

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## I PRODOTTI DI BANCA WOOLWICH MESSI A CONFRONTO

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Zerospese Variabile	Tasso variabile	Euribor 1m/365+1,45%	primi 2 mesi a tasso fisso 3,29%
• Misto Protetto	Tasso misto con cap	Euribor 1m/365+1,90%	primi 6 mesi a tasso fisso 1,99%, dal 7° al 60° mese tasso max applicabile 5,90%
• Fisso 5 Rinegoziabile	Tasso misto	Euribor 1m/365+1,40%	primi 60 mesi a tasso fisso 4,65%
• Zerospese Fisso	Tasso fisso	5,50%	

in collaborazione con



PROGETICA

## I RISULTATI DEL TEST

Mutuo durata 30 anni	Rata iniziale	Crescita moderata				Crescita elevata			
		Rate		Montanti		Rate		Montanti	
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
• Zerospese Variabile	437	509	112	183.204	30.885	697	285	251.047	66.260
• Misto Protetto	369	532	116	191.546	31.497	725	293	260.843	67.131
• Fisso 5 Rinegoziabile	516	520	107	187.349	28.959	705	279	253.633	63.969
• Zerospese Fisso	568	568	0	204.404	0	568	0	204.404	0

**M**utui misti ko se valutati nel lunghissimo termine. Almeno fra quelli di Banca Woolwich, che sulla scadenza più estrema propone una gamma piuttosto variegata di prodotti, in parte offerti esclusivamente via web come appunto quelli sottoposti al test.

Il primo è Zerospese Variabile, un tradizionale mutuo a tasso variabile dove i costi accessori sono ridotti alla sola perizia. Seguono Misto Protetto, che offre per i primi 6 mesi un tasso fisso agevolato, poi 54 mesi con tasso cap e infine un normale tasso variabile; Fisso 5 Rinegoziabile, che dopo i primi 5 anni a tasso fisso permette di scegliere tra tasso variabile (è questa l'opzione testata) o ancora fisso a 2, 5, 10 anni, e per ultimo il mutuo Zerospese Fisso a tasso fisso.

Il test ipotizzava un finanziamento di 100 mila euro, con rata mensile e durata di 30 anni, scelta apposta per confrontare i quattro mutui in una situazione limite. I prodotti sono stati testati sui due scenari elaborati col Modello quantitativo mutui di Progetica ripiegati in tabella, dove sono stati riportati i valori del tasso iniziale, dei tassi medi e delle deviazioni standard, intese come scostamento medio dei tas-

si generati mese per mese dal modello rispetto al valore medio indicato.

Nella tabella seguente sono stati riportati i risultati ottenuti: rata e montante medi e le relative deviazioni standard, che in questo caso rappresentano la misura del rischio (a valori minori corrisponde una minore oscillazione dei risultati ottenuti nel corso dei test).

Come prima cosa si può notare che, se ci si basa solo sull'importo della rata iniziale, modalità utilizzata ancora da molti, si giunge a un giudizio incompleto. In questo caso, per esempio, il mutuo Misto Protetto ri-

sulterebbe particolarmente conveniente.

Le valutazioni, invece, cambiano se si considera il comportamento dei mutui nei due scenari. In caso di crescita moderata dei tassi, i mutui più interessanti risultano infatti Zerospese Variabile, che presenta il costo più basso e un livello di rischio in linea con gli altri mutui a tasso misto, e Zerospese Fisso che, per 59 euro al mese

in più, offre la massima sicurezza.

Nello scenario più negativo, invece, non ci sono dubbi: il mutuo Zerospese Fisso si impone perché, oltre a essere il più sicuro, è anche il più economico. Tra gli altri, Zerospese Variabile e Fisso 5 praticamente si equivalgono con solo piccole differenze di costo e rischio. Concludendo si può affermare che il mutuo Zerospese Varia-

bile risulta competitivo a fronte di crescita moderata dei tassi, a patto che il risparmiatore sia disponibile ad assumersi un rischio che, comunque, non è bassissimo.

Il mutuo Misto Protetto presenta invece costo e rischio sempre un po' più alti dei due diretti concorrenti: Fisso 5 somiglia al Variabile, con solo un costo leggermente più alto e un rischio poco più basso. Infine il mutuo Zerospese Fisso primeggia nelle situazioni più negative, ma non sfugge in quelle meno pesanti: a fronte di 59 euro al mese in più sulla rata, offre una totale assenza di rischio.

di

Norberto Villa

## LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Euribor 1m/365	Crescita moderata		Crescita elevata			
	Durata	Tasso iniziale	Tasso medio	Dev. standard	Tasso medio	Dev. standard
• 30 anni	2,133	3,12	2,38	7,61	6,05	

## Niente più segreti all'ombra delle fiduciarie

La guardia di finanza può aprire gli archivi delle fiduciarie. Anche le società statiche sono prive di difesa e devono arrendersi alle richieste dell'amministrazione finanziaria. Sono queste le più importanti conseguenze delle norme in tema di accertamenti bancari contenute nell'ultima Finanziaria: la novità però non sta nel contenuto delle regole (ormai in vigore da inizio anno) quanto nel fatto che inizia a intravedersi la volontà degli organi accertatori di metterle in pratica.

In dettaglio la Finanziaria 2005, aggiornando le regole in tema di accertamenti bancari, di fatto

conferisce loro un campo di applicazione più ampio rispetto al passato. Sono infatti state aumentate le operazioni che possono essere oggetto di accertamento, includendo per esempio quelle fatte allo sportello prima non controllabili. In più è stata estesa la platea dei destinatari delle richieste di informazioni dell'amministrazione finanziaria: se in precedenza le richieste potevano essere avanzate solo a banche e Posta, ora possono essere indirizzate a tutti i soggetti che istituzionalmente possono avere a che fare con inve-

stimenti e attività finanziarie dei contribuenti.

Tra i soggetti che di fronte a una richiesta dell'amministrazione non possono negare le informazioni sono incluse in modo esplicito le società fiduciarie che quindi avranno poche possibilità di opporre il loro naturale riserbo alla curiosità del fisco. E senza distinzioni di sorta, nel senso che le nuove regole valgono sia per le fiduciarie statiche sia per le dinamiche. Le fiduciarie sono infatti da suddividere tra quelle dinamiche (ovvero che hanno compiti di

effettiva gestione di patrimoni altrui) e quelle statiche (che si limitano a custodire gli stessi). In precedenza solo le prime non avevano scampo di fronte a eventuali richieste del fisco. Ma ora che sono ormai entrate nel vivo le norme contenute nella Finanziaria 2005, le regole sono mutate. Le nuove disposizioni hanno infatti eliminato alla radice i contrasti interpretativi precedenti includendo in modo esplicito tutte le fiduciarie tra i soggetti a cui l'amministrazione finanziaria può rivolgersi per ottenere informazio-

ni. Tali regole sferrano quindi un duro colpo alla riservatezza tipica di queste società, il ricorso alle quali, almeno per esigenze fiscali, appare ormai sostanzialmente privo di effetti e consistenti vantaggi, anche se i controlli sulle fiduciarie prima di essere effettuati devono ottenere l'autorizzazione del comandante regionale della guardia di finanza. Rimangono di certo la convenienza e l'utilità a servirsi di tali strutture per motivazioni civili o gestionali, ma lo schermo che offrivano nei confronti del fisco appare sempre meno impensabile. (riproduzione riservata)

FISCO