

Pago un mutuo a tasso fisso. Cosa posso fare quando scendono i tassi?



«Ho fatto il tasso fisso in modo tale da dormire sonni tranquilli. Così so quello che pagherò ogni mese per i prossimi anni e posso pianificare al meglio il futuro. Con il variabile non si può mai sapere». Questa frase, parola più, parola meno, è il mantra che in generale si ripete ogni giorno chi negli ultimi anni ha stipulato un **mutuo** a tasso fisso, quello per cui il tasso e la rata vengono congelate il giorno della stipula e tali son destinati a rimanere fino alla fine del contratto.

Il punto è che oggi ripetere quel mantra sta diventando sempre più difficile. Con l'Eurozona entrata ufficialmente in trappola della liquidità e con la Banca centrale europea che continua a tagliare i tassi - giovedì scorso ha portato il tasso ufficiale di riferimento (quello che pagano le banche per chiedere soldi in **prestito** alla Bce, il cosiddetto costo all'ingrosso del denaro) allo 0,05% ma ha anche ridotto al -0,2% il tasso sui depositi (quello che "paga" la Bce alle banche che vi depositano la liquidità).

[grafici](#)

[Mutui / L'opzione surroga](#)

MUTUO ORIGINARIO DI 100MILA EURO A 20 ANNI

Mutuo originario					Surroga a tasso variabile					
Residuo					10 anni			15 anni		
	Tasso	Rata	Capitale	Interessi	Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi
2002	6,35%	737 €	55.344 €	15.386 €	2,01%	510 €	5.794 €	2,01%	356 €	8.808 €
2003	5,55%	691 €	58.612 €	15.985 €	2,01%	540 €	6.137 €	2,01%	377 €	9.328 €
2004	5,80%	704 €	64.074 €	20.518 €	2,01%	590 €	6.708 €	2,01%	413 €	10.197 €
2005	4,62%	640 €	66.045 €	18.322 €	2,01%	608 €	6.915 €	2,01%	425 €	10.511 €
2006	5,33%	678 €	72.044 €	25.634 €	2,01%	663 €	7.543 €	2,01%	464 €	11.465 €
2007	5,38%	681 €	76.318 €	29.938 €	2,01%	491 €	12.146 €	2,01%	386 €	16.428 €
2008	5,56%	691 €	80.572 €	35.564 €	2,01%	519 €	12.823 €	2,01%	408 €	17.344 €
2009	4,90%	655 €	83.305 €	34.494 €	2,01%	536 €	13.258 €	2,01%	423 €	17.932 €
2010	4,61%	638 €	86.617 €	35.995 €	2,01%	558 €	13.785 €	2,01%	439 €	18.645 €
2011	4,21%	617 €	89.802 €	36.087 €	2,01%	578 €	14.292 €	2,01%	453 €	19.331 €
2012	5,23%	673 €	94.020 €	51.289 €	2,01%	605 €	14.963 €	2,01%	476 €	20.238 €
2013	4,75%	646 €	96.929 €	50.410 €	2,01%	624 €	15.425 €	2,01%	491 €	20.865 €

Surroga a tasso fisso								
15 anni			20 anni			25 anni		
Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi
3,70%	544 €	9.987 €	4,00%	401 €	18.854 €			
3,70%	577 €	10.577 €	4,00%	425 €	17.850 €			
3,70%	630 €	11.563 €	4,00%	464 €	19.513 €			
3,70%	650 €	11.918 €	4,00%	479 €	20.113 €			
3,70%	522 €	21.940 €	4,00%	437 €	32.733 €			
3,70%	553 €	23.242 €	4,00%	462 €	34.675 €			
3,70%	584 €	24.537 €	4,00%	488 €	36.608 €			
3,70%	604 €	25.370 €	4,00%	505 €	37.850 €			
3,70%	628 €	26.378 €	4,00%	525 €	39.355 €			
3,70%	651 €	27.318 €	4,00%	544 €	40.802 €	4,13%	480 €	54.341 €
3,70%	681 €	28.633 €	4,00%	570 €	42.718 €	4,13%	503 €	56.894 €
3,70%	702 €	29.519 €	4,00%	587 €	44.040 €	4,13%	519 €	58.654 €

MUTUO ORIGINARIO DI 30 ANNI DI 100MILA EURO

Residuo					Surroga a tasso variabile								
					15 anni			20 anni			25 anni		
	Tasso	Rata	Capitale	Interessi	Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi
2002	6,75%	649 €	80.977 €	59.120 €	2,01%	522 €	12.887 €	2,01%	410 €	17.431 €			
2003	6,05%	603 €	81.573 €	55.859 €	2,01%	525 €	12.982 €	2,01%	413 €	17.559 €			
2004	6,30%	618 €	84.346 €	64.207 €	2,01%	543 €	13.423 €	2,01%	427 €	18.156 €			
2005	5,13%	544 €	83.943 €	53.345 €	2,01%	541 €	13.359 €	2,01%	425 €	18.069 €			
2006	5,67%	578 €	87.161 €	65.563 €	2,01%	561 €	13.871 €	2,01%	441 €	18.762 €			
2007	5,50%	568 €	88.816 €	67.894 €	2,01%	572 €	14.135 €	2,01%	450 €	19.118 €			
2008	5,57%	572 €	88.934 €	68.990 €	2,01%	573 €	14.153 €	2,01%	450 €	19.144 €			
2009	5,10%	543 €	91.958 €	70.927 €				2,01%	466 €	19.795 €	2,01%	390 €	25.107 €
2010	4,60%	512 €	93.200 €	66.745 €				2,01%	472 €	20.062 €	2,01%	395 €	25.446 €
2011	4,19%	488 €	94.668 €	63.585 €				2,01%	479 €	20.378 €	2,01%	402 €	25.847 €
2012	5,27%	553 €	97.114 €	88.843 €				2,01%	450 €	19.124 €	2,01%	377 €	24.256 €
2013	5,45%	565 €	96.929 €	97.860 €				2,01%	499 €	21.233 €	2,01%	419 €	26.931 €

Surroga a tasso fisso											
15 anni			20 anni			25 anni			30 anni		
Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi	Tasso	Rata	Interessi
3,70%	587 €	24.661 €	4,00%	491 €	36.792 €						
3,70%	591 €	24.842 €	4,00%	494 €	37.063 €						
3,70%	611 €	25.687 €	4,00%	511 €	38.323 €						
3,70%	608 €	25.564 €	4,00%	509 €	38.140 €						
3,70%	632 €	26.544 €	4,00%	528 €	39.602 €						
3,70%	644 €	27.048 €	4,00%	538 €	40.354 €						
3,70%	645 €	27.084 €	4,00%	539 €	40.407 €						
						4,13%	492 €	55.646 €			
						4,13%	499 €	56.398 €	4,17%	454 €	70.288 €
						4,13%	506 €	57.286 €	4,17%	461 €	71.395 €
						4,13%	520 €	58.766 €	4,17%	473 €	73.240 €
						4,13%	528 €	59.689 €	4,17%	481 €	74.391 €

Numeri che certificano che siamo entrati nella fase dei tassi a zero dalla quale chissà quando ci schiederemo. Numeri che hanno azzerato anche gli indici Euribor, a cui è agganciata la maggior parte dei **mutui** a tasso variabile stipulati in Italia (la parte restante residuale è agganciata al tasso Bce che come visto è allo 0,05%). Numeri che stanno rimpolpando le tasche (in termini di risparmi) di chi ha negli ultimi anni propeso per il tasso variabile nell'amletico dubbio della scelta del tasso al momento di stipulare un **mutuo** e che, invece, fanno ora mordere le mani a chi sta pagando una rata

fissa congelata in un momento storico in cui i tassi della Bce erano più alti e non tutti avrebbero immaginato che saremmo finiti in trappola della liquidità.

Resta il fatto che oggi c'è una vasta platea di mutuatari in Italia che sta pagando rate decisamente più care rispetto a quelle che molti nuovi **mutui** - quelli nati nell'era dei tassi azzerati - propongono. Ad esempio, chi nel 2002 ha stipulato un **mutuo** a tasso fisso, nella migliore delle ipotesi strappava in banca un tasso del 6,35%. Nel 2003 i tassi sono scesi ma le migliori offerte di fisso si attestavano al 5,5%. Nel 2004 siamo risaliti al 5,8%, e così via. La domanda è: ha senso pagare oggi - quando i tassi finali dei **mutui** sono molto più bassi - ancora tassi e rate della "vecchia era"?

La risposta, nella maggior parte dei casi, è no. Ovviamente, molto dipende dalla durata residua e dal capitale residuo. Ad esempio, chi nel 2005 ha stipulato un **mutuo** a 10 anni è praticamente giunto al capolinea, quindi porsi ora questa domanda ha poco senso dal punto di vista finanziario. Ma a chi manca ancora qualche anno e una buona fetta di capitale da restituire porsi questa domanda è quasi d'obbligo: «È troppo tardi per entrare nel "nuovo mondo dei tassi azzerati" e provare a risparmiare qualcosa?».

