

Come scegliere il mutuo: guida per i non addetti ai lavori

Inviato da Nicola Tartaglia
mercoledì 30 marzo 2016

Scegliere il mutuo: le definizioni di TAN, TAEG, SPREAD, tassi fissi variabili e misti, Surroga, Sostituzione, Rinegoziazione e Fondo di garanzia giovani. In questa guida cerchiamo di spiegare a cosa bisogna stare attenti per considerare il miglior mutuo disponibile sul mercato. Vedremo cosa sono Spread, Tan, Taeg, cercheremo di rendere semplice la scelta del giusto tasso e il controllo delle sempre pericolose “spese accessorie”. Cosa sono TAN e TAEG? Tan e Taeg, proprio loro quelle due sigle che ci restano in testa quando ascoltiamo una pubblicità i cui tassi sembrano più che allettanti, che ci lasciano quella sensazione di “incertezza” nel processo di valutazione interna che ciascuno di noi fa quando ascolta una proposta commerciale. Cosa sono? E come comprendere che costo hanno sul nostro finanziamento? Ecco intanto le due definizioni, in breve (non forniamo qui definizioni scientifiche, lo scopo è infatti, come sempre accade nel nostro portale, cercare di rendere il lessico comprensibile anche ai non addetti ai lavori). Il TAN è l'interesse puro, ovvero il costo del capitale che riceveremo. Il prezzo a cui lo acquistiamo. Il TAEG (ovvero Tasso annuo effettivo globale) è il tasso risultante dal TAN a cui vengono aggiunti tutti gli oneri relativi ad esempio all'istruzione della pratica, alle spese di gestione ed incasso, l'imposta di bollo. Per il TAN il riferimento è il tasso di interesse europeo Euribor (anche detto in gergo Tasso BCE o costo del denaro). Questo per i mutui a tasso variabile. Per i mutui a tasso fisso, invece, il riferimento è l'Euris (detto anche IRS). Per i mutui a tasso misto invece il riferimento è ad entrambi in misura differente a seconda del periodo in cui ci si trova al momento del rimborso. Per avere ulteriori informazioni sulle tipologie di mutuo, consigliamo il nostro approfondimento. Cos'è lo Spread? Lo Spread è (in parole povere e poco tecniche) il guadagno della banca. O per meglio dire una maggiorazione, in punti percentuali, che le banche applicano al tasso di interesse risultante al termine della definizione del TAEG. Si tratta di un valore fisso per cui non varia al variare del tasso di interesse e generalmente non varia neanche nel corso della durata del mutuo — a meno di contratti che lo prevedano nello specifico o di surroghe e rinegoziazioni, delle quali parleremo più avanti. Naturalmente ad uno SPREAD più basso corrisponderà un costo più basso del mutuo (ovvero una riduzione del totale dell'ammontare restituito). Come è intuibile il costo a cui la banca “vende” il mutuo varia in ragione del rischio del mutuo stesso, dunque maggiori saranno le garanzie offerte a controvalore del finanziamento e più basso dovrebbe essere lo SPREAD. Come scegliere il tasso adatto alle proprie esigenze? Scegliere il tasso adatto per il proprio mutuo non è semplice e soprattutto varia in ragione delle esigenze di ciascuno. Ad esempio, abbiamo bisogno di un mutuo con una rata molto bassa? Vogliamo che termini al più presto (una condizione che di solito esclude la precedente domanda)? Vogliamo avere una certezza dell'ammontare della rata per tutta la durata del finanziamento, o preferiamo avere una rata rinegoziabile? Le risposte che darete a queste domande concorreranno a determinare il tasso corretto per la vostra situazione. Al momento si verifica una condizione molto particolare che non si verificava da molti anni: gli interessi BCE sono addirittura negativi, dunque i mutui a tasso fisso sono ai minimi storici e i mutui a tasso variabile sono incredibilmente convenienti. Insomma è un buon momento per richiedere un mutuo. Se non fosse per le garanzie richieste dalle banche, ovviamente, che rischiano di ridurre la nostra capacità di accedere al credito. Ma questa è un'altra storia. Vediamo le principali caratteristiche dei mutui a tasso fisso, variabile e misto, rimandando per un approfondimento specifico al nostro articolo di qualche giorno fa, relativo a come scegliere il miglior mutuo.

Mutui a tasso fisso Nel mutuo a tasso fisso il tasso non varia al variare del tempo, ciò mette al riparo dalle fluttuazioni degli interessi, offrendo una rata fissa, ma porta ad un costo leggermente superiore.

Mutuo a tasso variabile Nel mutuo a tasso variabile il tasso è strettamente dipendente dall'Euribor, dunque varia al variare delle scelte della BCE, questo porta da una parte ad una rata generalmente più bassa in questo periodo, dall'altra ad una maggiore fluttuazione, che su periodi molto lunghi di finanziamento potrebbe portare a costi superiori al tasso fisso.

Mutuo a tasso misto Il mutuo a tasso misto può essere di varie tipologie, in ogni caso generalmente prevede una componente fissa ed una componente variabile che nel tempo devono essere fissate e rinegoziate dal mutuatario. Permette di avere una “rete di sicurezza” ma non è altrettanto conveniente come il tasso variabile e non dà la stessa stabilità del tasso fisso.

Come rinegoziare o surrogare un mutuo Il mutuo, per fortuna, dalla Legge Bersani [1] in poi, può essere sia rinegoziato, surrogato, sostituito. Tutti questi strumenti sono delle leve che il mutuatario possiede per migliorare una condizione di pagamento divenuta insostenibile per qualsiasi ragione. Vediamo in breve di cosa si tratta. Mentre la vecchia banca è obbligata ad accogliere la richiesta di surrogazione, non vale il contrario. