FAQ

Regolamento Mutui ipotecari INPS

Come modificato in base alla delibera del CDA n. 23 del 2 marzo 2022.

In vigore dal 1/1/2023

Sommario

1 FAQ: Cos'è, a cosa serve, i soggetti interessati ed i requisiti dell'immobile 5

1.1 Che cos'è il mutuo ipotecario? 5

1.2 A cosa serve? 5

1.3 Cosa si intende per nucleo familiare? 5

1.4 A chi è rivolto? 6

1.5 Che requisiti deve avere l'immobile per ottenere il mutuo? 6

2 FAQ: Durata ed importi 7

2.1 Per quanti anni durerà il mutuo? 7

2.2 Quali sono gli importi? 7

2.3 Come viene rimborsato il mutuo? 8

3 FAQ: Nuovo finanziamento 9

3.1 Si può richiedere un nuovo finanziamento anche se si ha già un mutuo in attivo? 9

3.2 Se sono stato in una situazione di morosità con il precedente mutuo posso richiederne uno nuovo? 9

3.3 Se sono stato trasferito d'ufficio in una località diversa da quella in cui sono attualmente residente. Posso chiedere un nuovo mutuo anche se no ho già ottenuto un altro in precedenza? 9

3.4 Sono separato legalmente posso chiedere un nuovo mutuo? 10

3.5 Se già titolari di un mutuo, si può chiedere un nuovo finanziamento per l'acquisto di un box o posto auto? 10

4 FAQ: Cointestazione del mutuo 11

4.1 Si ha la possibilità di cointestare il mutuo? 11

5 FAQ: Portabilità 12

5.1 Si può trasferire il mutuo in essere presso una banca in INPS? 12

5.2 Se ho un mutuo presso una banca cointestato con il mio coniuge, posso trasferirlo in INPS? 12

6 FAQs: Eccezioni 13

6.1 Se ho già una casa in Italia posso accedere al mutuo ipotecario INPS? 13

7 FAQ: Tempistiche 14

7.1 Quando posso presentare la domanda? 14

7.2 QUALI SONO LE SCADENZE DA RISPETTARE DOPO AVER PRESENTATO LA DOMANDA? 14
7.3 CHE COSA SI INTENDE PER PERIZIA ESTIMATIVA? 15
8 FAQ: Documentazione 16
8.1 QUALI SONO I DOCUMENTI DA PRESENTARE? 16
8.2 PERCHÉ NELLA COMPILAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE DEL MUTUO È RICHIESTO ALL'UTENTE DI INDICARE SPECIFICI DATI REDDITUALI E PATRIMONIALI RIFERITI AL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE? 16
8.3 COSA SUCCEDE SE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA NELLA DOMANDA INSERISCO COSE NON VERITIERE? 17
8.4 COME SI CALCOLA IL REDDITO NETTO ANNUO DEL NUCLEO FAMILIARE DA DICHIARARE IN DOMANDA AI FINI DELLA CONCESSIONE DEL MUTUO IPOTECARIO EDILIZIO AGLI ISCRITTI ALLA GESTIONE UNITARIA DELLE PRESTAZIONI CREDITIZIE E SOCIALI? 17
8.5 ESEMPIO DI CALCOLO SUL REDDITO NETTO ANNUO DEL NUCLEO FAMILIARE 18
8.6 CHE COSA SI INTENDE PER REDDITO IMPONIBILE? 19
8.7 COSA SI INTENDE PER ESPOSIZIONE DEBITORIA ANNUA DEL NUCLEO FAMILIARE? 20
9 FAQ: Comunicazioni 21
9.1 DOVE RICEVO LE COMUNICAZIONI RELATIVE AL MUTUO? 21
10 FAQ: Tassi di interesse 22
10.1 È POSSIBILE CAMBIARE IL TASSO DEL MUTUO? 22
11 FAQ: Obblighi e divieti 23
11.1 PER OTTENERE IL MUTUO QUALI SONO GLI OBBLIGHI DA RISPETTARE? 23
11.2 QUALI SONO I DIVIETI PREVISTI RELATIVAMENTE ALLA CONCESSIONE DEL MUTUO IPOTECARIO INPS? 23
12 FAQ: Sospensioni e rinegoziazioni 24
12.1 È POSSIBILE SOSPENDERE O RINEGOZIARE LE RATE DEL MUTUO? 24
13 FAQ: Successione titolarità del mutuo 25
13.1 IN CASO DI MORTE DEL MUTUATARIO, È POSSIBILE SUCCEDERE NEL MUTUO? 25
14 FAQ: Mancato pagamento rate 26
14.1 COSA SUCCEDE SE NON PAGO UNA RATA DEL MUTUO? 26
15 FAQ: Estinzione del contratto 27
15.1 SI PUÒ ESTINGUERE TOTALMENTE IL MUTUO? 27
16 Appendice A: Definizioni 28
17 Appendice B: Documenti correlati 30

Riguardo questa guida

Questo documento vuole fornire una guida sulle domande ricorrenti sul nuovo regolamento dei mutui ipotecari INPS che è possibile richiedere dal 15 Gennaio 2023.

