

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

IL TEST SUI PRODOTTI OFFERTI DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Durata 25 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	POSITIVO					
				Rate		Montanti		Durate	
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
Spensierato	tasso fisso	5,30%	602	602	0	180.660	0	300	0
Futuro Sereno	tasso fisso rate decrescenti	5,30%	697	574	78	172.100	0	300	0
Affitto Più Tf **	tasso fisso rate crescenti	5,30%	518	633	85	189.834	0	300	0
Affitto Più Tv ***	tasso variabile rate crescenti	Euribor 1m/365 + 2,00 %	468	589	91	188.080	3.367	344	20

Durata 25 anni	EQUILIBRATO						PESSIMISTICO					
	Rate		Montanti		Durate		Rate		Montanti		Durate	
	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.
Spensierato	602	0	180.660	0	300	0	602	0	180.660	0	300	0
Futuro Sereno	574	78	172.100	0	300	0	574	78	172.100	0	300	0
Affitto Più Tf **	633	85	189.834	0	300	0	633	85	189.834	0	300	0
Affitto Più Tv ***	591	93	191.910	3.802	346	18	596	96	200.094	5.183	300	14

* Rispetto ai mutui Tasso Fisso ** Ogni 5 anni la rata aumenta del 10% *** Ogni 5 anni la rata aumenta del 10,5%

Le sorprese della rata fissa

Molti prodotti offrono un esborso mensile stabilito fin dall'inizio. Ma non sempre garantiscono risparmi nel tempo. Ecco come funzionano e a chi convengono



Perché, quando si cerca un mutuo, appiattirsi nella scelta fra tasso fisso e variabile? Il mercato offre molto altro, una moltitudine di soluzioni che, in alcuni casi, possono rivelarsi interessanti, convenienti o comunque particolarmente adatte alle specifiche esigenze del mutuatario. Ne è un esempio la gamma di mutui proposta da Bnl, molto diversificata, che fornisce l'occasione per analizzare alcune soluzioni di mutuo di cui si parla, normalmente, poco.

I mutui oggetto del confronto. Il confronto è stato effettuato tra prodotti che garantiscono una certa stabilità delle rate, così da soddisfare le esigenze di chi vuole tenere sotto controllo le uscite mensili. Dei quattro mutui selezionati, tutti con importo della rata prefissato, tre sono a tasso fisso e uno indicizzato. Il test è stato effettuato sulla durata di 25 anni. Le condizioni di tasso e di spread sono quelle massime indicate nei fogli informativi.

Durata 25 anni	LO SCENARIO DEI TASSI						
	Tasso iniziale	POSITIVO		EQUILIBRATO		PESSIMISTICO	
		Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
Euribor 1m/365	0,879	2,582	0,495	2,694	0,508	2,834	0,543

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Il primo considerato è Spensierato, un mutuo a tasso fisso tradizionale. Seguono Futuro Sereno, sempre a tasso fisso ma con una rata che decresce ogni mese, e Affitto Più Tf, anch'esso a tasso fisso ma con una rata che cresce ogni 5 anni del 10%. L'ultimo considerato è Affitto Più Tv, mutuo indicizzato con rata costante (ma che si incrementa del 10,5% ogni 5 anni) e con durata variabile in funzione del trend dei tassi. Di tutti i mutui quindi si conosce l'andamento delle rate fin dal primo giorno, con la sola incognita della durata del mutuo indicizzato.

I risultati. La rata iniziale più attraente è, come prevedibile, quella

del mutuo Affitto Più a tasso variabile (i tassi Euribor continuano a essere molto al di sotto della loro media storica); in seconda posizione, con una rata più alta di 50 euro, è la versione a tasso fisso del medesimo mutuo. Con rate iniziali decisamente più alte seguono il mutuo Spensierato e, soprattutto, il Futuro Sereno. Spostando l'attenzione dalla rata iniziale all'intera vita del mutuo, le cose cambiano aspetto e le differenze, inizialmente molto appariscenti, si assottigliano. Ad esempio, in tutti gli scenari considerati, la differenza tra le rate medie è al massimo di 59 euro, contro i 225 di differenza tra la rata iniziale più bassa e quella più alta.

