

## MUTUO ANTICIPO DETRAZIONI FISCALI

**Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n. 3**

**Disposizioni in materia di politiche abitative**

**Titolo IV - Fondi di rotazione per la ripresa dell'industria edilizia**

**CAPO II - Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per l'anticipo delle detrazioni**

**fiscali statali per interventi di recupero edilizio privato**

**Deliberazione di Giunta regionale n. 1480 del 30 ottobre 2017**

**Approvazione delle disposizioni di carattere generale e procedurali per la concessione dei**

**benefici di cui alla legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3**

**(Disposizioni in materia di politiche abitative) come modificata dalla deliberazione della**

**Giunta regionale n. 312 del 19 marzo 2018**

### INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO

**Finanziaria Regionale Valle d'Aosta - Società per Azioni siglabile FINAOSTA S.p.A.** società con socio unico - capitale sociale di Euro 112.000.000,00 - iscrizione presso il Registro delle Imprese di Aosta e Codice Fiscale 00415280072

Sede: Via Festaz n. 22 - 11100 AOSTA

Tel.: 0165 269211 - Fax: 0165 235206

Email: finaosta@finaosta.com - sito internet: www.finaosta.com

Intermediario iscritto all'Albo unico degli intermediari finanziari tenuto da Banca d'Italia ex art. 106 T.U.B. al n. 114

Capogruppo del gruppo finanziario FINAOSTA iscritto all'Albo dei gruppi finanziari tenuto da Banca d'Italia ex art. 109 T.U.B.

Codice meccanografico presso Banca d'Italia: 33050

Direzione e coordinamento della Regione Autonoma Valle d'Aosta

### CHE COS'E' IL MUTUO ANTICIPO DETRAZIONI FISCALI

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. La durata massima del mutuo è di 10 anni.

Il mutuo può essere richiesto per ottenere l'anticipazione dell'importo dichiarato ai fini fiscali quale detrazione per le spese di recupero del patrimonio edilizio privato.

I mutui di importo superiore ad Euro 60.000,00 devono essere garantiti da ipoteca. Il mutuo, quando è garantito da ipoteca, è definito "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. Le rate sono semestrali posticipate con scadenza il 1° luglio ed il 1° gennaio di ciascun anno.

Il mutuo si perfeziona con la stipula di un contratto che prevede l'erogazione dell'intero importo e la messa a disposizione della somma mutuata dopo l'iscrizione dell'ipoteca, in caso di mutuo ipotecario.

**Il mutuo anticipo detrazioni fiscali non è cumulabile con i mutui concessi ai sensi delle leggi regionali 13 febbraio 2013, n. 3 e 25 maggio 2015, n. 13.**

### COME PRESENTARE LA DOMANDA PER OTTENERE IL MUTUO ANTICIPO DETRAZIONI FISCALI

La domanda di mutuo è presentata all'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo ed edilizia residenziale pubblica, che verifica i requisiti soggettivi e l'ammissibilità delle spese in base alla deliberazione della Giunta regionale tempo per tempo vigente.

Per il periodo compreso **tra il 1° novembre 2017 ed il 31 dicembre 2019** possono presentare la domanda di mutuo le persone fisiche che abbiano beneficiato delle detrazioni fiscali vigenti per ristrutturazioni edilizie su immobili esistenti destinati a prima abitazione ai sensi della legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (legge finanziaria 2016), in possesso dei requisiti previsti dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1480 del 30 ottobre 2017; i principali requisiti sono i seguenti: età non superiore a 70, anzianità di residenza in Valle d'Aosta di almeno 8 anni, residenza anagrafica nell'abitazione oggetto di intervento al momento della presentazione della domanda di mutuo.

La concessione del mutuo avviene previo:

- provvedimento di concessione dell'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica, che verifica i requisiti soggettivi e l'ammissibilità della spesa;
- valutazione (istruttoria) positiva di FINAOSTA S.p.A. sul merito creditizio del mutuatario e sulla congruità delle garanzie.

