

Prestiti per ristrutturare solo per importi limitati

Se gli interessi sono contenuti, i bonus fiscali restano convenienti

Mutui più vantaggiosi ma per cifre basse non vengono concessi

Emiliano Sgambato

■ Gli italiani sono disposti a indebitarsi per migliorare la propria casa: le ristrutturazioni sono infatti in cima nelle motivazioni indicate al momento della richiesta di un prestito. Si chiede un finanziamento per rendere la casa più funzionale, esteticamente appagante ed energeticamente efficiente. Ma si tratta anche di una scelta razionale di convenienza, legata alla possibilità di usufruire delle detrazioni fiscali su ristrutturazioni e risparmio energetico.

I "bonus" del 50 e 55% a inizio luglio dovrebbero convergere sul 36%, ma la proroga, nel momento in cui va in stampa Casa24 Plus, sembra probabile. Il Conto termico, invece, è accessibile per gli interventi realizzati da gennaio, ma diventerà operativo solo dal 3 giugno e prevede incentivi variabili per circa il 40% del costo. Casa24 Plus ha confrontato la convenienza di prestiti e mutui per importi da 10mila a 60mila euro su durate di 5 e 10 anni, nell'ipotesi che tutta la cifra finanziata sia utilizzata per interventi che godono di agevolazioni fiscali.

Se oltre all'investimento iniziale si devono anche pagare gli interessi sul prestito, lo sconto offerto dagli incentivi diminuisce, così come si

allunga il tempo di ammortamento per interventi che permettono risparmi sulla bolletta. Semplificando, si può affermare che sotto la soglia indicativa di 20-30mila euro gli incentivi continuano a essere convenienti anche se si ricorre a un prestito. Se si riesce ad accedere a un mutuo, la soglia si alza, perché i tassi d'interesse sono molto più bassi di quelli dei prestiti (il mutuo è legato all'iscrizione di un'ipoteca sull'immobile oggetto di finanziamento e gli interessi in caso di prima casa sono detraibili dalle tasse al 19% fino a 2.582,25 euro annui).

Tuttavia - come emerge anche dalla ricerca sui portali **Prestitionline.it** e **Mutuonline.it**, a cui Casa24 Plus ha chiesto i dati per effettuare la simulazione (vedi tabelle in pagina) - le banche difficilmente concedono mutui per importi inferiori a 30-40mila euro. «Inoltre - commenta Roberto Anedda, direttore marketing dei due portali - le spese notarili per l'accensione dell'ipoteca su importi bassi hanno un'incidenza maggiore e in questi casi la scelta può orientarsi sul prestito anche per la volontà di non impegnare con un'ipoteca la propria abitazione e perché le pratiche sono più veloci».

In particolare, nel caso di un finanziamento di 20mila euro a 5 anni o 10 anni non sono risultate disponibili offerte di mutui. Questo non vuol dire che sul mercato non si possano trovare istituti disposti a trattare questi importi, ma è indicativo del fatto che non siano contratti "standard". Sul fronte dei prestiti, il migliore è a 5 anni con un Taeg del 7,22% (Tan 6,95%), il che significa un "costo" di 3.886 euro tra interessi e spese. Nell'ipotesi tutto sia investito in interventi agevolabili e paga-



to con gli appositi bonifici "parlanti" e nel caso del bonus del 50%, l'agevolazione al netto degli interessi scende poco sopra il 31%. Bisogna però anche considerare che gli interessi si pagano in 5 anni e la restituzione in dichiarazione dei redditi dura invece 10 (sempre che in questo periodo si paghi un Irpef sufficiente a "scalare" la detrazione): quindi la convenienza scende anco-

ra. Dall'altro lato però il "ritorno" aumenta se si aggiungono gli eventuali risparmi in bolletta. Nel caso di una villetta che riesca a risparmiare, grazie agli interventi finanziati e agevolati, 1.200 euro all'anno (vedi articolo in pagina 5) la quota recuperata (senza tenere conto dell'inflazione) risale a circa il 37%. Nel caso invece a luglio si ritornasse al 36%, il bonus fiscale (7.200 euro in 10 anni) verrebbe eroso per oltre la metà dagli interessi (3.760 euro): il bonus si attesterebbe così al 16,6%. Come si nota dalle tabelle in pagina, più si allunga (e più aumenta) il finanziamento, più la convenienza cala. Ad esempio, sempre 20mila euro ma su 10 anni "costano" 8.151 euro, portando a bruciare tutto il bonus (al lordo del risparmio energetico) nel caso del 36%. Resta comunque il fatto che lo stato "rimborsa" il 26% del costo totale affrontato (7.200 euro su 28.150, sommando capitale, interessi e spese).