Le differenze fra i tre mutui a tasso fisso (sempre stabili perché indipendenti dai tassi di interesse nel tempo) sono dovute ai diversi tipi di piani di ammortamento utilizzati. Il mutuo Futuro Sereno, che prevede una rata di importo decrescente mese per mese, anticipa di fatto la restituzione del capitale riducendo così il totale degli interessi pagati (il suo montante finale risulta, infatti, il più basso). Al contrario Affitto Più inizia con una rata contenuta che poi si incrementa ogni 5 anni col risultato che il montante finale è il più alto in quanto la restituzione del capitale viene rallentata aumentando l'ammontare degli interessi. Il mutuo Spensierato (a rata costante)

rappresenta invece una via di mezzo tra i due, sia per l'importo della rata che per il montante.

Un discorso a parte merita invece il mutuo Affitto Più a tasso variabile. Nei primi 5 anni la rata è molto contenuta e gli incrementi periodici previsti mantengono il prodotto sempre concorrenziale: la sua rata supera sempre quella del mutuo Futuro Sereno, ma è sempre inferiore a quella di Affitto Più a tasso fisso e, di poco, a quella dello Spensierato. Ipotizzando però un ritorno dei tassi Euribor alla media storica, gli incrementi programmati della rata non sono sufficienti, e la durata del mutuo si allunga decisamente, portando a un costo complessivo maggiore di quello dei competitor.

In definitiva, rispetto ai mutui tradizionali con piano d'ammortamento francese, quelli che modificano l'andamento della rata per adattarli a esigenze specifiche del mutuatario portano conseguenze che è bene conoscere prima della scelta, ricordando inoltre che ogni agevolazione ha un prezzo.

di Norberto Villa

Check up a fatture e bonifici per godere delle agevolazioni fiscali

Detrazioni del 36 e del 55% ancora ai nastri di partenza con il modello 730 o Unico per i redditi 2010. Con l'avvicinarsi delle scadenze delle dichiarazioni si intuisce la fortuna che queste due agevolazioni hanno avuto negli ultimi anni, ma tornano anche alla ribalta una serie di dubbi che sopravvengono mentre si preparano i documenti necessari per godere dello sconto. E tra questi il documento di pagamento (bonifico) e quello che attesta la spesa effettuata (fattura) sono quelli su cui di solito sorgono i maggiori dubbi. Primo ed essenziale documento è il bonifico bancario effettuato per il pagamento della spesa. L'utilizzo di tale metodo di pagamento (anche se effettuato online) è condizione indispensabile per fruire della

detrazione del 36 e del 55%, non dimenticando che il documento deve contenere anche il codice fiscale del beneficiario dell'agevolazione e la partita Iva o il codice fiscale dell'impresa beneficiaria del bonifico. Se la spesa è sostenuta da più soggetti, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di ognuno di essi. Uniche eccezioni al pagamento tramite bonifico sono le spese relative agli oneri di urbanizzazione, le ritenute di acconto operate sui compensi, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori. Un caso particolare che è stato risolto dalla prassi è quello in cui il bonifico riporta i dati di un unico soggetto, mentre le fatture

delle spese sono intestate a più soggetti, incluso quello che ha materialmente effettuato il pagamento. In tal caso è stata riconosciuta la possibilità di cogliere l'intera deduzione al soggetto che ha pagato la spesa. Passando invece alle fatture (secondo documento decisivo per godere degli sconti) ricordiamo che devono obbligatoriamente indicare il costo della manodopera: in sua assenza, pur rispettando tutti gli altri adempimenti, la detrazione svanisce. Il costo può essere indicato in misura complessiva e solo se esistente. Si pensi al caso della ditta individuale che svolge il lavoro grazie all'imprenditore stesso: in tal caso la situazione dovrà comunque essere annotata in fattura.

Un'altra eccezione all'obbligo di indicazione del costo della mano d'opera è quella prevista nel caso di fattura in acconto. L'assenza di tale costo nelle fatture non porta alla decadenza dell'agevolazione, a patto però che nelle fatture a saldo sia indicata la manodopera utilizzata per l'intera esecuzione dei lavori. Più in generale si può affermare che la fattura è l'unico documento ritenuto valido per avanzare il diritto alla detrazione (salvo specifiche eccezioni come alcuni oneri tributari o simili, assolti con giustificativi differenti) e che da questa da un punto di vista soggettivo deve essere possibile ricostruire un collegamento con il soggetto che in dichiarazione richiede e utilizza la detrazione. (riproduzione riservata)

FISCO & MATTONE