

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE OTTOBRE 2026

Vendere casa con il mutuo in corso

Si può vendere casa con il mutuo ancora da pagare: il debito residuo si salda al rogito con parte del prezzo e la banca cancella l'ipoteca gratis.

IN BREVE

> Si può vendere casa con il mutuo ancora da pagare: il debito residuo si salda al rogito con parte del prezzo e la banca cancella l'ipoteca gratis. Per i mutui prima casa delle persone fisiche stipulati dal 2007 non ci sono penali di estinzione anticipata.

0 €
di penale per i mutui prima casa dal 2007

0 €
per cancellare l'ipoteca

3
strade per chiudere il mutuo

IN QUESTA GUIDA

01 Come funziona
02 Le tre strade
03 Penali, ipoteca e costi
04 Quanto ti resta: un esempio
05 Se il mutuo supera il prezzo
06 Vendere e comprare insieme
07 L'agevolazione prima casa
08 Il nuovo mutuo: quanto puoi permetterti
09 Il mutuo di chi compra
10 Gli errori da evitare
11 Esempio di calcolo
12 Domande frequenti

01 Come funziona

Il mutuo non impedisce di vendere: la casa è tua, la banca ha solo un'ipoteca a garanzia del prestito. Al rogito il debito residuo viene saldato con una parte del prezzo, l'ipoteca si cancella e chi compra riceve la casa libera.

I passaggi

1. Chiedi alla banca il debito residuo, per sapere quanto ti resterà dalla vendita.
2. Fissa il prezzo tenendo conto del debito, delle spese e di quanto ti serve incassare.
3. Quando c'è la data del rogito, chiedi il conteggio estintivo aggiornato a quel giorno: debito residuo più interessi maturati.
4. Il notaio coordina il pagamento: una parte del prezzo va alla tua banca, il resto a te.
5. La banca chiude il mutuo e comunica la cancellazione dell'ipoteca.

Se anche chi compra fa un mutuo, le due banche si coordinano con il notaio nello stesso giorno: la nuova ipoteca prende il posto della vecchia.

INFOGRAFICA

Dove vanno i soldi al rogito



Esempio con prezzo di € 250.000 e mutuo residuo di € 90.000.

02 Le tre strade

STRADA	COME FUNZIONA	QUANDO CONVIENE
Estinzione al rogito	Il mutuo si chiude con il prezzo di vendita	Quasi sempre: è la soluzione più semplice e pulita
Accollo	Chi compra subentra nel tuo mutuo, con le stesse condizioni	Quando il tuo tasso è più basso di quelli attuali e la banca accetta l'acquirente
Trasferimento sulla nuova casa	Mutuo e ipoteca passano sulla casa che compri	Quando vendi e compri insieme e la banca lo consente

Attenzione all'accollo

L'accollo può essere liberatorio, se la banca accetta di liberarti dal debito, o cumulativo, se resti obbligato insieme all'acquirente. Nel secondo caso, se chi compra smette di pagare, la banca può chiedere a te. Accetta l'accollo solo se è liberatorio e scritto.

03 Penali, ipoteca e costi

Nessuna penale per la maggior parte dei mutui casa

Per i mutui stipulati dal 2 febbraio 2007 da persone fisiche per comprare o ristrutturare una casa, o per un'attività economica o professionale, la banca non può chiedere penali di estinzione anticipata. Per i mutui più vecchi o diversi dipende dal contratto.

Cancellazione dell'ipoteca gratuita

Quando il mutuo è estinto, la banca deve comunicare la cancellazione dell'ipoteca all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni: la procedura è gratuita e non serve il notaio. Conserva la quietanza di estinzione.

Cosa può costare

- gli interessi maturati fino al giorno del rogito, compresi nel conteggio estintivo;
- eventuali penali, solo per i mutui esclusi dalle regole del 2007;
- se le polizze legate al mutuo erano pagate in anticipo, chiedi il rimborso della parte non goduta.

04 Quanto ti resta: un esempio

Vendi a 250.000 € una casa con 90.000 € di mutuo residuo.

VOCE	IMPORTO
Prezzo di vendita	€ 250.000
Mutuo residuo pagato alla banca al rogito	– € 90.000
Commissione Gromia, 3% più IVA	– € 9.150
Ti resta	**€ 150.850**

Rifai il conto con i tuoi numeri con il calcolatore del ricavo netto.

05 Se il mutuo supera il prezzo

Succede quando si è comprato con un mutuo molto alto e i prezzi della zona non sono cresciuti. Se il debito residuo è più alto del prezzo che ottieni, la differenza va pagata alla banca al rogito, altrimenti l'ipoteca non si cancella.

- Copri la differenza con i risparmi o con un prestito personale.
- Valuta l'accollo, se il tuo tasso è conveniente per chi compra.
- In caso di difficoltà a pagare le rate, parla subito con la banca: vendere prima che la situazione peggiori è quasi sempre meglio di un'asta, dove i prezzi sono molto più bassi.



Fai il conto del ricavo netto prima di fissare il prezzo.

