

Definizione

Il mutuo secondo il codice civile

Il contratto di mutuo viene così definito dall' Art.1813 del Codice Civile:

Il mutuo è il contratto col quale una parte (MUTUANTE) consegna ad un altro (MUTUATARIO) una determinata quantità di denaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e quantità.

IL MUTUO IPOTECARIO

- Il mutuo ipotecario è un prestito garantito da ipoteca su un immobile.
- E' un atto pubblico e come tale deve essere stipulato alla presenza di un notaio
- Il notaio provvede a redigere il contratto ed a pubblicarlo nei pubblici registri
- Il notaio provvede ad iscrivere ipoteca ed a verificare che tale iscrizione sia avvenuta regolarmente

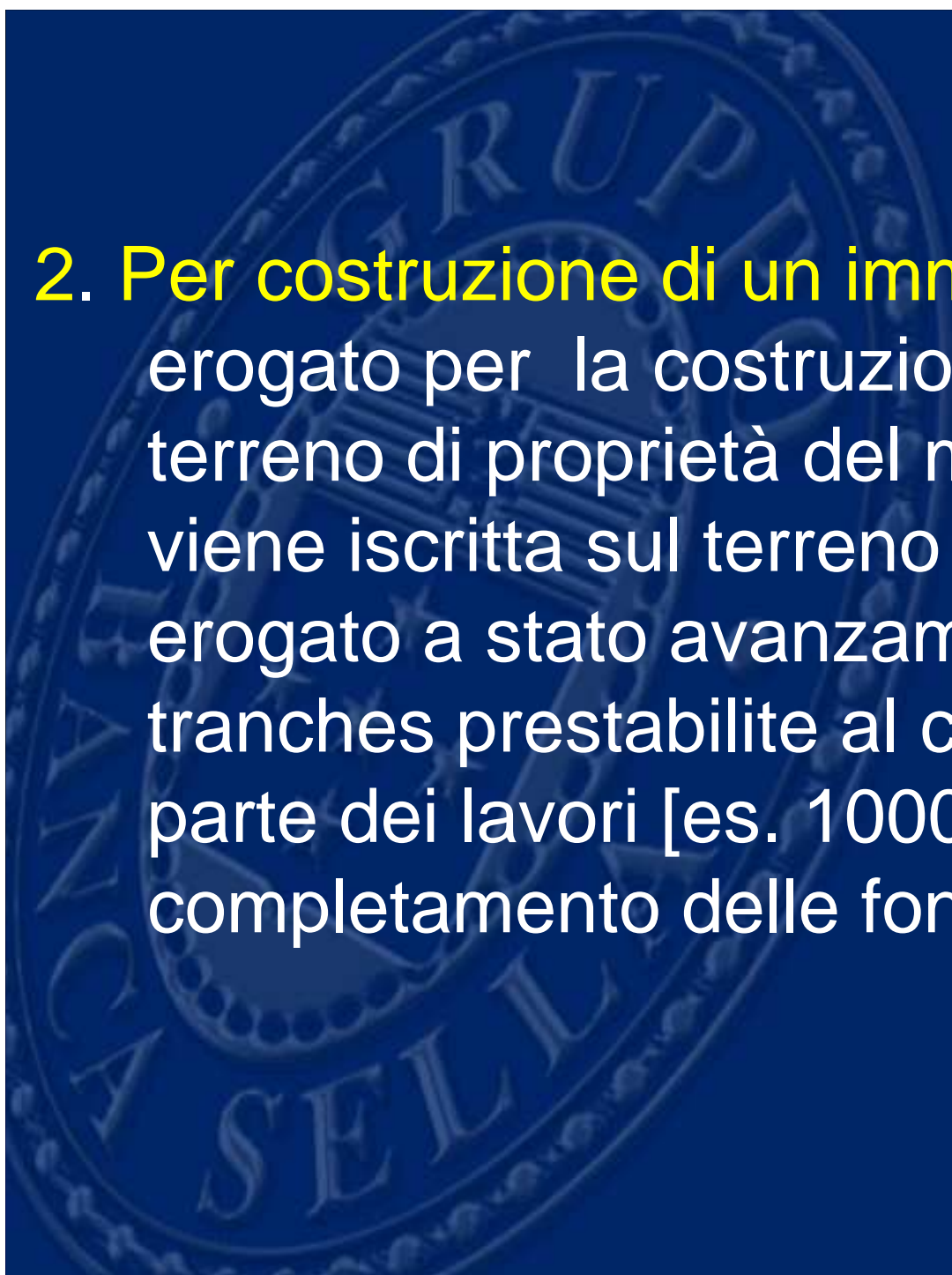
L' IPOTECA

- L'ipoteca è un diritto reale di garanzia mediante il quale il creditore (la Banca) ha il potere di espropriare il debitore insolvente (colui che ha ottenuto il mutuo e non paga le rate) del bene ipotecato (l'immobile dato in garanzia). Il creditore soddisfa il proprio credito con il ricavato della vendita del bene espropriato.
