

**Finanziamenti** È ancora boom delle ristrutturazioni. Grazie alla proroga delle agevolazioni fiscali e all'offerta di mutui ampia e sofisticata

# La BANCA aggiusta-casa

di Gabriele Frontoni

**L**a legge anticrisi mette in salvo le detrazioni del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Dopo il via libera della Camera dei deputati alla conversione in legge del DL 185/2008, l'attenzione si è spostata adesso sul Senato che dovrebbe dare il via libera definitivo alla manovra entro il termine ultimo del 28 gennaio. Ma i bookmaker della politica scommettono in massa sull'approvazione dell'articolo 29 del decreto che ripropone gli sgravi fiscali per le famiglie interessate a ristrutturare l'abitazione per migliorarne l'efficienza energetica e ridurre le emissioni nocive. Uniche novità rispetto al passato, il termine fisso di 5 anni per il periodo di detrazione e l'obbligo di inviare una comunicazione all'Agenzia delle entrate. E le buone notizie non finiscono qui. L'ultima Finanziaria ha infatti prorogato fino al 2011 le agevolazioni fiscali relative a interventi di ristrutturazione di immobili e di recupero del patrimonio edilizio consentendo la detrazione del 36% delle spese con un limite massimo di 48 mila euro. Il tutto con Iva sui lavori ridotta al 10%, misura anche questa confermata dal governo.

Via libera ai lavori di ristrutturazione, dunque. Ma quali sono gli strumenti finanziari a disposizione delle famiglie per approfittare di questi sconti fiscali? Nella pratica, sono solamente due le forme di finanziamento a cui si possono rivolgere i proprietari di un'abitazione per ottenere il denaro necessario per le opere di ristrutturazione: i mutui e i prestiti personali. Ma le differenze tra i due strumenti sono tutt'altro che insignificanti sia in termini di tasso di interesse praticato, che sul versante della documentazione richiesta ai fini dell'apertura

della pratica per l'ottenimento del prestito. Unica cosa in comune, la possibilità di detrarre il 55% delle spese per il risparmio energetico e il 36% dei costi di ristrutturazione generica. Mentre la deduzione dall'Irpef del 19% degli interessi passivi è riservata soltanto al caso dei mutui. Milano Finanza ha fatto una ricognizione tra i prodotti più comuni presenti sul mercato, confrontando i pro e i contro delle diverse forme di finanziamento reperibili sul mercato.

**Rimborso trentennale.** Gli interventi di ristrutturazione di un'abitazione privata, possono avere un impatto significativo sul bilancio delle famiglie. I lavori possono riguardare poche migliaia di euro, ma si può arrivare in molti casi a cifre ben più importanti. E questo rappresenta già un'importante discriminante nella scelta dello strumento finanziario da utilizzare. I prestiti personali, infatti, prevedono un tetto massimo di finanziamento che nella maggior parte dei casi non supera i 30 mila euro a fronte di cifre ben più consistenti nel caso dei mutui.

In questo caso, infatti, il finanziamento concesso può arrivare a toccare il 50% del valore dell'immobile, in altri casi si attesta a un massimo di 500 mila euro, in altri ancora, copre fino all'80% dell'importo dei lavori realizzati. Ma non è soltanto nell'importo finanziato che si nasconde la differenza tra un mutuo e un prestito personale. L'altro grande spartiacque tra i due prodotti è rappresentato dalla durata del prestito. «Rispetto a un finanziamento generico come un prestito personale, il ricorso a un mutuo fondiario consente al cliente di dilazionare l'impegno finanziario in un tempo più lungo (fino a 30 anni) e a tassi più vantaggiosi», spiega Luciano Ambrosone,

responsabile ufficio finanziamenti per privati di Intesa Sanpaolo. «Questo aspetto rappresenta una variabile importante soprattutto nei casi di interventi di ristrutturazione con importi rilevanti in quanto consente di modulare la rata per limitarne gli impatti del finanziamento sul bilancio familiare. Non solo. Nel caso di mutuo ipotecario il cliente può usufruire della detraibilità fiscale ai fini Irpef degli interessi corrisposti con le rate di mutuo». E questi sono gli altri due elementi discriminanti del mutuo rispetto al prestito personale: tasso di interesse mediamente inferiore e possibilità di deduzione dalla dichiarazione dei redditi del 19% di interessi passivi. Perché allora scegliere un prestito personale anziché un mutuo? La risposta è presto detta: velocità, semplicità e snellezza. «Di fatto, non esistono differenze in termini di condizioni e di garanzie tra un mutuo da ristrutturazione e uno per l'acquisto di un'abitazione», spiega Stefano Leonardi, amministratore delegato di i We-unit group, polo della consulenza creditizia, nato dall'integrazione tra Mavrefin e Mutui Network. «In entrambi i casi, oltre ai documenti personali come codice fiscale, carta di identità e dati anagrafici, le banche richiedono di solito una se-

