

Mutui, snellirli conviene

di Nicola Borzi

Meno dello 0,05%. È la differenza tra il tasso Euribor a sei mesi (base 365) rilevato mercoledì 30 luglio (5,2296%) e il suo massimo storico dell'ottobre 2000 (5,2742%). Da otto anni la base degli interessi per le rate dei mutui non era mai stata così alta. Facile capire perché, su 5,2 milioni di famiglie italiane alle prese con un'ipoteca, una su dieci sia in difficoltà con le rate. Molti nuclei, però, hanno un piccolo gruzzolo da parte e sono in cerca di investimenti in grado di sterilizzare l'inflazione, che veleggia ormai al 4,1%, ai massimi da 12 anni. Ma invece di una difficile scelta di investimento, per i risparmi può essere conveniente un impiego differente: ridurre il debito del mutuo, dei prestiti, delle carte di credito revolving. Tra gli investimenti di breve periodo per chi ha a disposizione della liquidità ci sono il conto a capitale vincolato di CheBanca!, che rende il 4,7% annuo lordo (il 3,9% al netto della ritenuta fiscale del 27%) e il 4% se libero (3,32% netto) e quello di Banca Ifis, al tasso effettivo lordo del 4,84% (3,53% netto). Conto Arancio rende il 4,75% lordo (3,94% netto) per il primo anno. IW Power 180 Turbo offre il 4,25% netto (grazie alla ritenuta fiscale del 12,5%). Un contratto di pronti contro termine paga, in media, un rendimento (al lordo dell'aliquota del 12,5%) pari all'Euribor meno qualche decina di punti base. Intanto all'ultima asta del 26 luglio sono calati al 4,386% (lordo) i rendimenti dei BoT semestrali, mentre i CTz scadenza 30 aprile 2010 hanno visto il rendimento scendere al 4,584 per cento. Le offerte, insomma, faticano a difendere il capitale e il tasso pagato sul debito è superiore a quello ricevuto sui propri investimenti. Ecco perché, soprattutto per chi è alle prese – come la maggioranza degli italiani – con un'ipoteca a tasso variabile, può convenire rimborsare in anticipo parte del capitale preso a prestito.

Per procedere è necessario chiedere alla propria banca – per iscritto – il piano di ammortamento aggiornato, cioè il documento da cui risultano la situazione delle rate, il capitale versato, quello ancora da rimborsare e la quota interessi residua. In base al piano di ammortamento è possibile verificare caso per caso (con l'aiuto di un consulente oppure scaricando da internet i fogli di calcolo) la riduzione delle rate che si otterrebbe se si rimborsasse anticipatamente una parte (o tutto) il capitale residuo. La convenienza del rimborso è data quindi dalla differenza tra la somma delle rate che si eviterebbe di pagare e il capitale versato. Ci sono però dei costi. Il primo, nel caso di un mutuo prima casa, è la penale di estinzione anticipata. Penale (calcolata come percentuale sul capitale residuo da rimborsare) che il DL n°7/2007 (cosiddetto decreto Bersani) ha abolito per tutti i mutui sottoscritti dal 2 febbraio 2007 da persone fisiche, per la prima casa o per attività economiche e professionali.

Per i mutui esistenti la penale è stata invece ridotta in base all'accordo siglato tra l'Abi e le associazioni dei consumatori il 2 maggio 2007. A questa va aggiunta la perdita delle detrazioni fiscali ottenibili sulla quota interessi fino all'estinzione del contratto. Detrazioni che sino all'anno

scorso erano pari al 19% fino a un massimo di 3.615,2 euro. Tetto che è stato portato a 4.000 euro da quest'anno, a valere quindi sulla dichiarazione dei redditi 2009. Per il contribuente si tratta di un mancato recupero fiscale che può arrivare sino a 760 euro l'anno.

Nonostante questi costi, come mostra la scheda a lato, tratta da un caso reale, su un mutuo ventennale il rimborso anticipato di 20.700 euro (quota capitale residua più penale) consente di risparmiare rate per circa 1.770 euro l'anno (al netto dell'effetto fiscale). In termini di rendimento, è pari a un tasso effettivo dell'8,55% circa. In un periodo di Borse calanti e mercati obbligazionari in crisi per i subprime, questa forma di impiego del risparmio offre un rendimento effettivo che sarebbe difficile ottenere in altro modo.