



## IL DECRETO ANTICRISI ED IL TETTO DEL 4% SUI MUTUI

La legge n. 2/2009 di conversione del decreto legge n. 185/2008, meglio conosciuto come “decreto anti-crisi”, ha stabilito che gli interessi sui mutui a tasso variabile, contratti o accollati sino al 31.10.2008, per tutto il corso del 2009, dovranno essere corrisposti dai mutuatari nel limite del 4%.

Il decreto anti crisi ha introdotto questa misura al fine di venire incontro ai consumatori, che hanno subito nei mesi scorsi le impennate dei tassi ed in particolare dell'Euribor, tasso di riferimento per i mutui a tasso variabile.

Attualmente, tuttavia, stiamo assistendo a ribassi dell'Euribor sotto il 4% il che potrebbe vanificare gli effetti della misura. La legge 2/2009 ha previsto che la limitazione del 4% si applichi ai contratti di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, ad eccezione delle case signorili, ville e castelli (categorie A1-A8-A9) purché il tasso originariamente pattuito fosse inferiore al limite del 4%.

Le norme si applicano anche a quei contratti di mutuo che sono stati oggetto di rinegoziazione sulla base dell'accordo ABI Governo che prevedeva il blocco della rata sui livelli medi del 2006 e che avrebbe dovuto essere proposta dalle banche tra giugno ed agosto del 2008 ai sottoscrittori di mutui a tasso variabile.

Inoltre, la circolare n. 17852 del Ministero dell'Economia del 29.12.2008 ha precisato che le disposizioni di cui sopra si applicano anche ai mutui cartolarizzati.

Il limite di corresponsione del 4% di interesse sui mutui di cui si è detto sopra è consentito in quanto per la parte residua interviene lo Stato che riconoscerà alle banche un credito di imposta corrispondente alla differenza tra quanto avrebbero percepito con la corresponsione, da parte dei mutuatari, degli interessi ai tassi originariamente fissati in contratto, ed il 4% che verrà materialmente versato.

Il contributo dello Stato non implica alcun costo per il mutuatario che dovrebbe trovarsi l'addebito della rata al tasso originariamente pattuito ed il contestuale accredito della differenza tra questo ed il tasso al 4%. Teoricamente le banche dovrebbero procedere a tale conto, a far tempo da gennaio per tutto il 2009.

Si pensa che ciò non sarà possibile anche perché l'Agenzia delle Entrate dovrà comunicare agli istituti di credito i nominativi di coloro i quali avrebbero diritto al beneficio per essere stati acquirenti di una prima casa, cui sia riferibile il contratto di mutuo.

Occorre precisare come non vi sia alcun riferimento ad eventuali domande che il mutuatario dovrà presentare allo sportello, il che fa presumere che dovrebbero essere le banche a provvedere automaticamente.

Ci si è chiesti se il decreto si applichi anche a mutui particolari quali quelli a tasso misto o a rata costante ma a tasso variabile. Altro dubbio riguarda il parametro di calcolo da prendere in considerazione: se si debba far riferimento al solo tasso di interesse originariamente pattuito (che ovviamente doveva essere inferiore al 4%) o anche allo spread ed alle spese; sul punto presumibilmente si esprimerà il Ministero dell'Economia per fare chiarezza.