

CONTABILITÀ

La rilevazione contabile dei mutui ipotecari e chirografari

di Viviana Grippo

L'**ipoteca** su un immobile è una garanzia costituita mediante **iscrizione nei pubblici registri immobiliari**. Essa garantisce al creditore il diritto ad **espropriare** e vendere il bene trattenendo a sé il ricavato della vendita fino a concorrenza del debito capitale, interessi e oneri accessori. L'iscrizione ipotecaria ha efficacia **ventennale**, trascorso tale termine l'ipoteca si **estingue** salvo rinnovo alla scadenza su domanda del creditore. Il mutuo **chirografario** è invece un prestito che non presenta garanzie.

Nel presente contributo ripercorreremo gli **aspetti contabili** dei due istituti, iniziando dal mutuo ipotecario.

La rilevazione del **mutuo ipotecario** comporta sia la nascita del debito nei confronti dell'istituto di credito erogante sia l'accredito sul c/c delle somme prestate al netto degli oneri accessori (imposte e competenze bancarie).

In seguito, periodicamente, verranno addebitate sul c/c le **rate** del mutuo oltre agli **oneri accessori** di pagamento della singola rata. La rata del mutuo potrebbe variare in relazione alle modifiche del tasso di interesse (mutuo a tasso variabile), ma la **scrittura non cambia** in quanto la rata evidenzierà comunque un importo capitale distinto dagli interessi, e ciò anche nel caso in cui, in presenza di interesse variabile il contratto preveda rate costanti con **allungamento del periodo di rientro**.

All'atto dell'ultima rata il conto mutuo ipotecario banca dovrà risultare a zero. Nel caso le rate scadessero a cavallo d'anno, ad esempio rata trimestrale posticipata con scadenza fine febbraio, occorrerà rilevare il **rateo passivo** relativo agli interessi maturati dal 1 dicembre al 31/12.

Si rileva la concessione in data 1/3/2016 di un **mutuo ipotecario** durata 20 anni per euro **250.000,00** con rata **trimestrale posticipata**, durata 1/3/2016 – 29/02/2036.

Diversi	a	Mutuo ipotecario banca XX (sp)		250.000,00
Banca c/c (sp)			244.650,00	
Imposte deducibili (ce)			5.000,00	
Commissioni bancarie (ce)			350,00	

All'atto del pagamento della **prima rata** (dati liberi) rileveremo:

Diversi	a	Banca c/c (sp)		10.818,00
Mutuo ipotecario banca XX (sp)			3.316,00	
Interessi passivi su mutuo (ce)			7.500,00	
Commissioni bancarie (ce)			2,00	

Nel caso ipotizzato l'**ultima rata dell'anno** è relativa al periodo dicembre/febbraio, in tal caso sarà necessario rilevare il rateo:

Interessi passivi su mutuo (ce)	a	Ratei passivi su interessi (sp)		2.500,00
---------------------------------	---	---------------------------------	--	----------

Le scritture relative al **mutuo chirografo** sono sostanzialmente le **medesime** di quelle del mutuo ipotecario. Anche in questo caso si rileverà da una parte la nascita del debito nei confronti dell'istituto di credito erogante e dall'altra l'accredito sul c/c delle somme prestate al netto degli oneri accessori (imposte e competenze bancarie). In seguito, periodicamente, verranno addebitate sul c/c le rate del mutuo oltre agli oneri accessori di pagamento della rata. Ove la rata del mutuo fosse **variabile**, in quanto il contratto prevede l'applicazione di un tasso variabile, la **scrittura non cambia** in quanto la rata evidenzierà comunque un importo capitale distinto dagli interessi. Anche in questo caso, all'occorrenza, all'atto della rilevazione dell'ultima rata il conto mutuo chirografario banca dovrà risultare pari a zero. Nel caso le rate scadessero a cavallo di anno occorrerà rilevare il rateo passivo relativo agli interessi maturati dal 1 dicembre al 31/12.