

In vigore dal 01/04/2026

MUTUI IPOTECARI 2024

FAQ



INDICE

1	FAQ: COS'È IL MUTUO, A COSA SERVE, I SOGGETTI INTERESSATI E I REQUISITI PER OTTENERLO	5
1.1	Cos'è il mutuo ipotecario?	5
1.2	A cosa serve il mutuo ipotecario?.....	5
1.3	Cosa si intende per nucleo familiare?.....	5
1.4	Cosa si intende per Sede INPS competente?	5
1.5	A chi è rivolto il mutuo ipotecario INPS?	5
1.6	Che requisiti deve avere l'immobile per ottenere il mutuo?	6
2	FAQ: DURATA ED IMPORTI DEL MUTUO	6
2.1	Per quanti anni durerà il mutuo?	6
2.2	Quali sono gli importi massimi concedibili per il mutuo?	6
2.3	Come viene rimborsato il mutuo?	7
3	FAQ: NUOVO FINANZIAMENTO	7
3.1	Posso richiedere un nuovo finanziamento anche se ho già un mutuo attivo?.....	7
3.2	Sono stato in una situazione di morosità con il precedente mutuo, posso richiederne uno nuovo? 7	
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 ne ho già ottenuto un altro precedente?.....	7
3.4	Sono separato legalmente, posso chiedere un nuovo mutuo?	8
3.5	Sono già titolare di un mutuo, posso chiedere un nuovo finanziamento per l'acquisto di un box o posto auto?.....	8
4	FAQ: COINTESTAZIONE DEL MUTUO	8
4.1	Ho la possibilità di cointestare il mutuo?	8
5	FAQ: PORTABILITÀ DEL MUTUO	9
5.1	Se ho già un mutuo presso una banca, posso trasferirlo in INPS?	9
5.2	Ho un mutuo presso una banca cointestato con il mio coniuge, posso trasferirlo in INPS?	9
5.3	Quale documentazione è necessaria in caso di portabilità del mutuo?	9
6	FAQ: ECCEZIONI	9
6.1	Ho già una casa in Italia, posso accedere al mutuo ipotecario INPS?	9
7	FAQ: TEMPISTICHE	10
7.1	Quando posso presentare la domanda di concessione del mutuo ipotecario?.....	10

7.2	Quali sono le scadenze da rispettare dopo aver presentato la domanda di concessione del mutuo ipotecario?	10
7.3	Che cos'è la perizia estimativa?	11
8	FAQ: DOCUMENTAZIONE	11
8.1	Quali sono i documenti da presentare al momento della domanda?	11
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?.....	11
8.3	Perché devo possedere una valida attestazione ISEE o DSU al momento della presentazione della domanda di concessione del mutuo?	12
8.4	Quali sono le differenze tra il nucleo familiare ai fini ISEE e quello per la concessione del mutuo?	12
8.5	Cosa succede se nella documentazione presentata nella domanda di mutuo inserisco cose non veritiere?	12
8.6	Quali spese sono a mio carico?	13
8.7	Come si calcola di reddito 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?	13
8.8	Esempio di calcolo sul reddito netto annuo del nucleo familiare.....	13
8.9	Cosa si intende per esposizione debitoria annua del nucleo familiare?	14
9	FAQ: GRADUATORIA NAZIONALE MENSILE	14
9.1	Come funziona la graduatoria nazionale mensile?.....	14
9.2	Quali tipologie di domande vengono considerate in graduatoria?	15
9.3	Se la mia domanda non risulta vincitrice, posso farne un'altra per accedere alla graduatoria del mese successivo?	15
10	FAQ: COMUNICAZIONI	15
10.1	Dove ricevo le comunicazioni relative al mutuo?	15
11	FAQ: TASSI DI INTERESSE	15
11.1	È possibile cambiare il tasso di interesse del mutuo?	16
12	FAQ: OBBLIGHI E DIVIETI	16
12.1	Per ottenere il mutuo, quali sono gli obblighi da rispettare?.....	16
12.2	Quali sono i divieti previsti relativamente alla concessione del mutuo ipotecario INPS?	17
12.3	Cosa si intende per domicilio digitale?	17

