minimo di chiarezza in più da parte di Ministero o Abi.

Ma.Ce.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## In ordine sparso

L'applicazione del «tetto al 4%» sui mutui da parte delle banche italiane

Banca	Avviso	Pagamenti rimborsi	Informazioni sul calcolo del contributo	Estensione al tasso misto
Bnl- BnpParibas	Già inviata lettera con modulo di autocertificazione	Saranno erogati progressivamente alla ricezione delle autocertificazioni	Nei documenti di sintesi periodici relativi al mutuo	Solo a chi nel 2009 ha avuto, anche solo per una parte, il tasso variabile
Credem	Con l'estratto conto del terzo trimestre	Da fine agosto e inizio settembre	Sarà inviata lista mista per ciascuna rata oggetto di applicazione del beneficio	Solo a chi nel 2009 ha in vigore l'opzione variabile
Intesa Sanpaolo	Con l'estratto conto di agosto o settembre	Con le rate scadenti ad agosto (per chi è nella lista dell'Agenzia delle Entrate)	Sarà inviata una lettera dopo l'applicazione dei conguagli	Sì
Mps	Da inviare lettera a tutti i mutuatari a luglio	Da settembre	Documenti di sintesi con Abi (conguagli) emetterà nel 2009	Sì
Ugf	Già inviata lettera con modulo di autocertificazione	Già iniziato a rimborsare da giugno	Dettaglio su quietanza del pagamento della rata	Sì
UniCredit	Sarà inviata comunicazione a tutti i mutuatari entro settembre	Entro settembre	Una volta nella lista dell'Agenzia delle Entrate (da agosto)	Solo a chi nel 2009 ha in vigore l'opzione variabile

Fonte: dichiarazioni degli istituti di credito

## CONTRIBUTI IN PILLOLE

### A chi spetta

Il contributo sugli interessi da versare si applica a tutti i mutui a tasso «non fisso» per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale (con l'eccezione di case signorili, ville e castelli) accessi prima del 31 ottobre 2008. Vale soltanto per tutte le rate da versare nel corso del 2009, indipendentemente dal periodo a cui queste si riferiscono. I benefici si estendono anche ai mutui a rata costante, a tasso misto, a quelli cartolarizzati e a quelli rinegoziati in base all'accordo Abi-Governo.

### Come funziona

Il limite del 4% (compreso spread) oltre il quale scatta l'intervento dello Stato non vale per tutti i mutui, ma soltanto per quelli che al momento della sottoscrizione prevedevano un tasso inferiore a tale

soglia (in generale tutti quelli stipulati fra il 2003 e metà 2006). Per tutti gli altri, il «tetto» è rappresentato dal tasso di interesse complessivo versato in corrispondenza della prima rata del mutuo o dopo l'eventuale periodo di preammortamento, tasso agevolato, oppure dopo l'eventuale rinegoziazione o surroga. Per esempio, se il tasso contrattuale è pari al 4,5% e nella prima rata del 2009 si è pagato il 5%, lo Stato si accollerà lo 0,5% residuo.

### L'autocertificazione

L'applicazione è automatica. Se il proprio nominativo non figurasse nelle liste inviate dall'Agenzia delle Entrate e si fosse comunque in possesso dei requisiti, è possibile presentare alla banca un modulo di autocertificazione che può essere scaricabile anche da [www.ilssole24ore.com/mutui](http://www.ilssole24ore.com/mutui).