

Quanto costa un mutuo

Inviato da Nicola Tartaglia
domenica 22 ottobre 2017

Oltre al capitale erogato e interessi, che cosa si deve pagare alla banca e allo Stato quando si chiede un mutuo per l'acquisto di una casa. Quando si chiede un aiuto alla banca per comprare una casa e si fanno due conti per sapere quanto costa un mutuo non ci si deve limitare al semplice calcolo del capitale e degli interessi. Ci sono, infatti, altre spese a cui non si pensa quando non è stato mai chiesto un prestito per l'acquisto o per la ristrutturazione di una casa. La prima cosa a cui si pensa, infatti, è a quanto ammonterà la rata e se si sarà in grado di pagarla nel tempo. Ma il costo di un mutuo comporta altre cose. Vediamo. **Indice** Quanto costa un mutuo Tra le voci principali che stabiliscono il costo di un mutuo – oltre al capitale da restituire ed ai relativi interessi che compongono le rate – ci sono le spese di istruttoria, le spese di perizia, le spese notarili, le tasse sul finanziamento, l'eventuale polizza assicurativa da stipulare con la banca e le spese di gestione. **Mutuo: le spese di istruttoria** Prima ancora di pagare la rata iniziale del mutuo, ci sarà, innanzitutto, da saldare le spese di istruttoria. Si tratta delle operazioni volte a valutare se può essere accolta o meno la domanda di finanziamento. Viene calcolata una percentuale sul mutuo che oscilla tra lo 0,5% e l'1%. **Mutuo: le spese di perizia** Altra voce da aggiungere per calcolare quanto costa un mutuo: le spese di perizia. Altro non è che la parcella spettante chi farà una valutazione della casa da acquistare o da ristrutturare. Una perizia necessaria per stabilire l'importo da erogare. La spesa può essere compresa tra 150 e 300 euro più rimborsi spese e contributi. Alcune banche online offrono questo servizio in modo gratuito. **Mutuo: le spese notarili** Non possono mancare le spese notarili, cioè la parcella del notaio più i costi dell'atto di iscrizione dell'ipoteca e gli altri documenti che completano la pratica. Totale, circa 2.000 euro, a seconda del valore dell'immobile, dell'importo del mutuo e dell'onorario del professionista. **Mutuo: le tasse sul finanziamento** Anche lo Stato vuole la sua parte quando un privato chiede un mutuo per l'acquisto o la ristrutturazione di una casa. Sul finanziamento ottenuto dalla banca ci sono da versare delle imposte, che vengono trattenute dall'istituto di credito. Per l'acquisto della prima casa, la percentuale è dello 0,25% sul valore del mutuo. Ma si può arrivare al 2% se il mutuo non viene erogato da una banca o da una finanziaria simile. Se, invece, si chiede il mutuo per l'acquisto di una seconda casa, le tasse ammontano al 2% per i contratti stipulati prima del 2014 e di 50 euro fissi per quelli sottoscritti successivamente. L'imposta, però, è di 200 euro se l'immobile viene acquistato direttamente dall'impresa costruttrice. **Mutuo: la polizza assicurativa** Quando si chiede un mutuo, di solito viene proposta dalla banca una polizza che copre alcuni rischi sia per l'immobile sia per chi lo acquista. L'assicurazione è obbligatoria contro scoppio e incendio, mentre è facoltativa per la perdita di lavoro, vita o infortunio. È importante segnalare che chi fa domanda per un mutuo non è obbligato a sottoscrivere la polizza assicurativa con la banca che lo eroga, ma può scegliere liberamente a quale compagnia rivolgersi. Ci sono delle coperture variabili che incidono sul costo complessivo del mutuo, quindi il cliente ha la facoltà di decidere qual è il contratto assicurativo più conveniente per lui. **Mutuo: le spese di gestione** Da non dimenticare le spese di gestione del mutuo, cioè quelle relative al pagamento della rata (qualche euro al mese) e quelle annue. La legge Bersani [1] ha, invece, abolito i costi per l'estinzione anticipata dei mutui sottoscritti dal 2 febbraio 2007. Per quelli precedenti, resta in vigore la quota versata in anticipo. [1] Legge n. 40/2007