13	FAQ: SOSPENSIONI E RINEGOZIAZIONI	17
13.1	Posso sospendere o rinegoziare le rate del mutuo?.....	17
14	FAQ: SUCCESSIONE DELLA TITOLARITÀ DEL MUTUO	17
14.1	In caso di morte del mutuatario, è consentita la successione della titolarità del mutuo?	17
15	FAQ: MANCATO PAGAMENTO DELLE RATE	18
15.1	Cosa succede se non pago una rata del mutuo?.....	18
16	FAQ: ESTINZIONE DEL CONTRATTO	18
16.1	È possibile estinguere totalmente il mutuo?	18
	APPENDICE A: DEFINIZIONI	19
	APPENDICE B: DOCUMENTI CORRELATI	21

1 FAQ: Cos'è il mutuo, a cosa serve, i soggetti interessati e i requisiti per ottenerlo

In questa sezione puoi trovare le FAQ sulle principali caratteristiche del mutuo ipotecario INPS, le relative finalità, i soggetti interessati ed i requisiti dell'immobile.

1.1 Cos'è il mutuo ipotecario?

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

1.2 A cosa serve il mutuo ipotecario?

Puoi richiedere il mutuo ipotecario INPS per uno dei seguenti motivi:

- Acquistare un immobile di nuova costruzione, da un privato, da aste pubbliche o cooperative;
- Costruire, ampliare o svolgere lavori di manutenzione di un immobile di proprietà;
- Acquistare o costruire un box o posto auto;
- Iscrizione - anche uno o più componenti del tuo nucleo familiare - a corsi universitari, master, Conservatori di musica e Accademie di belle arti, Istituti di formazione professionale che rilasciano titoli legalmente riconosciuti in Italia.

Inoltre, puoi richiedere il mutuo INPS anche per trasferire un mutuo già stipulato con una banca purché abbia le stesse finalità per le quali è concedibile il mutuo INPS (c.d. "Portabilità", *FAQ 5.1*).

1.3 Cosa si intende per nucleo familiare?

Per nucleo familiare si intende il coniuge, la parte dell'unione civile, conviventi di fatto con contratto registrato, i figli minori di età o figli maggiorenni fiscalmente a carico del genitore.

1.4 Cosa si intende per Sede INPS competente?

Per Sede INPS competente si intende la Sede territoriale INPS individuata in base a dove è situato l'immobile per il quale è stata presentata la domanda di concessione del mutuo o che costituisce oggetto di iscrizione ipotecaria in caso di portabilità.

1.5 A chi è rivolto il mutuo ipotecario INPS?

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.

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.

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

Per poter richiedere il mutuo INPS né tu, né i componenti del tuo nucleo familiare (FAQ 1.3) dovete essere proprietari di altre abitazioni in tutto il territorio nazionale, salvo alcune eccezioni (FAQ 6.1).

L'immobile, inoltre, deve possedere 4 requisiti essenziali:

- Non deve essere di lusso;
- Deve essere libero e disponibile;
- Deve trovarsi in Italia;
- Deve diventare la residenza del mutuatario.

2 FAQ: Durata ed importi del mutuo

In questa sezione puoi trovare 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**.

La durata massima del mutuo per motivi di studio non può superare i 15 anni.

In ogni caso, la durata massima del piano di ammortamento del mutuo trova un ulteriore limite nell'età del richiedente al momento della presentazione della domanda. La somma tra l'età del richiedente e la durata dell'ammortamento del mutuo, infatti, non può essere maggiore di 80.

2.2 Quali sono gli importi massimi concedibili per il mutuo?

Gli importi massimi concedibili con il mutuo sono i seguenti:

- **300.000€** per acquistare un immobile di nuova costruzione o da un privato, ma anche per acquistare una nuova casa da un'asta pubblica o da cooperative;
- **150.000€** per ristrutturazioni o lavori di manutenzione di immobili già di proprietà;
- **75.000€** per acquistare o costruire 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.

Gli importi sopra descritti sono da intendersi comprensivi di eventuali imposte.

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, 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 (*Appendice B: Documenti correlati*).

Il valore del finanziamento, inoltre, è condizionato dalla capacità di credito del richiedente come definita dall'art.2, comma 8 del Regolamento vigente.