Chi dovrebbe usarla

Questa guida è rivolta a tutti gli iscritti al Fondo Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali.

1 FAQ: Cos'è, a cosa serve, i soggetti interessati ed i requisiti dell'immobile

In questa sezione sono contenute le FAQ riguardanti la natura del mutuo ipotecario INPS, le relative finalità, i soggetti interessati ed i requisiti dell'immobile.

1.1 Che cos'è il mutuo ipotecario?

Il mutuo ipotecario è un finanziamento agevolato a lungo termine concesso da INPS.

1.2 A cosa serve?

Serve per acquistare un immobile di nuova costruzione o da un privato, ma anche da aste o cooperative; costruire o ampliare uno stabile su un terreno di proprietà; ristrutturare un immobile che già si possiede; acquistare ma anche costruire un box o posto auto; sostenere le spese di iscrizione e frequenza in Italia o all'estero di corsi universitari, master, Conservatori di musica e Accademie di belle arti, Istituti di formazione professionale, che rilascino titoli legalmente riconosciuti non solo per il mutuatario ma anche per i componenti del suo nucleo familiare. Infine, la richiesta del mutuo INPS può essere fatta per trasferire un mutuo già contratto con una banca con le stesse finalità per le quali è concedibile il mutuo INPS (c.d. "Portabilità").

1.3 Cosa si intende per nucleo familiare?

Per nucleo familiare si intende il coniuge, la parte dell'unione civile, i figli minori di età o maggiorenni fiscalmente a carico del genitore. È da considerare escluso il coniuge separato legalmente.

1.4 A chi è rivolto?

Il mutuo ipotecario INPS è rivolto agli iscritti al Fondo della gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, in attività di servizio o in pensione, che da almeno un anno siano iscritti alla suddetta Gestione e comprensivi anche di periodi di servizio a tempo determinato.

Ai fini dell'anzianità di iscrizione si considerano anche i periodi di servizio a tempo determinato. Per richiedere il mutuo, tuttavia, è necessario che gli iscritti in attività di servizio abbiano un contratto di lavoro a tempo indeterminato.

1.5 Che requisiti deve avere l'immobile per ottenere il mutuo?

Il richiedente e i componenti del nucleo familiare non devono essere proprietari di altre abitazioni in tutto il territorio nazionale.

L'immobile deve possedere 4 requisiti essenziali: non deve essere di lusso, deve essere libero e disponibile, si deve trovare in Italia e deve diventare la residenza del mutuatario.

2 FAQ: Durata ed importi

In questa sezione sono contenute le FAQ sulla durata del mutuo, gli importi massimi concedibili e le modalità di rimborso del mutuo.

2.1 Per quanti anni durerà il mutuo?

Il mutuo può essere rimborsato in rate mensili da pagare per: 10, 15, 20, 25 o 30 anni. Gli iscritti che hanno compiuto 65 anni alla presentazione della domanda possono stipulare un mutuo per la durata massima di 15 anni.

Di 15 anni è anche la durata massima del mutuo per motivi di studio, a prescindere dall'età del richiedente al momento della presentazione della domanda.

2.2 Quali sono gli importi?

Gli importi massimi concedibili con il mutuo sono i seguenti:

- 300.000€ per l'acquisto di un immobile di nuova costruzione o da un privato, ma anche per l'acquisto di una nuova casa da un'asta o da cooperative;
- 150.000€ per ristrutturazioni di immobili già di proprietà;
- 150.000€ per l'acquisto e la costruzione di un box o un posto auto;
- 100.000€ per l'iscrizione e la frequenza, in Italia o all'estero, dell'iscritto e/o di uno o più componenti del nucleo familiare a corsi universitari di laurea triennale, specialistica o magistrale, a corsi postlaurea e Master, a Conservatori di musica e Accademie di belle arti, Istituti di formazione professionale, che rilascino titoli legalmente riconosciuti.

In ogni caso, l'importo erogabile non può superare il valore delle unità immobiliari da ipotecare accertato dai tecnici dell'Istituto, né il prezzo di acquisto dichiarato nell'atto di compravendita. Il valore del finanziamento da concedere, fermi restando gli importi massimi concedibili stabiliti per ciascuna tipologia di mutuo, a richiesta dell'iscritto, può essere incrementato oltre i limiti di valore dell'unità immobiliare accertata dai tecnici dell'Istituto, di un ulteriore importo non

superiore a € 6.000, per le spese documentate relative alla perizia giurata che il richiedente deve trasmettere per l'ottenimento del mutuo e per stipulare una polizza assicurativa aggiuntiva a quella obbligatoria per una delle garanzie facoltative di cui all'art 16, comma 6 del Regolamento.