- Principali caratteristiche dell'ipoteca sono la SPECIFICITA' in quanto viene applicata su beni ben individuati e per una determinata somma di denaro e la PUBBLICITA' in quanto deve essere resa pubblica mediante l'iscrizione in appositi registri (per gli immobili l'ipoteca viene trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile).
- L'ipoteca può essere di diversi GRADI (primo, secondo...ecc) secondo l'ordine cronologico di iscrizione.
- I modi più comuni di estinzioni dell'ipoteca sono: la CANCELLAZIONE ed il MANCATO RINNOVO entro il termine di 20 anni.

FINALITA'

Le finalità per cui è possibile ottenere un mutuo ipotecario sono le seguenti:

1. **Per acquisto di un immobile** (tipologia più frequente); nel mutuo per acquisto il bene ipotecato è, nella maggior parte dei casi, quello oggetto di compravendita.



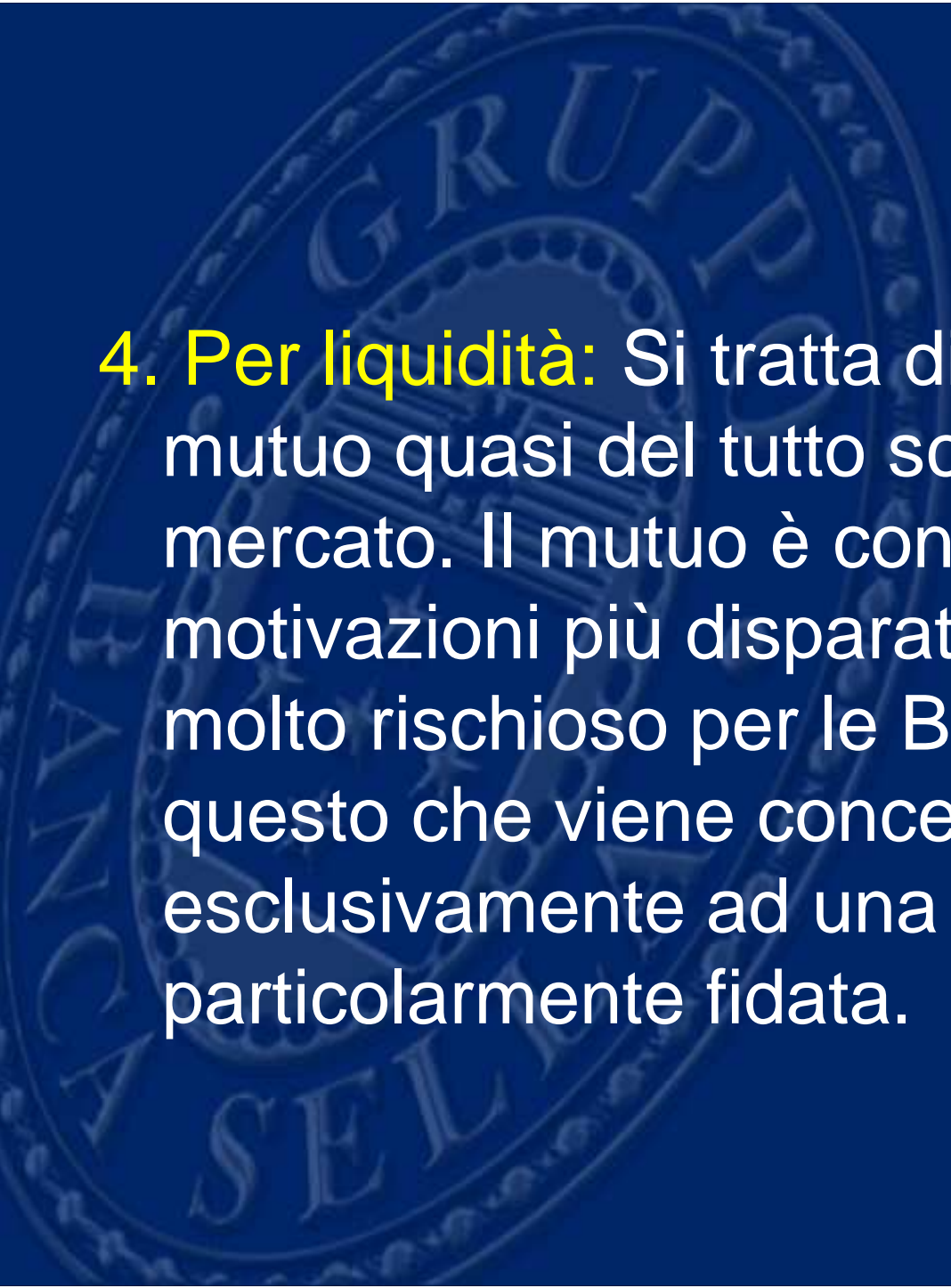
2. Per costruzione di un immobile: il mutuo viene erogato per la costruzione di un immobile su terreno di proprietà del mutuatario. L'ipoteca viene iscritta sul terreno ed il mutuo viene erogato a stato avanzamento lavori (in tranches prestabilite al completamento di parte dei lavori [es. 1000€ subito, 1000€ al completamento delle fondamenta ecc.]).



