

## Mutuo per acquisto o ricostruzione prima casa: come ottenerlo? Requisiti e calcolo rata

**Pubblicato:** Martedì 7 Gennaio 2020



Il mutuo è uno strumento utile per l'acquisto o ricostruzione per la prima casa, però se hai la necessità di un finanziamento personale per piccole somme di denaro, potresti prendere in considerazione i prestiti online o la cessione del quinto. Puoi leggere la [guida dettagliata al rinnovo della cessione del quinto](#) di [prestitisenzabusta.it](#) in grado di risolvere ogni tuo dubbio per quanto riguarda il mondo della cessione del quinto e del suo rinnovo.

In questa guida oggi, invece, andremo a vedere nel dettaglio come funziona e come **richiedere un mutuo prima casa**, e tutte le informazioni necessarie per ottenere grandi o piccole somme di denaro per la tua futura abitazione o per la sua ricostruzione.

### Cosa fare per comprare casa con un mutuo?

Quando si deve **acquistare la prima abitazione** è normale chiedersi come funziona il mutuo per la casa e soprattutto cosa fare per richiederlo in banca o ad una finanziaria.

La prima cosa da sapere è che per **comprare casa con un mutuo** devi:

1. **Rivolgerti a una banca o finanziaria** in sede fisica oppure online scegliendo quella che offre il tasso d'interesse migliore
2. Fornire all'istituto di credito i documenti dell'abitazione quali: visura dell'immobile da parte dell'**Agenzia delle Entrate**, planimetria della casa, eventuale certificato di agibilità (sé richiesto)

3. Produrre il **documento di perizia dell'immobile** (la perizia dev'essere fatta da un tecnico abilitato ad esempio un geometra o un ingegnere ed è a carico del richiedente il mutuo)
4. Verificare mediante la perizia il **valore commerciale e immobiliare della casa**
5. Ottenere un preventivo dalla banca che illustra la percentuale finanziabile, il tasso d'interesse proposto, il tipo di assicurazione richiesta, e il piano di risarcimento del mutuo sé con **piano alla francese o con un altro tipo di calcolo**
6. Infine, se la per la banca hai i giusti requisiti per ottenere il mutuo, dovrai valutare se puoi sostenere o meno la rata

Una volta che avrai in mano il preventivo e conoscerai il tasso d'interesse e la **quota finanziabile dalla banca**, potrai decidere se e con quale banca siglare il mutuo.

Dopo aver deciso se siglare o meno il contratto per l'ottenimento del mutuo online o in sede fisica, sarà possibile andare dal notaio e condurre la **transazione per l'acquisto della casa** con il proprietario dell'immobile, o con l'agenzia immobiliare che vi ha venduto la casa.

## Cosa fare per ottenere un mutuo per la ricostruzione della prima casa?

Il mutuo per la ricostruzione, oppure la **costruzione ex novo** o per la ristrutturazione di un immobile di proprietà, prende il nome di: **Mutuo Edilizio**.

Questa tipologia di mutuo è pensata per coloro che voglio ristrutturare o **costruire una nuova casa** e si differenzia da quello prima casa per alcuni dettagli che andiamo a illustrare in tabella:

### Differenze mutuo edilizio e prima casa

#### MUTUO EDILIZIO

Si può richiedere sino all'80% del costo per la ristrutturazione o costruzione della casa

Può essere richiesto anche da imprese oltre che da soggetti privati

Erogazione del prestito graduale a seconda dell'andamento dei lavori

Illustrare il progetto di costruzione o ristrutturazione dell'edificio

Bisogna fare due perizie che tenga conto del valore dell'immobile prima e dopo i lavori

#### MUTUO PRIMA CASA

Si può richiedere dall'80% sino al 100% del valore commerciale o immobiliare della casa

Può essere richiesto esclusivamente da privati che vogliono comprare la prima casa

Erogazione del prestito in un'unica soluzione

Basta la visura catastale che si reperisce all'Agenzia delle Entrate

Necessità di un'unica perizia in base al valore dell'immobile al momento dell'acquisto

Questo tipo di mutuo dunque prevede alcuni limiti, anche dal punto di vista dell'andamento dei lavori che viene monitorato costantemente dalla banca, che solitamente pone un limite temporale per la loro **conclusione pari a 36 mesi**.

Se il denaro necessario alla **ricostruzione o ristrutturazione**, però, è possibile scegliere anche di affidarsi ad un'altra forma di finanziamento più semplice da ottenere e in alcuni casi più conveniente, in termini di tempo d'erogazione (infatti viene concessa la somma in un'unica soluzione). Tra questi troviamo: i prestiti personali in banca, la cessione del quinto dello stipendio o della pensione, o ancora i prestiti online.

## Mutuo prima casa 100%: come richiederlo e ottenerlo?

In generale, le banche quando concedono un mutuo per l'acquisto della prima casa prevedono un finanziamento pari al massimo l'80% del valore dell'immobile.

Eppure, ci sono alcuni istituti di credito, come Intesa San Paolo e Unicredit, che negli ultimi anni hanno formulato delle offerte, che permettono di richiedere un finanziamento che copra **sino al 100% del valore della casa**.