Il valore del finanziamento da concedere, inoltre, è condizionato dalla capacità di credito del richiedente come definita dall'art.2, comma 6 del Regolamento vigente.

Detta capacità di credito è commisurata al reddito netto ed all'esposizione debitoria netta del nucleo familiare del richiedente per cui l'importo totale delle rate annuali del mutuo da concedere non può superare la metà del reddito netto familiare – il totale delle rate annuali per altri finanziamenti in corso: (reddito netto familiare – rate annuali per altri debiti) /2.

2.3 Come viene rimborsato il mutuo?

Il rimborso avviene con metodo di calcolo "alla francese", in rate mensili costanti e posticipate, in funzione dei tassi d'interesse fissati con provvedimento dell'INPS.

L'importo delle rate dipende dal valore del finanziamento concesso e dal tasso di interesse che, a scelta, del richiedente può essere fisso o variabile nel corso della durata del mutuo.

Il pagamento delle rate di mutuo avviene tramite l'utilizzo dei canali di pagamento **PagoPa**.

Per il pagamento delle rate dei mutui a tasso fisso verrà data al mutuatario la possibilità di scegliere come modalità di rimborso l'addebito diretto sul proprio conto corrente bancario o postale.

3 FAQ: Nuovo finanziamento

In questa sezione sono contenute le FAQ sulla possibilità di richiedere un nuovo mutuo ipotecario INPS successivamente ad un altro precedentemente contratto.

3.1 Posso richiedere un nuovo finanziamento anche se ho già un mutuo in attivo?

No, non si può richiedere un nuovo mutuo se già se ne ha attivo un altro. Per poter fare domanda è necessario aver finito di pagare il finanziamento precedente da almeno 3 anni.

3.2 Se sono stato in una situazione di morosità con il precedente mutuo posso richiederne uno nuovo?

In caso di morosità sul mutuo precedente, si può richiedere un nuovo finanziamento solo se sono trascorsi 5 anni dal pagamento integrale.

3.3 Se sono stato trasferito d'ufficio in una località diversa da quella in cui sono attualmente residente. Posso chiedere un nuovo mutuo anche se no ho già ottenuto un altro in precedenza?

Sì, se il trasferimento è stato disposto d'ufficio in un comune diverso da quello in cui si trova l'immobile per cui è stato ottenuto il precedente finanziamento e previa o contestuale estinzione del mutuo già in corso.

3.4 Sono separato legalmente posso chiedere un nuovo mutuo?

Sì, ma solo nel caso in cui l'immobile acquistato con il mutuo precedente concesso da INPS sia stato assegnato all'ex coniuge e chi fa la domanda non sia più intestatario del mutuo stesso.

3.5 Sono già titolare di un mutuo, posso chiedere un nuovo finanziamento per l'acquisto di un box o posto auto?

Sì, è possibile richiedere un nuovo mutuo per l'acquisto o la costruzione di un box auto o posto auto, anche senza estinguere quello già in corso ottenuto per altre finalità.

4 FAQ: Cointestazione del mutuo

In questa sezione sono contenute le FAQ sulla possibilità di cointestare il mutuo con il coniuge o la parte unita civilmente.

4.1 Ho la possibilità di cointestare il mutuo?

Sì, è possibile chiedere di cointestare il mutuo con il coniuge (o la parte unita civilmente) del richiedente, ma ambedue devono essere iscritti alla gestione unitaria. Ci sono però alcune particolarità a cui prestare attenzione: • se solo uno dei due coniugi/uniti civilmente è iscritto alla gestione unitaria è possibile intestare l'immobile ad entrambi, ma solo l'iscritto/a sarà titolare del mutuo a cui, comunque, deve essere intestata almeno una quota pari al 50% dell'intera proprietà; • l'immobile per cui si chiede il mutuo non può essere intestato solo alla parte non iscritta alla gestione unitaria (l'iscritto non può chiedere il mutuo per un immobile da intestare esclusivamente al coniuge/parte dell'unione civile); • gli importi massimi erogabili per ogni tipologia di mutuo rimangono invariati e si applicano anche nel caso di mutuo cointestato; • in caso di separazione o cessazione degli effetti civili del matrimonio o dell'unione civile, l'ex coniuge/parte dell'unione civile, se iscritto alla gestione, può diventare titolare esclusivo del mutuo se subentra nella titolarità dell'immobile.

5 FAQ: Portabilità

In questa sezione sono contenute tutte le FAQ relative alla possibilità di trasferire in INPS un mutuo precedentemente contratto con una banca.

