

Il mutuo da parenti e amici

Situazione al

09/2017

Di cosa si tratta?

È un'alternativa al mutuo in banca. Nulla impedisce infatti che invece di rivolgersi alla banca ci si possa rivolgere ad un parente o ad un amico e chiedere a questi il prestito.

In quali casi ricorrere a questo tipo di prestito

Nel caso in cui non vi sia più la possibilità di accesso al credito bancario, ad esempio perché il soggetto che lo richiede abbia subito protesti, fallimenti o procedure esecutive

Nel caso in cui, tra chi è in cerca e chi può concedere il prestito, vi sia un rapporto di amicizia o di parentela talmente di fiducia, da poter consentire l'erogazione di un mutuo a condizioni più favorevoli di quelle che si otterrebbero sul mercato e quindi in banca.

Vantaggi

Ottenere il mutuo ad un costo certamente inferiore a quello ottenibile presso una banca; in genere la misura dell'interesse è più conveniente.

Ottenere addirittura il mutuo a "costi zero", nel caso in cui colui che presta il denaro non intenda chiedere interessi, visto il particolare rapporto di fiducia che lo lega al debitore.

Svantaggi

Non si possono effettuare le detrazioni per interessi su mutuo previste per la dichiarazione dei redditi.

Come va fatto?

Fidarsi è bene, non fidarsi è meglio: va adottata senz'altro la forma scritta; può bastare al limite anche una scrittura privata sottoscritta fra le parti.

Se si vuole andare sul sicuro, si può stipulare un vero e proprio atto di mutuo davanti ad un notaio.

Bisogna chiedere delle garanzie?

Se si teme che il debitore non rispetti i suoi impegni si può optare

o per una “fideiussione”, cioè l’impegno di un terzo, che si obblighi insieme al debitore principale, a restituire la somma prestata;

oppure il rilascio di un’ “ipoteca”, cioè la stessa garanzia che di solito caratterizza i mutui bancari.

Tasse e imposte

Un normale mutuo bancario, utilizzato nella compravendita con agevolazioni “prima casa” è soggetto ad un’imposta sostitutiva dello 0,25%.

I contratti di mutuo fra “privati” vanno (o andrebbero) registrati.

Oltre all’imposta di bollo ogni quattro fogli del contratto essi sono soggetti ad un’imposta di registro del 3% sul capitale erogato oltre

ad un’imposta di registro dello 0,50% sull’importo dell’eventuale garanzia concessa (ipoteca o fideiussione) e ad un’imposta ipotecaria nella misura del 2% sull’importo dell’eventuale garanzia concessa.

I contraenti che decidano di non registrare il contratto rischiano di pagare comunque dette imposte oltre ad una sanzione, nel caso in cui venga accertata l’esistenza del contratto in un momento successivo, ad esempio nel corso di una causa nella quale venga esibito l’atto.

...e sugli interessi percepiti dal creditore, bisogna pagare le tasse?

Essi costituiscono un cd. “reddito di capitale”, che va esposto in dichiarazione dei redditi e sul quale dunque si deve pagare l’IRPEF.