

Ristrutturazioni Tanti i prodotti per finanziare i lavori edili, in crescita grazie alla proroga dei bonus fiscali. Ecco cosa offrono

MUTUI PER RIFARE CASA

IL MERCATO DEI MUTUI PER RISTRUTTURAZIONI

Mutuo di 75 mila €, per la ristrutturazione di un immobile del valore di 270 mila €, a tasso variabile a 15 anni.

Il richiedente ha 44 anni, ha un lavoro a tempo indeterminato e risiede a Milano. Dati in euro

Qualsiasi tasso	Nome prodotto	Qualsiasi tasso	Taeg	Rata	Istruttoria	Perizia
B. Popolare di Milano*	Strizza il Mutuo	2,87% (Euribor** 3m +2,60%)	3,19%	513,40	800	252
Banco Popolare	Mutuo Geniale a T. Variabile	3,43% (Euribor** 3m +3,15%)	4,08%	533,48	750	320
Bnl-Bnp Paribas	Mutuo Variabile	2,96% (Euribor 1m +2,75%)	3,18%	516,42	469	250
Bnl-Bnp Paribas	Mutuo Euro Variabile	3,15% (Bce +2,90%)	3,38%	523,36	506	250
Bnl-Bnp Paribas	Mutuo Affitto	3,71% (Euribor 1m +3,50%)	4,05%	543,86	938	250
Cariparma Crédit Agricole	Gran Mutuo Casa Semplice	2,87% (Euribor** 3m +2,60%)	3,14%	513,40	500	300
CheBanca!	Mutuo Variabile	3,02% (Euribor 3m +2,73%)	3,38%	518,51	1.000	250
CheBanca!	Mutuo Rata Protetta	3,89% (Euribor 3m +3,60%)	4,28%	550,49	1.000	250
Deutsche Bank	Mutuo Pratico T. Variabile	2,89% (Euribor 3m +2,60%)	3,18%**	513,98	700	390
Deutsche Bank	Mutuo Pratico Tasso Fisso	5,47% (Irs 15 anni +2,85%)	5,82%**	609,24	700	390
Unicredit	Mutuo Valore Italia	2,79% (Euribor 3m +2,50%)	3,13%	510,54	750	230
Webank	Ristrutturazione Mutuo Var.	2,89% (Euribor 3m +2,60%)	2,96%	513,83	0	0

* Promozione valida fino al 31/03/2014

** Media Euribor 3 mesi

Fonte: Immobiliare.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di Teresa Campo

Lunga vita ai bonus per ristrutturare casa, prorogati per tutto quest'anno, e anche per il prossimo. E lunga vita quindi anche ai mutui per ristrutturazione, gli unici che al momento le banche erogano un po' a cuor leggero. «Le richieste che ci pervengono», conferma Lorenzo Bacca del portale Mutui.it, «sono infatti salite dal 2,6% del 1° semestre 2013 a quasi l'8% del totale ricevuto, un totale peraltro in decisa crescita». Le ristrutturazioni insomma con-

tinuano a piacere, specie dopo che nel 2013 le detrazioni fiscali sono state incrementate dal precedente 36% delle spese effettuate fino al 50% e in alcuni casi anche al 65%, e per di più raddoppiando la cifra massima detraibile e includendo anche in mobili. Il tutto mantenendo il diritto di detrarre gli interessi del mutuo, sempre nella misura del 19%, ma con massimale di 2.582,28 euro, inferiore rispetto ai mutui acquisto, e solo per la prima casa. Tra le principali novità della legge di Stabilità 2013-2014 rientra infatti proprio la proroga fino al 2015 del bonus ristrutturazioni.

Rimane dunque in vigore la detrazione fiscale del 50% per un importo massimo di 96 mila euro, bonus che tuttavia nel 2015 scenderà al 40%. Confermata in parallelo anche la detrazione fiscale del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Anche in questo caso è prevista una diminuzione, ma al 50%, per gli interventi eseguiti fra il 1° gennaio 2015 e il 31 dicembre 2015. Per tutto il 2014 inoltre, rimarrà in vigore la possibilità di risparmiare fino al 50% anche per le spese sostenute per

(continua a pag. 55)

Mutui

(segue da pag. 53)

l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+ e di letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, divani, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione e grandi elettrodomestici come frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, cucine, forni. Il tutto fino a un valore massimo di 10 mila euro, ma il beneficio che deve essere obbligatoriamente accompagnato dalla ristrutturazione dell'abitazione. Sono invece esclusi dalle agevolazioni strumenti elettronici come il televisore e il computer.

