

Circolare per la Clientela – 02.04.2020, n. 05

Oggetto: Decreto Cura Italia – Moratoria mutui e finanziamenti

Da lunedì 30 marzo sul sito internet del ministero dell'Economia è on line la nuova modulistica, aggiornata e semplificata rispetto alla precedente, per la richiesta di sospensione del mutuo in base alle misure previste dal decreto «cura Italia».

I titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa che siano nelle situazioni di temporanea difficoltà previste dal regolamento possono beneficiare della sospensione del pagamento delle rate fino a 18 mesi.

L'ampliamento della moratoria per il coronavirus

Il Decreto 18/2020 («Cura Italia»), infatti, ha esteso la possibilità di chiedere la moratoria sui mutui prima casa anche ai seguenti soggetti:

- lavoratori dipendenti sospesi dall'attività (o in cassa integrazione) per un periodo di almeno 30 giorni (con una durata progressiva, fino a un massimo di 18 mesi);
- lavoratori che hanno subito una riduzione dell'orario per almeno il 20 per cento (con una durata progressiva, fino a un massimo di 18 mesi);
- lavoratori autonomi e liberi professionisti che autocertifichino «[...] un calo del proprio fatturato superiore al 33% del fatturato dell'ultimo trimestre 2019» (per un massimo di nove mesi).

Il modulo, scaricabile on-line dal sito del Ministero dell'Economia (www.mef.it), è già pronto e le filiali hanno iniziato ad accettare le prime domande, che verranno poi esaminate da Consap (la controllata del Mef che gestisce il fondo per la sospensione delle rate, detto Fondo Gasparrini, dotato di circa 425 milioni).

I requisiti che tagliano fuori giovani coppie e neo-proprietari

Per l'accesso alla moratoria sui mutui prima casa, infatti, è richiesto dal regolamento:

- che l'immobile oggetto del mutuo sia identificabile come «prima casa» (adibito quindi ad abitazione principale dello stesso mutuatario);
- che l'immobile non abbia le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 02/08/1969 (non deve pertanto rientrare nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);

Sede legale di Castelletto Sopra Ticino

Via A. Gramsci, 23 · 28053 Castelletto Sopra Ticino (NO)
Tel. +39 0331.972542 · Fax +39 0331.973139
info@luisettisterchele.it
www.lcommercialisti.com

Luisetti & Sterchele e C. S.r.l.

Cap. Int. Vers. € 100.000,00
Reg. Imprese Novara – C.F. e P.IVA
01701290031

Ufficio di Angera

Via Soldani, 10 · 21021 Angera (VA)
Tel. +39 0331.931292 · Fax +39 0331.931921
infoangera@luisettisterchele.it
www.lcommercialisti.com

- che il mutuo non sia di importo superiore a 250.000€;
- che il mutuo sia in ammortamento da almeno un anno;
- che per la stipula non si abbia usufruito di agevolazioni pubbliche.

Gli ultimi due requisiti elencati comportano delle conseguenze. Il fatto che il mutuo debba essere in ammortamento da almeno un anno, vuol dire in pratica che l'accensione del finanziamento con ipoteca deve essere avvenuta prima di marzo dello scorso anno, introducendo una specie di criterio di «anzianità» del mutuo come discriminante.

Inoltre, a meno che in fase di conversione del Dl «Cura Italia» non venga specificato che «sono inclusi anche i mutui che abbiano usufruito di agevolazioni pubbliche», al momento restano tagliati fuori dalla misura tutti coloro che hanno stipulato contratti di mutuo con garanzia Consap a partire dal dicembre 2014, pur avendo subito le conseguenze dell'emergenza Covid-19: finora il Fondo di garanzia sui mutui per la prima casa ha permesso di accendere circa 100.000 mutui e si calcola che il 10% dei mutui rilasciati nell'ultimo anno in Italia sia stato concesso attraverso lo strumento della garanzia statale.

È questo quanto emerge dall'esame del decreto attuativo del ministero dell'Economia sui nuovi requisiti per la sospensione delle rate, pubblicato in Gazzetta ufficiale sabato 28 marzo, e dal nuovo modulo per presentare domanda.

Il nodo della convenienza: 50% degli interessi da pagare

Prima di presentare domanda, comunque, è bene valutare la reale convenienza della moratoria delle rate per chi ha acceso un mutuo da poco: durante i mesi di sospensione al mutuatario sarà comunque richiesto di provvedere al pagamento del 50% degli interessi (incluso lo spread), per poi ripartire con l'ammortamento da dove si era lasciato (la quota capitale viene congelata) e prolungando la durata del mutuo per un tempo pari alla sospensione concessa. Quindi, di fatto, l'operazione ha un costo che va calcolato. E in base a quanti interessi si pagano, di solito più elevati se il mutuo è stato attivato da pochi anni, potrebbe risultare più o meno conveniente. La valutazione va fatta prendendo in considerazione anche le possibili alternative, ad esempio chiedere una rinegoziazione del proprio contratto di mutuo o una surroga.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Studio Luisetti & Sterchele e C.



Sede legale di Castelletto Sopra Ticino

Via A. Gramsci, 23 · 28053 Castelletto Sopra Ticino (NO)
Tel. +39 0331.972542 · Fax +39 0331.973139
info@luisettisterchele.it
www.lsccommercialisti.com

Luisetti & Sterchele e C. S.r.l.

Cap. Int. Vers. € 100.000,00
Reg. Imprese Novara – C.F. e P.IVA
01701290031

Ufficio di Angera

Via Soldani, 10 · 21021 Angera (VA)
Tel. +39 0331.931292 · Fax +39 0331.931921
infoangera@luisettisterchele.it
www.lsccommercialisti.com