

Le altre spese accessorie: attenzione alle sorprese

Al costo complessivo del mutuo contribuiscono, oltre agli interessi, anche altre spese che è necessario conoscere per tempo.

Qui, infatti, si possono trovare spiacevoli sorprese in termini di oneri economici; è quindi opportuno esaminare con attenzione, e confrontare – banca per banca – le spese di perizia e di istruttoria e ogni altra voce di costo.

Tra queste – oltre, come già detto, l'eventuale mediazione creditizia – vi sono anche le assicurazioni, più o meno obbligatorie, con le quali ci si garantisce contro il rischio di incendio/scoppio dell'immobile concesso in garanzia o di invalidità e di morte di chi contrae il prestito. Dei contratti di assicurazione vanno verificati con attenzione, tra l'altro, la durata, le modalità di pagamento, l'eventuale sovrapposizione con altre assicurazioni già esistenti, ad esempio quelle condominiali, e altro.

Qualora il consumatore si avvalga del servizio di consulenza "*indipendente*" della banca, alle spese sopra elencate, si aggiunge anche quella per questo servizio, il cui costo dovrà essere comunicato subito dalla banca al consumatore o, qualora questo non sia possibile, dovrà essere a lui comunicato il relativo metodo di calcolo.

Queste spese aggravano il costo complessivo del mutuo e ne rendono più difficile la valutazione. Allo scopo di fare chiarezza, le banche forniscono al cliente - e il cliente ha il diritto di ottenere prima della stipulazione del contratto - il T.A.E.G. (Tasso Annuo Effettivo Globale), che oltre a essere indicato sul foglio informativo, deve essere anche riportato sul prospetto P.I.E.S.

Il T.A.E.G. indica il costo totale del mutuo su base annua, che fornisce in termini percentuali sull'ammontare del finanziamento concesso il suo costo effettivo, rappresentato cioè da un tasso che tiene conto, oltre che del tasso *nominale* degli interessi, anche degli altri oneri da sostenere per utilizzare il credito.

Con tale indice il cliente dovrebbe essere in grado di confrontare su base omogenea il costo reale dei mutui proposti dalle varie banche.

È bene inoltre informarsi preventivamente presso la banca, il notaio di fiducia o le Associazioni dei consumatori, delle imposte che gravano il mutuo e delle spese notarili. Il trattamento fiscale dei finanziamenti bancari è regolato dall'articolo 15 e seguenti del D.P.R. 601/1973, così come modificato dall'art. 12, comma 4, lett. b), D.L. 23 dicembre 2013, n. 145: in luogo delle ordinarie imposte, sempre

che la durata del finanziamento sia stabilita in più di diciotto mesi, si applica, a seguito di **specifica opzione** esercitata dalle parti per iscritto nell'atto di finanziamento, un'imposta sostitutiva che, spesso per contratto è a carico del cliente. L'imposta è pari allo 0,25% dell'importo mutuato, fatta eccezione per i finanziamenti contratti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di abitazioni diverse dalla prima casa, per i quali l'imposta sale al 2%.

Per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili, per i quali ricorrono le condizioni "under 36", di cui al 6° comma dell'Art. 64 del D.L. 25-5-2021 n. 73 convertito con legge 23 luglio 2021 n. 106, è prevista fino al 30 giugno 2022 l'esenzione da imposta sostitutiva dello 0,25%.