5.1 Se ho già un mutuo presso una banca posso trasferirlo in INPS?

Sì, è possibile farlo se il mutuo in essere con la banca è stato ottenuto per una delle finalità previste nel Regolamento INPS e si è in possesso di tutti requisiti previsti per l'erogazione del mutuo ipotecario INPS.

5.2 Se ho un mutuo presso una banca cointestato con il mio coniuge, posso trasferirlo in INPS?

Sì, se entrambi i coniugi o parti dell'unione, cointestatari del mutuo con la banca sono iscritti al Fondo gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali. Diversamente la portabilità non può essere ottenuta.

6 FAQ: Eccezioni

In questa sezione sono contenute le FAQ relative alle eccezioni consentono di accedere al mutuo anche se si possiede una casa in Italia.

6.1 Se ho già una casa in Italia posso accedere al mutuo ipotecario INPS?

Al fine di ottenere il mutuo, il richiedente o il suo nucleo familiare non devono essere già proprietari di una casa in Italia, tranne nei casi in cui: • sono unicamente proprietari di abitazioni ricevute per donazione o per successione ma non possono utilizzarle a causa di diritti di usufrutto, uso, abitazione gravanti sulle stesse e di cui siano titolari altri soggetti da almeno cinque anni; • il richiedente o i componenti del nucleo familiare sono unicamente proprietari di abitazioni in misura pari o inferiore al 50%; • l'iscritto è rimasto senza la sua unica abitazione a seguito di separazione e di assegnazione al coniuge e/o dei componenti del nucleo familiare; • l'unica abitazione di proprietà dell'iscritto è stata dichiarata inagibile per eventi di calamità naturali; • l'iscritto è comproprietario unicamente di un'abitazione con soggetti estranei al proprio nucleo familiare e vuole rilevare le quote degli altri; • Se possiede unicamente una casa ad almeno 150 km da quella che intende comprare per trasferire la residenza.

7 FAQ: Tempistiche

In questa sezione sono contenute le FAQ sulle tempistiche da rispettare per presentare sul sito di INPS la domanda telematica di concessione del mutuo ipotecario e cosa significa perizia estimativa.

7.1 Quando posso presentare la domanda?

La domanda si può presentare sul sito INPS dal 15 gennaio al 15 dicembre di ogni anno. Per accedere al servizio occorre essere muniti di SPID, CIE o CNS. Il servizio è accessibile dalla pagina dedicata che è possibile raggiungere digitando il titolo sul motore di ricerca: «Richiedere la concessione di un mutuo ipotecario edilizio».

7.2 Quali sono le scadenze da rispettare dopo aver presentato la domanda?

Ci sono più passaggi da effettuare, ma bisogna tenere in considerazione che dopo la presentazione della domanda il mutuo non viene subito erogato e inizia un dialogo con la sede dove è stata presentata la domanda. La procedura in ogni caso deve concludersi entro 120 gg. dalla richiesta del mutuo. Nel dettaglio questi sono i passaggi: • Entro 10 gg dalla domanda il richiedente riceve dalla sede INPS comunicazione dell'esito della verifica dei requisiti con la richiesta di inoltro documentazione (perizia giurata di regolarità dell'immobile e relazione notarile preliminare) • Entro 15 gg, il richiedente invia i documenti richiesti • La sede competente incarica la consulenza tecnica edilizia dell'Istituto per l'esecuzione della perizia tecnica estimativa dell'immobile • Entro 12 gg avviene il completamento della perizia • Entro 5 giorni conferma della perizia e del valore dell'immobile • Entro 5 giorni successivi conferma del mutuo ed impegno spesa • Il mutuo deve essere liquidato entro 120 gg dalla presentazione della domanda

- Firma del contratto con notaio presso ufficio competente

7.3 Che cos’è la perizia estimativa?

Dopo aver trasmesso la documentazione richiesta, il Direttore della sede INPS competente alla lavorazione incaricherà i periti del ramo tecnico edilizio dell’Istituto di svolgere una perizia tecnica estimativa sul valore dell’immobile per il quale il mutuo è richiesto.

Il valore accertato dai tecnici dell’Istituto verrà comunicato per posta elettronica al richiedente che dovrà confermare tale valore entro i 5 giorni successivi.

Una volta confermato il valore della perizia estimativa da parte del richiedente, la sede INPS di riferimento comunicherà gli estremi del provvedimento di concessione del mutuo, le informazioni per il vincolo assicurativo a favore di INPS da prevedere nella polizza incendio, scoppio e fulmine ed il termine per la conseguente accettazione da parte del richiedente.

8 FAQ: Documentazione

In questa sezione sono contenute le FAQ relative ai documenti da presentare al momento della domanda e le informazioni in essi contenuti.

