



Le guide *di*

ADIRCON

Associazione Nazionale per la Difesa
l'informazione e la Responsabilizzazione
dei Consumatori e Utenti

Titolo

**MERCATO IMMOBILIARE
ED ASPETTI AMMINISTRATIVI
E FISCALI DEL MUTUO**

Le guide di

ADIRCON

Associazione Nazionale per la Difesa
l'informazione e la Responsabilizzazione
dei Consumatori e Utenti

*MERCATO IMMOBILIARE ED ASPETTI
AMMINISTRATIVI E FISCALI DEL MUTUO*

Sommario

| | |
|---|----|
| IL MERCATO IMMOBILIARE | 3 |
| Prezzi immobiliari in aumento nelle grandi città..... | 3 |
| Tempi di vendita | 3 |
| Quotazioni | 4 |
| Domanda, offerta, disponibilità di spesa..... | 4 |
| Analisi compravendite..... | 5 |
| Locazioni | 5 |
| Previsioni per il 2019 | 6 |
| LA RICHIESTA DI MUTUO | 7 |
| La domanda di mutuo | 7 |
| Istruttoria e perizia | 7 |
| La delibera | 7 |
| Il ruolo del notaio..... | 8 |
| ASPETTI FISCALI DEL MUTUO | 9 |
| Mutui ipotecari per l'acquisto della "prima casa" | 9 |
| Mutui ipotecari per acquisto altri immobili..... | 11 |
| Mutui contratti nel 1997 per recupero edilizio..... | 13 |
| Mutui per costruzione di abitazione principale..... | 13 |

IL MERCATO IMMOBILIARE

Prezzi immobiliari in aumento nelle grandi città

I primi sei mesi del 2018 confermano che il mercato immobiliare italiano sta, progressivamente, uscendo dalla crisi, fatta eccezione per alcune realtà territoriali.

La casa, ancora una volta, resta saldamente ai primi posti dei desideri degli italiani che dimostrano di voler destinare i propri risparmi a questo tipo di acquisto. Più sondaggi hanno rilevato che, dopo un calo di appeal durante la crisi che aveva interessato soprattutto gli investitori, oggi si torna nuovamente a puntare sull'asset mattone anche alla luce dell'aumentata attrattività turistica del nostro Paese.

La spinta più importante alla ripresa è arrivata dal mercato del credito, con tassi favorevoli e mutui concessi più facilmente, oltre che dal valore degli immobili giunto a livelli minimi nel 2017.

I dati dell'Agenzia delle Entrate registrano compravendite in crescita dal 2014, con un lieve rallentamento nei primi tre mesi di quest'anno.

La domanda immobiliare è in aumento e l'offerta continua a ridursi, soprattutto nelle grandi città. Nelle realtà minori c'è ancora dell'invenduto, anche se diverse iniziative sono in partenza alla luce dell'interesse dei potenziali acquirenti verso le nuove costruzioni.

Tempi di vendita

I tempi di vendita sono ancora in lieve diminuzione perché l'incontro tra domanda e offerta è decisamente più veloce. Gli ultimi dati ci dicono che per vendere un immobile occorrono 134 giorni nelle grandi città, 164 giorni nei comuni dell'hinterland e di 157 giorni nei capoluoghi di provincia. Nelle grandi città le transazioni si concludono più velocemente a Bologna in 97

giorni e a Milano in 109 giorni. Tempistiche di vendita più lunghe invece a Bari con 171 giorni.

Quotazioni

Nelle grandi città, nel primo semestre del 2018, i prezzi sono in aumento dello 0,9%. Si conferma quindi la ripresa che si era già vista nel secondo semestre del 2017. La città con l'aumento dei prezzi più importante è Bologna (+4,6%), seguita da Milano (+3,8%), Napoli (+1,3%), Bari (+1,3%) e Firenze (+0,9%). Ancora una volta le zone centrali hanno registrato risultati migliori rispetto a quelle semicentrali e periferiche ma si registrano segnali di ripresa anche in queste ultime realtà.

I capoluoghi di provincia e l'hinterland delle grandi città registrano ancora ribassi di prezzo, rispettivamente con -0,4% e -0,7%, decisamente più contenuti di quelli avuti in passato.

L'analisi per aree geografiche rileva un leggero aumento dei prezzi (+0,2%) per le località del nord e ancora una diminuzione per il centro (-0,2%) e per il sud (-1,2%).

