

I VOSTRI SOLDI

Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

Mutui Tassi in rialzo e penali di estinzione ridotte riaprono la possibilità di restituire prima i soldi. Ma non sempre conviene

DILEMMA RIMBORSO



di Teresa Campo

Mario Rossi, 40 anni. Ha un mutuo a rata costante da 200 mila euro che scade nel giugno del 2023. Paga 1.176 euro al mese e deve restituire altri 172.894 euro più 153 mila di interessi. E non basta, perché, a meno che i tassi non invertano rotta, sul gobbone si ritrova cinque anni di allungamento del piano di rimborso, che arriverà così a 25 anni, più una maxi-rata finale di oltre 30 mila euro. Oppure, Giuseppe Bianchi ha sottoscritto un mutuo sempre da 200 mila euro a tasso variabile ma nel 1996 e con durata di 15 anni. Oggi, a cinque anni dalla scadenza, deve ancora restituire 72.132 euro più 10.634

di interessi. La rata è oggi, ai tassi attuali, pari a 1.628 euro mensili.

Due casi molto diversi, ma che evidenziano comunque la difficoltà della situazione: i tassi salgono. I mutui si allungano. Gli importi da rimborsare sembrano gravare come un macigno, o una spada di Damocle, sul futuro di chi si è indebitato per comprare casa. E allora, se per una qualsiasi ragione ci si ritrova con un po' di soldi in banca, una piccola eredità, la liquidazione per cambio lavoro, un po' di risparmi, conviene rimborsare il mutuo in anticipo? Del tutto o in parte? Fra l'altro, l'operazione, interessi risparmiati a parte, risulta oggi un po' meno onerosa grazie al recente provvedimento che azzerò o quantomeno riduce le penali. E dunque?

La risposta varia ovviamente da caso a caso, in funzione di mutuo scelto, tempo mancante alla scadenza, età, propensione al rischio, soldi che si hanno da parte e molto altro ancora. E richiede calcoli abbastanza precisi. Perché in gioco entrano anche elementi certi come l'entità della penale e gli sgravi fiscali che si vengono a perdere, e altri più incerti come andamento dell'inflazione e dei tassi di interesse, soprattutto se il finanziamento è a tasso variabile.

Ammortamenti senza segreti. Ma alcune considerazioni valgono per tutti. Intanto, gli interessi da pagare, per quanto possano sembrare davvero

(continua a pag. 90)

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

Dilemma
rimborso

(segue da pag. 89)

molto alti, spesso molto più del capitale preso a prestito, in realtà sono compensati dall'inflazione: dieci anni fa un bilocale a Milano costava quasi la metà rispetto a oggi e lo stesso vale per caffè, pane e pasta. In secondo luogo, nella prima parte di un mutuo si rimborsano quasi esclusivamente interessi, mentre nella seconda, al contrario, è quasi tutto capitale (vedere tabelle in alto). Dunque, inutile una restituzione anticipata a pochi anni dalla scadenza perché a quel punto il risparmio sugli interessi è molto modesto. E non solo: la restituzione del capitale è tanto più lenta quanto più il tasso è alto e quanto più la durata è lunga. Il che vuol dire che il momento in cui la rata risulta composta metà da capitale e metà da interessi si allontana se il tasso di interesse è alto e se il mutuo è molto lungo. Per rendersene conto basta guardare la tabella in alto: nel primo caso, dove il tasso

TASSO 5%										TASSO 7,5%									
Capitale 100.000 euro. Durata 20 anni										Capitale 100.000 euro. Durata 20 anni									
Mese	Rata	Quota interessi	Quota capitale	Capitale residuo	Montante interessi da pagare	Penale (*) rimborso anticipato	Risparmio fiscale da avere	Risparmio Totale		Mese	Rata	Quota interessi	Quota capitale	Capitale residuo	Montante interessi da pagare	Penale (*) rimborso anticipato	Risparmio fiscale da avere	Risparmio Totale	
1	660	417	243	99.757	58.389	499	9.994	47.897		1	806	625	181	99.819	93.342	499	11.784	81.059	
12	660	405	255	97.013	53.863	485	9.364	44.013		12	806	612	193	97.757	86.531	489	11.154	74.888	
24	660	392	268	93.873	49.070	469	8.677	39.924		24	806	597	208	95.339	79.266	477	10.467	68.322	
36	660	379	281	90.572	44.438	453	7.990	35.995		36	806	581	225	92.734	72.188	464	9.780	61.943	
48	660	364	296	87.102	39.974	436	7.304	32.235		48	806	564	242	89.927	65.310	450	9.094	55.767	
60	660	349	311	83.455	35.686	417	6.617	28.652		60	806	545	261	86.902	58.649	435	8.407	49.808	
72	660	333	327	79.621	31.585	398	5.930	25.257		72	806	525	281	83.642	52.222	418	7.720	44.084	
84	660	316	344	75.591	27.678	378	5.243	22.057		84	806	503	303	80.129	46.046	401	7.033	38.613	
96	660	299	361	71.355	23.977	357	4.556	19.064		96	806	479	326	76.343	40.141	382	6.346	33.413	
108	660	280	380	66.902	20.492	335	3.865	16.263		108	806	454	352	72.263	34.529	361	5.659	28.508	
120	660	261	399	62.222	17.234	311	3.276	13.647		120	806	427	379	67.867	29.231	339	4.973	23.919	
132	660	241	419	57.301	14.214	287	2.703	11.225		132	806	397	408	63.129	24.272	316	4.286	19.671	
144	660	219	441	52.130	11.445	261	2.176	9.008		144	806	365	440	58.024	19.679	290	3.599	15.790	
156	660	196	463	46.693	8.940	233	1.701	7.006		156	806	331	474	52.522	15.479	263	2.912	12.305	
168	660	173	487	40.978	6.711	205	1.277	5.229		168	806	294	511	46.553	11.704	233	2.225	9.246	
180	660	148	512	34.972	4.774	175	909	3.690		180	806	255	551	40.203	8.387	201	1.597	6.589	
192	660	122	538	28.657	3.142	143	599	2.400		192	806	212	594	33.318	5.562	167	1.061	4.335	
216	660	65	595	15.043	861	75	166	620		216	806	116	689	17.902	1.548	90	299	1.160	
228	660	35	625	7.709	245	39	49	157		228	806	63	743	9.286	444	46	89	309	
240	660	3	657	-0	3	-0	3	-1		240	806	5	801	0	5	0	6	-1	