Detta capacità di credito¹³ 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 (FAQ 8.7) diminuito dal totale delle rate annuali per eventuali altri finanziamenti in corso: **[(reddito netto familiare – rate annuali per altri debiti) /2]**.

2.3 Come viene rimborsato il mutuo?

Il rimborso del mutuo 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**.

3 FAQ: Nuovo finanziamento

In questa sezione puoi trovare le FAQ sulla possibilità di richiedere un nuovo mutuo ipotecario INPS successivo ad un precedente mutuo INPS contratto in passato.

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

No, non puoi richiedere un nuovo mutuo se già ne è attivo un altro. Per poter fare domanda è necessario aver finito di pagare il finanziamento precedente da almeno 3 anni. Unica eccezione alla preventiva estinzione del mutuo già ottenuto per poter fare la domanda di un nuovo mutuo è consentita nel caso in cui il nuovo mutuo da richiedere riguardi l'acquisto o la costruzione del box o posto auto. In tal caso, infatti, il richiedente ha facoltà di richiedere un ulteriore finanziamento, senza preventiva estinzione del mutuo in corso di ammortamento ottenuto per una finalità diversa da quella per l'acquisto o costruzione box/posto auto (FAQ 8.75).

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

No, non puoi richiedere un nuovo mutuo se sei stato moroso sul mutuo precedente. Puoi richiedere un nuovo finanziamento solo se sono trascorsi 5 anni dal pagamento delle somme integralmente dovute per il mutuo precedente, compresi gli interessi di mora, eventuale penale e spese legali.

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 ne ho già ottenuto un altro precedente?

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, ex unito civilmente o ex convivente di fatto 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, puoi richiedere un nuovo mutuo per acquistare o costruire 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 puoi trovare le FAQ sulla possibilità di cointestare il mutuo con il coniuge, la parte unita civilmente o il convivente di fatto con contratto registrato.

4.1 Ho la possibilità di cointestare il mutuo?

Sì, puoi cointestare il mutuo con un coniuge (o la parte unita civilmente o il convivente di fatto con contratto registrato), se entrambi iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali.

Ci sono però alcune particolarità a cui prestare attenzione:

- Se solo uno dei coniugi (o una delle parti unita civilmente, o uno dei conviventi di fatto) è iscritto alla Gestione unitaria è possibile intestare l'immobile ad entrambi, ma la titolarità del mutuo sarà solo in capo all'iscritto/a alla Gestione unitaria a cui dovrà essere intestata una quota di almeno il 50% della proprietà.
- L'immobile per cui si chiede il mutuo non può essere intestato solo alla parte che non è iscritta alla Gestione unitaria (l'iscritto non può chiedere il mutuo per un immobile e intestarlo esclusivamente al coniuge/parte dell'unione civile/convivente di fatto);
- Gli importi massimi erogabili per ogni tipologia di mutuo rimangono invariati e si applicano anche nel caso di mutuo cointestato (*FAQ 2.2*);
- In caso di separazione o cessazione degli effetti civili del matrimonio o dell'unione civile o della convivenza di fatto, l'ex coniuge/parte dell'unione civile/convivente di fatto, se iscritto alla Gestione unitaria, può diventare titolare esclusivo del mutuo se subentra nella titolarità dell'immobile.

5 FAQ: Portabilità del mutuo

In questa sezione puoi trovare tutte le FAQ relative alla possibilità di trasferire ad INPS un mutuo precedentemente contratto con una banca.

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

Sì, puoi trasferirlo se il mutuo in essere con la banca è stato ottenuto per una delle finalità previste nel Regolamento INPS (FAQ 1.2) e se si è in possesso di tutti i requisiti previsti per l'erogazione del mutuo ipotecario INPS (FAQ 1.6).

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

Sì, se entrambi i coniugi o parti dell'unione civile, o conviventi di fatto con contratto registrato, cointestatari del mutuo con la banca sono iscritti al Fondo di Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali. Diversamente, la portabilità non può essere ottenuta, salvo la possibilità che il coniuge (o la parte dell'unione civile, o il convivente di fatto) iscritto alla Gestione Unitaria non si sia in precedenza accollato presso la banca l'intero mutuo di cui si chiede la portabilità. In tal caso l'avvenuto accollo deve essere dimostrato allegando alla domanda di portabilità l'atto di accollo liberatorio stipulato con atto pubblico, ovvero con scrittura privata autenticata.