Domanda, offerta, disponibilità di spesa

L'analisi della domanda vede nelle grandi città una maggiore concentrazione sul trilocale (40,8%), seguiti subito dopo dal quattro locali (23,6%) e dal bilocale (23,5%). In lieve aumento la percentuale dei bilocali e dei monolocali a conferma del ritrovato interesse da parte degli investitori. Milano è l'unica tra le grandi città dove il bilocale concentra la maggioranza delle richieste. Nei restanti capoluoghi di regione è il trilocale a prevalere. L'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città registra una maggiore concentrazione nella fascia più bassa, fino a 119 mila €, con un leggero aumento della percentuale nella fascia successiva (quella tra 120 e 169

mila €), elemento questo che ci porta a pensare che anche nei prossimi mesi i prezzi potranno ancora crescere. La domanda è orientata principalmente verso immobili in buono stato ma, la contrazione dell'offerta soprattutto nelle grandi città, sta portando ad acquistare anche quelle tipologie che fino a qualche anno fa si sarebbero vendute con difficoltà. Queste ultime, in particolare, avendo registrato importanti ribassi di prezzo attirano soprattutto agli investitori, in particolare chi vuole destinare l'immobile agli affitti brevi.

L'analisi dell'offerta sulle grandi città vede prevalere i trilocali con il 33,7%, seguiti dal bilocale con il 23,3%.

Analisi compravendite

Dall'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate ad un importante marchio in Franchising nazionale e si rileva che il 77% delle transazioni interessa l'abitazione principale, a seguire la casa ad uso investimento con il 17,9% ed infine la casa vacanza con il 5,1%. Rispetto ad un anno fa si registra un lieve aumento delle prime due motivazioni. Gli investitori oltre a puntare sull'imminente uscita dalla crisi e quindi sulla rivalutazione del capitale sono attratti anche dai rendimenti annui lordi mediamente del 5%.

Locazioni

Nel primo semestre del 2018 i canoni di locazione sono in aumento dell'1,1% per i monolocali, dell'1,4% per i bilocali e dell'1,2% per i trilocali. Continua quindi il trend iniziato tra la fine del 2015 e l'inizio del 2016 che vede una ripresa dei valori legata soprattutto alla migliore qualità degli immobili locati e ad un risveglio della domanda. Nell'ultimo anno si conferma

quest'ultimo trend ma si sottolinea anche una riduzione dell'offerta causata dalla volontà dei proprietari di destinare molte abitazioni agli affitti brevi. Questo fenomeno in alcune città, in particolare quelle ad alta attrattività turistica, sta determinando problematiche di ricerca di immobili in affitto da parte di chi non riesce ad acquistare, di lavoratori fuori sede e in parte anche di studenti. La distribuzione della motivazione di chi cerca in locazione non si discosta molto da quella rilevata un anno fa: il 61,5% cerca l'abitazione principale, il 36,1% cerca per motivi di lavoro e il 2,5% per motivi di studio. Continua a crescere il ricorso al canone concordato (29,1% dei contratti stipulati).

I tempi di locazione sono in leggera contrazione: 48 giorni nelle grandi città, 57 giorni nel loro hinterland e 44 giorni nei capoluoghi di provincia.

Previsioni per il 2019

Le previsioni per i prossimi mesi sono ancora positive con un aumento dei prezzi tra +1% e +3%. Le compravendite, fermo restando che le condizioni del mercato del credito restino quelle attuali, si confermeranno in linea con quelle del 2018. L'indagine realizzata sempre all'interno delle agenzie immobiliari conferma il momento positivo con potenziali acquirenti sempre più intenzionati a realizzare l'acquisto anche se la prudenza è sempre d'obbligo alla luce delle incertezze che ancora interessano l'economia del nostro Paese e la fiducia di imprese e famiglie non ancora del tutto consolidata.

LA RICHIESTA DI MUTUO

Incontrando un Consulente del Credito e Assicurativo si può conoscere già dal primo colloquio quali siano i finanziamenti più adatti alle proprie esigenze ed alla propria situazione, scegliendo tra un ampio ventaglio di prodotti.

La domanda di mutuo

Dopo avere individuato il mutuo più adeguato alle proprie caratteristiche è il momento di compilare la domanda di mutuo, la richiesta ufficiale di mutuo presentata alla banca che offre il prodotto (caratterizzato da uno specifico piano di ammortamento). La domanda di mutuo va accompagnata dalla documentazione anagrafica, reddituale e sull'immobile oggetto del mutuo (è importante che i documenti siano corretti, conformi e completi). Tale documentazione è necessaria alla banca per effettuare l'istruttoria, ovvero l'analisi della richiesta.

Istruttoria e perizia

Nella fase di Istruttoria la banca effettua una serie di analisi riguardanti il patrimonio, il reddito, le spese di colui (o coloro) che hanno richiesto il mutuo, al fine di valutarne la capacità di rimborso delle rate. Un semplice ed immediato metro di valutazione è rappresentato dall'incidenza della rata sul reddito: essa non dovrebbe superare il 30%.