3. Per la ristrutturazione di un immobile: Il mutuo viene concesso per ristrutturare un immobile.

Il mutuo può essere erogato in unica soluzione o a stato avanzamento lavori.

L'immobile che viene ipotecato, è di norma, lo stesso per cui si effettuano i lavori di ristrutturazione.



4. Per liquidità: Si tratta di una tipologia di mutuo quasi del tutto scomparso dal mercato. Il mutuo è concesso per le motivazioni più disparate. E' un mutuo molto rischioso per le Banche, ed è per questo che viene concesso quasi esclusivamente ad una clientela particolarmente fidata.



MODALITA' DI EROGAZIONE DEL MUTUO

MUTUO A TASSO FISSO

In questa forma di finanziamento il tasso rimane invariato per tutta la durata del periodo di ammortamento.

Fin dalla stipulazione dell'atto di mutuo si conosce esattamente l'importo delle rate da restituire.

- VANTAGGI: In caso di aumento dei tassi l'importo delle rate non aumenta
- SVANTAGGI: Il tasso fisso è solitamente più alto del tasso variabile

Es. (capitale=1000€ t. interesse= 3% annuo tempo=12 mesi)

$$\text{rata} = (1000 + 30) / 12 = 85.83\text{€}$$

MUTUO A TASSO VARIABILE

In questo finanziamento il tasso accordato è periodicamente revisionato in funzione della variazione di un determinato indice di riferimento; oggi è quasi universalmente adottato l' EURIBOR, che potrebbe definirsi come il tasso utilizzato nei prestiti fra banche europee.

- VANTAGGI: normalmente il tasso variabile è più basso del tasso fisso
- SVANTAGGI: si conosce l'importo della rata solo fino alla prima revisione contrattuale. Quelle successive possono variare in funzione dell'andamento dei tassi.



I Costi dell'operazione

- Tasso di interesse: **fisso** o **variabile** (EURIBOR ed EURIRS)
- Spese notarili
- Spese di istruttoria
- Spese di perizia
- Imposta sostitutiva (0.25% del valore del finanziamento se prima casa; 2% se seconda casa)
- Premio di assicurazione

Modalità di rimborso

- ***A rate posticipate decrescenti***

Quote di capitale costanti
Quote di interessi decrescenti
(Ammortamento “uniforme”)

Garanzie

- Finanziamenti fondiari:
Ipoteca di 1° grado

- ***A rate posticipate costanti***

Quote di capitale crescenti
Quote di interessi decrescenti
(Ammortamento “alla francese”)

- Prestiti alle imprese per
acquisto impianti e
macchinari
Privilegi

The background features a large, faint, light blue watermark of the Banca Sella logo. The logo is an oval seal with a decorative border. Inside the border, the word "GRUPPO" is at the top and "BANCA SELLA" is at the bottom. The center of the seal contains a shield with a sunburst at the top, a series of horizontal lines in the middle, and five stars at the bottom.

TIPOLOGIE DI MUTUO

TASSO VARIABILE/ RATA COSTANTE

E' un mutuo a tasso variabile la cui rata è d'importo fisso per tutta la durata.