5.3 Quale documentazione è necessaria in caso di portabilità del mutuo?

La domanda di portabilità deve essere presentata con allegata la documentazione richiesta, reperibile all'interno della sezione indicata del sito istituzionale INPS www.inps.it.

Nel caso in cui il richiedente abbia stipulato in origine un mutuo cointestato, è necessario allegare l'atto di accollo liberatorio stipulato con atto pubblico ovvero con scrittura privata autenticata in seguito al quale la banca abbia modificato l'intestazione del mutuo.

6 FAQ: Eccezioni

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

6.1 Ho già una casa in Italia, posso accedere al mutuo ipotecario INPS?

Per accedere al mutuo INPS né tu, né il tuo nucleo familiare dovete essere già proprietari di una casa in Italia, tranne nei casi in cui:

- Siete unicamente proprietari di abitazioni ricevute per donazione o per successione e le stesse non possono essere utilizzate a causa di diritti di usufrutto, uso, abitazione gravanti su di esse e di cui siano titolari altri soggetti da almeno cinque anni;
- Siete 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 (parte unita civilmente o convivente di fatto) 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;
- Possiedi unicamente una casa ad almeno 150 km da quella che intendi comprare per trasferire la residenza. In questo caso, tuttavia, la domanda potrà essere presentata solo nel periodo dal 1° ottobre al 30 novembre di ogni anno e, a condizione che vi siano disponibilità residue di risorse finanziarie annualmente destinate alla concessione dei mutui ipotecari.

7 FAQ: Tempistiche

In questa sezione puoi trovare 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 di concessione del mutuo ipotecario?

Puoi presentare la domanda di mutuo tramite il sito istituzionale INPS www.inps.it dal 15 gennaio (dal 15 febbraio per l'anno 2024) al 30 novembre di ogni anno. Per accedere al servizio occorre essere in possesso di **SPID** (Sistema Pubblico di Identità Digitale), **CIE** (Carta d'Identità Elettronica) o **CNS** (Carta Nazionale dei Servizi). Il servizio è accessibile dalla pagina dedicata digitando il titolo sul motore di ricerca: «Richiedere la concessione di un mutuo ipotecario» (*Appendice B: Documenti correlati*).

7.2 Quali sono le scadenze da rispettare dopo aver presentato la domanda di concessione del mutuo ipotecario?

Dopo aver presentato la domanda non viene immediatamente erogato il mutuo ma inizia un dialogo con la Sede INPS competente alla lavorazione della domanda.

Nel dettaglio, le fasi per la concessione del mutuo sono:

- Il richiedente riceve dalla Sede INPS competente una comunicazione dell'esito della verifica dei requisiti con la richiesta di inoltro della documentazione (perizia giurata di regolarità dell'immobile e relazione notarile preliminare, *FAQ 8.1*);
- Entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, il richiedente invia i documenti richiesti;
- La Sede INPS competente incarica la consulenza tecnica edilizia dell'Istituto per l'esecuzione della perizia tecnica estimativa dell'immobile (*FAQ 7.3*);
- Ricevuta comunicazione del valore della perizia eseguita dai consulenti del ramo tecnico edilizio dell'Istituto, entro 15 giorni, il richiedente accetta il valore della perizia e conferma il valore del finanziamento concedibile;
- Di norma, nei sette giorni lavorativi successivi alla conferma del valore del finanziamento, il Direttore della Sede INPS competente dispone la concessione del mutuo e impegna la spesa. Il mutuo deve essere liquidato entro 120 giorni dalla presentazione della domanda;
- Il contratto di mutuo verrà stipulato davanti al notaio alla data concordata con il richiedente.

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 al richiedente tramite notifica nell'apposita sezione dell'area riservata del servizio di domanda. L'avviso di avvenuta notifica viene inviato tramite e-mail al richiedente che potrà visualizzarlo anche nell'area riservata "MyINPS" del sito istituzionale INPS www.inps.it, accessibile tramite **SPID** (Sistema Pubblico di Identità Digitale), **CIE** (Carta d'Identità Elettronica) e **CNS** (Carta Nazionale dei Servizi). Il richiedente dovrà confermare il valore della perizia accertata dai consulenti del ramo tecnico dell'Istituto e confermare il valore del finanziamento erogabile entro i 15 giorni successivi.