8.1 Quali sono i documenti da presentare?

In fase di inoltro della domanda, l'utente deve necessariamente indicare le finalità per le quali richiede il mutuo, l'importo richiesto, il codice di avviamento postale in cui è situato l'immobile, il codice fiscale dell'eventuale cointestatario. I documenti da allegare alla domanda in relazione alle singole tipologie di mutuo richiesto sono indicati nell'elenco pubblicato nell'apposita sezione dedicata all'interno della scheda «Richiedere la concessione di un mutuo ipotecario edilizio».

Nella fase successiva, previa comunicazione della sede competente alla lavorazione della domanda, il richiedente deve inserire per via telematica:

- la perizia giurata attesta la regolarità catastale, urbanistico-edilizia ed energetica relativa all'immobile, redatta da un tecnico abilitato inserito al relativo albo professionale;
- la relazione notarile preliminare.

8.2 Perché nella compilazione della domanda di concessione del mutuo è richiesto all'utente di indicare specifici dati reddituali e patrimoniali riferiti al proprio nucleo familiare?

Nella compilazione della domanda di concessione del mutuo il richiedente deve compilare un apposito spazio riferito ad alcuni dati reddituali e patrimoniali. In particolare, il richiedente deve indicare il reddito netto annuo imponibile del nucleo familiare, il reddito annuale netto del nucleo familiare e l'esposizione debitoria annua del nucleo familiare.

Queste informazioni di carattere reddituale e patrimoniale sono necessarie al fine di determinare la capacità di credito del richiedente come definita nell'art. 2, comma 6 del regolamento vigente e per acquisire elementi utili ai fini della formazione della graduatoria nazionale mensile delle domande pervenute qualora vi sia un'eccedenza delle stesse per un importo totale superiore al 90% dello stanziamento di bilancio definito annualmente per la concessione dei mutui ipotecari edilizi.

8.3 Cosa succede se nella documentazione presentata nella domanda inserisco cose non veritiere?

Nell'eventualità in cui sia dichiarato il falso nella documentazione presentata, il contratto viene risolto in qualsiasi momento con l'applicazione di una penale pari al 5% della somma concessa del mutuo.

Sono a carico del mutuatario anche le spese per la risoluzione del contratto, per il recupero delle somme dovute e per l'eventuale rinnovo della polizza assicurativa obbligatoria e dell'ipoteca sull'immobile.

8.4 Come si calcola il reddito netto annuo del nucleo familiare da dichiarare in domanda ai fini della concessione del mutuo ipotecario edilizio? agli iscritti alla gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali?

Il reddito familiare netto da dichiarare in domanda ai fini della concessione del mutuo è dato dalla somma dei redditi netti di tutti i componenti del nucleo del richiedente iscritto alla gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali. Per ciascun componente occorre considerare i redditi riferiti ad uno stesso anno (periodo di imposta).

Il reddito netto di una singola persona si evince dalla certificazione in possesso comprovante la situazione reddituale.

Il regolamento vigente per l'erogazione dei mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali specifica che per reddito netto del nucleo familiare si intende la somma dei redditi dei componenti il nucleo familiare, al netto delle imposte e

desumibile dall'ultima dichiarazione fiscale disponibile al momento della presentazione della domanda.

Per determinare il reddito netto di ciascun componente il nucleo familiare, occorre, dunque, prendere a riferimento, per ciascuno di essi, l'ultima dichiarazione fiscale disponibile al momento della presentazione della domanda: "Certificazione unica rilasciata dal datore di lavoro" ovvero "modello 730" o modello "UNICO persone fisiche".

Si ricorda che il/i richiedenti dovranno altresì autocertificare che la capienza richiesta dal Regolamento sussiste al netto di eventuali altri finanziamenti contratti dal nucleo familiare.

8.5 Esempio di calcolo sul reddito netto annuo del nucleo familiare

Nel caso in cui il nucleo familiare sia composto solo dal richiedente e dal coniuge ed entrambi, nell'anno precedente alla presentazione della domanda, abbiano prodotto solo redditi di lavoro dipendente e assimilati sarà possibile, per ciascuno di essi, fare riferimento alla Certificazione Unica rilasciata dai rispettivi datori di lavoro (anche a più certificazioni nel caso in cui abbiano avuto più datori di lavoro con riferimento allo stesso anno).

Qualora la domanda sia presentata prima del termine, entro cui deve essere rilasciata la certificazione unica relativa ai redditi dell'anno precedente, occorrerà fare riferimento alla certificazione unica relativa ai redditi del secondo anno antecedente a quello di presentazione della domanda (ultima certificazione disponibile al momento della presentazione della domanda).

Caso: lavoratori dipendenti con contratto di lavoro a tempo indeterminato

Stando al caso considerato si ipotizza che i due componenti del nucleo siano entrambi lavoratori dipendenti con contratto di lavoro a tempo indeterminato e che non producano altri redditi.

