LEGGE DI BILANCIO 2023: PARRAVANO, “MUTUI, COME PASSARE DAL TASSO VARIABILE AL TASSO FISSO”

4 Aprile 2023



“In Italia e nell’intera Unione Europea per anni – e specialmente nell’ultimo decennio – i tassi di interesse sono stati bassi e stabili, e questo rendeva conveniente il mutuo a tasso variabile, che aveva una rata più bassa rispetto a quella del mutuo a tasso fisso; ma dal 2021 i tassi di interesse praticati dalle banche centrali sono progressivamente risaliti, fino all’impennata nella seconda metà del 2022, e le rate sono aumentate. In conseguenza di ciò risulta utile analizzare e riassumere le diverse modalità per passare dal mutuo variabile a quello fisso, cercando, così di calmierare l’effetto negativo prodotto dal rialzo dei tassi d’interesse da un anno a questa parte”.

Questo il tema di scottante interesse e attualità, spiegato con la solita ed adamantina chiarezza, dal dottore commercialista aquilano Luigi Parravano, nell’intervento che riceviamo e pubblichiamo.

MUTUI, COME PASSARE DAL TASSO VARIABILE AL TASSO FISSO

Sostanzialmente ci sono tre modalità per passare dal mutuo variabile a quello fisso, cercando così di calmierare l’effetto negativo prodotto dal rialzo dei tassi d’interesse da un anno a questa parte.

RINEGOZIARE IL MUTUO

Significa cambiare le condizioni del proprio mutuo senza cambiare banca .L’Art. 1 comma 322 della L. 197/2022 (Legge di Bilancio 2023) ha riaperto fino al 31.12.2023 i termini per accedere ai contenuti della disciplina di cui all’art. 8 comma, 6 lett. a) del DL 13.5.2011 n. 70, che riconosce, a determinate condizioni, il diritto di ottenere dal finanziatore la rinegoziazione dei mutuiipotecari senza sostenere costi aggiuntivi. Il termine per la rinegoziazione dei mutui ,comegia’ detto , è fissato al 31.12.2023 e riguarda i contratti di mutuo: di tipo ipotecario; aventi tasso e rata variabile per tutta la durata del contratto; stipulati prima dell’1.2023; di importo originario non superiore a 200.000,00 euro; finalizzati all’acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione.

Si tratta di una facoltà riconosciuta ai mutuatari che: presentino un’attestazione dell’indicatore ISEE non superiore a 35.000,00 euro; non abbiano avuto ritardi nel pagamento delle rate del mutuo, salvo diverso accordo tra le parti.

Restando in seno alla stessa banca, la sopra indicata rinegoziazione del mutuo non ha nessun costo per il cliente e non necessita di essere ratificata da un’ulteriore atto notarile . Inoltre , qualora ci siano tutte le condizioni sopraesposte l’Istituto

di Credito non può rifiutarsi di modificare il tasso del mutuo .

SURROGARE IL MUTUO

Significa cambiare le condizioni del proprio mutuo compresa la banca . In sostanza , il nostro mutuo viene portato in un altro Istituto di Credito , con la possibilità di riscriverne completamente le clausole. È così possibile ottenere nuove condizioni , magari più concorrenziali di un'altra banca mantenendo lo stesso ammontare di mutuo.

In questo caso la nuova banca estingue il mutuo presso la vecchia banca e prende in carico il contratto, senza oneri per il cliente .

Anche in questo caso è a costo zero per il cliente. E' la banca scelta che si occupa di tutti gli oneri collegati all'estinzione del mutuo presso la banca precedente

SOSTITUIRE IL MUTUO

In sostanza significa aprirne un altro a tassi diversi e condizioni modificate .Occorre prima estinguere quello vecchio e poi chiedere l'erogazione di un finanziamento totalmente nuovo . Con questa opzione riscriviamo completamente il contratto e possiamo chiedere nuovi tassi , nuova durata , nuovi importi .

Sicuramente risulta il più oneroso. Infatti ,necessita di un nuovo atto di mutuo con il conseguente sostenimento delle spese a carico del mutuatario come quelle notarili, di istruttoria, di perizia, assicurazione ecc.

Inoltre , in questo ultimo caso, proprio perché si va a stipulare un nuovo contratto di mutuo , potremmo trovarci di fronte al nuovissimo paventato fenomeno del Credit Crunch Immobiliare , cioè una stretta creditizia immobiliare da parte delle banche alla concessione di mutui su immobili a fascia energetica bassa o medio bassa.

Infatti la nuova direttiva Epbd (Energy performance of buildings directive) approvata dal Parlamento Europeo, potrebbe avere un impatto diretto sull'erogazione dei mutui da parte delle banche, le quali potrebbero ridurre drasticamente la possibilità di accesso al credito per l' acquisto e/o la riqualificazione delle case più energivore, considerate di minore qualità, a favore degli immobili cosiddetti "green", cioè solo ed esclusivamente fabbricati con una fascia energetica alta, con conseguenze che potrebbero essere rovinose in termini non solo di numero di compravendite immobiliari ma anche in termini di minor valore degli immobili energivori che nel mercato immobiliare italiano, attualmente sono la maggioranza.

L'auspicio, dunque, è che nei prossimi passaggi della direttiva Europea di cui sopra, ci siano delle correzioni legislative con maggiori elementi di proporzionalità e flessibilità . Viceversa, ciò non può che impattare negativamente sull'economia italiana e sul patrimonio immobiliare degli italiani.

© 2026 Abruzzo Web Enfasi srl - Quotidiano digitale registrato presso il Tribunale dell'Aquila con decreto n°501 del 2 settembre 2003
Iscrizione al ROC n. 26362 - P.IVA 01812420667
Direttore responsabile Berardo Santilli