

Da Regioni e Comuni arriva un sostegno

L'Isc (indicatore sintetico di costo) – che ha sostituito il Taeg (tasso annuo effettivo globale) – esprime quasi esattamente il costo effettivo di un mutuo, sotto forma di percentuale annuale. Infatti comprende, oltre al tasso di interesse, quasi tutte le spese (istruttoria, avviso di pagamento mensile e incasso della rata) e tiene conto dell'esistenza o meno di un tasso di ingresso. Sono però escluse le spese di perizia, quelle per le polizze obbligatorie e quelle non imputabili alla banca (notaio e spese fiscali).

L'Isc è il vero strumento per confrontare mutui erogati da istituti bancari diversi e vedere qual è il più conveniente. Per i mutui a tasso fisso ha un valore assoluto, perché l'interesse resterà sempre, per tutta la durata del mutuo, quello deciso alla firma del contratto. Per i mutui a tasso variabile o misto, è invece solo possibile conoscere l'Isc della prima rata, alla data della sottoscrizione del mutuo: con il mutare dell'importo degli interessi nel tempo, cambierà ovviamente anche l'Isc. Ad ogni modo, anche in questo caso determinare l'Isc non è inutile. Resta possibile, infatti, paragonare tra loro diversi mutui a tasso variabile, per capire qual è il migliore.

Le banche si sono impegnate a fornire il prospetto Esis (modulo standard europeo) dal quale risulta anche l'Isc. Di norma l'Isc, se non è "appesantito" da spese occulte, si mantiene intorno agli 0,20-0,40 punti percentuali in più rispetto al tasso applicato.