Unione Sindacale di Base

Mutui, la beffa delle rate sospese. Il conto arriva con gli interessi

http://www.corriere.it/economia/14_gennaio_26/mutui-beffa-rate-sospese-conto-arriva-gli-interessi-fa2db736-8660-11e3-a3e0-a62aec411b64.shtml



Roma, 26/01/2014

Casa e credito

Per un contratto da 150 mila euro anche 4 mila di spese aggiuntive. L'Abi: per la moratoria le banche devono sostenere costi

MILANO - La moratoria sui mutui sta funzionando, ma questa valvola anticrisi per il cliente ha un costo: si chiama «Oneri di sospensione». Sono gli interessi aggiuntivi, dovuti alla fine del periodo di sospensione delle rate, da pagare alla banca oltre al capitale residuo. Possono essere di migliaia di euro. Circa 4 mila euro per un mutuo a tasso fisso di 150 mila euro sospeso per 18 mesi, per esempio, ha calcolato Altroconsumo per il *Corriere della Sera* (vedi tabella), ma la cifra può lievitare.

Sospendi la rata per un mese, due, sei, un anno e mezzo? Bene, ma sappi che alla fine, per il periodo in cui il mutuo è stato congelato, dovrai pagare parte degli interessi. Più salata se il finanziamento è a tasso fisso. Lo stanno scoprendo i risparmiatori che riprendono a pagare in questi giorni.

Sono 10.350 le famiglie in difficoltà (dato Abi all'8 gennaio) alle quali le banche hanno sospeso la rata del finanziamento immobiliare negli ultimi otto mesi (per 988,5 milioni di controvalore), anche grazie al Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa (con contributo di Stato) che consente di congelare il mutuo fino a 18 mesi. Nel 93% dei casi il motivo della richiesta è la perdita del posto di lavoro.

Si aggiungono ai quasi 100 mila risparmiatori (98.158) che hanno ottenuto la sospensione delle rate con il precedente Piano Famiglia dell'Abi, avviato nel 2009 e concluso il 31 marzo 2013 (6.984 euro l'importo medio sospeso, 686 milioni il totale). In tutto, sono dunque almeno 108.500 i privati che hanno usufruito finora della moratoria sui mutui. Non tutti sanno, però (benché sia scritto nei fogli informativi), che alla ripresa dei versamenti regolari delle rate c'è un conto da pagare.

La legge prevede infatti che il Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa, nel periodo di sospensione del mutuo, paghi soltanto una fetta degli interessi dovuti dal cliente: quella ai parametri di mercato. Per i mutui a tasso variabile (cioè composto dall'Euribor più lo spread, il valore percentuale che ogni banca aggiunge), al mutuatario resterà da versare solo lo spread. Per i mutui a tasso fisso - composti, per esempio, da Irs più spread - invece, resterà lo spread, più la differenza fra l'Irs di oggi e quello alla data di stipula del mutuo. Siccome i tassi sono in discesa, chi ha sospeso un mutuo a tasso fisso paga gli interessi quasi per intero.

Ecco due esempi, elaborati con Anna Vizzari di Altroconsumo (associazione di consumatori che non ha sottoscritto l'accordo per il Fondo). Primo caso. Il signor Rossi (reddito Isee sotto i 30 mila euro) ha acceso un mutuo prima casa di 100 mila euro a 20 anni nel dicembre 2008, al tasso fisso del 5% (Irs 20 anni 4% più spread 1%). Chiede una sospensione di 18 mesi perché ha perso il posto. Il suo capitale residuo è di 83.455 euro a 15 anni; ne dovrà versare invece 86.494, perché vanno aggiunti oneri di sospensione per 3.039 euro. Il Fondo di solidarietà paga infatti solo la quota d'interessi al 2,49% (odierno valore dell'Irs a 15 anni). Al signor Rossi resta in carico il 2,51%. E se il mutuo fosse variabile? Si paga solo lo spread: oneri per 1.211 euro.

Secondo caso: mutuo ventennale di 150 mila euro, stesse condizioni. Già pagati dieci anni, capitale residuo di 93.332 euro. Con gli oneri di sospensione sale a

97.244 euro (+3.912) per il tasso fisso e a 94.653 euro (+1.322) per il variabile. Va detto che con il precedente Piano famiglie Abi (che consentiva la sospensione solo per 12 mesi) il conto finale era maggiore, perché tutto l'interesse rimaneva in capo al cliente: nei nostri esempi, 6.055 euro nel primo caso e 6.608 euro nel secondo (a tasso fisso).

E come si pagano gli oneri di sospensione? Volendo, si spezzettano e si aggiungono alle rate. Ma per l'Associazione bancaria italiana non c'è il rischio di pagare interessi sugli interessi: «È un valore incrementale della rata che non genera nuovi interessi. La cosa importante è che la legge ti permette di sospendere il pagamento».

Ora, è chiaro che l'esempio dei 18 mesi è un caso limite: si può sospendere la rata per un solo mese, o sei, e si pagherà di meno. Ed è anche vero che la moratoria è utile a tante famiglie con criticità sociali, che hanno esigenze immediate di liquidità. «È come se avessi la possibilità di un anno e mezzo in più di finanziamento, a un tasso inferiore a quello che si avrebbe se si accendesse un nuovo mutuo - dicono all'Abi -. E la banca ha un costo: se il cliente deve ridare il capitale in dieci anni lo restituisce in 11 pagando gli interessi, ma molto frazionati nel tempo». «Però nell'attuale situazione di mercato gli oneri da sopportare possono essere pesanti, soprattutto per chi ha mutui a tasso fisso», dice Altroconsumo. Basta saperlo .

26 gennaio 2014