Una volta confermato il valore della perizia estimativa da parte del richiedente, la Sede INPS competente 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 davanti al notaio incaricato.

8 FAQ: Documentazione

In questa sezione puoi trovare le FAQ relative ai documenti da presentare al momento della domanda di concessione del mutuo e le informazioni in essi contenuti.

8.1 Quali sono i documenti da presentare al momento della domanda?

In fase di inoltro della domanda, l'utente deve indicare:

- Le finalità per le quali richiede il mutuo;
- L'importo richiesto per il mutuo;
- 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 nel sito INPS istituzionale www.inps.it nell'apposita sezione dedicata all'interno della scheda «Richiedere la concessione di un mutuo ipotecario» (*Appendice B: Documenti correlati*).

Nella fase successiva, previa comunicazione della Sede INPS competente, alla lavorazione della domanda, il richiedente deve inserire per via telematica entro i 15 giorni successivi dal ricevimento della comunicazione medesima:

- 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 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 8 del presente regolamento (*Appendice B: Documenti correlati*).

8.3 Perché devo possedere una valida attestazione ISEE o DSU al momento della presentazione della domanda di concessione del mutuo?

Al momento della presentazione della domanda, devi essere in possesso di una valida attestazione ISEE o di una Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) utile per la sua determinazione. Tali informazioni sono necessarie ai fini della formazione della graduatoria nazionale mensile (*FAQ 9.1*) delle domande pervenute qualora il valore delle stesse ecceda il 90% delle disponibilità finanziarie annualmente destinate alla concessione dei mutui ipotecari edilizi.

8.4 Quali sono le differenze tra il nucleo familiare ai fini ISEE e quello per la concessione del mutuo?

Il nucleo familiare ai fini ISEE comprende tutti coloro che:

- Hanno stessa residenza;
- Risultano all'interno dello stato di famiglia;
- Sono legate da un vincolo di matrimonio, di parentela, di affinità, di tutela, di adozione oppure affettivo.

Tale composizione del nucleo familiare è quella che viene presa in considerazione ai fini del calcolo del valore dell'ISEE che viene utilizzato ai fini dell'elaborazione delle graduatorie nazionali mensili che dovranno essere attivate nel caso in cui il valore delle domande pervenute superi il 90% delle disponibilità finanziarie annualmente destinate all'erogazione dei mutui ipotecari.

Il nucleo familiare ai fini dell'erogazione del mutuo ipotecario INPS include:

- Il coniuge, la parte dell'unione civile, conviventi di fatto con contratto registrato;
- I figli minori di età o figli maggiorenni fiscalmente a carico del genitore.

Tale composizione del nucleo familiare è quella che viene presa in considerazione ai fini della definizione della capacità di credito del richiedente ed ai fini della presenza o meno della proprietà di altri immobili nell'ambito del suo nucleo familiare.

8.5 Cosa succede se nella documentazione presentata nella domanda di mutuo inserisco cose non veritiere?

Se nella documentazione presentata dichiaro il falso, salvo ogni ulteriore responsabilità anche di natura penale del mutuatario, il contratto viene risolto in qualsiasi momento con l'applicazione di una penale pari al 5% della somma concessa del mutuo.

8.6 Quali spese sono a mio carico?

Sono a tuo carico le spese per la perizia giurata di cui all'art. 9, comma 4, lett. a), le spese di iscrizione ipotecaria e le spese notarili, ivi comprese le spese di registrazione e copia degli atti, nonché il costo della polizza assicurativa di cui all'art. 16. Sull'importo del mutuo erogato, inoltre, è trattenuto anticipatamente il contributo per oneri di amministrazione, nella misura dello 0,50% dell'importo mutuato.

Dopo la concessione del mutuo, sono a tuo carico 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.

8.7 Come si calcola di reddito 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 così come definito dall'art. 6 del Regolamento (*Appendice B: Documenti correlati*). Per ciascun componente occorre considerare i redditi riferiti ad uno stesso anno (periodo di imposta).