Per determinare il reddito netto occorrerà, per ciascuno dei due componenti il nucleo familiare, calcolare il reddito netto sottraendo al reddito imponibile di lavoro dipendente (punto 1 nel modello di certificazione unica 2022) l'imposta netta e le addizionali regionale e comunale (punti 21, 22, 26 e 27 nel modello di certificazione unica 2022).

Qualora siano presenti compensi relativi ad anni precedenti assoggettati a tassazione separata, al risultato ottenuto andrà sommato l'importo netto di detti compensi (compenso meno

ritenute, ossia punto 511 e 512 meno punto 513 ove il riferimento sia il modello di certificazione unica 2022).

Se i componenti del nucleo familiare producono altri redditi, oltre ai redditi di lavoro dipendente e assimilati, occorrerà necessariamente fare riferimento all'ultimo modello 730 o modello Unico persone fisiche presentato rispetto alla data di presentazione della domanda di mutuo.

Per determinare il reddito netto con riferimento al modello 730 occorrerà individuare nel prospetto di liquidazione del modello medesimo il reddito imponibile (ad esempio, rigo 14 nel modello 730 – 2022) e sottrarre a quest'ultimo l'imposta netta (ad esempio, rigo 50 nel modello 730 – 2022) e le addizionali regionale e comunale dovute (rigo 72 e rigo 75 nel modello 730 – 2022).

Per determinare il reddito netto dal modello unico persone fisiche, il reddito imponibile va individuato nel quadro RN (rigo RN4 nel modello Unico PF 2022). A tale importo occorre sottrarre l'imposta netta e le addizionali regionale e comunale dovute (Unico 2022 persone fisiche: righi RN26; RV2; RV10).

8.6 Che cosa si intende per reddito imponibile?

Il reddito imponibile del nucleo familiare è dato dalla somma dei redditi di tutti i componenti del nucleo familiare su cui grava l'applicazione delle imposte dirette con riferimento ad un determinato anno (periodo di imposta).

Anche il reddito imponibile è desumibile dall'ultima dichiarazione fiscale disponibile al momento della presentazione della domanda. È proprio dal reddito imponibile, infatti, che vengono tolte le imposte per giungere al calcolo del reddito netto.

Nel caso in cui sia possibile fare riferimento al modello di certificazione unica il reddito imponibile equivale all'importo dei redditi di lavoro dipendente e assimilati rappresentati in corrispondenza delle specifiche voci del modello medesimo (richiamando il caso esemplificativo sopra rappresentato in cui i componenti del nucleo familiare sono entrambi lavoratori dipendenti con contratto di lavoro a tempo indeterminato, sarà sufficiente considerare, per ciascuno, l'importo di cui al punto 1 del modello di certificazione unica 2022).

Nel caso in cui occorra utilizzare come certificazione il modello 730, occorrerà individuare nel prospetto di liquidazione la voce reddito imponibile (rigo 14 nel modello 730-2022).

Nel caso in cui l'ultima dichiarazione fiscale disponibile al momento della presentazione della domanda di mutuo sia il modello Unico persone fisiche il reddito imponibile è quello rappresentato nel riquadro RN (rigo RN4 del modello Unico persone fisiche 2022).

8.7 Cosa si intende per esposizione debitoria annua del nucleo familiare?

Si intende la somma delle rate per eventuali altri finanziamenti in corso ottenuti dal richiedente e dai componenti del nucleo familiare che hanno scadenza nell'anno di presentazione della domanda di concessione del mutuo.

Detta somma viene sottratta dal reddito netto annuale del nucleo familiare per determinare la capacità di credito del richiedente di cui all'art. 2 comma 6 del regolamento e la quale si intende accertata nel limite in cui l'importo delle rate annuali del mutuo richiesto non ecceda la metà del reddito netto del nucleo familiare decurtato dall'esposizione debitoria annua del nucleo familiare medesimo [(reddito netto-esposizione debitoria) /2].

9 FAQ: Comunicazioni

In questa sezione sono contenute le FAQ relative alle comunicazioni tra il contraente del mutuo ipotecario e l'INPS.

9.1 Dove ricevo le comunicazioni relative al mutuo?

Tutte le comunicazioni trasmesse sono visualizzabili all'interno dell'area personale utente "My INPS" accessibile tramite SPID, CIE e CNS. Le conferme richieste da parte dell'utente dovranno essere inviate tramite la procedura guidata all'interno dell'area personale "My INPS".

10 FAQ: Tassi di interesse

In questa sezione sono contenute le FAQ relative al calcolo delle rate del mutuo e dei tassi di interesse.

10.1 È possibile cambiare il tasso del mutuo?

Il tasso di interesse, su richiesta del mutuatario, può passare da fisso a variabile, e viceversa, per una sola volta durante il periodo di ammortamento e decorsi due anni dal perfezionamento del contratto di mutuo. Il cambio è applicabile a tutti i mutui stipulati in vigenza dei regolamenti emanati dall'istituto dall'anno 2015 in poi.