(*) Utilizzate penali concordate per mutui tasso fisso sottoscritti entro il 31.12.2000, pari allo 0,5%

Fonte: Progetta

di interesse, ipotizzato fisso per semplicità di calcolo, è pari al 5% (spread incluso) e la durata a 20 anni, dopo 10 anni restano da restituire ancora 62.222 euro, mentre con un tasso del 7,5% alla stessa data ne mancano circa 5 mila in più. Tutto ciò naturalmente va anche a scapito degli interessi: essendo calcolati sul capitale residuo, nel secondo caso sono più alti non solo a causa del tasso di interesse maggiore ma anche perché più alto è anche il capitale residuo.

L'interesse perde peso. Fin qui gli elementi generali che appunto sconsigliano di rimborsare in anticipo se si è già nell'ultimo terzo o quarto della vita del mutuo. La quota interessi è già stata in buona parte restituita, il che porta a detrazioni fiscali modeste in sede di dichiarazione dei redditi (si può dedurre dall'imponibile il 19% degli interessi passivi fino a un massimo

di 3.600 euro all'anno). Non a caso, anche prima degli obblighi derivanti dalla legge Bersani, in molti casi la penale per rimborso anticipato veniva comunque a decadere nell'ultimo periodo di vita del mutuo. L'esempio in basso lo dimostra ancora più chiaramente. Chi nel dicembre del '96 avesse acceso un mutuo da 100 mila euro indicizzato oggi dovrebbe ancora restituire 36.366 euro. Qualora decidesse di farlo subito, ipotizzando che i tassi restino ai livelli attuali risparmierebbe in teoria 5.317 euro che però vanno decurtati della penale per rimborso anticipato (qui ipotizzata pari allo 0,5%) e della mancata deduzione fiscale, che riducono il risparmio di circa 1.200 euro. Naturalmente questo ammontare può essere più o meno alto a seconda che i tassi nel prossimo quinquennio salgano o scendano, ma non sembra in ogni caso tale da giustificare l'operazione.

Sorpresa finale. Diverso il secondo caso, che ipotizza un mutuo a tasso variabile e rata costante da 100 mila euro acceso nel 2003, in corrispondenza dei minimi storici dell'Euribor (il tasso di riferimento) rimasto attorno al 2,1% fino al 2005. Oggi restano ancora da rimborsare 86.447 euro. Il risparmio per chi volesse chiudere qui la partita sarebbe però davvero importante perché ai 63.857 euro di interessi mensili risparmiati (interessi passivi dovuti con tassi fermi al livello attuale meno penale e mancate deduzioni fiscali) vanno aggiunti altri 16.290 euro. Questi derivano dall'aumento dei tassi di interessi degli ultimi anni che in parte anno allungato il piano di rimborso, già passato da 20 a 25 anni, e in parte devono essere restituiti sotto forma di maxi-rata finale. I mutui a rata costante, infatti, in genere pongono un limite all'allungamento del piano di rimborso, così che l'eventuale parte eccedente deve essere restituita

alla fine in unica soluzione. Tra l'altro, anche un eventuale successivo calo dei tassi è ben difficile che sia tale da azzerare la maxi-rata, a meno che non riporti i tassi ai minimi precedenti e che sia abbastanza prolungato nel tempo. Naturalmente, poiché, convenientemente, è ben difficile che chi ha acceso un mutuo cinque anni fa abbia oggi sufficiente capitale per saldare completamente il debito in anticipo, può essere preso in considerazione anche un rimborso parziale: il risparmio è minore ma comunque interessante perché potrebbe ridurre e forse anche cancellare la maxi-rata finale. Il rimborso parziale, anche modesto, risulta vantaggioso anche a fronte di un mutuo di durata molto lunga, sopra i 20-25 anni, specie se a tasso variabile, perché anche in quel caso la velocità di restituzione del capitale è molto lenta ed elevata è la sensibilità alle variazioni di tasso. (riproduzione riservata)