### **IL MUTUO ANTICIPO DETRAZIONI FISCALI E I SUOI RISCHI**

Il mutuo anticipo detrazioni fiscali è un **mutuo a tasso fisso**.

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

**Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.**

**Nel caso di tasso fisso, il cliente è certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.**

### **RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO**

La struttura regionale competente provvede all'effettuazione dei controlli circa la veridicità delle dichiarazioni rese. Qualora sia accertata la non veridicità di quanto dichiarato, il finanziamento viene revocato. La revoca comporta l'obbligo di restituire a Finaosta S.p.A. entro 60 giorni dal provvedimento di revoca, salvo rateizzazione autorizzata dalla struttura regionale competente, il capitale residuo maggiorato di una somma pari a due rate di ammortamento. La mancata restituzione del suddetto importo nel termine previsto comporta il divieto di beneficiare di altri mutui ai sensi della legge regionale del 13 febbraio 2013, n. 3.

#### **Per saperne di più:**

Può essere utile consultare la **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso la sede di FINAOSTA S.p.A. (Via Festaz n. 22 - Aosta) e sul sito di FINAOSTA S.p.A. [www.finaosta.com](http://www.finaosta.com).

Le **informazioni sul mutuo anticipo detrazioni fiscali, sulla Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n. 3 e sulla deliberazione di Giunta regionale n. 1480 del 30 ottobre 2017** sono disponibili:

- presso l'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica (Servizio edilizia residenziale - Via Promis n. 2 - Aosta);
- presso la sede di FINAOSTA S.p.A. (Via Festaz n. 22 - Aosta).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO (TAEG)

Esempio di Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) per un mutuo ipotecario di Euro 70.000,00 al tasso annuo del 1,00% da rimborsare in anni 10 mediante rate semestrali, con spese di istruttoria pari a Euro 100,00, spese di assicurazione dell'immobile ipotecato pari ad Euro 600 e tasse ipotecarie a carico del cliente pari a Euro 35,00.

Importo mutuo	Durata anni	Tasso annuo	TAEG
70.000,00	10	1,00 %	1,31%

Il premio dell'assicurazione dell'immobile ipotecato contro il rischio di scoppio e di incendio è stato calcolato applicando il tasso annuo lordo fisso dello 0,200 per mille alla ipotetica somma assicurata di Euro 150.000 (pari al valore di ricostruzione a nuovo del bene risultante dalla perizia redatta per la stipula del mutuo) moltiplicato per gli anni di durata del contratto. Il tasso annuo lordo fisso dello 0,200 per mille è un tasso esemplificativo calcolato quale media dei tassi applicati da una rosa ristretta di compagnie di assicurazione.

Oltre al TAEG vanno considerate le spese notarili per la stipula del contratto.

### IMPORTO DEL MUTUO

VOCI	COSTI
<b>Importo massimo finanziabile</b>	L'importo non può essere inferiore ad Euro 5.000,00 ed è pari al <b>100%</b> della detrazione complessiva risultante dalla dichiarazione dei redditi riferita all'immobile oggetto di intervento in conformità alla normativa statale in materia di detrazione fiscale di cui alla legge finanziaria 2016.

### DURATA DEL MUTUO

VOCI	COSTI
<b>Durata del mutuo</b>	La durata del mutuo non può essere superiore ad <b>anni 10 comprensivi di preammortamento</b>

### TASSI

VOCI	COSTI
<b>Tasso di interesse nominale annuo (preammortamento e ammortamento)</b>	1,00 %
<b>Tasso di mora</b>	Il tasso di mora è pari al tasso di interesse contrattuale maggiorato del tasso legale (art. 1284 del Codice Civile) in vigore alla data di scadenza di ciascuna rata e alla data di risoluzione del contratto
<b>Tasso legale in vigore dal 1° gennaio 2019</b>	0,80%

### SPESE

VOCI	COSTI
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria	Euro 100,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Incasso rata	Euro 0,00
Invio comunicazioni	Euro 0,00

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
Restrizione ipoteca	Euro 0,00
Rinnovo Ipoteca	Euro 0,00
Cancellazione ipoteca	Euro 0,00
Accollo mutuo	Euro 0,00