Ai mutuatari in regola con i pagamenti è consentita la rinegoziazione del mutuo al tasso vigente al momento della richiesta, ferma restando l'applicazione di tutte le altre disposizioni vigenti all'atto della concessione del mutuo.

Bisogna ricordare anche che la possibilità di richiedere la variazione del tasso da fisso a variabile e viceversa è consentita ogni cinque anni ai mutuatari che hanno ottenuto il mutuo in vigenza dei regolamenti emanati dall'Istituto negli anni 2004, 2005 e 2006 (c.d. clausola "Porta d'albergo").

La rinegoziazione è a domanda e senza oneri per il mutuatario e può essere presentata esclusivamente secondo le modalità comunicate dall'INPS (per saperne di più consulta la pagina dedicata sul sito www.inps.it digitando sul motore di ricerca «Richiedere la rinegoziazione di un mutuo ipotecario».

11 FAQ: Obblighi e divieti

In questa sezione sono contenute le FAQ sugli obblighi e i divieti da rispettare relativamente concessione del mutuo ipotecario INPS.

11.1 Per ottenere il mutuo quali sono gli obblighi da rispettare?

L'utente deve necessariamente abitare l'immobile acquistato con il mutuo e spostare lì la sua residenza per almeno 5 anni, salvo che non faccia parte delle forze armate o di polizia. Bisogna sottoscrivere una polizza sull'immobile contro incendi, fulmini e scoppi per tutta la durata del mutuo. Sull'immobile deve essere iscritta un'ipoteca pari al doppio del capitale mutuato.

11.2 Quali sono i divieti previsti relativamente alla concessione del mutuo ipotecario INPS?

È vietata la vendita totale e parziale dell'immobile prima dell'estinzione totale del mutuo. È vietato affittare o cedere in comodato l'immobile per almeno 5 anni.

12 FAQ: Sospensioni e rinegoziazioni

In questa sezione sono contenute le FAQ relative alle possibilità di sospendere o rinegoziare il mutuo

12.1 È possibile sospendere o rinegoziare le rate del mutuo?

Sì, è possibile sospendere o rinegoziare le rate del mutuo nei seguenti casi:

- malattia, decesso o perdita del lavoro del mutuatario, del coniuge o della parte unita civilmente;
- eventi calamitosi dichiarati dalle autorità competenti;
- situazioni di morosità incolpevole;
- gravi epidemie, pandemie, o altri stati di emergenza dichiarati dalle autorità competenti.

La richiesta di sospensione deve essere presentata al Direttore della sede INPS competente.

In caso di approvazione della richiesta, può essere consentita la sospensione entro i limiti massimi di una rata in caso di rate semestrali, di due rate in caso di rate trimestrali e di sei rate in caso di rate mensili.

13 FAQ: Successione titolarità del mutuo

In questa sezione sono contenute le FAQ relative alla possibilità di succedere nel mutuo in caso di morte del mutuatario.

13.1 In caso di morte del mutuatario, è possibile succedere nel mutuo?

In caso di morte del mutuatario, è consentita la successione nella titolarità del mutuo al coniuge o all'unito civilmente superstite. Nel caso di mancanza del coniuge o dell'unito civilmente, si consente la successione ai figli, se componenti del nucleo familiare. Se i figli sono minori di età possono ottenere il subentro nella successione della titolarità del mutuo sotto la tutela della persona designata dal giudice tutelare.

14 FAQ: Mancato pagamento rate

In questa sezione sono contenute le FAQ relative al mancato pagamento di una o più rate del mutuo.

14.1 Cosa succede se non pago una rata del mutuo?

Il mancato pagamento di ciascuna rata dell'ammortamento innesca l'applicazione degli interessi di mora nella misura annua pari al tasso di interesse applicato al contratto di mutuo, maggiorato di due punti percentuali. Tuttavia, la misura del tasso non può mai essere superiore al limite fisso ai sensi dell'art. 2. Il mancato pagamento di sette rate mensili (due rate nel caso di mutui semestrali o trimestrali, stipulati prima dell'entrata in vigore del Regolamento 2023) comporta la risoluzione del contratto. In questo caso il mutuatario dovrà restituire l'intero importo mutuato, oltre interessi di mora, e in caso di mancato pagamento saranno attivate le procedure giudiziali.

15 FAQ: Estinzione del contratto

In questa sezione sono contenute le FAQ sulla possibilità di estinguere il mutuo in un'unica soluzione.

15.1 Si può estinguere totalmente il mutuo?

Sì, il mutuatario può estinguere il mutuo in qualunque momento, durante il periodo di durata del piano di rimborso. Il titolare del contratto può estinguere parzialmente o totalmente il mutuo con pagamento in unica soluzione, senza alcuna penalità. L'estinzione parziale di un mutuo a tasso fisso deve essere effettuata almeno 20 giorni prima della data di scadenza della successiva rata mensile.