COSTI E VANTAGGI DELL'ESTINZIONE DEL MUTUO PRIMA DELLA SCADENZA

Tasso Variabile Capitale 100.000 euro. Durata 15 anni. Spread 1,5. Inizio dicembre 1996

Mese	Euribor	Rata	Quota interessi	Quota capitale	Capitale residuo	Montante interessi da pagare	Penale (*) rimborso anticipato	Risparmio fiscale da avere	Risparmio Totale
dic-96	7,188	1.123	724	399	99.601	47.191	488	7.086	39.627
dic-97	5,945	925	598	327	96.069	38.925	480	6.379	32.065
dic-98	3,245	792	364	428	91.636	32.658	458	5.693	26.508
dic-99	3,339	795	350	445	86.273	28.654	431	5.006	23.217
dic-00	4,855	861	432	429	81.148	23.736	406	4.319	19.011
dic-01	3,294	800	304	496	75.626	19.116	378	3.632	15.106
dic-02	2,865	786	255	531	69.526	15.561	348	2.957	12.257
dic-03	2,124	762	192	570	62.848	12.964	314	2.463	10.187
dic-04	2,155	763	172	591	55.861	10.795	279	2.051	8.465
dic-05	2,488	770	164	607	48.641	8.842	243	1.680	6.919
dic-06	3,725	796	183	613	41.326	6.789	207	1.286	5.276
ago-07	4,735	814	192	621	36.366	5.317	182	1.007	4.128
dic-07	4,735	814	179	634	33.848	4.568	169	868	3.531
dic-08	4,735	814	138	675	25.974	2.639	130	501	2.008
dic-09	4,735	814	95	718	17.594	1.213	88	230	895
dic-10	4,735	814	49	764	8.676	322	0	61	261
dic-11	4,735	814	4	809	-0	4	-0	5	-1

Mutuo Tasso Variabile

Il risparmio potenziale attuale è pari a circa 4128, distribuiti in più di 4 anni a venire (risparmio che si ridurrà qualora i tassi si abbassassero, esempio ca. 3.700 se i tassi ritorneranno a fine mutuo al 3%), a fronte di un esborso immediato di 36.366 euro

Tasso Variabile rata costante

Il risparmio potenziale attuale è pari a circa 80.146 euro (63.857 risparmio + 16.290 maxi-rata), (risparmio e durata saranno più bassi se i tassi si abbassassero), a fronte di un esborso immediato di 86.447 euro

Capitale 100.000 euro. Durata 20 anni. Spread 1,5%. Inizio giugno 2003 Tasso Variabile rata costante

Mese	Euribor	Rata	Quota interessi	Quota capitale	Capitale residuo	Montante interessi da pagare	Penale (*) rimborso anticipato	Risparmio fiscale da avere	Risparmio Totale
giu-03	2,147	588	304	284	99.716	92.552	499	15.120	76.934
giu-04	2,120	588	291	296	96.200	89.005	481	14.446	74.078
giu-05	2,106	588	279	308	92.589	85.554	463	13.790	71.301
giu-06	3,056	588	340	248	89.214	81.939	448	13.103	68.390
giu-07	4,175	588	411	176	86.756	77.418	434	12.416	64.568
ago-07	4,735	588	450	138	86.447	76.591	432	12.302	63.857
giu-08	4,735	588	443	145	85.031	72.124	425	11.729	59.970
giu-09	4,735	588	433	154	83.231	68.864	416	11.043	55.406
giu-10	4,735	588	423	164	81.316	61.719	407	10.356	50.957
giu-11	4,735	588	413	175	79.278	56.696	396	9.669	46.631
giu-12	4,735	588	402	186	77.109	51.803	386	8.982	42.436
giu-13	4,735	588	390	198	74.801	47.049	374	8.295	38.380
giu-14	4,735	588	377	211	72.345	42.442	362	7.608	34.472
giu-15	4,735	588	363	224	69.731	37.991	349	6.921	30.721
giu-16	4,735	588	349	238	66.950	33.708	335	6.235	27.138
giu-17	4,735	588	334	254	63.990	29.602	320	5.548	23.734
giu-18	4,735	588	318	270	60.840	25.685	304	4.861	20.520
giu-19	4,735	588	300	287	57.488	21.969	287	4.174	17.507
giu-20	4,735	588	282	306	53.921	18.467	270	3.509	14.888
giu-21	4,735	588	262	325	50.126	15.192	251	2.887	12.055
giu-22	4,735	588	241	346	46.086	12.160	230	2.310	9.619
giu-23	4,735	588	219	369	41.788	9.386	209	1.783	7.394
giu-24	4,735	588	195	392	37.214	6.886	186	1.308	5.382
giu-25	4,735	588	170	417	32.346	4.678	162	889	3.628
giu-26	4,735	588	146	442	27.610	2.927	138	558	2.230
giu-27	4,735	588	115	473	21.653	1.215	108	231	876
giu-28	4,735	588	87	500	16.290	87	81	19	-13