

Mutuo cointestato in caso di separazione - Guida completa

scritto da Nicola Spisso | Aprile 2, 2024

La fine di una relazione può essere un momento particolarmente impegnativo per una persona, specialmente quando ci si trova ad affrontare anche problemi legali e fiscali, come ad esempio il mutuo cointestato.

L'obiettivo deve essere quello di trovare una soluzione equa che non sia un problema né per se né per il proprio ex, e che al contempo siano rispettati gli impegni verso l'istituto di credito che ha erogato il mutuo. In questo contesto, approfondiremo le opzioni di **surroga del mutuo**, **vendita dell'immobile** ed **estinzione anticipata**, offrendo spunti e considerazioni pratiche per chi si trova in questa situazione delicata.

Opzione	Descrizione	Vantaggi	Svantaggi
Surroga del mutuo	Trasferimento del mutuo ad un nuovo istituto di credito con condizioni più favorevoli.	Potenziale riduzione dei tassi di interesse ed adeguamento dei termini del mutuo.	Potrebbe non essere conveniente per mutui a lungo termine con saldo capitale elevato.
Vendita dell'immobile	Vendita della proprietà ed utilizzo dei proventi per estinguere il mutuo.	Risoluzione immediata dell'impegno finanziario condiviso.	Perdita della proprietà e potenziali implicazioni emotive.
Estinzione anticipata	Pagamento anticipato del saldo residuo del mutuo.	Eliminazione totale del debito e risparmio sugli interessi a lungo termine.	Necessità di disporre di liquidità immediata. Potrebbe non essere vantaggiosa se il saldo del mutuo è molto elevato.

Surroga o portabilità del mutuo

Una soluzione interessante per chi si trova a dover gestire un mutuo cointestato dopo una separazione è la surroga del mutuo. Questa opzione permette di **trasferire il mutuo da un istituto di credito ad un altro senza costi aggiuntivi**, offrendo la possibilità di

rinegoziare le condizioni del finanziamento, inclusi **tasso di interesse**, **durata** ed, ovviamente, il **numero dei mutuatari**.

La surroga può essere particolarmente **vantaggiosa per i mutui “giovani”**, dove la quota di interessi sul totale da rimborsare è ancora alta. Spostare il mutuo verso una banca con condizioni più favorevoli può offrire un **risparmio significativo**. Tuttavia, per i mutui più “vecchi”, dove la quota capitale è preponderante rispetto agli interessi, la surroga potrebbe non essere conveniente.



Consigli pratici

Quando si considera la surroga, è essenziale confrontare attentamente le offerte di diversi istituti di credito. Questo processo include la valutazione dei **costi complessivi del mutuo**, non solo il tasso di interesse, ma anche eventuali **spese accessorie associate** al nuovo accordo di prestito.

Esempio con i numeri

Consideriamo un mutuo originario di euro ad un tasso di interesse del 3,5% su 25 anni. Dopo 5 anni, il saldo residuo potrebbe essere di circa euro. Trasferendo il mutuo ad un altro istituto di credito che offre un tasso del 2,5%, il risparmio totale sugli interessi può ammontare a circa euro nell’arco del rimanente periodo di prestito, a seconda delle condizioni specifiche del nuovo mutuo e dei costi di trasferimento, se applicabili.

Dettaglio	Prima della Surroga	Dopo la Surroga
Importo del mutuo	€	€ (saldo residuo)
Tasso di interesse	3,5%	2,5%
Durata del mutuo	25 anni	20 anni (residui)
Risparmio sugli interessi	–	Circa €

Vendita dell’immobile

La vendita dell’immobile è spesso vista come l’ultima ratio, una decisione difficile che comporta la perdita della casa dove si sono concentrate tutte le proprie energie per molto tempo. Tuttavia, un tale evento è anche un passo necessario verso una nuova vita, liberando i singoli da un impegno finanziario importante e permettendo loro di iniziare senza alcun peso un nuovo progetto.

- **Considerazioni emotive:** La decisione di vendere l’immobile in contesto di separazione carica questa scelta di significati emotivi, soprattutto quando ci sono di mezzo **figli minori**. Valutare le implicazioni pratiche ed emotive è fondamentale,

dato che è solito essere forti e capaci di soffrire (*noi*) ma non vale lo stesso se dobbiamo veder soffrire i nostri figli.