Attraverso la perizia la banca effettua una valutazione dell'immobile oggetto del mutuo; la valutazione è affidata ad un professionista di fiducia della banca, il perito.

La delibera

Una volta ottenuta dal richiedente tutta la documentazione (alcuni documenti devono essere prodotti anche dal notaio che si occuperà del rogito) la banca effettua i dovuti controlli.

Terminata questa fase, la banca è in grado di prendere una decisione circa la delibera del finanziamento. A delibera avvenuta la banca ne dà comunicazione al cliente.

Inoltre la banca fornisce gli estremi dell'accettazione del finanziamento: importo, durata, tasso e spese accessorie. Successivamente verrà fissata la data della stipula dell'atto pubblico di mutuo davanti ad un notaio.

Il ruolo del notaio

Insieme alla stipula dell'atto di mutuo prende vita l'ipoteca iscritta sull'immobile oggetto del mutuo; la sua registrazione è a carico del notaio.

La scelta del notaio è a cura della parte acquirente che sceglie il professionista di fiducia. Il rapporto con il notaio inizia però precedentemente alla stipula dell'atto notarile, perché è tenuto a controllare forma e contenuto dei contratti, verificandone la conformità ed a produrre una serie di documenti da consegnare alla banca (dichiarazione notarile preliminare, relazione tecnico-estimativa..). Il notaio avverte le parti:

- Della inutilità economica di stipulare determinati atti
- Dei pericoli e delle conseguenze che possono derivare da scelte condizionate dalla volontà di risparmio fiscale
- Dopo la firma del contratto il notaio deve occuparsi di una serie di operazioni successive. Al termine di tali operazioni il notaio consegna al cliente una copia dell'atto; l'originale viene conservato dallo stesso notaio.

Il rogito deve contenere:

- L'indicazione del precedente passaggio di proprietà

- L'elenco dei passaggi di proprietà intervenuti negli ultimi 20 anni
- L'indicazione dei vincoli e dei limiti alla alienabilità del bene
- L'identificazione del bene venduto
- Disegni comprendenti anche gli accessori (cantina, solaio, box, altro).

ASPETTI FISCALI DEL MUTUO

Il costo finanziario di un mutuo può essere ridotto grazie alle detrazioni fiscali concesse al mutuatario. Scopri quali costi puoi detrarre dalle tasse e calcola quanto puoi risparmiare. La stipula di un mutuo per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione edilizia di un immobile può generare un risparmio fiscale, in quanto riduce l'Irpef dovuta dal contribuente. La riduzione è comunque riferita solo alla "prima casa", quella cioè destinata ad abitazione principale. L'ammontare del risparmio fiscale cambia a seconda che si tratti di un mutuo acquisto prima casa o di un mutuo costruzione o ristrutturazione.

Mutui ipotecari per l'acquisto della "prima casa"

In questo caso, è detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% dei seguenti oneri:

- interessi passivi;
- oneri accessori;
- quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione

Tali oneri dovranno comunque essere relativi a mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro

dodici mesi dall'acquisto (il diritto alla detrazione non si perde se l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale entro un anno a causa di un trasferimento per motivi di lavoro avvenuto dopo l'acquisto).

L'acquisto (fa fede la data di stipulazione del rogito notarile) deve essere avvenuto nell'anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo.

Dal 2001 si intende come abitazione principale quella dove dimorano abitualmente il contribuente o i suoi familiari. La detrazione spetta quindi al contribuente che ha acquistato la casa ed è titolare del contratto di mutuo, anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale di un suo familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

Per quanto riguarda le agevolazioni fiscali attualmente in vigore per i mutui ipotecari, la Legge Finanziaria del 2008 ha disposto che gli interessi passivi dei mutui per l'acquisto della prima casa possono godere di una detrazione del 19%, fino a un tetto massimo di 4.000 euro: in questo modo la riduzione di imposta massima applicabile è di 760 euro.

Gli oneri accessori possono essere detratti solo nel primo anno del mutuo. Tra gli oneri accessori si comprendono, tra gli altri, la commissione spettante agli Istituti per la loro attività di intermediazione, gli oneri fiscali (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca), le spese notarili, le spese di istruttoria, di perizia tecnica ecc.

Le spese notarili comprendono l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo e le spese sostenute dallo stesso per conto del cliente (ad esempio, quelle per l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca). L'onorario e le spese del notaio per il contratto di compravendita NON sono, invece, mai detraibili.

