



UNC
CONSUMATORI.IT

Estinzione anticipata del mutuo: come si calcolano le penali?

31 Gennaio 2017



In tutti i contratti di mutuo è prevista la possibilità di procedere all'**estinzione anticipata** del finanziamento, restituendo in tutto o in parte il capitale residuo. Questa operazione permette di risparmiare sugli interessi non ancora maturati:

In particolare vi sono due tipi di estinzione:

- **parziale**, quando si rimborsa anche una quota di capitale residuo alla banca, oltre al normale pagamento delle rate. Questa operazione determina una riduzione della durata e/o della rata mensile e prevede la rielaborazione del piano di ammortamento;
- **totale**, quando corrisponde alla chiusura definitiva del contratto di mutuo, rimborsando l'intera quota residua come da conteggio di estinzione (richiesto alla banca preventivamente).

Se quindi hai della liquidità da parte, investirla nel rimborso del tuo mutuo è senz'altro una buona idea. Per i mutui accesi **dopo il 2 febbraio 2007**, l'**estinzione anticipata del mutuo casa** è poi ancora più conveniente, poiché non saranno applicate penali. Ma cosa succede invece se il tuo mutuo è stato sottoscritto **prima del 2007**? In questo caso purtroppo saranno sì applicate delle penali, ma non necessariamente quelle riportate sul contratto originale.

Estinzione anticipata del mutuo: l'accordo ABI-Consumatori

Per sapere quali penali comporta l'estinzione anticipata di un mutuo sottoscritto prima del febbraio 2007 bisogna fare riferimento all'**Accordo tra l'ABI e le Associazioni dei Consumatori**, datato 2 maggio 2007. Questo testo contiene infatti le indicazioni relative alla misura massima della penale prevista nei casi di estinzione anticipata, concordate allo scopo di non penalizzare eccessivamente i consumatori titolari di un finanziamento più datato.

Come si calcola la penale per estinzione anticipata del mutuo?

I fattori che influenzano il calcolo della penale sono tre:

- il tipo di **tasso** (fisso, variabile, misto)
- l'**anno** di accensione del mutuo
- l'**anzianità** del finanziamento, cioè se ci si trova nella prima metà del piano di ammortamento o nella seconda

Mutui a tasso variabile

Ai mutui a tasso variabile sottoscritti prima del 2 febbraio 2007 si applica una **penale massima dello 0,50%**, ridotta allo 0,20% se l'estinzione avviene al terzultimo anno del piano di ammortamento. Se invece avviene durante gli ultimi due anni non è dovuta nessuna penale.

Mutui a tasso fisso

Per i mutui a tasso fisso si attua un'ulteriore distinzione, a seconda se la sottoscrizione sia avvenuta prima o dopo il **31 dicembre 2000**.

Se il mutuo è precedente a questa data si applicano le seguenti penali:

- **0,50% di penale massima** in caso di estinzione anticipata
- 0,20% durante il terzultimo anno
- 0,00% durante gli ultimi due anni

Se il mutuo è posteriore a questa data si applicano le seguenti penali:

- **1,90%** se l'estinzione avviene nella prima metà del periodo di ammortamento
- 1,50% se l'estinzione avviene nella seconda metà del periodo di ammortamento
- 0,20% se avviene durante il terzultimo anno del piano di rimborso
- nessuna penale se avviene negli ultimi due anni di rimborso

Mutui tasso misto

Per i mutui a tasso misto la situazione è più complessa. Sono state infatti pensate soluzioni specifiche che prevedono delle stesse penali previste rispettivamente per i finanziamenti a tasso fisso e variabile, **a seconda delle modalità di variazione del tasso** stesso previste dal contratto.

HAI BISOGNO DI AIUTO? SCRIVICI ALLO [SPORTELLLO BANCHE](#)

Autore: Unione Nazionale Consumatori

Data: 31 gennaio 2017