Il regolamento vigente per l'erogazione dei mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali specifica che per reddito netto si intende il reddito 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".

È opportuno precisare che ai fini del calcolo del reddito netto del nucleo familiare di cui all'art. 6 del Regolamento sono da considerare anche gli eventuali redditi esenti in quanto risultanti da certificazioni o dichiarazioni fiscali disponibili al momento della presentazione della domanda, purché riferibili allo stesso periodo di imposta.

Si ricorda che il richiedente dovrà altresì autocertificare che la capienza richiesta dal Regolamento sussiste al netto di eventuali altri finanziamenti contratti dal nucleo familiare.

8.8 Esempio di calcolo sul reddito netto annuo del nucleo familiare.

Nell'esempio considerato si ipotizza il caso in cui il nucleo familiare sia composto solo dal richiedente e dal coniuge e che entrambi, nell'anno precedente alla presentazione della domanda, abbiano prodotto solo ed esclusivamente redditi di lavoro dipendente e assimilati. Nell'ipotesi considerata, 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 2023) l'imposta netta e le addizionali regionale e comunale (punti 21, 22, 26 e 27 nel modello di certificazione unica 2023).

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 e sottrarre a quest'ultimo l'imposta netta e le addizionali regionale e comunale dovute.

Per determinare il reddito netto dal modello unico persone fisiche, andrà fatta un'operazione del tutto simile, individuando il reddito imponibile nel quadro RN e sottraendo a tale importo l'imposta netta e le addizionali regionale e comunale dovute.

In entrambi i casi andranno eventualmente aggiunti anche i redditi esenti, nonché eventuali altri redditi, al netto delle imposte, soggetti a regimi fiscali di vantaggio risultanti da certificazioni o dichiarazioni fiscali disponibili al momento della presentazione della domanda di mutuo purché riferibili allo stesso periodo di imposta.

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

Per esposizione debitoria annua 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 8 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: Graduatoria nazionale mensile

In questa sezione puoi trovare le FAQ relative alla graduatoria nazionale mensile.

9.1 Come funziona la graduatoria nazionale mensile?

Nel caso in cui il valore delle domande pervenute superi il 90% delle disponibilità finanziarie annualmente destinate alla concessione dei mutui ipotecari, sarà necessaria una graduatoria nazionale mensile che verrà determinata, dando priorità alle domande di primo finanziamento, in base all'ISEE ordinario del nucleo familiare in cui risulti incluso il soggetto richiedente. Le domande di portabilità di mutuo presentate successivamente al raggiungimento del limite del 90% sopra citato, sono inserite nella graduatoria in coda alle domande di nuovo finanziamento, sempre seguendo il criterio dell'ISEE. Ai fini della graduatoria viene

preso in considerazione il valore ISEE attestato al momento della presentazione della domanda. La graduatoria favorirà i richiedenti a cui corrisponde un ISEE più basso.

In caso di ISEE o Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) non valide o non presenti al momento della presentazione della domanda, le domande saranno posizionate in fondo alla graduatoria, in ordine decrescente di anzianità di iscrizione dei richiedenti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali. Nel caso in cui risultino pari valori ISEE tra le domande in graduatoria, infatti, la priorità viene stabilita in base all'anzianità di iscrizione alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali. In caso di persistente parità è applicato il criterio dell'ordine cronologico di presentazione delle domande.

9.2 Quali tipologie di domande vengono considerate in graduatoria?

Sono soggette a graduatoria nazionale mensile prioritariamente le domande di nuovo finanziamento. Le domande di portabilità di mutuo (surroga) presentate successivamente all'attivazione della graduatoria, sono considerate nel caso in cui residuino somme dopo l'assegnazione delle disponibilità finanziarie alle domande di nuovo finanziamento.

9.3 Se la mia domanda non risulta vincitrice, posso farne un'altra per accedere alla graduatoria del mese successivo?

No, non è necessario inoltrare nuovamente la domanda di concessione del mutuo, in quanto, la domanda non aggiudicata verrà automaticamente integrata all'interno della graduatoria del mese successivo. La domanda resterà attiva in tutte le graduatorie presenti nell'anno in cui essa è stata presentata.

