

MUTUO

Un impegno economico di lungo termine

Alessandro Cirinei *

Come si può facilmente intuire, il prestito è quando una somma di denaro ti viene data da una persona, da un'azienda o da una banca con una promessa di restituzione entro un determinato periodo di tempo concordato tra le parti. Trattandosi di un servizio, alla somma da restituire sarà aggiunto un tasso di interesse, che va a retribuire il prestatore. Supponiamo che si voglia acquistare una buona console per videogiochi che costa 600 euro. Grazie a un prestito annuale, si potrà diluire la somma da pagare in rate di 50 euro più un tasso di interesse. La banca comunica in anticipo il Taeg (Tasso Annuo Effettivo Globale), che include sia l'interesse dovuto che tutti i costi legati al prestito. Supponiamo che il Taeg sia del 10%, ne consegue che si dovrà restituire 55 euro anziché 50 ogni mese, fino all'estinzione del prestito che avverrà dopo 12 mesi.

La tipologia di prestito a lungo termine più diffuso è il mutuo per l'acquisto di una casa. Acquistare una casa richiede molto denaro e il mutuo è la forma di prestito pensata per facilitare l'acquisto di un immobile. Si può restituire la somma in molti anni, da 5 fino a 30 e in taluni casi anche 40. Il mutuo consente di entrare in possesso dell'immobile gradualmente, mese dopo mese.

Quando si valuta un mutuo occorre prendere in considerazione una serie di caratteristiche specifiche: la finalità, la durata, l'importo complessivo, la percentuale del valore dell'immobile che si finanzia con l'importo richiesto, il tasso applicato per il calcolo degli interessi, i costi associati all'erogazione del mutuo e il piano di ammortamento adottato per calcolare le rate.

Un mutuo può essere ottenuto per diverse finalità:

- l'acquisto di una prima casa;
- l'acquisto di una seconda casa;
- l'acquisto di una casa occupata dagli affittuari al momento della sottoscrizione del mutuo;
- l'acquisto per investimento, ossia di una casa che ha il fine di procurare una rendita attraverso il suo affitto;
- la ristrutturazione di una casa già di proprietà, oppure per la ristrutturazione di una casa concomitante al suo acquisto.

Per ciò che riguarda l'acquisto di una seconda casa, che è considerata un bene di lusso, le regole sono le stesse del mutuo prima casa, ma variano i costi e gli oneri fiscali: il mutuo prima casa, infatti, gode di un'imposta sostitutiva sul capitale dello 0,25%, mentre per il mutuo seconda casa l'aliquota è del 2%. Inoltre, con il mutuo seconda casa non si ha la possibilità di detrarre dalla dichiarazione dei redditi né gli interessi passivi né gli oneri accessori.

Il tasso di interesse del mutuo può essere fisso o variabile. Se il tasso è fisso, si definisce in anticipo una percentuale che non cambia per tutta la durata del mutuo. Se invece è variabile, il tasso è soggetto a fluttuazioni che dipendono dai fattori economici, per cui in certi periodi gli interessi potrebbero essere alti e in altri molto più bassi.

Nella fattispecie il tasso utilizzato per calcolare gli interessi è dipendente dall'indice di riferimento utilizzato. Per il tasso variabile gli indici di riferi-



mento è solitamente il tasso Euribor. Per il tasso fisso, invece, si tende ad utilizzare L'EurIrs.

A questi indici va aggiunto lo spread, che invece è strettamente legato alla rischiosità del mutuo, che solitamente è una componente calcolata in modo autonomo dalla banca.

In generale la fluttuazione dei tassi di interesse è influenzata dalle decisioni delle banche centrali. A titolo esemplificativo, in periodi in cui cresce l'inflazione le banche centrali tendono ad aumentare i tassi al fine di contenerla. Inoltre ci sono altri fattori geopolitici che possono provocare gli aumenti dei tassi, specie quando si tratta di eventi che generano incertezza economica, come guerre e crisi energetiche.

Da questo punto di vista, nel biennio immediatamente successivo al Covid, i tassi di interesse sono stati deliberatamente abbassati dalla Banca Centrale Europea (Bce) per favorire la ripresa economica ed evitare la recessione, raggiungendo i minimi storici.

Dal 2022 però, la crescente inflazione e la crisi energetica principalmente dovuta alla guerra in Ucraina ha spinto la Bce ad aumentare i tassi, con lo scopo di raffreddare la domanda e favorire la stabilizzazione dei prezzi.

Verso la fine del 2023 è iniziato un rallentamento della pressione inflazionistica che ha portato le banche centrali a fermare l'aumento dei tassi. Attualmente l'allarme inflazione sembra rientrato e non è escluso che venga presa la decisione di moderare la crescita dei tassi per non porre freni alla crescita economica.

Esistono comunque anche i cosiddetti mutui a tasso misto che hanno le seguenti caratteristiche:

- Mutui a tasso variabile con Cap: cioè mutui con un tasso massimo prefissato contrattualmente (Cap) oltre il quale il tasso di interesse netto non potrà salire
- Mutui a tasso variabile ma a rata co-

stante: in questo caso la rata resta fissa, a variare è la durata del mutuo, cioè il numero di rate da pagare

- Mutui con tipo di indice "rinegoziabile" (di solito ogni 2 o 5 anni), per scegliere di passare dal tasso fisso al tasso variabile o viceversa

Il mutuo è un prestito che spesso prevede un'ipoteca sull'immobile. Ossia un diritto da parte della banca di potersi rivalere espropriando la casa nel caso in cui il prestito non venga onorato.

Naturalmente, quando si sceglie il mutuo, è importante valutare bene l'importo della rata, che è composto dalla quota capitale e dalla quota interesse (quest'ultima si calcola prendendo la quota capitale rimanente in un dato momento moltiplicata per il tasso di interesse in vigore).

Più lunga è la durata e più sostenibile è la rata, anche se il costo complessivo del mutuo è più elevato di un mutuo di durata più corta, che quindi è più vantaggioso se si desidera pagare meno interessi.

Infine è importante citare la possibilità di sostituire un mutuo. Qualora infatti non si fosse soddisfatti delle condizioni del proprio finanziamento, oltre alla possibilità di procedere a una rinegoziazione con la propria banca, ci sono altre due soluzioni:

- Surroga (portabilità): cioè il subentro, a costo zero, di una nuova banca nell'ipoteca già iscritta per il mutuo, in modo tale che diventi creditrice del mutuo residuo (caratterizzato dalle nuove condizioni pattuite).
- Sostituzione: prevede invece l'accensione di un nuovo mutuo con la nuova banca (e la cancellazione della precedente ipoteca). L'operazione è caratterizzata da maggiori costi ma ha il vantaggio di permettere la modifica anche dell'importo finanziato, ottenendo liquidità aggiuntiva.

* Product & Proposition Director di Experian

© RIPRODUZIONE RISERVATA

