

Nel marzo del 2001 ho acceso un mutuo **ventennale di 210 milioni di lire (240 mensilità** comprensive di quota capitale e interessi) presso l'allora Cariverona per l'acquisto di un immobile alle seguenti condizioni:

A) tasso fisso per i 60 mesi **IRS 5 anni** + spread 1% =6,495%;

per le successive 180 rate, l'opzione, da esercitare tra il 1° e il 10 febbraio 2006: .

B1) tasso variabile euribor 6 mesi/365 media mensile + spread 1,2%

B2) tasso fisso **IRS 10 anni** (rilevato l'ultimo giorno di gennaio) + spread 1,2%.

Inoltre, con il pagamento della **21ª rata** ho estinto parzialmente il finanziamento con il versamento di **22.000 €**, comprensivo di penalità pari all'1%, e il conseguente ricalcolo, da parte dell'istituto, del piano di ammortamento sempre con rate di capitale crescenti e di interessi decrescenti pari **attualmente a 644,49 €**.

Ora, avendo la possibilità di scegliere se rimanere alle condizioni di cui al punto B1 o esercitare l'opzione di cui al punto B2, che varranno per tutta la durata del mutuo (15 anni), quale a suo giudizio la scelta "migliore" tenendo conto che **con le quote di capitale crescenti, pur con un tasso fisso, anche la rata totale mensile crescerà ?**

Consultando, attraverso l'home banking, la situazione del mio mutuo vedo che la 1ª rata calcolata **con il tasso variabile**, su un residuo di 74.008,58 €, sarà di **481,36€** (243,92 cap+237,44 int) pari ad un **tasso del 3,85%** (2,65% euribor+1,2 spread).

Di contro, con l'applicazione del **tasso fisso IRS 10 anni** (al 3,66% rilevato sul sole24ore - cresciuto di ben 22 punti base rispetto quello rilevato il 29.12.05-) la rata sarà di **543,65** mensile (**4,86% il tasso**).

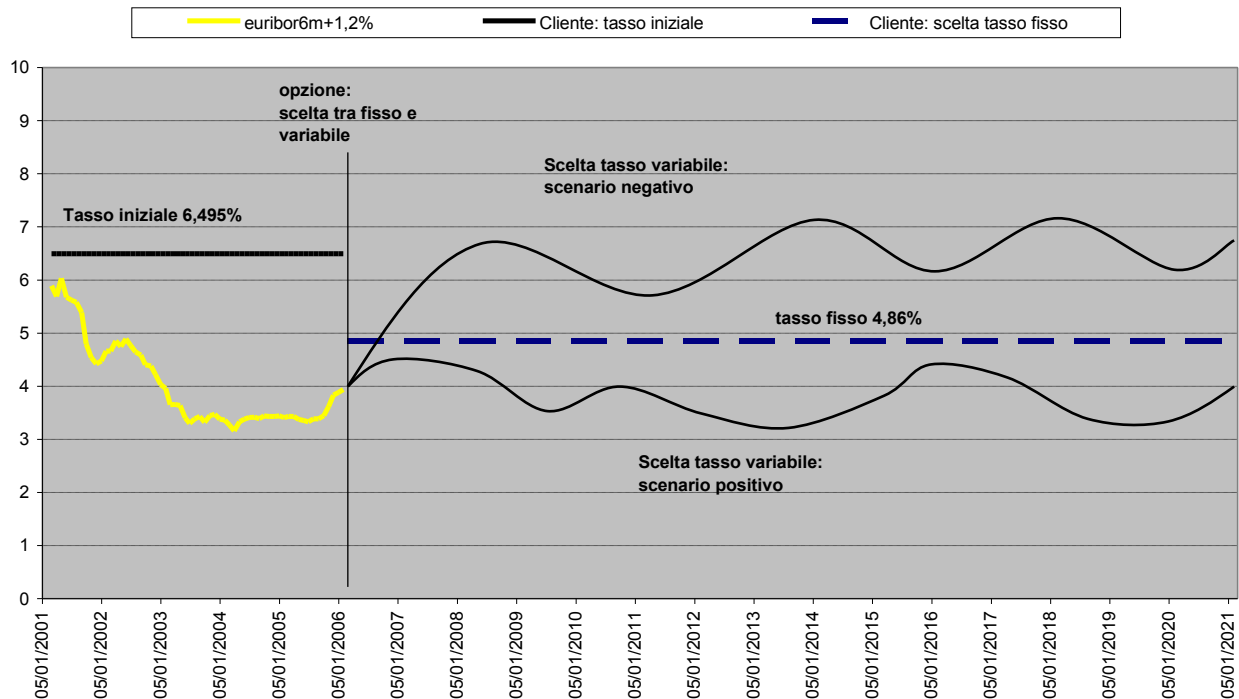
La differenza tra le due possibilità è di circa 62 €.