- **Aspetti pratici:** Prima di procedere con la vendita, è importante ottenere una **valutazione accurata della proprietà** e considerare le **condizioni del mercato immobiliare**. Questo aiuterà a stabilire un prezzo di vendita realistico ed a massimizzare i potenziali proventi della vendita.



Esempio con i numeri

Immaginiamo di vendere una proprietà condivisa valutata euro. Se il saldo residuo del mutuo è di euro, il guadagno netto dalla vendita sarebbe di euro. Questo importo dovrebbe poi essere diviso tra le parti secondo quanto stabilito nell'accordo di separazione, tenendo conto di eventuali imposte sulla plusvalenza o altre spese legate alla vendita.

Dettaglio	Valore
Valore di Mercato dell'Immobile	€
Saldo Residuo del Mutuo	€
Guadagno Netto dalla Vendita	€
Implicazioni	Divisione del guadagno tra le parti; considerare tasse e spese di vendita.

Considera lo stato attuale del mercato immobiliare

La decisione di vendere l'immobile dovrebbe dipendere significativamente anche dalle condizioni del mercato immobiliare. Ad esempio, se il **mercato è in fase ascendente**, con un incremento annuo dei prezzi degli immobili del 5%, potrebbe essere **vantaggioso attendere** prima di vendere per massimizzare il guadagno. Inversamente, in un **mercato in calo**, potrebbe essere prudente **vendere prima possibile** per minimizzare le perdite.

Estinzione Anticipata del Mutuo

Nei casi in cui le rate rimanenti siano poche e vi sia il desiderio di mantenere l'immobile per i figli, l'estinzione anticipata del mutuo emerge come l'opzione migliore. Questa strategia, difatti, potrebbe rivelarsi troppo onerosa se il mutuo è stato stipulato da poco tempo e rimane un'ampia somma da rimborsare. L'estinzione anticipata, quindi, si adatta meglio a situazioni specifiche, dove i mezzi finanziari consentono di liberarsi del debito senza gravare eccessivamente sulle risorse disponibili.



Cosa non farsi mancare

Procedere con cautela e consapevolezza

- **Consulenza professionale:** In tutte queste situazioni, il supporto di consulenti finanziari e legali è inestimabile. Essi possono fornire una **guida importante**, assicurando che le **decisioni** prese siano **orientate a proteggere gli interessi** di tutte le parti coinvolte.
- **Valutazione finanziaria dettagliata:** Prima di prendere qualsiasi decisione, è importante eseguire una valutazione dettagliata della propria situazione finanziaria. Questo include un'**analisi delle proprie entrate, spese, debiti e asset**, per determinare quale opzione sia più sostenibile a lungo termine.

Pianificazione ed adattabilità

- **Pianificazione finanziaria post-separazione:** La separazione porta con sé la necessità di rivedere e, probabilmente, ristrutturare la propria pianificazione finanziaria. Stabilire un budget realistico che tenga conto dei cambiamenti nelle spese domestiche e nell'impegno del mutuo è fondamentale.
- **Adattabilità alle circostanze in evoluzione:** Le circostanze personali e finanziarie possono cambiare nel tempo. **Essere aperti a rivedere le decisioni prese e adattarsi a nuove informazioni o cambiamenti** nelle condizioni di vita è essenziale per gestire efficacemente un mutuo cointestato, nel caso complesso del post-separazione.

Accollo del mutuo: approfondimenti

L'accollo del mutuo e l'assegno di mantenimento, entrambi hanno implicazioni significative sulle finanze personali e sulla gestione degli obblighi finanziari post-separazione o divorzio.

Accollo del mutuo

L'accollo del mutuo è un processo legale attraverso il quale un debito (in questo caso, il mutuo per l'acquisto di una proprietà) viene trasferito da un debitore (il cointestatario del mutuo) ad un terzo (l'altro cointestatario o un'altra persona). Esistono due tipi principali di accollo:

- **Accollo interno:** L'istituto di credito consente che uno dei cointestatari del mutuo assuma la responsabilità totale del debito, ma senza eliminare formalmente l'altro cointestatario dall'obbligo originario. Questo significa che, agli occhi della banca, entrambi i cointestatari rimangono responsabili del debito, anche se uno si impegna a pagare al posto dell'altro.
- **Accollo esterno:** Il debitore viene formalmente sostituito con un'altra persona, che diventa l'unico responsabile del mutuo agli occhi dell'istituto di credito. Questo richiede l'approvazione della banca e può comportare la valutazione del credito del nuovo debitore.