Abbiamo provato a rispondere con una [tabella dettagliata](#) elaborata da **MutuiOnline.it** che esamina, sia nell'ipotesi di partenza di un **mutuo** di 20 che di 30 anni, quanto potrebbe diminuire la rata chi ha stipulato un **mutuo** a tasso fisso a partire dal 2002 fino allo scorso anno, nell'ipotesi che scelga adesso di giocare la carta della surroga, ovvero di spostare il **mutuo** presso un altro istituto che offre condizioni migliori (ricordando che la surroga è gratuita e non prevede nuovi atti notarili dato che l'ipoteca iniziale viene trasferita e non modificata considerato che con la surroga il debito residuo rimane identico ma è possibile invece modificare tasso e durata. E ricordando inoltre che prima dell'atto estremo della surroga si può sempre proporre alla proprio banca una rinegoziazione del **mutuo**, proposta che è facoltà della banca accettare).

«La graduale riduzione degli spread sui **mutui** e il rafforzamento delle misure della Bce a favore della ripresa economica hanno aperto una interessante opportunità non solo per i nuovi **mutui** di acquisto casa ma anche per chi il **mutuo** lo ha già sottoscritto - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di **MutuiOnline.it** -. Grazie alla surroga è infatti possibile cambiare **mutuo** a costo zero in modo da ottenere condizioni più vantaggiose. E soprattutto per chi in passato, non solo recente ma anche più lontano, ha sottoscritto **mutui** a tasso fisso le possibilità di risparmio sono notevoli. Già ipotizzando di surrogare un **mutuo** da 100mila euro sottoscritto ai migliori tassi fissi dal 2002 ad oggi con un **mutuo** a tasso fisso o variabile alle migliori condizioni attuali si nota come sia possibile ridurre in maniera davvero importante la rata mensile e la spesa finale per interessi, con risparmi complessivi che per certi **mutui** sono anche di parecchie decine di migliaia di euro. E le famiglie si sono ormai accorte che è passato il momento difficile recente nel quale i **mutui** erano molto costosi: adesso il costo del denaro è ai minimi storici, e i tassi dei **mutui** partono dal 2% per un variabile e addirittura sotto il 4% per i tassi fissi, record al ribasso di sempre - continua Anedda -. La convenienza cambia chiaramente a seconda della durata del **mutuo** e dell'anno in cui è stato sottoscritto, dato che dal 2002 ad oggi i tassi hanno subito diverse fluttuazioni, ma mediamente sono sempre ottenibili risparmi più o meno corposi. Non va poi dimenticato che la media dei tassi dei **mutui** erogati è chiaramente più alta rispetto a quelle che erano le migliori condizioni disponibili, quindi il vantaggio economico effettivo per la gran parte dei **mutui** accesi in tale periodo è assai superiore a quello calcolato nell'esempio».

Più nel dettaglio, oggi ci sono casi in cui oggi è possibile stipulare un mutuo di surroga con un Tan (Tasso annuo nominale, composto dallo spread deciso dalla banca + l'indice Euribor per i mutui a tasso variabile e l'indice Eurirs per il tasso fisso) del 2,01% a tasso variabile e del 3,7% a tasso fisso. Bene, chi sta pagando un tasso più alto e ha ancora parecchie rate da dover rimborsare

potrebbe valutare questa opzione (ovviamente per ottenere la surroga è necessario che l'istituto di credito che la offre dia l'ok valutando attraverso un'istruttoria il profilo reddituale e patrimoniale del richiedente, quindi non è un'operazione automatica ma soggetta alla facoltà della nuova banca).

Dalla [tabella allegata](#) emergono diversi esempi. Chi ha stipulato un mutuo di 100mila euro a tasso fisso nel 2002 al 6,35% e al quale, a fronte di una rata di 737 pagata per 12 anni, restano oggi da restituire 55mila euro di capitale e 15.386 di interessi passando al tasso variabile abbatterebbe la rata di 227 euro al mese con una nuova durata residua di 10 anni. Il risparmio sulla rata sarebbe ancora più consistente se la nuova durata residua fosse di 15 anni, nel qual caso la rata sarebbe dimezzata.

Questo esempio (surroga con nuovo mutuo a 10-15 anni partendo da un ventennale stipulato nel 2002 e quindi con una durata residua di 8 anni) è utile per estrarre una regola generale: bisogna fare attenzione, nel momento in cui si surroga, a non aumentare la durata residua. Piuttosto, se possibile, converrebbe ridurla. Questo perché è vero più si aumenta la durata residua meno cara diventa la rata, ma nel complesso si rischia di pagare molti più interessi proprio perché si spalma la durata complessiva del mutuo (tra quello originario e quello di surroga).

