

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

I PRODOTTI DI BANCA REGIONALE EUROPEA MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Mutuo Chiaro Giovani 100%	Tasso variabile	Euribor 6m/365+1,95%	
• Mutuo Chiaro Soluzione tv	Tasso variabile	Euribor 6m/365+1,50%	spread variabile in funzione del LTV
• Mutuo Chiaro Evoluto 5 più	Tasso misto	Euribor 6m/365+1,60%	primi 60 mesi a tasso fisso Irs 5 anni + 1,6%
• Mutuo Chiaro Soluzione Tf	Tasso fisso	Irs 15 anni +1,50%	spread variabile in funzione del LTV

in collaborazione con



Comprare casa con pochi soldi in tasca? Con la crescente diffusione dei mutui al 100% è più facile. Ma il conto diventa più salato e il rischio piuttosto alto, dato che si tratta in genere di prodotti a tasso variabile. A dimostrarlo è anche il test effettuato sulla linea Mutuo chiaro della Bre (gruppo Banca lombarda e piemontese).

Volendo effettuare un test sulla durata di 15 anni, sono stati selezionati i seguenti prodotti: Chiaro Giovani 100%, un mutuo a tasso variabile destinato ad acquirenti con età inferiore ai 35 anni e che necessitano di un finanziamento che copra l'intero costo dell'immobile; il Mutuo Chiaro Soluzione TV a tasso variabile che prevede spread agevolati per chi richiede un importo inferiore al 50% del valore dell'abitazione (nel nostro test, coerentemente alle medie di mercato, abbiamo applicato però lo spread previsto per un finanziamento superiore al 50%); il Mutuo Chiaro Evoluto 5 più, un tasso misto che prevede l'applicazione per i primi cinque anni di un tasso fisso e offre la possibilità, ogni quinquennio, di scegliere tra fisso e variabile (nel test l'opzione tasso variabile è stata sempre esercitata); e il Mutuo Chiaro Soluzione TF, un tasso fisso tradizionale.

La tabella sulle condizioni della prova rappresenta i due scenari elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica: sono indicati, per ciascuno scenario, i tassi medi generati e i valori della deviazione standard, misura dell'ampiezza media degli scostamenti rispetto al valore medio indicato. I risultati della prova sono stati riepilogati in una tabella che contiene le informazioni più significative: rata, montante e deviazione standard nei due scenari testati. A titolo di confronto è stato anche indicato l'importo della rata iniziale che, tradizionalmente, rappresenta l'unico elemento quantitativo conosciuto; dalla tabella si può notare quali differenti valutazioni si sarebbe portati a fare disponendo di quest'unico dato. I valori rappresentati in tabella

I RISULTATI DEL TEST A 15 ANNI

Mutuo durata 15 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.	Media	Deviaz. stand.
• Mutuo Chiaro Giovani 100%	744	772	78	139.028	11.219	819	89	147.336	12.946
• Mutuo Chiaro Soluzione Tv	721	749	77	134.901	11.012	795	87	143.032	12.718
• Mutuo Chiaro Evoluto 5 più	752	760	61	136.712	7.891	797	71	143.478	8.662
• Mutuo Chiaro Soluzione Tf	793	793	0	142.718	0	793	0	142.718	0

Bre, il 100% si paga caro

Se il finanziamento copre l'intero valore della casa, sale l'esborso. E aumenta anche il rischio. Convince invece il tasso misto, che con un aggravio di 11 euro...

sono relativi a mutui di 100 mila euro con rata mensile. I risultati? Nello scenario di crescita moderata, il mutuo Soluzione TV si presenta come il più economico del lotto, naturalmente con un livello di rischio ai livelli massimi come logico per un prodotto a tasso variabile puro. All'interno della gamma, il mutuo Evoluto 5 più limita il rischio, a fronte di un aggravio di 11 euro il mese. Altra alternativa, per chi desidera sicurezza, è rappresentata dal mutuo Soluzione TF che, per 44 euro il mese in più, mette al riparo da qualsiasi variazione. Nello scenario di crescita elevata, invece, il mutuo Soluzione TF sovrappanza tutti: con il costo più

basso assicura anche l'assenza di rischio; gli altri mutui invece non presentano alcun vantaggio. Dai comportamenti rilevati, all'interno delle condizioni del test, si possono allora trarre le seguenti conclusioni. Il Mutuo Chiaro Giovani 100%? Ha costi e rischi più alti del normale tasso variabile, a causa dello spread elevato, applicato per i maggiori rischi che la banca stessa si assume.

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 6m/365	Crescita moderata			Crescita elevata	
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Dev. standard	Tasso medio
• 15 anni		2,126	2,66	1,93	4,82
IRS					
• 5 anni				2,650	
• 15 anni				3,540	

di Norberto Villa

Più salato il conferimento di immobili a società

Diventano costosi i conferimenti di immobili in società. Le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in relazione al valore dell'immobile al lordo di eventuali passività correlate (esempio: mutuo). È questo il contenuto di una circolare ad hoc che offre una soluzione svantaggiosa per i contribuenti. Spesso i patrimoni immobiliari sono oggetti di riorganizzazioni che non di rado portano alla costituzione di società immobiliari ideate per una gestione maggiormente efficace degli immobili, nonché, talvolta, volte a ottenere maggiori tutele e difese civilistiche soprattutto in presenza di at-

tività imprenditoriali svolte dal proprietario degli stessi. L'operazione più lineare che permette di raggiungere tale obiettivo è quella di conferire alla nuova società gli immobili posseduti ricevendo in cambio azioni (o quote della stessa). In questo caso il titolare dei beni immobiliari costituisce una nuova società (o aumenta il capitale di una già esistente) dotandola di un patrimonio costituito dal valore dei fabbricati trasferiti dalla sfera personale a quella societaria. A fronte di ciò la persona fisica riceve le azioni della so-

cietà che, rispetto agli immobili, hanno il vantaggio di poter essere oggetto di diverse operazioni in modo più veloce ed economico. Queste operazioni costeranno di più. Seguendo il contenuto della circolare citata, infatti, il valore dell'immobile trasferito da assoggettare a imposte ipotecarie e catastali, anche se gravato da passività, sarà sempre quello lordo. Ciò significa che se il conferimento ha per oggetto un immobile del valore di 200 mila euro che è gravato di un mutuo di 120 mila euro (anch'esso conferito), le imposte

ipotecarie e catastali saranno dovute sull'intero valore di 200 mila e non invece su quello netto risultante per differenza. Il chiarimento contenuto nella circolare si basa sul fatto che tali imposte non vogliono colpire il passaggio di ricchezza che si manifesta con un determinato atto (nel nostro caso il conferimento) come accade per l'imposta di registro, ma sono invece correlate ai servizi (trascrizione e voltura nei registri ipotecari) resi ai fini della circolazione dei beni. Da ciò deriva, essendo differenti le motivazioni

delle imposte, che non può darsi applicazione per le ipotecarie e catastali alla regola prevista per l'imposta di registro (che tassa il valore dell'immobile al netto delle passività). Al contrario con riguardo alle imposte ipotecarie e catastali la base imponibile dovrà sempre risultare il valore al lordo delle passività. Tale tesi è stata sostenuta anche dalla Corte di cassazione che ha affermato che «la base imponibile delle imposte ipotecarie e catastali va determinata tenendo conto del valore degli immobili in sé considerati». (riproduzione riservata)

FISCO