L'accollo può essere particolarmente utile in caso di separazione o divorzio, permettendo a uno dei coniugi di mantenere la proprietà e assumersi la responsabilità completa del mutuo, liberando l'altro da questo obbligo.

Assegno di mantenimento

L'assegno di mantenimento è un pagamento effettuato da un coniuge all'altro post-separazione o divorzio, destinato a fornire un supporto finanziario. L'importo e la durata del mantenimento sono determinati da vari fattori, tra cui:

- La durata del matrimonio.
- Lo standard di vita durante il matrimonio.
- Le condizioni economiche e le capacità di guadagno di entrambi i coniugi.

L'assegno di mantenimento può influenzare la capacità di un coniuge di assumersi l'accollo del mutuo, sia in termini di liquidità disponibile sia nella valutazione della banca della sua capacità di rimborso.

Esiste anche la possibilità di bilanciare l'assegno di mantenimento in negativo se l'altro coniuge si accolla l'onere di pagare la quota di mutuo dell'altra parte.

Cosa succede?

- **Valutazione della Banca:** In caso di accollo esterno del mutuo, la banca valuterà la capacità finanziaria del coniuge che intende assumersi il mutuo. L'assegno di mantenimento ricevuto può essere considerato come parte del reddito per determinare questa capacità.

- **Impatto Finanziario:** L'obbligo di pagare un assegno di mantenimento può ridurre la capacità finanziaria di un coniuge di farsi carico del mutuo, influenzando la decisione della banca sull'approvazione dell'accollo.
- **Accordi Legali:** È essenziale formalizzare sia l'accollo del mutuo sia gli accordi sull'assegno di mantenimento attraverso documenti legali, per proteggere i diritti di entrambi i coniugi e garantire la chiarezza degli obblighi finanziari.

Separazione e divorzio: ci sono differenze?

Dato che si potrebbe fare una grossa confusione ecco un pò di chiarimenti. La separazione e il divorzio rappresentano due stati civili distinti che riflettono fasi diverse nel processo di dissoluzione di un matrimonio. Entrambi comportano significative implicazioni legali, finanziarie ed emotive, ma si differenziano per le loro caratteristiche e conseguenze.



Separazione

Definizione

La separazione indica la **sospensione della vita coniugale**. Può essere **consensuale**, quando entrambi i coniugi accettano i termini della separazione, **o giudiziale**, quando i termini vengono stabiliti da un giudice. **La separazione non dissolve il matrimonio;** i coniugi rimangono legalmente sposati ma vivono separati.

Caratteristiche

- **Vita coniugale sospesa:** Non vi è più l'obbligo di coabitazione.
- **Stato civile:** I coniugi rimangono legalmente sposati.
- **Diritti e doveri:** Mantenimento di alcuni diritti e doveri coniugali, come il dovere di assistenza morale e materiale.
- **Ripensamenti:** Possibilità di riconciliazione senza necessità di un nuovo matrimonio.
- **Regolamentazione:** Accordi su mantenimento, custodia dei figli, divisione dei beni e uso della casa coniugale.

Divorzio

Definizione

Il divorzio è il **processo legale che dissolve completamente il matrimonio,**

permettendo ai coniugi di **tornare allo stato civile di single e di sposarsi nuovamente**, se lo desiderano.

Caratteristiche

- **Dissoluzione del matrimonio:** Il legame matrimoniale viene legalmente terminato.
- **Stato civile:** Dopo il divorzio, i coniugi sono considerati single.
- **Divisione dei beni:** Viene effettuata una divisione definitiva dei beni coniugali.
- **Assenza di ripensamenti:** Non è possibile una riconciliazione formale senza contrarre un nuovo matrimonio.
- **Accordi definitivi:** Stabilisce accordi definitivi riguardanti la custodia dei figli, il mantenimento, la divisione dei beni e altre questioni legali e finanziarie.

Differenze chiave

- **Stato civile:** La separazione permette ai coniugi di rimanere sposati legalmente, mentre il divorzio dissolve il matrimonio.
- **Ripensamenti e riconciliazione:** La separazione consente una più facile riconciliazione, mentre dopo il divorzio è necessario un nuovo matrimonio per una riconciliazione ufficiale.
- **Divisione dei beni e accordi finanziari:** Anche se sia nella separazione che nel divorzio si procede con una regolamentazione finanziaria e con la divisione dei beni, nel divorzio questi accordi sono finali e definitivi.
- **Possibilità di risposarsi:** Solo dopo il divorzio, entrambi i coniugi possono legalmente sposarsi con altre persone.