Cosa fare ?

Nel ringraziarLa per la cortese attenzione, Le faccio i complimenti per la rubrica all'interno di PLUS24 nonché nel forum, per la puntigliosità dei Suoi chiarimenti e delle risposte.

Maria Cristina.

Mutuo con opzione sui tassi dopo 5 anni



Dopo aver pagato per 5 anni un mutuo a tasso fisso, la nostra lettrice si trova nelle condizioni di poter fare una scelta, che questa volta sarà definitiva sino alla scadenza del contratto. La prima ipotesi è quella di bloccare il tasso al 4,86% per i prossimi 15 anni, livello inferiore a quanto pagato sino ad oggi (6,495%). Contrariamente a quanto temuto dalla lettrice, questa scelta rende costante anche la rata mensile, che rimarrà sempre uguale sino a marzo 2021. Il sistema di ammortamento di un mutuo a tasso fisso, grazie ad una precisa relazione matematica, prevede che la rata (R) rimanga costante, mentre si modifica nel tempo solamente la sua composizione interna, ovvero la proporzione tra la parte destinata al rimborso del capitale (C) e quella destinata al pagamento degli interessi (I). In questo modo il debitore estingue il prestito attraverso una successione di versamenti R, il cui valore attuale (scontato al tasso fisso $i=4,86\%$) è uguale al debito iniziale (D). E' vero che la quota capitale (C) tende a crescere nel tempo, ma viene compensata da una minore quota di interessi, mantenendo così inalterato il totale mensile ($R = C+I = 543,65$ € mensili).

La seconda ipotesi è quella del tasso variabile (euribor 6mesi +1,2% spread): in questo modo la rata potrà subire delle variazioni, sia in aumento sia in diminuzione, rispetto al valore attualmente previsto (481,36 € mensili).

Attualmente la scelta del tasso variabile ha un costo di circa l'1% inferiore rispetto a quella del tasso fisso. La domanda che la lettrice deve porsi è: nei prossimi 15 anni questa convenienza è destinata a mantenersi?

Nel rispondere, la lettrice deve affidarsi non alle previsioni (che in un periodo così lungo sono impossibili), ma ad una valutazione di probabilità. Nel farlo, tenga presente che attualmente i tassi sono ad un livello storicamente molto basso, e che variazioni di 2 - 4 punti percentuali sono del tutto possibili in un'ottica congiunturale. Nel periodo 1999-2000 i tassi a breve in Italia sono aumentati di circa il 2,5%, mentre dal 2003 ad oggi negli Stati Uniti i tassi a breve sono aumentati del 3,5% (dall'1% al 4,5%). Se poi svolgiamo un'analisi storica più ampia, ci accorgiamo che in un periodo di 15 anni può succedere di tutto: shock energetici, vicende geopolitiche, trasformazioni dei sistemi economici possono causare movimenti molto ampi nei tassi.

Il maggior costo del tasso fisso deve quindi essere considerato alla stregua di un'assicurazione contro l'incertezza del futuro (pago un costo per non assumermi il rischio). Un costo tutto sommato contenuto: normalmente la differenza tra i tassi a breve ed i tassi a lungo termine è molto più elevata. A titolo di paragone, è come se fossimo in periodo di "saldi". Aggiungiamo poi che per una

famiglia la scelta del mutuo dovrebbe essere funzionale all'obbiettivo più generale di pianificare in modo corretto i flussi finanziari. Da questo punto di vista la certezza della rata, anche se leggermente superiore, dovrebbe essere valutata positivamente.

Antonio Durante

Tiche – Consulenti Finanziari Indipendenti

Treviso