Surroga, rinegoziazione e sostituzione del mutuo: quali sono le differenze?

Data: Invalid Date | Autore: Redazione



La **surroga, la rinegoziazione e la sostituzione del mutuo**sono delle operazioni che possono essere effettuate da un mutuatario, qualora le condizioni stabilite dal piano di ammortamento del mutuo sottoscritto non dovessero più essere convenienti (ad esempio un tasso di interesse troppo alto). Queste tre operazioni sono differenti tra loro, pertanto è necessario comprendere bene quando e come è possibile richiederle. Inoltre, è bene valutare la convenienza delle stesse, rispetto al contratto originario.

Surroga del mutuo: come funziona e come chiederla

La **surroga, o portabilità del mutuo**, permette di trasferire il proprio mutuo presso un altro istituto di credito, se le condizioni sono più vantaggiose. Questa operazione permette di **passare a un altro tipo di tasso**(da fisso a variabile, oppure viceversa), consente di modificare la durata del debito e trovare istituti di credito con uno **spread**(cioè un guadagno per la banca) minore. Come stabilito dalla legge Bersani, la surroga del mutuo è gratuita, è la nuova banca a farsi carico della maggior parte delle spese: al mutuatario resta da pagare solo **una tassa pari a 35 euro**. Inoltre, il vecchio istituto di credito non può rifiutarsi di concedere il trasferimento del mutuo. Per **trasferire il debito a una nuova finanziaria** è possibile consultare le offerte per la surroga del mutuo, trovare la proposta più vantaggiosa e sottoscrivere il contratto, senza darne avvertimento alla vecchia banca. Infatti, avviare

le pratiche per la gestione del trasferimento e comunicare alla banca di provenienza del cliente le sue volontà, sono oneri che spettano alla nuova finanziaria.

Rinegoziazione del mutuo

La surroga non può essere richiesta alla stessa banca di provenienza, ma solo a un altro istituto di credito. In caso contrario, si parla di **rinegoziazione del mutuo**, cioè la modifica delle condizioni contrattuali stabilite precedentemente. In genere, questa operazione viene effettuata per **modificare il tasso di interesse oppure la durata**del mutuo stesso. In altri casi, invece, è possibile richiedere la riduzione dello spread, per abbassare la rata mensile da pagare per estinguere il debito. Anche **questa procedura è gratuita**, poiché l'accordo viene stipulato direttamente tra la banca e il mutuatario, e quindi non ci sono spese per le pratiche burocratiche e notarili. Per **accedere alla rinegoziazione del mutuo**bisogna presentare una richiesta motivata alla banca, ma l'istituto di credito non è tenuto ad accettare obbligatoriamente la revisione delle condizioni contrattuali.

Sostituzione del mutuo

La **sostituzione del mutuo**è un'operazione che permette di estinguere un debito presente stipulando un altro contratto con un altro istituto di credito. La sostituzione si differenzia dalla surroga perché consente di modificare anche l'importo oggetto del contratto, pertanto è possibile **incrementare la somma**erogata dalla banca. A differenza delle altre due operazioni descritte in precedenza, però, la sostituzione del mutuo prevede dei costi a carico del cliente. Infatti, il mutuatario deve **stipulare un nuovo atto notarile**e deve corrispondere il costo relativo alle pratiche burocratiche (perizia, istruttoria, assicurazione, ecc.). Inoltre, è bene sottolineare che eventuali benefici fiscali applicati sul primo mutuo sono **calcolati solamente sull'importo precedente**e non su quello incrementato.

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/surroga-rinegoziazione-e-sostituzione-del-mutuo-quali-sono-le-differenze/133356