10 FAQ: Comunicazioni

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

10.1 Dove ricevo le comunicazioni relative al mutuo?

Tutte le comunicazioni relative al mutuo vengono depositate nell'apposita sezione dedicata all'interno del servizio di domanda. Per ogni notifica depositata viene inviato un avviso all'indirizzo di posta elettronica che hai indicato ed autorizzato fra i tuoi "contatti" all'interno dell'area riservata "My INPS", gli avvisi di avvenuto invio delle notifiche saranno resi disponibili anche nell'area riservata "My INPS" accessibile tramite SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale), CIE (Carta d'Identità Elettronica) e CNS (Carta Nazionale dei Servizi). In caso di rifiuto della domanda, riceverai una comunicazione di rigetto, con indicazione dei motivi di rifiuto, all'indirizzo di posta elettronica comunicato all'Istituto.

11 FAQ: Tassi di interesse

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

11.1 È possibile cambiare il tasso di interesse del mutuo?

Il tasso di interesse, su richiesta del mutuatario non moroso, 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.

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, altresì, che i mutuatari che hanno ottenuto il mutuo in vigenza dei Regolamenti emanati dall'Istituto negli anni 2004, 2005 e 2006 hanno la possibilità di richiedere la variazione del tasso da fisso a variabile e viceversa anche ogni 5 anni (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 istituzionale INPS www.inps.it digitando sul motore di ricerca «Richiedere la rinegoziazione di un mutuo ipotecario», *Appendice B: Documenti correlati*).

12 FAQ: Obblighi e divieti

In questa sezione puoi trovare le FAQ sugli obblighi e i divieti da rispettare relativamente alla concessione del mutuo ipotecario INPS.

12.1 Per ottenere il mutuo, quali sono gli obblighi da rispettare?

Al fine di ottenere il mutuo è necessario rispettare i seguenti obblighi:

- Il richiedente, salvo il caso in cui il mutuo è richiesto per motivi di studio, deve abitare e stabilire la residenza entro 12 mesi dalla concessione del mutuo presso l'immobile per il quale il mutuo è richiesto o per il quale il box o posto auto oggetto del finanziamento costituisce o è destinato a costituire pertinenza;
- La residenza del mutuatario presso l'immobile oggetto del mutuo o di cui il box o posto auto oggetto del mutuo costituisce o è destinato a costituire pertinenza e deve permanere per almeno 5 anni dalla concessione del mutuo, tranne nel caso che il mutuatario non faccia parte delle forze armate o di polizia;
- Il mutuatario deve 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;
- Il richiedente deve possedere una casella PEC regolarmente iscritta nel registro INAD (*FAQ 12.3*);
- In caso di variazione del domicilio digitale (*FAQ 12.3*) o domicilio fisico è necessario comunicarlo all'istituto entro 7 giorni lavorativi;
- Il richiedente, in caso di trasferimento all'estero, è obbligato a eleggere domicilio fisico in Italia entro 30 giorni;
- Il richiedente deve necessariamente comunicare all'istituto la presenza di qualsiasi provvedimento giudiziario e/o amministrativo che incide sulla titolarità, sul valore o sul godimento dell'immobile oggetto di ipoteca.

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

Al fine di ottenere il mutuo è necessario rispettare i seguenti divieti:

- 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.

12.3 Cosa si intende per domicilio digitale?

Al fine di ottenere il mutuo è necessario che il richiedente acquisisca un indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) che dovrà essere riportato fra i contatti autocertificati nell'area riservata "**MyINPS**" del sito istituzionale INPS www.inps.it. Il domicilio digitale così indicato dovrà essere attivato dal richiedente sul sito dell'**Indice Nazionale dei Domicili Digitali (INAD)**. A tal fine, l'utente dovrà connettersi al sito domiciliodigitale.gov.it e accedere con **SPID** (Sistema Pubblico di Identità Digitale), **CIE** (Carta d'Identità Elettronica), o **CNS** (Carta Nazionale dei Servizi) al servizio "Attiva il tuo Domicilio".

13 FAQ: Sospensioni e rinegoziazioni

In questa sezione puoi trovare le FAQ relative alle possibilità di sospendere o rinegoziare il mutuo.