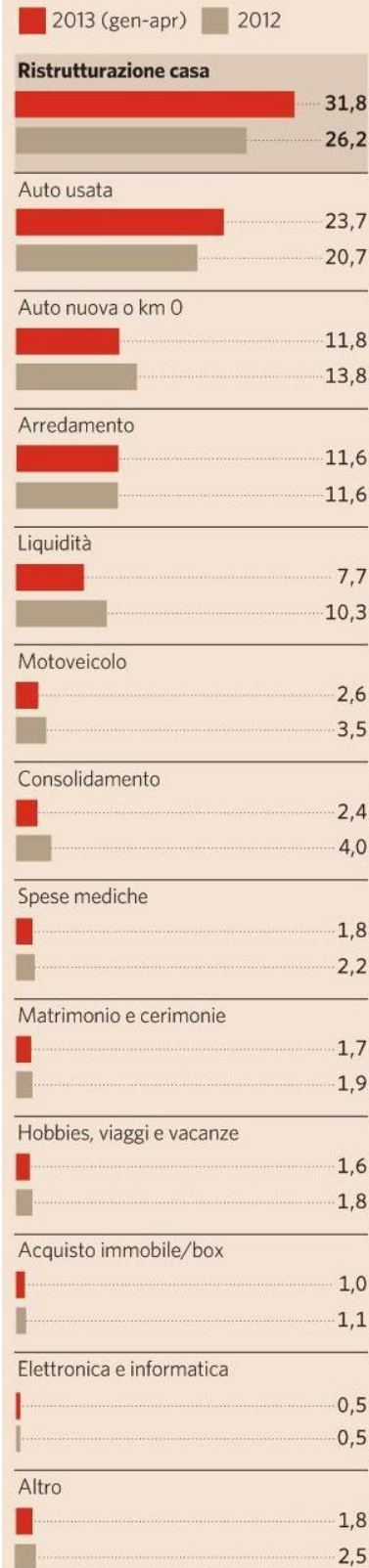
Più l'importo sale, più entra in campo la convenienza del mutuo: nel caso di 40mila euro a 10 anni, scegliendo il prestito si pagano quasi il doppio di interessi (20mila contro 10.500 euro). Dato poi che i prestiti sono a tasso fisso, è stato preso in considerazione lo stesso tipo di tasso anche per mutui. «Ma occorre tener presente – osserva Anedda – che in caso di durate brevi e in questo momento di crisi, il tasso variabile non comporta forti rischi di rialzo della rata, perché i tassi di riferimento (Euribor e Bce) dovrebbero rimanere bassi ancora per qualche anno. Va considerato infatti che la quota interessi scende molto nella

seconda metà del piano di ammortamento, risentendo meno di eventuali sbalzi dei tassi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La casa in testa

Prestiti personali per finalità indicata dai clienti



FONTE: Prestitionline.it (Gruppo MutuiOnline)

Mutui e prestiti a confronto

Migliori offerte di finanziamenti per la ristrutturazione della casa: prestiti personali e mutui a confronto (richiedente impiegato di 35 anni); quota del bonus ristrutturazioni al netto degli interessi secondo le regole in vigore fino a fine giugno (50%) e dal 1° luglio (36%)

PRESTITO - DURATA 5 ANNI

IMPORTO (€)	TASSO FISSO (TAN.%)	RATA (€)	TOTALE INTERESSI (€)	TAEG (%)	TOTALE COSTO (€)**	BONUS 36% AL NETTO INTERESSI (%)*	BONUS 50% AL NETTO INTERESSI (%)*
10.000	6,80	197	1.820	7,02	11.886	17,40	31,14
20.000	6,95	396	3.760	7,22	23.886	16,57	30,57
30.000	7,45	600	6.000	7,74	36.274	15,09	29,09
40.000	8,70	825	9.500	9,06	49.989	11,03	25,03
50.000	offerte non disponibili						
60.000	offerte non disponibili						