#### **PIANO AMMORTAMENTO**

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
Tipo di ammortamento	Ammortamento "francese"
Tipologia della rata	Rata di ammortamento costante
Periodicità delle rate	Rate di ammortamento semestrali

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al Documento di Sintesi.**

#### **CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO**

Importo mutuo Euro	Tasso di interesse annuo	Durata del mutuo (anni)	Numero rate semestrali	Importo della rata semestrale
70.000,00	1,00%	10	19	3.871,18

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della **legge sull'usura** (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato presso la sede di FINAOSTA S.p.A. e sul sito internet ([www.finaosta.com](http://www.finaosta.com)).

#### **ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

Per la stipula del mutuo il cliente deve sostenere i costi relativi agli **adempimenti notarili**: i costi da sostenere sono quelli previsti dalla tariffa notarile per la stipula del contratto; i costi sono pagati direttamente al Notaio da parte del cliente.

#### **IMPOSTE**

I contratti di finanziamento a medio e lungo termine sono assoggettati al regime fiscale ordinario che comprende le imposte di registro, di bollo e, quando previste, le imposte ipotecarie e catastali. A seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto in contratto, è possibile optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva, ai sensi degli articoli 15 e 17 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e s.m.i., in percentuale sull'importo erogato, nella misura fissata dalla legislazione pro-tempore vigente.

I finanziamenti integralmente erogati con fondi somministrati o conferiti dallo Stato o dalle regioni o gestiti per conto degli stessi, ai quali è riconducibile il mutuo, non concorrono a formare la base imponibile dell'imposta sostitutiva che, pertanto, è uguale a zero (art. 19, D.P.R. n. 601/1973).

**Restano a carico della parte mutuataria le seguenti tasse, nella misura fissata dalla vigente disciplina fiscale:**

- 
- taxa ipotecaria in caso di iscrizione di ipoteca e in caso di annotamento del contratto definitivo;
- taxa ipotecaria in caso di rinnovo dell'ipoteca;
- taxa ipotecaria in caso di restrizione dell'ipoteca e di cancellazione totale dell'ipoteca con atto notarile.

#### **TEMPI DI EROGAZIONE**

##### **Durata dell'istruttoria**

Dopo l'invio della pratica di mutuo a FINAOSTA S.p.A. da parte dell'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica, il cliente deve presentare a FINAOSTA S.p.A. la

documentazione necessaria per l'istruttoria.

La durata dell'istruttoria è pari ad un tempo massimo di 90 giorni. Il tempo massimo indicato:

- decorre dal momento di consegna da parte del cliente della documentazione completa;
- non tiene conto dei tempi necessari al Notaio per gli adempimenti notarili.

Il contratto di mutuo deve essere stipulato entro il termine massimo di **6 mesi** dalla delibera di concessione del mutuo da parte di FINAOSTA S.p.A., pena la revoca del mutuo, salvo motivata proroga di ulteriori 6 mesi.

### **Disponibilità dell'importo**

La messa a disposizione del cliente dell'importo del mutuo avviene entro **5 giorni lavorativi** dalla data di trasmissione da parte del Notaio del duplo della nota di iscrizione dell'ipoteca e subordinatamente alla presentazione a FINAOSTA S.p.A. da parte del cliente della polizza di assicurazione (incendio) e di eventuali altri documenti indicati nel contratto di mutuo.

