

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I PRODOTTI DI CARIPRATO MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Primoscudo tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 3m/365+1,55%	
• Primoscudo tasso fisso	Tasso fisso	Euribor 3m/365+1,55%	primi 60 mesi a tasso fisso Irs 5 anni +1,55%
• Primoscudo multitasso	Tasso misto	Euribor 3m/365+1,55%	primi 24 mesi a tasso fisso Irs 2 anni +1%
• Primoscudo tasso fisso	Tasso fisso	Irs 10 anni +1,40%	

in collaborazione con



I RISULTATI DEL TEST A 10 ANNI

Mutuo durata 10 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.
• Primoscudo tasso variabile	998	1.018	68	122.185	7.174	1.047	35	125.615	2.634
• Primoscudo tasso fisso	1.022	1.022	32	122.691	2.623	1.043	26	125.140	1.102
• Primoscudo multitasso	973	1.008	65	120.921	6.405	1.034	41	124.045	2.204
• Primoscudo tasso fisso	1.043	1.043	0	125.119	0	1.043	0	125.119	0

Cariprato, banca regionale toscana del gruppo Banca popolare di Vicenza, offre alla clientela i mutui del sistema Scudo, composto da prodotti specifici destinati ai giovani, per l'acquisto della prima o seconda casa e per la ristrutturazione. Per la prova di *Milano Finanza* abbiamo scelto quattro fra i mutui appartenenti alla gamma Primoscudo, destinata all'acquisto della prima abitazione: il primo mutuo è il Primoscudo tasso variabile, tasso variabile tradizionale; il secondo è il Primoscudo tasso misto, che prevede un tasso fisso nei primi 60 mesi; il terzo è Primoscudo multitasso, che dopo i primi due anni a tasso fisso permette di scegliere tra variabile (e questa è l'alternativa che abbiamo testato) o fisso, poi rinegoziabile a scadenze predefinite; il quarto è Primoscudo tasso fisso.

Il test è stato realizzato su una durata breve, dieci anni, per verificare se anche in questa situazione i mutui si differenziano per costo complessivo e rischiosità.

In particolare, i mutui sono stati testati sui due scenari elaborati col modello quantitativo mutui di Progetica, che riepiloghiamo in una tabella ad hoc, in cui sono riportati i valori del tasso iniziale, dei tassi medi e delle deviazioni standard. In un'altra tabella abbiamo riportato i risultati ottenuti, simulando un mutuo di 100 mi-

la euro, con rata mensile; sono stati indicati i valori di rate e montanti medi e le relative deviazioni standard, che rappresentano, in questo caso, la misura del rischio (a valori minori corrisponde una minore oscillazione dei valori).

Si presentano differenze significative? Come prima cosa guardiamo i comportamenti dei mutui nello scenario di crescita moderata dei tassi: le differenze di costo sono relativamente ridotte (al massimo 35 euro al mese di rata media, contro i 70 di differenza tra le rate iniziali); comunque, il mutuo più economico, è il Multitasso che, rispetto al Tas-

so variabile è leggermente meno costoso e rischioso. Chi desidera aumentare la sicurezza, però, dovrà verificare se 21 euro al mese in meno, controbilanciano il rischio, limitato, che il Tasso misto fa correre rispetto al Tasso variabile. Nello scenario di crescita elevata dei tassi, invece, il Tasso fisso si manifesta come il più virtuoso, per il costo competitivo (9 euro in più al mese rispetto al Multitasso) e l'assenza di rischio. Per concludere, rileviamo che Primoscudo tasso variabile è sempre svantaggiato rispetto al Multitasso: il costo è maggiore con un rischio leggermente più limitato. Il Tasso misto va considerato solo nello

scenario meno sfavorevole, mentre il Multitasso è da preferire al Variabile in scenari di crescita moderata e da valutare negli scenari più negativi. Infine, Tasso

Fisso, il migliore nelle situazioni più negative, è da considerare anche se non si vogliono correre rischi in scenari meno negativi, pure su una durata breve.

Meno rischi con 9 euro

Nella gamma per la prima casa di Cariprato il costo aggiuntivo per il «Tasso fisso», il miglior prestito per difendersi da rincari del costo del denaro, è limitato

DUELLO TRA MUTUI

di Norberto Villa

Meno imposte per la permuta di immobili. Agevolazioni, però, solo per le operazioni tra privati e non tra le imprese. Un'operazione usuale in campo immobiliare è quella che vede due soggetti essere contemporaneamente acquirenti e venditori di un bene immobile. La classica operazione è quella che a fronte del trasferimento di un terreno edificabile il venditore si accorda per ottenere uno o più appartamenti che saranno costruiti sul terreno trasferito. Per trovare la convenienza anche fiscale di tale operazione bisogna però passare alle transa-

Permute, solo i privati hanno diritto a sconti sulle tasse

zioni tra privati. Possiamo ipotizzare un'operazione e verificare la convenienza del ricorso alla permuta. Tizio è proprietario di un immobile del valore di 130 mila euro che interessa Caio. Nel contempo quest'ultimo è proprietario di un immobile del valore di 100 mila euro che a sua volta interessa a Tizio. L'affare potrebbe concludersi tramite una doppia vendita, ma con ciò si giungerebbe a dover pagare le imposte su ambedue le operazioni. Considerato un carico fiscale del 10% (7%

imposta di registro e 3% imposte ipotecarie e catastali) i tributi dovuti all'erario sarebbero pari a 23 mila euro (più oneri minori). A questo punto conviene verificare l'ipotesi alternativa della permuta, ovvero un accordo con cui Tizio trasferisce a Caio il suo immobile ricevendo in cambio l'immobile di Tizio e un conguaglio in denaro sulla differenza (30 mila euro). In tale ipotesi il costo fiscale dell'operazione scende notevolmente essendo dovute le imposte solo sull'immobile su cui grava il cari-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 3m/360	Crescita moderata			Crescita elevata		
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Dev. standard	Tasso medio	Dev. standard
• 10 anni	2,135	2,52	1,62	3,74	1,29	
IRS						
• 2 anni			2,170			
• 5 anni			2,650			
• 10 anni			3,230			

FISCO

co tributario maggiore. Nel nostro caso l'immobile di Caio, per cui le imposte sarebbero pari a 13 mila euro, si ha un risparmio netto di 10 mila rispetto all'ipotesi precedente. Attenzione: non sempre le imposte dovute in caso di permuta si riferiscono a quelle relative all'immobile di maggior valore. La norma fa riferimento infatti al bene immobiliare soggetto al maggior carico tributario. Se per esempio Tizio potesse usufruire delle agevolazioni prima casa,

l'immobile da lui venduto sarebbe quello su cui si dovrebbero pagare le imposte maggiori. Purtroppo tale agevolazione non può essere applicata quando a una delle due transazioni è applicabile l'Iva e non l'imposta di registro. Ciò in pratica comporta l'impossibilità di dare il via all'agevolazione ogni qualvolta una delle due parti non è un privato ma un imprenditore. Come nel caso di trasferimento del terreno edificabile a favore di un'impresa edilizia in cambio di un immobile che sarà costruito su tale terreno. (riproduzione riservata)