**Il mutuo 100%** per la prima casa praticamente ti dà la possibilità di finanziare appieno l'acquisto della tua abitazione, senza la necessità che tu metta a disposizione i tuoi risparmi per realizzare questo progetto.

Di solito, questa forma di finanziamento offre la possibilità di restituire la somma ricevuta in tempi molto lunghi che vanno dai 30 ai 40 anni, con rate a tasso fisso o variabile.

Naturalmente, come per il mutuo tradizionale, anche in questo caso la banca richiede tutti i documenti relativi all'immobile che si vuole acquistare, la perizia e la sottoscrizione di un'assicurazione sulla casa e sulla vita dell'acquirente.

## Mutuo per l'acquisto della prima casa: quali sono i requisiti richiesti?

Come per il prestito personale, anche per l'acquisto della prima abitazione con il mutuo è necessario essere in possesso di specifici requisiti.

Considerando che ogni istituto può decidere o meno quali requisiti deve avere il richiedente, possiamo annoverare quelli che sempre più spesso vengono richiesti dalle banche.

Quindi per richiedere un mutuo prima casa è necessario:

- Avere più di 18 anni e meno di 60 anni
- **Avere un contratto a tempo indeterminato presso un'azienda pubblica, privata o statale**
- Non essere protestato o segnalato come cattivo pagatore alla Centrale di Rischio Interbancaria o al Crif
- **Essere titolare di un conto corrente bancario o postale da più di 12 mesi**
- Non essere in possesso di un altro immobile nel Comune dove si fissa la residenza (valgono anche gli immobili ricevuti in eredità personale o dal coniuge, se si è in comunione dei beni)
- **Non essere sovra-indebitati, ossia non bisogna avere un numero eccessivo di prestiti già attivi sullo stipendio**

## Mutuo prima casa giovani: ci sono delle agevolazioni?

Il **mutuo per giovani** permette di ottenere dei benefici dall'acquisto della prima casa. In generale per i ragazzi che hanno meno di 35 anni è possibile accedere ad alcuni vantaggi, che spesso vengono promossi da banche e finanziarie fisiche o online.

Tra i principali troviamo:

- La possibilità di richiedere un mutuo con durata sino a un massimo di 40 anni
- Possibilità di accedere a un tasso d'interesse agevolato
- Ottenere delle agevolazioni sui costi dell'assicurazione sulla vita e per l'abitazione

Queste sono alcune delle agevolazioni che possono interessare i giovani. Naturalmente, bisogna sempre prima controllare l'offerta promossa dalla banca o finanziaria alla quale scegli di rivolgerti.

Oltre a queste possibili agevolazioni, esiste anche un'iniziativa proposta dallo Stato ossia il **Fondo Mutuo Prima Casa 2020**. Questo fondo prevede che per il **50% del capitale** necessario per la ristrutturazione o l'acquisto della prima casa (non di lusso) venga posta la garanzia della Cassa depositi e prestiti.

Questa agevolazione può essere richiesta principalmente dalle giovani coppie, dagli under 35, da coloro

che **hanno un lavoro atipico**.

Infine, tutti coloro che acquistano la prima casa indipendentemente dall'età possono accedere:

- **All'imposta di registro ridotta al 2%**
- Un'imposta catastale e ipotecaria fissa pari a 200 euro
- **Detrazione Irpef sino al 19%**
- 4% di IVA in caso d'acquisto da un'impresa

## Come calcolare la rata mutuo prima casa?

Infine, ma non per importanza quando si vuole acquistare un immobile è normale chiedersi anche **come si effettua il calcolo rata mutuo prima casa**.

Per calcolare la rata del mutuo è necessario essere a conoscenza di alcuni fattori, ossia:

- **Valore dell'immobile**
- Durata del mutuo
- **Percentuale finanziata dalla banca**
- Scelta tra tasso fisso, variabile o misto
- **Percentuale degli interessi da corrispondere**
- Costo dell'assicurazione

Dato che questi dati variano di persona in persona, riportiamo un semplice esempio basandoci su un mutuo prima casa a tasso fisso dal valore di 150 mila euro, con un **TAN al 2,5%**, da restituire in 25 anni con un'assicurazione da 20 euro al mese.

In questo caso **dunque il calcolo** prevede:

<b>Importo del prestito</b>	150.000,00
<b>Tasso di interesse annuo</b>	2,500%
<b>Durata del prestito (in anni)</b>	25
<b>PAGAMENTO MUTUO</b>	
<b>Tasso di interesse mensile</b>	0,208%
<b>Rata mensile (PI)</b>	672,93
<b>Totale RATA MENSILE</b>	<b>672,93</b>
<b>Numero di rate</b>	300,0
<b>Numero di anni alla chiusura</b>	25,00
<b>Totale rate</b>	201.877,53
<b>Totale INTERESSI versati</b>	<b>51.877,53</b>

Con questa tabella abbiamo visto un esempio di calcolo della rata e del costo complessivo di un mutuo per la prima casa.

In ogni caso, consigliamo, di richiedere sempre un preventivo in banca in sede fisica o online per conoscere, in base alle proprie necessità, l'importo della rata, il tasso d'interessi e l'importo massimo finanziabile.

Redazione VareseNews  
redazione@varesenews.it