16 Appendice A: Definizioni

La tabella prova a semplificare alcune espressioni che si trovano all'interno del documento:

Termine / Espressione	Significato
Portabilità	Per portabilità o surroga del mutuo si intende il trasferimento di un mutuo già in essere presso una banca all'Inps.
Dati reddituali e patrimoniali	Per dati reddituali e patrimoniali si intende l'inserimento nella domanda per la concessione del mutuo delle seguenti informazioni che servono a determinare da parte dell'Inps la capacità di credito del richiedente: • Il reddito netto annuo imponibile del nucleo familiare • Il reddito annuale netto del nucleo familiare • L'esposizione debitoria annua del nucleo familiare
Reddito netto annuo del nucleo familiare	Il reddito familiare netto è dato dalla somma dei redditi netti di tutti i componenti del nucleo familiare, prendendo in considerazione, per ciascuno di essi, i redditi riferiti ad uno stesso anno (periodo di imposta). Il reddito netto di una singola persona si evince dalla certificazione in possesso comprovante la situazione reddituale. Perciò, per reddito netto del nucleo familiare si intende la somma dei redditi dei componenti il nucleo familiare, al netto delle imposte e desumibile dall'ultima dichiarazione fiscale disponibile al momento della presentazione della domanda. Per determinare il reddito netto di ciascun componente il nucleo familiare, occorre, dunque, prendere a riferimento, per ciascuno di essi, l'ultima dichiarazione fiscale disponibile al momento della presentazione della domanda: "Certificazione unica rilasciata dal datore di lavoro" ovvero "modello 730" o modello "UNICO persone fisiche".

Reddito imponibile	Il reddito imponibile del nucleo familiare è dato dalla somma dei redditi di tutti i componenti del nucleo familiare su cui grava l'applicazione delle imposte dirette con riferimento ad un determinato anno (periodo di imposta). Anche il reddito imponibile è desumibile dall'ultima dichiarazione fiscale disponibile al momento della presentazione della domanda.
Esposizione debitoria	È la somma delle rate per eventuali altri finanziamenti in corso ottenuti dal richiedente e dai componenti del nucleo familiare che hanno scadenza nell'anno di presentazione della domanda di concessione del mutuo.
Perizia estimativa	La perizia tecnica estimativa consente di accertare il valore dell'immobile per il quale è stato richiesto il mutuo.
Perizia giurata	La perizia giurata attesta la regolarità catastale, urbanistico-edilizia ed energetica relativa all'immobile per cui è stato richiesto il mutuo ed è redatta da un tecnico abilitato.
SPID	Il Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID) è la chiave di accesso semplice, veloce e sicura ai servizi digitali delle amministrazioni locali e centrali.
CIE	La Carta di Identità Elettronica è la chiave di accesso, garantita dallo Stato e rilasciata dal Ministero dell'Interno, che permette al cittadino di autenticarsi in tutta sicurezza ai servizi online di enti e pubbliche amministrazioni che ne consentono l'utilizzo.
CNS	La Carta Nazionale dei Servizi è un dispositivo (ovvero una Smart Card o una chiavetta USB) che contiene un "certificato digitale" di autenticazione personale.

17 Appendice B: Documenti correlati

In questa sezione sono inseriti tutti i documenti correlati, presenti sul sito dell'Inps agli argomenti trattati tra le FAQ:

Scheda prodotto	Link	Sito
Concessione del mutuo	https://www.inps.it/prestazioni-servizi/richiedere-la-concessione-di-un-mutuo-ipotecario	https://www.inps.it/
Rinegoziazione	https://www.inps.it/prestazioni-servizi/richiedere-la-rinegoziazione-di-un-mutuo-ipotecario	https://www.inps.it/
Successione	https://www.inps.it/prestazioni-servizi/richiedere-la-successione-in-un-mutuo-ipotecario	https://www.inps.it/
Sospensione per morosità incolpevole	https://www.inps.it/prestazioni-servizi/morosita-incolpevole-sospendere-l-ammortamento-o-rinegoziare-il-mutuo	https://www.inps.it/
Variazione del tasso	https://www.inps.it/prestazioni-servizi/richiedere-la-variazione-del-tasso-del-mutuo-ipotecario-edilizio-da-variabile-a-fisso-e-viceversa	https://www.inps.it/
Simulazione piano ammortamento	https://serviziweb2.inps.it/MutIpoGDPWeb/simulaPianoAmm/index	https://www.inps.it/
Regolamento completo	https://www.inps.it/docallegatiNP/Mig/Allegati/Regolamento_mutui_2020.pdf	https://www.inps.it/