In tutti i casi la detrazione va distribuita in dieci annualità di uguale importo e per accedere agli incentivi fiscali occorre che i pagamenti dei lavori all'impresa che li esegue avvengano tramite bonifico bancario nel quale devono essere riportati la specifica causale e i codici fi-

scali di entrambe le parti.

Ma appunto, prima di detrarli, i 96 mila euro bisogna averli a disposizione. Come accennato però, le banche sembrano decisamente più disponibili a finanziare la ristrutturazione piuttosto che l'acquisto di un immobile. Molti infatti i prodotti sul mercato, alcuni ad hoc (ma sono la minoranza), mentre nella maggior parte dei casi gli stessi mutui per l'acquisto vengono utilizzati anche per finanziare la ristrutturazione. In questo caso è però la banca a decidere se concederlo anche a fini di ristrutturazione oppure no.

Quelle che cambiano sono però le condizioni del prestito, ovvero stesso spread, ma in genere loan to value molto inferiore (cioè l'ammontare del finanziamento rispetto all'immobile ipotecato, cioè dato in garanzia) e lo stesso vale per la durata. Le ragioni di tutto questo sono molto semplici: le banche erogano più facilmente perché si tratta di immobili già di proprietà del mutuatario, quindi meno rischiose, complice il fatto che anche

Ltv e durata sono poco spinti. «Secondo le nostre rilevazioni, la media di mercato si attesta su 75 mila euro di finanziamento a fronte di un immobile che ne vale 270 mila», spiega Bacca. «Il loan to value medio è quindi intorno al 25% e il tempo di rimborso di 15 anni. Ciò non toglie che le durate possano spingersi molto più in là, in teoria anche fino a 30 anni. Vincoli più stringenti le banche li pongono invece in termini di Ltv, che preferiscono stia sotto il 50%. Su questo livello si riscontrano almeno 5-6 proposte di mutuo, mentre sopra il 60% si riducono a due».

Durata e loan to value inferiori fanno sì che i mutui per ristrutturazione siano quasi sempre a tasso variabile, complice il bassissimo livello dei tassi attuali, che dovrebbe permanere nel breve e medio termine, con deciso risparmio rispetto al tasso fisso. Non manca tuttavia qualche offerta a tasso fisso, per esempio quella di Deutsche Bank con Mutuo Pratico (vedere tabella nella pagina precedente).

Quanto ai lavori finanzia-

bili, nella categoria rientrano quasi tutti quelli premiati dal bonus ristrutturazioni, con l'eccezione solo dei mobili, «ma la limitazione non è così stringente visto che di solito le banche non chiedono nemmeno un preventivo, specie se il loan to value

è basso», continua Bacca. «Solo qualcuna, per esempio il Banco Popolare, eroga addirittura in funzione dello stato di avanzamento dei lavori». Ottenere un finanziamento diventa difficile solo se l'immobile ipotecato è davvero in cattivo stato (rudere, edificio costruito solo in parte ecc.) perché il profilo di rischio è diverso: in questo caso infatti ci si avvicina più a un'operazione di sviluppo che a una normale ristrutturazione».

Altre limitazioni infine possono riguardare importo e durata troppo ridotti: in genere la banca non eroga finanziamenti sotto i 30 mila euro e o i 10 anni di durata perché non giustificano ricorso al notaio, accensione dell'ipoteca e le varie spese connesse alla stipula di un mutuo. In questi casi il prestito personale risulta più rapido e conveniente. (riproduzione riservata)

LE REGIONI CHE RISTRUTTURANO DI PIÙ

Classifica delle regioni italiane in base alla richiesta media di mutuo ristrutturazione da luglio a dicembre 2013

Regione	Importo medio richiesto	Regione	Importo medio richiesto
◆ Marche	96.000	◆ Calabria	67.000
◆ Trentino-Alto Adige	91.000	◆ Sardegna	66.000
◆ Veneto	87.000	◆ Friuli-Venezia Giulia	64.000
◆ Lombardia	85.000	◆ Abruzzo	61.000
◆ Toscana	84.000	◆ Basilicata	59.000
◆ Emilia-Romagna	80.000	◆ Sicilia	58.000
◆ Liguria	76.000	◆ Puglia	57.000
◆ Campania	76.000	◆ Umbria	53.000
◆ Lazio	75.000	◆ Valle d'Aosta	n.d.
◆ Piemonte	70.500	◆ Molise	n.d.

GRAFICA MF-MILANO FINANZA