Per la stessa logica, chi ha stipulato un mutuo a tasso fisso nel 2002 a 30 anni al 6,75% (tasso fisso migliore del momento per questa durata) con un rata di 649 euro e oggi ha ancora 17 anni di mutuo da pagare può surrogare a tasso variabile (cambiando quindi il tasso) facendo scendere il tasso al 2,01% (se la banca che lo applica è disposta ovviamente a concedergli il mutuo di surroga) portando la rata a 522 euro con un nuovo mutuo di 15 anni. In questo caso otterrebbe un doppio effetto positivo: 1) abbattimento della rata; 2) abbattimento della durata del mutuo (due anni in meno in cui pagare rate e interessi). Ovviamente potrebbe surrogare anche su altre durate (20 e 25 anni) abbattendo sì la rata ma non ottenendo un analogo risparmio. Quindi, l'ideale nel momento in cui si surroga o rinegozia il mutuo è abbattere la rata e durata. Oppure abbattere la rata ma non incorrere nell'errore di aumentare la durata. Perché aumentare quest'ultima rischia di vanificare gli effetti finanziari dell'operazione, per quanto faccia comodo a tutti avere un esborso mensile inferiore.

Un altro elemento importante da segnalare è che la platea di mutuatari che negli ultimi anni ha stipulato un tasso fisso può scegliere in alcuni casi (come emerge chiaramente dalla tabella) di surrogare sia a tasso variabile ma anche a tasso fisso. In questo secondo caso il risparmio dell'operazione (perlomeno iniziale) sarebbe inferiore perché l'attuale fisso costa quasi il 2% (200 punti base) in più del variabile. Ma, potrebbe, continuare a recitare il tipico mantra del tasso fisso «pago un po' di più del variabile ma dormo sonni tranquilli».

In questo discorso non possono però che inserirsi le previsioni sul futuro andamento dei tassi Bce. È vero che nel 2015 la Gran Bretagna e gli Stati Uniti potrebbero iniziare a rialzare i tassi ma è anche vero che al momento una prospettiva in questa direzione nell'Eurozona pare ancora lontana perché le aspettative di inflazione nell'area a medio lungo-termine restano al momento decisamente basse e lontane dal target del 2% che si prefigge di raggiungere la Bce.

Ad agosto l'inflazione dell'Eurozona era allo 0,3% con Italia, Spagna, Grecia, Portogallo, Slovenia e Cipro in deflazione. Oggi i mercati obbligazionari (Tips) incorporano una previsione d'inflazione media nei prossimi dieci anni dell'1,35%. Dinanzi a a queste ipotesi (che potrebbero cambiare nel caso nell'Eurozona ci fosse una ripresa economica superiore alle attese tale da fare aumentare le aspettative di inflazione e quindi spingere la Bce ad alzare i tassi per evitare un surriscaldamento dell'economia) potrebbe essere più rischioso continuare a scommettere sul tasso fisso che non sul - certo più aleatorio - tasso variabile.

Nell'era della trappola della liquidità pare cambiato il paradigma della prudenza. Un tempo si era prudenti stipulando il fisso, oggi (e perlomeno dovrebbe essere così ancora per qualche anno considerate le aspettative odierne dei mercati) un atteggiamento più "prudente" potrebbe essere, paradossalmente, la migrazione al variabile. Perché il fisso non protegge dalla deflazione o disinflazione mentre il variabile sì. Detto questo, del domani non v'è certezza soprattutto in ambito finanziario. Pertanto, sia la prima che la seconda scelta implicano che il mutuatario faccia una scommessa personale sul futuro, se si ritornerà al "vecchio mondo" o se si resterà ancora a lungo nella nuova era dei tassi azzerati.

twitter.com/vitolops

<http://feeds.ilsole24ore.com/c/32276/f/566673/s/3e5af0b6/sc/2/l/0L0Si/sole24ore0N0Cart0Cfinanza0Ee0Emercati0C20A140E0A90E0A90Csto0Epagando0Emutuo0Etasso0Efisso0Ee0Eogni0Evolta0Eche0Escendono0Etassi0Emi0Emordo0Emani0Eperche0Emia0Erata0Enon0Ecambia0Ecosa0Eposso0Efare0E1727410Bshtml0Duid0FABnLw1rB/story01.htm>



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** ➔

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.