rie di documenti sulla situazione reddituale del richiedente come buste paga, dichiarazione dei redditi, oltre a ipoteca sull'immobile e planimetria catastale. A questi documenti, nel caso di mutuo per ristrutturazione, gli istituti di credito aggiungono anche il preventivo dell'impresa che eseguirà

i lavori, l'autorizzazione edilizia, dove prevista, e talvolta lo stato di avanzamento lavori». E' facile intuire quanto questo possa andare a incidere sul totale delle spese per l'istruttoria della pratica (di norma attorno all'1% del finanziamento), e alla tempistica di concessione del prestito. Senza dimenticare le spese notarili per l'iscrizione dell'ipoteca che per mutui di importo compreso tra 50 e 150 mila euro, vanno da 1.300 fino a 2.000 euro.

Ma cosa succede se una persona è già in possesso di un mutuo acceso in precedenza, magari per l'acquisto proprio della casa che adesso vuole ristrutturare? «E' certamente possibile accendere due mutui diversi: uno per l'acquisto della casa e uno successivo per le spese di ristrutturazione e non è necessario effettuare alcun cumulo», chiarisce Giulia Clarizio, consigliere nazionale del Notariato. «Se casa e notaio sono gli stessi, sicuramente il costo sarà minore perché il notaio utilizzerà il lavoro già svolto quando è stato acceso il primo mutuo, come è minore la spesa quando si fanno compravendita e mutuo dallo stesso notaio». Ma esiste anche la possibilità di consolidare i due finanziamenti accorpando il vecchio mutuo al nuovo. In questo caso, la detrazione delle spese di ristrutturazione interesseranno soltanto la parte di finanziamento effettivamente utilizzata per i lavori edili».

**Prestito in 48 ore.** Situazione ben diversa per chi si rivolge alle società finanziarie che concedono prestiti personali per lavori di ristrutturazione. «Per cifre sotto i 30 mila euro scegliere un prestito personale piuttosto che un mutuo comporta vantaggi in termini di velocità, snellezza e contenimento dei costi», spiega Gregorio d'Ottaviano di Findomestic Banca. «Per l'istruttoria della pratica, infatti, non sono richieste garanzie ipotecarie ma bastano le ultime due buste paga del richiedente, più documento di identità, codice fiscale e bollette di utenza intestate». In 24/48 ore è possibile ricevere un assegno da restituire al massimo in 84 rate mensili. Ma tutto questo ha un prezzo. Per un finanziamento di 30 mila euro in 60 mesi con pagamento di rate mensili richiesto da un lavoratore dipendente

di 40 anni, le condizioni offerte dalle diverse società presentano differenze marcate da prodotto a prodotto. A fronte della snellezza delle operazioni, Findomestic richiede il versamento di un tasso annuo (Tan) dell'8,95% che arriva al 10,21% includendo le spese (Taeg). Valori leggermente più contenuti per Agos (Tan 8,72% e Taeg 9,45%), mentre Consum.it di Mps presenta un tasso annuo del 9,95% e un Taeg del 10,88% comprensivo di copertura assicurativa gratuita in caso di decesso o invalidità permanente conseguenti da infortunio. Per i mutui invece i tassi di interesse presentano livelli estremamente più contenuti. Nel caso di Intesa Sanpaolo, per esempio, l'Isa, ovvero l'Indice sintetico di costo paragonabile al Taeg dei prestiti personali, si muove tra il 4,93 e il 5,57% a seconda che si tratti di un finanziamento a tasso fisso o variabile trentennale. Mentre Unicredit group, per un mutuo dilazionabile in 20 anni a tasso fisso, richiede un tasso di interesse del 5,65% pari a un Isa del 6,10%. Tasso in linea con quello praticato da Banca Mps che propone un mutuo da ristrutturazione al 4,67% con durata da 5 a 30 anni, oltre a 250 euro di spese di istruttoria a cui si devono aggiungere i costi di perizia e quelli notarili. (riproduzione riservata)

**Nel Mattone**  
Finanziamento in caso, acquisto, affitto, fondi immobiliari & c.

**La Banca acquirente casa**

**NEL MUTUO**

Importo	Tasso fisso	Tasso variabile
10.000 - 20.000	4,93%	5,57%
20.000 - 30.000	4,93%	5,57%
30.000 - 40.000	4,93%	5,57%
40.000 - 50.000	4,93%	5,57%
50.000 - 60.000	4,93%	5,57%
60.000 - 70.000	4,93%	5,57%
70.000 - 80.000	4,93%	5,57%
80.000 - 90.000	4,93%	5,57%
90.000 - 100.000	4,93%	5,57%