

la rinegoziazione, la “portabilità” (o surrogazione), e il “cambio” del mutuo (mutuo di sostituzione)

Le variazioni nell'andamento del costo del denaro e le innovazioni nelle offerte sul mercato, possono far sorgere, in alcuni casi, la convenienza a “cambiare in corsa” le condizioni dei mutui: tali modifiche si possono effettuare con diversi strumenti.

La rinegoziazione (a volte meglio: ricontrattazione) è un istituto di nuova affermazione nel panorama giuridico europeo, ma è comunque legata a un nuovo accordo di entrambe le parti (banca - cliente) e difficilmente può essere oggetto di una pretesa unilaterale da parte del mutuatario.

La rinegoziazione riguarda principalmente il tasso e/o la durata. Ai sensi della Legge 244/2007 è sempre salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione delle condizioni del contratto di mutuo in essere senza spese e mediante scrittura privata anche non autenticata.

Art. 120-quater del TUB prevede un nuovo modo per far conseguire risparmi ai mutuatari: si tratta della “portabilità” (o surrogazione).

Il mutuatario può accordarsi con una nuova banca per avere un altro mutuo con cui estinguere quello con la banca originaria che non può opporsi;

il nuovo prestito sarà garantito dalla stessa ipoteca già concessa a garanzia del mutuo originario. Per tale operazione non sono previsti oneri a carico del mutuatario-consumatore.

Circa l'ambito soggettivo di applicazione della disciplina sulla portabilità e sulla surrogazione, questa è stata ristretta dal D.L. n. 70/2011, ai soli contratti conclusi con persone fisiche o micro-imprese.

la rinegoziazione, la "portabilità" (o surrogazione),
e il "cambio" del mutuo (mutuo di sostituzione)

È nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione.

La surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di 30 giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla nuova banca di acquisire dalla banca originaria l'esatto importo del proprio debito residuo. Qualora ciò non si verifichi per cause dovute alla banca originaria, quest'ultima è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

La surrogazione e la rinegoziazione non comportano il venir meno dei benefici fiscali.

Al fine di usufruire di condizioni finanziarie più favorevoli ed eventualmente di ottenere anche liquidità per soddisfare sopraggiunte necessità finanziarie, è anche possibile estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo presso la stessa o un'altra banca (mutuo di sostituzione).

In tale caso, occorrerà tener conto sia dei costi connessi con l'anticipata estinzione, sia di quelli derivanti dall'accensione di un nuovo contratto di finanziamento.

Si propone a fini esplicativi la seguente tabella riassuntiva delle diverse figure con le principali differenze.

la rinegoziazione, la "portabilità" (o surrogazione),
e il "cambio" del mutuo (mutuo di sostituzione)

| IPOTESI | SI PUÒ MODIFICARE | NON SI PUÒ MODIFICARE | COSTI |
|--|--|---|---|
| <p>1) Rinegoziazione o ricontrattazione (si modifica il mutuo esistente)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ il tipo di tasso ■ la misura del tasso ■ la durata | <ul style="list-style-type: none"> ■ la somma mutuata in aumento ■ la banca | <ul style="list-style-type: none"> ■ commissioni bancarie: NO ■ imposta sostitutiva: NO ■ detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario ■ atto notarile: EVENTUALE |
| <p>2) Mutuo di surrogazione (si chiude il vecchio mutuo e se ne accende uno nuovo, ferma restando l'ipoteca originaria)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ la banca ■ il tipo di tasso ■ la misura del tasso ■ la durata | <ul style="list-style-type: none"> ■ la somma mutuata in aumento | <ul style="list-style-type: none"> ■ commissioni bancarie: NO ■ imposta sostitutiva: NO ■ detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario ■ atto notarile (comprensivo del nuovo mutuo): NECESSARIO |
| <p>3) Mutuo di sostituzione (si chiude il vecchio mutuo e se ne accende uno nuovo)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ la banca ■ tutte le altre condizioni | | <ul style="list-style-type: none"> ■ può doversi pagare alla banca originaria una penale di estinzione, ridotta come da citati accordi con ABI ■ può essere NECESSARIO cancellare la vecchia ipoteca ■ costi bancari per l'accensione di nuovo mutuo ■ imposta sostitutiva: SÌ ■ detraibilità interessi: SÌ se spettante sul mutuo originario, ma sempre limitatamente all'importo residuo del mutuo originario, oltre spese assimilate ■ atto notarile: NECESSARIO |