La durata del mutuo varia in base all' aumentare/diminuire del tasso d'interesse.

TASSO VARIABILE CON TETTO MASSIMO

- IL tasso è variabile, ma al momento della stipula si fissa un tetto massimo oltre al quale il tasso non può aumentare.
- VANTAGGI: Il tasso variabile è di solito più basso del tasso fisso / in caso di aumento dei tassi non si rischia più di un determinato rialzo (tetto).
- SVANTAGGI: è collocato ad un tasso più elevato rispetto ai mutui a tasso variabile, infatti la garanzia accessoria (tetto) ha un costo, che si sostanzia in un aumento dello spread.

TASSO MISTO

In questo tipo di mutuo una componente del tasso è fissa e l'altra è variabile.

- VANTAGGI: E' collocato ad un tasso più basso, rispetto ai mutui a tasso fisso, ammortizzando, comunque, gli effetti di un possibile rialzo dei tassi di riferimento.
- SVANTAGGI: E' collocato ad un tasso più elevato rispetto ai mutui a tasso variabile; in caso di riduzione del tasso di riferimento solo una parte del tasso applicato (la componente a tasso variabile) beneficia della riduzione.

TASSO RINEGOZIABILE

Il mutuo a tasso rinegoziabile **è collocato a tasso fisso**. Il tasso rimane fisso per un periodo predeterminato. Dopo tale periodo il mutuatario deve scegliere se tramutare il mutuo in tasso variabile o rimanere a tasso fisso, alle condizioni in vigore al momento della rinegoziazione



Principali Innovazioni

- Introduzione di finanziamenti a tasso misto
- Previsione di un tasso di interesse “promozionale”
- Abbinamento a contratti assicurativi
- Trasparenza sulle informazioni

Contratti di Leasing

Leasing Operativo

Con il leasing operativo l'Azienda produttrice, mantenendo la proprietà, concede in locazione a terzi un bene di sua produzione in cambio di canoni periodici.

Leasing Finanziario

Il leasing finanziario è un contratto con il quale vengono concessi in locazione beni immobili e mobili acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore, che assume tutti i rischi, e con facoltà di quest'ultimo di divenire proprietario dei beni stessi al termine della locazione dietro versamento di un prezzo prestabilito.

Analogie e differenze tra leasing finanziario e leasing operativo

<i>Caratteristiche</i>	<i>Leasing finanziario</i>	<i>Leasing operativo</i>
Soggetti interessati	Tre	Due
Durata contratto	Pari almeno alla metà vita ec. Bene	Non superiore a 12/18 mesi
Oggetto	Beni specializzati	Beni standardizzati
Servizi accessori	A carico locatario	A carico locatore
Prezzo di riscatto	Contenuto	Elevato
Conclusione	Riscatto del bene	Restituzione