06 Vendere e comprare insieme

Se vendi per comprare un'altra casa, il nodo sono i tempi: non vuoi restare senza casa né pagare due mutui. Le soluzioni più usate:

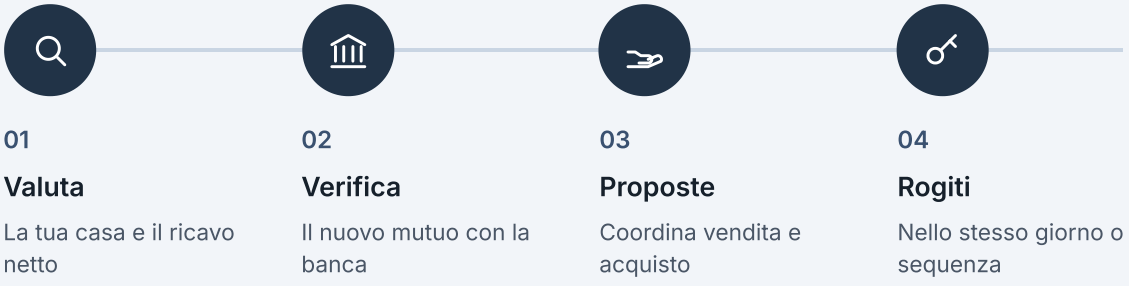
SOLUZIONE	COME FUNZIONA	ATTENZIONE A
Rogito lungo	Concordi con chi compra una data di rogito o di consegna lontana, per avere tempo di trovare e comprare	Non tutti gli acquirenti accettano tempi lunghi
Proposta subordinata alla vendita	Nella proposta per la nuova casa indichi che l'acquisto dipende dalla vendita della tua	Molti venditori la accettano solo con un termine breve
Mutuo ponte	Un finanziamento a breve termine che anticipa il ricavo della vendita	Costa interessi e richiede un piano di vendita realistico
Mutuo per sostituzione	Un unico mutuo che chiude il vecchio e finanzia il nuovo acquisto	Disponibilità e condizioni variano da banca a banca

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Prima di cercare la nuova casa, fai valutare la tua e verifica con la banca quanto puoi ottenere per il nuovo mutuo. Sapere ricavo netto e budget reale evita di innamorarsi di una casa che non si può comprare.

INFOGRAFICA

Vendere e comprare: l'ordine consigliato



07 L'agevolazione prima casa

Se hai comprato con l'agevolazione prima casa e vendi entro cinque anni, la perdi, salvo riacquisto di un'altra abitazione principale entro due anni. Se ricompri, puoi anche avere un credito d'imposta pari all'imposta pagata sul primo acquisto. Tutti i dettagli nella guida su tasse e plusvalenza.

08 Il nuovo mutuo: quanto puoi permetterti

Se vendi per ricomprare, il nuovo mutuo dipende da tre numeri: quanto ti resta dalla vendita, il tuo reddito e la durata. Le banche di solito chiedono che la rata non superi circa un terzo del reddito netto mensile e finanziano fino all'80% del valore della casa; oltre servono garanzie aggiuntive.

Fai una prima stima con il calcolatore della rata del mutuo qui sotto, poi chiedi una prequalifica alla banca: ti rafforza anche nella trattativa per la nuova casa.

09 Il mutuo di chi compra

Quasi sempre anche chi compra ha bisogno di un mutuo, e i tempi della sua banca diventano i tempi della tua vendita. Prima del via libera la banca dell'acquirente fa una perizia sulla casa e controlla i documenti: conformità catastale e urbanistica, provenienza, assenza di vincoli.

- **Perizia sotto il prezzo:** se il perito valuta la casa meno del prezzo concordato, la banca presta meno e l'acquirente deve coprire la differenza o rinegoziare. Un prezzo basato su vendite reali riduce questo rischio.
- **Documenti incompleti:** la banca non delibera finché manca qualcosa. Avere tutto pronto accorcia i tempi.
- **Tempi:** tra richiesta e rogito passano di solito alcune settimane. Fissa la data del rogito tenendone conto.

10 Gli errori da evitare

ERRORE	CONSEGUENZA	COME EVITARLO
Fissare il prezzo senza conoscere il debito residuo	Scoprire tardi che ti resta meno del previsto	Chiedere subito il debito residuo alla banca
Usare un conteggio estintivo vecchio	Cifra sbagliata al rogito, ipoteca che non si cancella	Conteggio aggiornato alla data dell'atto
Accettare un accollo cumulativo	Resti obbligato se chi compra non paga	Solo accollo liberatorio, per iscritto
Comprare la nuova casa senza un piano di vendita	Due mutui o una vendita affrettata	Valutazione, budget e calendario prima di cercare
Dimenticare l'agevolazione prima casa	Imposte, interessi e sanzione del 30%	Riacquisto entro i termini, coordinato con il notaio

11 Esempio di calcolo

Rata del mutuo: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI	
Importo del mutuo	€ 180.000
Durata	25 anni
Tasso annuo (TAN)	3,00 %

RATA MENSILE

€ 854

Numero di rate	300
Interessi totali	€ 76.074
Totale da restituire	€ 256.074

Esclusi istruttoria, perizia, assicurazioni e imposta sostitutiva sul mutuo (0,25% per la prima casa, 2% negli altri casi).

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/rata-mutuo

12 Domande frequenti

Serve il permesso della banca per vendere?

No. La casa è tua: la banca ha l'ipoteca, che si cancella quando il mutuo viene estinto al rogito.

La cancellazione dell'ipoteca costa?

No: per i mutui estinti la banca la comunica gratuitamente all'Agenzia delle Entrate.

Ci sono penali se estinguo il mutuo prima?

Non per i mutui prima casa delle persone fisiche stipulati dal 2 febbraio 2007. Per gli altri dipende dal contratto.

Posso portare il mio mutuo sulla nuova casa?

Alcune banche lo consentono con un accordo specifico. La surroga, invece, serve a cambiare banca sulla stessa casa, non a cambiare casa.

Chi compra può subentrare nel mio mutuo?

Sì, con l'accollo, se la banca è d'accordo. Chiedi che sia liberatorio, altrimenti resti obbligato anche tu.

Quando devo chiedere il conteggio estintivo?

Qualche giorno prima del rogito, aggiornato alla data dell'atto, così la cifra è esatta.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a ottobre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.