

## COVER STORY

## LE OPPORTUNITÀ E I RISCHI DEI NUOVI MUTUI

# Quando è conveniente sostituire rata e tasso

Costi notarili, penali di estinzione e imposte gravano sulla fattibilità dell'operazione, specie sui residui più bassi

**Stefano Elli**

■ Sostituire il mutuo? Si può. Ma non sempre conviene. Conviene, per esempio, quando il mutuo è relativamente giovane. Mentre è del tutto banale affermare che possa convenire nel caso in cui si voglia approfittare dell'attuale scenario dei tassi di interesse, che non ha precedenti nelle serie statistiche degli ultimi decenni.

Le discriminanti principali della opportunità finanziaria dell'operazione, in ogni caso, sono il tempo residuo di estinzione del mutuo e i suoi costi. Partiamo dalla prima.

Nelle simulazioni sul campo effettuate presso alcune banche milanesi (a fianco, nella «Candid bank» abbiamo selezionato l'incontro più convincente) abbiamo ipotizzato uno scenario che veda il cliente avere sottoscritto un mutuo

di 100mila euro a tasso fisso del 7% per quindici anni, con una rata mensile pari a 950 euro.

Il mutuo, dunque, «era» a due terzi dall'estinzione con una quota residua di poco inferiore ai 50mila euro. Dopo alcuni calcoli effettuati dai funzionari che ci hanno «preso in carico» si è valutato che l'effetto «concreto» sull'entità della rata da pagare non sarebbe stato molto evidente. Nell'ordine delle poche decine di euro. In altri termini il trambusto necessario alla «sostituzione» avrebbe generato spese tali da annullarne i benefici.

A differenza della surroga, infatti, la sostituzione è un contratto di finanziamento sottoscritto ex novo. Con un impianto di costi che si compone delle medesime voci di quelle presenti al momento della sottoscrizione iniziale e cioè: spese di perizia, imposta sostitutiva, oltre agli atti notarili: un'incidenza che aumenta con proporzionalità inversa al diminuire della somma complessiva che si vorrebbe sostituire. E infatti al di sotto dei 50mila euro nessuna delle banche interpellate ha ritenuto neppure di valutare la convenienza dell'operazione suggerendo al cronista di rivolgersi a società di credito al consu-

Quando è conveniente sostituire rata e tasso

VI VOI VENDERE I TUOI DIAMANTI DIRETTAMENTE NELLA BORSA DIAMANTI DI ANVERSA? PER LA NOSTRA CUESTELA RICERCHIAMO DIAMANTI DI ALTA QUALITÀ

INVESTMENT DIAMOND COMPANY



mo per un finanziamento personale. Che però vengono erogati a tassi significativamente più elevati. Dunque ciò che appare evidente è che azzerare la situazione debitoria in un colpo solo, ripartendo con un finanziamento concesso a condizioni di mercato e a tassi d'interesse nettamente più favorevoli può essere conveniente solo per cifre cospicue, diciamo al di sopra dei 150mila euro. Ciononostante l'aggregato di surrogate (vedere articolo a fianco) e sostituzioni sembra in pieno decollo. Le ultime rilevazioni di Mutui Online, osservatorio specializzato del mer-

cato, datate dicembre 2014, evidenziano nel corso dell'anno appena concluso un netto trend rialzista.

Nel 2013 le richieste di surroga e sostituzione avevano raggiunto il massimo del 13,4 sul totale delle richieste di mutui finalizzati. Nel 2014 la cifra si è spostata al 22,1% nel primo semestre 2014, mentre la cifra si è impennata al 49% nel secondo semestre dell'anno appena concluso. In netta diminuzione anche le richieste di mutui per l'acquisto della prima casa passate dal 70,4 del secondo semestre del 2013 al 40,8% della seconda metà dell'anno successivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le migliori offerte a 20 anni per sostituzione/liquidità

Cliente impiegato, 35 anni, residente a Milano, casa a Milano

BANCA	PRODOTTO	INDICE	%			
			SPREAD	TASSO	TAEG	RATA €
<b>TASSO: FISSO</b>						
1 CheBanca! Gr. Mediobanca!	Mutuo fisso	Irs 20a	2,48	3,88	4,12	599,68
<b>TASSO: VARIABILE PURO</b>						
1 Ing Direct	Mutuo arancio rifinanz. tasso var.	Euribor 3m	2,25	2,33	2,50	511,41
2 CheBanca! Gr. Mediobanca	Mutuo variabile	Euribor 3m	2,40	2,48	2,66	528,78
<b>TASSO: VARIABILE CON CAP RATE</b>						
1 CheBanca! Gr. Mediobanca	Mutuo variabile con Cap 6,60%	Euribor 3m	3,75	3,83	4,06	596,90

NOTA: , importo richiesto: 100.000 €, valore immobile: 200.000 €, rata mensile.

FONTE: Mutuonline.it

### CANDID BANK

#### IN CORSO D'OPERA Mutuo a metà

Milano, 7 gennaio 2015, Credito Artigiano, di viale Umbria 52.

«Dal 2005 ho un mutuo di 15 anni al tasso fisso del 7%. Il residuo da pagare è di circa 50mila euro con una rata mensile di 950 euro. Sto valutando se surrogarlo o sostituirlo». «Una sostituzione non credo che possa essere conveniente. In questa fase lei sta pagando la quota capitale mentre la quota di interessi è

molto più bassa. Il risparmio che avrebbe sulla rata sarebbe di poche decine di euro al mese. Ci sono altri due motivi. Si tratterebbe di accendere un finanziamento ex novo, con relative spese notarili (non meno di 2.500 euro). Quindi glielo sconsiglio. Piuttosto provi a informarsi con la sua banca se esiste la possibilità di una surroga del mutuo o di ricontrattarlo anche se non credo che la banca possa avere interesse a farlo». (Voto: 7,5)



[www.mutuionline.it](http://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.