Contabilizzazione del contratto di leasing

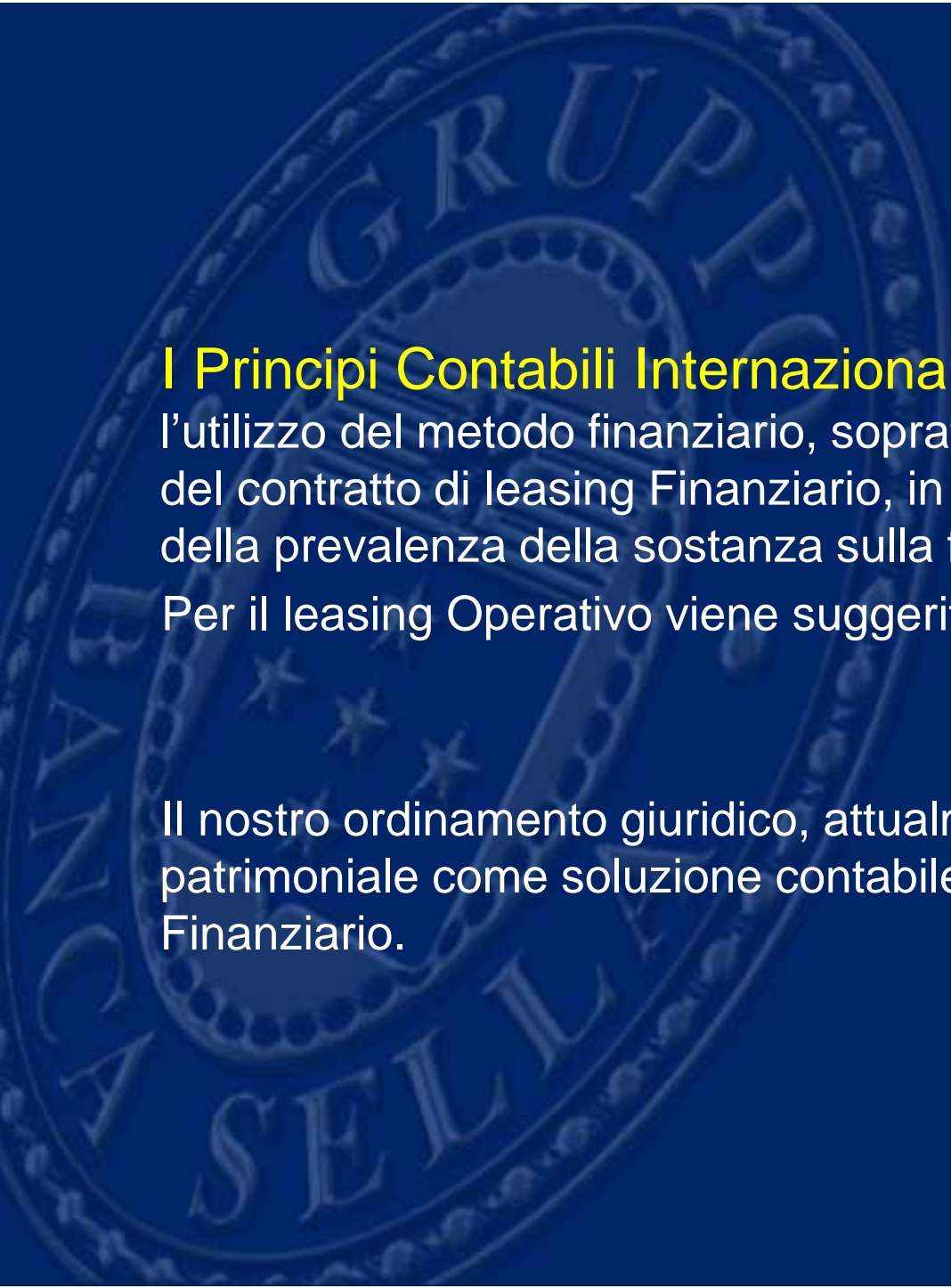
Metodo Finanziario

Iscrizione in Bilancio del valore del bene acquisito in leasing in contropartita del debito verso il locatore

- Scomposizione dei canoni in quota di restituzione del debito e interessi passivi
- Ammortamento del bene

Metodo Patrimoniale

- Iscrizione, nell'Attivo Patrimoniale, del solo valore di riscatto del bene al termine del contratto
- Iscrizione dei canoni tra i costi della produzione
- Esposizione del valore del bene nei conti d'ordine (beni di terzi)



I Principi Contabili Internazionali (IAS) raccomandano l'utilizzo del metodo finanziario, soprattutto per la contabilizzazione del contratto di leasing Finanziario, in applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma.

Per il leasing Operativo viene suggerito il metodo patrimoniale.

Il nostro ordinamento giuridico, attualmente, impone il metodo patrimoniale come soluzione contabile per i contratti di leasing Finanziario.

Ripartizione temporale dei canoni di leasing

La ripartizione dei canoni di leasing deve avvenire in maniera costante per tutta la durata del contratto.

- Canoni paritetici: se il contratto prevede il pagamento di canoni costanti, il principio di competenza economica è rispettato, quindi non bisogna operare alcuna rettifica in sede di assestamento.
- Maxicanone iniziale: bisogna ricalcolare il canone periodico medio rapportando il totale dei canoni alla durata del contratto. La differenza, al termine di ciascun esercizio, tra l'importo dei canoni versati e quello dei canoni di competenza, costituisce un risconto attivo.
- Deposito cauzionale iniziale: tale importo va iscritto nell'attivo patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie alla voce "crediti verso altri".

Il lease-back

È un'operazione con la quale un'impresa industriale o commerciale vende un bene ad un'impresa finanziaria che, contestualmente, lo concede in locazione finanziaria all'impresa venditrice, la quale versa periodicamente dei canoni di leasing, con facoltà di riacquistare il bene venduto, corrispondendo al termine del contratto il prezzo di riscatto.



Grazie per l'attenzione!

Andrea Massitti
Responsabile Mercato Small Business
Italia

Banca Sella S.p.A.

andrea.massitti@sella.it