## **ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**

### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

### **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo mutuo da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### **Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Dal momento in cui il cliente ha corrisposto a FINAOSTA S.p.A. tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la FINAOSTA S.p.A. provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

### **Reclami, ricorsi e conciliazione**

Il cliente può presentare un reclamo a FINAOSTA S.p.A. a mezzo posta ordinaria indirizzandolo all'Ufficio Reclami c/o Servizio Legale, Contenzioso e Appalti - Via Festaz, 22 - 11100 AOSTA o tramite posta elettronica ordinaria, indirizzandolo a [reclami@finaosta.com](mailto:reclami@finaosta.com), o tramite posta elettronica certificata (PEC), indirizzandolo a [finaosta.dg@legalmail.it](mailto:finaosta.dg@legalmail.it). FINAOSTA S.p.A. deve rispondere entro 30 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine di cui al comma 1, prima di ricorrere al giudice, il cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), alle seguenti condizioni:

- a) non sono trascorsi più di dodici mesi dalla presentazione del reclamo a FINAOSTA S.p.A.;
- b) la controversia riguarda operazioni e servizi finanziari: 1) fino a 100.000 Euro, se il cliente chiede una somma di denaro; 2) senza limiti di importo, quando si chiede soltanto di accertare diritti, obblighi e facoltà;
- c) la controversia è relativa a operazioni o comportamenti posteriori al 1° gennaio 2009;
- d) la controversia non è già stata all'esame di arbitri o di conciliatori; il ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario è tuttavia possibile se una procedura di conciliazione non va a buon fine.

Per sapere come rivolgersi all'ABF, il cliente può consultare l'apposita "Guida" disponibile presso FINAOSTA S.p.A., consultare direttamente il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) o chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia.

In alternativa all'ABF o per le questioni che esulano la sua competenza così come sopra delineata, il cliente può presentare, anche in assenza di preventivo reclamo a FINAOSTA S.p.A., domanda di

mediazione finalizzata alla conciliazione presso uno degli organismi autorizzati ai sensi di legge (Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28), che svolgono la mediazione nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia.

In ogni caso, l'istanza di soluzione stragiudiziale delle controversie ai sensi di una delle procedure descritte ai precedenti commi costituisce condizione di procedibilità della eventuale domanda giudiziale.

#### LEGENDA

Capitale residuo	Parte del capitale finanziato che il debitore deve ancora rimborsare al creditore al netto degli interessi futuri.
Contratto di mutuo	Contratto che prevede l'erogazione del mutuo in unica soluzione.
Imposta sostitutiva (D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601)	I contratti di finanziamento a medio e lungo termine sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo e quando previste quelle ipotecarie e catastali). A seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto in contratto, è possibile optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva, prevista ai sensi degli articoli 15 e 19 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e s.m.i., in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente legislazione (attualmente generalmente pari allo 0,25%). Per i finanziamenti integralmente erogati con fondi di natura pubblica, l'importo del mutuo concesso non concorre a formare la base imponibile dell'imposta sostitutiva che, pertanto, è uguale a zero (art. 19, D.P.R. n. 601/1973).
Imposta – tassa ipotecaria (T.U. 31 ottobre 1990, n.347)	Tassa da versare all'Agenzia delle Entrate per l'esecuzione delle formalità (ad esempio, iscrizione ipoteca).
Ipoteca	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Penalità	Pagamento di una determinata somma di denaro nei casi di inadempimento contrattuale (vincoli previsti dalla normativa regionale).
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano prevede rate costanti, con una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel corso del quale sono pagate solo delle quote interessi sulle somme erogate.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Risoluzione del contratto	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi previsti nel contratto stesso (ad esempio, insolvenza del mutuatario). In tal caso, FINAOSTA S.p.A. avrà diritto di esigere l'immediato rimborso del mutuo per rate insolte, capitale, interessi, spese e ogni altra somma dovuta.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse, le spese di istruttoria della pratica e le imposte. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del contratto alla data di inizio dell'ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate o di risoluzione del contratto.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso in base al quale si calcola la soglia del tasso usurario, proibito dalla legge. Indica il valore medio del tasso effettivamente applicato dal sistema bancario e finanziario a categorie omogenee di operazioni creditizie (ad esempio: mutui) due trimestri prima. Il TEGM per categoria di operazione e la relativa soglia di usura sono resi noti ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.
Tasso di interesse legale	Il saggio degli interessi legali è determinato secondo le indicazioni contenute all'art. 1284 del Codice Civile.
Vincoli	Obblighi a carico del mutuatario previsti dalla normativa regionale che disciplina le modalità di concessione del mutuo.