

DECRETO FISCALE / La rinegoziazione sposta il pagamento del prestito. Ma senza sconti

# I mutui bancari ora si allungano

## Non garantita la riduzione del carico. Benefici dal 2009

DI ANTONIO CICCIA

**M**utui bancari allungati. Con un beneficio in termini di liquidità, ma differito al 2009. Non è garantita comunque una riduzione del carico.

La rinegoziazione prevista dal decreto legge fiscale approvato il 21 scorso implica un differimento del pagamento del mutuo, ma non ci sono sconti per i debitori. Inoltre qualunque beneficio di cassa (maggiore liquidità e posticipo delle somme dovute) sarebbe rimandato (stando alla bozza del provvedimento resa disponibile) al 2009 (si veda *ItaliaOggi* di ieri).

In sostanza la convenzione governo-associazione delle banche andrà attentamente valutata per verificare l'effettiva utilità, che è già stata fortemente in discussione dalle associazioni dei consumatori. I quali ultimi potrebbero trovarsi nella condizione di dover scegliere tra la surrogazione dei mutui (decreto Bersani) bloccata di fatto dalle banche e la rinegoziazione (decreto in esame) che non dà garanzie di abbassamento del tasso.

Da un punto di vista tecnico il provvedimento introduce un meccanismo di rinegoziazione facoltativo. Il governo e l'associazione bancaria italiana sottoscrivono una convenzione, che definisce i termini della rinegoziazione, e le banche possono decidere se aderire o meno. Le banche che aderiscono devono fare una proposta di rinegoziazione ai loro clienti, i quali sono liberi se aderire o meno. Quindi tutto è lasciato alla libera determinazione della banche.

I termini della rinegoziazione sono comunque fissati dal decreto e non dal mercato. Il decreto predetermina un meccanismo di stralcio del mutuo. Un mutuo si sdoppia e assume due facce. Una prima faccia

del mutuo prosegue a un tasso determinato (non dalla libera negoziazione), ma è imposto dalla legge: tasso medio del 2006, fisso fino alla scadenza del mutuo. L'altra faccia del mutuo prosegue in maniera virtuale su un conto di finanziamento accessorio parallelo che è regolato al tasso Irs a dieci anni aumentato dello 0,50 (attualmente 5,13%).

L'Irs è una delle due componenti del tasso di interesse del mutuo a tasso fisso. Tale valore viene diffuso giornalmente dalla Federazione bancaria europea e viene utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui a tasso fisso. Se si considera che il mutuo avrà una scadenza più lunga, allora può essere che la eventuale diminuzione di tasso tra quello originario e quello risultante dal decreto (tasso Irs più 0,50) sia assorbita dal maggior numero di rate. In sostanza il debitore torna a pagare quello che pagava nel 2006 e dovrebbe averne un vantaggio in termini di liquidità. Il suo debito però non si riduce. Se i tassi aumenteranno il debito sarà solo posticipato: se alla scadenza del mutuo risulterà un debito (differenza tra rate bloccate e rate del conto parallelo), dice lo schema di decreto, sarà rimborsato dal cliente sulla base di rate costanti, di importo uguale alla rata della rinegoziazione regolate al tasso Irs più lo spread dello 0,50.

Se invece il conto parallelo evidenziasse una cifra più bassa per il cliente (questo significa che la rinegoziazione sarebbe in perdita) il cliente recupera questa perdita con questo meccanismo: la differenza è accreditata sul conto parallelo e se il debito sul conto parallelo è integralmente azzerato, allora il cliente riprende a pagare le rate del mutuo originario (anche qui non c'è nessuno sconto o restituzione di denari).

In sostanza, nonostante il comunicato stampa diffuso dall'Abi, parli di un beneficio per il cliente, è dubbio se tornare alle condizioni del mutuo variabile, per evitare l'effetto negativo della rinegoziazione, possa tecnicamente definire proprio un beneficio. Certamente nell'immediato può esserci un beneficio, ma molto probabilmente solo in termini di liquidità e non in termini di riduzione del carico.

Anche su questo punto si tenga conto del fatto che i benefici in termini di liquidità non riguardano il 2008 ma sono posticipati alla prima rata in scadenza dopo il 1° gennaio 2009.

Da un punto di vista procedurale va notato anche che la disposizione introduce un meccanismo negoziale tra stato e una delle parti interessate (le banche). Diversa era stata l'impostazione seguita in precedenza.

Si pensi alle disposizioni in materia di penali sui mutui per l'estinzione anticipata: in quel caso il legislatore ha fissato un termine entro il quale le parti (banche e consumatori) dovevano raggiungere un accordo, trascorso il quale sarebbe intervenuta (non il legislatore), l'autorità di vigilanza del settore (Bankitalia). In questo caso i clienti non sono stati interpellati e possono limitarsi a «prendere o lasciare» sempre che la banca aderisca alla convenzione. Il decreto garantisce comunque che l'operazione sarà senza spese a carico dei clienti e senza applicazione di imposte e tasse di alcun genere. Anche se l'espressione «di alcun genere» riferita a tasse e imposte si deve considerare riferita anche a spese comunemente denominate.

Certo rimane in vigore la possibilità teorica della surrogazione introdotta dal decreto Bersani. Anche se continuerà a non avere vita facile.

**Pro e contro della norma****A FAVORE ...**

- il mutuo diventa a rata fissa;
- l'importo della rata (fissa) è quello pagato in media nel 2006;
- la durata resta inizialmente invariata e il suo eventuale allungamento dipenderà dall'andamento dei tassi di interesse.

**... E CONTRO**

- non si ottengono sconti, ma si allunga la scadenza
- se i tassi salgono devo comunque pagare la differenza a debito
- se i tassi scendono torno a pagare il tasso variabile
- non ci sono benefici immediati (tutto parte dal 2009)