A partire dal 2001 in caso di mutuo ipotecario intestato ad entrambi i coniugi, il coniuge che ha l'altro fiscalmente a carico può fruire della

detrazione per entrambe le quote degli interessi passivi, tenendo comunque fermo il tetto massimo di 3.615,20 euro purchè:

- l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro l'8 Dicembre 1993;
- l'acquisto dell'abitazione sia avvenuto nell'anno precedente o successivo la stipulazione del mutuo;
- nella rimanente parte dell'anno e in quelli successivi il contribuente non abbia variato l'abitazione principale per motivi diversi da quelli di lavoro;
- nel caso di acquisto d'immobile locato, sia stato notificato al locatario, entro tre mesi dall'acquisto, atto d'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio dell'immobile da parte del locatore, l'immobile stesso sia adibito ad abitazione principale.

Per i mutui ipotecari contratti DOPO il 1° GENNAIO 1993, ma entro il 31 DICEMBRE 2000 è necessario che:

- l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro sei mesi dall'acquisto (entro l'8 giugno 1994 per i mutui stipulati nel 1993);
- l'acquisto (data di stipulazione del rogito notarile) sia avvenuto nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipulazione del mutuo.

Mutui ipotecari per acquisto altri immobili

E' detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% dei seguenti oneri: · interessi passivi; · oneri accessori; · quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione. L'importo massimo (compresi gli oneri

accessori) su cui calcolare la detrazione del 19% è pari 2.065,83 euro per ciascun intestatario del mutuo. Si tratta in questo caso di mutui accesi prima del 1993, e in particolare:

- mutui ipotecari stipulati entro il 31/12/1990 per l'acquisto di immobili diversi dall'abitazione principale (ad es. pertinenze dell'abitazione principale, immobili concessi in locazione);
- mutui ipotecari stipulati tra il 01/01/1991 e il 31/12/1992 per l'acquisto di immobili da adibire a propria abitazione diversa da quella principale (abitazione secondaria) e per i quali non sia variata tale condizione nella rimanente parte dell'anno e in quelli successivi (ad es. si verifica variazione se l'immobile viene concesso in locazione).

L'importo massimo (compresi gli oneri accessori) su cui calcolare la detrazione del 19% è pari 2.065,83 euro per ciascun intestatario del mutuo.

Si tratta in questo caso di mutui accesi prima del 1993, e in particolare:

- mutui ipotecari stipulati entro il 31/12/1990 per l'acquisto di immobili diversi dall'abitazione principale (ad es. pertinenze dell'abitazione principale, immobili concessi in locazione);
- mutui ipotecari stipulati tra il 01/01/1991 e il 31/12/1992 per l'acquisto di immobili da adibire a propria abitazione diversa da quella principale (abitazione secondaria) e per i quali non sia variata tale condizione nella rimanente parte dell'anno e in quelli successivi (ad es. si verifica variazione se l'immobile viene concesso in locazione).

Mutui contratti nel 1997 per recupero edilizio

In caso di mutui (anche non ipotecari) contratti nel 1997 per effettuare interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici è detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% dei seguenti oneri:

- interessi passivi;
- oneri accessori;
- quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

L'importo massimo su cui calcolare la detrazione del 19% è di 2.582,28 euro totali, quindi da suddividere in caso di più contraenti. Il contratto di mutuo deve essere stato stipulato nel 1997 con lo specifico scopo di finanziare interventi di recupero edilizio riguardanti sia immobili adibiti ad abitazione, principale o secondaria, sia unità immobiliari adibite ad usi diversi (ad es. box, cantine, uffici, negozi, ecc.).

Mutui per costruzione di abitazione principale

Per i mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale è detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% dei seguenti oneri:

- interessi passivi;
- oneri accessori;
- quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

Per interventi di ristrutturazione si intendono quelli soggetti a concessione edilizia, volti a trasformare un organismo edilizio già esistente attraverso un insieme sistematico di opere in un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (Circ. Min. 95 del 12/5/2000).

L'importo massimo (compresi gli oneri accessori) su cui calcolare la detrazione del 19% è pari a 2.582,28 euro complessivi.

La detrazione è ammessa a condizione che i lavori di costruzione abbiano inizio nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo e che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei predetti lavori.

E' ormai prassi consolidata da parte delle banche rilasciare a fine anno al mutuante una dichiarazione ad uso fiscale riassuntiva dell'ammontare degli interessi passivi pagati nell'anno. Meglio comunque verificare ed eventualmente richiederla.



ADIRCON

Associazione Nazionale per la Difesa
l'informazione e la Responsabilizzazione
dei Consumatori e Utenti

Sede Nazionale

📍 Via Aniene n.30, 00198 Roma
tel.: 06.39030211
web: adircon.it

e-mail: info@adircon.it
pec: presidenza@pec.adircon.it

codice fiscale:
97511760585