Surroga del mutuo

Autore : Giuseppe Mercurio

Categoria : In Pratica

Tagged as : benefici, credito, fiscalimutuo

Data : 12 Dicembre 2016

In questo periodo i tassi di interesse sono particolarmente bassi. È il momento, allora, di verificare se il tasso di un mutuo contratto (da persone fisiche o micro imprese) per acquistare un immobile è ancora in linea con gli attuali tassi di interesse; potrebbe, infatti, esserci l opportunità, senza spese, di ridefinire a nostro vantaggio, con una rata o una durata inferiore il nostro debito residuo mediante una surroga.

Navigando su internet ci sono diversi siti che consentono la comparazione delle diverse offerte degli istituti di credito (es. telemutuo) attraverso preventivi per la surroga del mutuo personalizzati.

Una volta individuato il preventivo più conveniente recatevi nella (nuova) banca e chiedete la surrogazione del mutuo.

La surroga, che non è condizionata al consenso della vecchia banca (con cui non dovrete avere a che fare), comporta il trasferimento del contratto (per il debito residuo), alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante, con esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura. Per effetto della surroga la nuova banca subentra nelle garanzie, personali e reali, accessorie al credito cui la surroga si riferisce.

Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali. In sostanza, non ci sono costi di alcun genere, neanche in forma indiretta, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione.

È bene, tuttavia, una volta ricevuta la proposta da parte della nuova banca, non fermarsi al confronto del tasso di interesse (TAN), ma verificare l effettiva convenienza confrontando l ISC (indice sintetico del costo) e l importo della rata, poiché il mutuo in essere e quello proposto hanno una diversa ripartizione della quota capitale e interessi derivante dalla diversa durata residua che può modificare la convenienza a prescindere dal tasso applicato.

La surroga non comporta il venir meno dei benefici fiscali (es. benefici Prima casa), né il pagamento di una nuova imposta sostitutiva sul contratto di mutuo.

Si tenga, infine, presente che gli istituti di credito spesso offrono tassi di interessi più vantaggiosi per

importi del mutuo che non superano il 50% del valore dell'immobile. Questo è un ulteriore motivo per surrogare il mutuo (magari di nuovo) quando il valore residuo del debito scenderà sotto tale soglia, per avere condizioni ancora migliori nell'ultimo periodo di ammortamento del mutuo.

Normativa:

Art. 120-quater D.lgs. n. 385/1993