13.1 Posso sospendere o rinegoziare le rate del mutuo?

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

- Malattia, decesso o perdita del lavoro, (anche del coniuge o della parte unita civilmente/di fatto);
- Eventi calamitosi dichiarati dalle autorità competenti;
- 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. Verificati i requisiti, il Direttore della Sede INPS competente, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, determina l'approvazione o il rifiuto della stessa.

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.

In caso di rigetto, è ammesso il ricorso al Direttore territorialmente competente/Direttore Coordinamento metropolitano, entro 15 giorni dal ricevimento del provvedimento (*Appendice B: Documenti correlati*).

14 FAQ: Successione della titolarità del mutuo

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

14.1 In caso di morte del mutuatario, è consentita la successione della titolarità del mutuo?

Sì, è consentita la successione nella titolarità del mutuo al coniuge o all'unito civilmente o convivente di fatto superstiti del mutuatario.

Nel caso di mancanza del coniuge o dell'unito civilmente o convivente di fatto, 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.

Decorso un anno dal decesso del mutuatario, in caso di mancata successione nella titolarità del mutuo o mancata individuazione di eredi, il mutuo si risolve, salvo diversa comunicazione dalla Sede INPS competente. Le somme dovute, sino al perfezionamento della successione, maturano interessi al tasso legale (*Appendice B: Documenti correlati*).

15 FAQ: Mancato pagamento delle rate

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

15.1 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.

Il mancato pagamento di sette rate mensili (o di 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 dovrai rimborsare l'intero importo mutuato, oltre interessi di mora, e in caso di mancato pagamento saranno attivate le procedure giudiziali.

16 FAQ: Estinzione del contratto

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

16.1 È possibile estinguere totalmente il mutuo?

Sì, è possibile 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.

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: <ul style="list-style-type: none">• Reddito annuale netto del nucleo familiare;• 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). 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" (nel caso in cui si percepiscano solo ed esclusivamente redditi da lavoro o assimilati) ovvero "Modello 730 o Modello "Unico Persone Fisiche".
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.

Termine / Espressione	Significato
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 (CIE) 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 (CNS) è un dispositivo (ovvero una Smart Card o una chiavetta USB) che contiene un "certificato digitale di autenticazione personale".

Appendice B: Documenti correlati

In questa sezione sono inseriti tutti i documenti correlati, presenti sul sito dell'INPS, e gli argomenti trattati all'interno delle FAQ.

Scheda prodotto	Link	Sito
Concessione del mutuo	https://www.inps.it/it/it/dettaglio-scheda.schede-servizio-strumento.schede-servizi.Richiedere-la-concessione-di-un-mutuo-ipotecario.html	https://www.inps.it/
Rinegoziazione	https://www.inps.it/it/it/dettaglio-scheda.schede-servizio-strumento.schede-servizi.richiedere-la-rinegoziazione-di-un-mutuo-ipotecario-53083.richiedere-la-rinegoziazione-di-un-mutuo-ipotecario.html	https://www.inps.it/
Successione	https://www.inps.it/it/it/dettaglio-scheda.schede-servizio-strumento.schede-servizi.richiedere-la-successione-in-un-mutuo-ipotecario-50071.richiedere-la-successione-in-un-mutuo-ipotecario.html	https://www.inps.it/
Sospensione della morosità	https://www.inps.it/it/it/dettaglio-scheda.schede-servizio-strumento.schede-servizi.morosit-incolpevole-sospendere-l-ammortamento-o-rinegoziare-il-mutuo-50070.morosit-incolpevole-sospendere-l-ammortamento-o-rinegoziare-il-mutuo.html	https://www.inps.it/
Variazione del tasso	https://www.inps.it/it/it/dettaglio-approfondimento.schede-informative.richiedere-la-variazione-del-tasso-del-mutuo-ipotecario-edilizio-da-variabile-a-fisso-e-viceversa.html	https://www.inps.it/
Simulazione del piano di ammortamento	https://serviziweb2.inps.it/MutlpoGDPWeb/simulaPianoAmm/index	https://www.inps.it/
Regolamento completo 2024	https://www.inps.it/content/dam/inps-site/pdf/prestazioni-e-servizi/Regolamento_Mutui_1_gennaio_2024.pdf	https://www.inps.it/