MUTUO - DURATA 5 ANNI

IMPORTO (€)	TASSO FISSO (TAN.%)	RATA (€)	TOTALE INTERESSI (€)	TAEG (%)	TOTALE COSTO (€)**	BONUS 36% AL NETTO INTERESSI (%)*	BONUS 50% AL NETTO INTERESSI (%)*
10.000	offerte non disponibili						
20.000	offerte non disponibili						
30.000	4,03	553	3.180	5,02	33.984	22,72	36,72
40.000	4,03	737	4.220	4,82	45.093	23,27	37,27
50.000	3,83	917	5.020	4,96	56.559	21,44	36,88
60.000	3,83	1.100	6.000	4,80	67.607	16,12	37,32

PRESTITO - DURATA 10 ANNI

IMPORTO (€)	TASSO FISSO (TAN.%)	RATA (€)	TOTALE INTERESSI (€)	TAEG (%)	TOTALE COSTO (€)**	BONUS 36% AL NETTO INTERESSI (%)*	BONUS 50% AL NETTO INTERESSI (%)*
10.000	offerte non disponibili						
20.000	7,00	232	7.840	7,23	28.151	-4,76	9,25
30.000	7,50	356	12.720	7,76	43.223	-8,08	5,92
40.000	8,70	500	20.000	9,06	60.960	-16,40	-2,40
50.000	offerte non disponibili						
60.000	offerte non disponibili						

MUTUO - DURATA 10 ANNI

IMPORTO (€)	TASSO FISSO (TAN.%)	RATA (€)	TOTALE INTERESSI (€)	TAEG (%)	TOTALE COSTO (€)**	BONUS 36% AL NETTO INTERESSI (%)*	BONUS 50% AL NETTO INTERESSI (%)*
10.000	offerte non disponibili						
20.000	offerte non disponibili						
30.000	4,82	316	7.920	5,42	39.105	5,65	19,65
40.000	4,82	421	10.520	5,42	51.902	6,25	20,25
50.000	4,36	515	11.800	4,51	62.212	10,14	25,58
60.000	4,36	618	14.160	4,51	74.654	4,38	25,58

NOTE: (*) nel caso del 36% tetto di 48mila euro annui, 96mila euro nel caso di 50%; non si è tenuto conto dell'effetto delle diverse durate dei rimborsi e dell'inflazione; per i mutui non viene considerata la detrazione degli interessi passivi al 19% fino ad un tetto di 2.582,25 euro annui, perché valido solo nel caso che la ristrutturazione riguardi l'abitazione principale; (**) calcolato su Taeg, comprende la restituzione di capitale, interessi e costi; sono invece escluse le spese notarili per l'accensione dell'ipoteca in caso di mutuo

FONTE: elaboraz. Casa24 Plus su dati Prestitionline.it e Mutuonline.it





PrestitiOnline.it[®]

Più scelta, più risparmio

www.prestitionline.it

Prestiti e finanziamenti ai tassi migliori

Confronta le offerte di prestito delle principali di banche e finanziarie. Calcola la rata e richiedi un prestito personale ai **migliori tassi** proposti sul mercato, avrai a tua disposizione gratuitamente un **consulente prestiti** dedicato.

Scopri tutti i vantaggi di PrestitiOnline

- ✓ **Consulente prestiti** dedicato
- ✓ **Servizio indipendente**, attivo dal 2000
- ✓ **Preventivo gratuito**, rapidità di erogazione
- ✓ Dalla tua parte per scegliere il **miglior prestito**



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

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



MutuiOnline.it



ConfrontaConti.it[®]



segugio.it

PrestitiOnline.it è un servizio di CreditOnline Mediazione Creditizia S.p.A., P. IVA 06380791001
Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M18 -
CreditOnline Mediazione Creditizia S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.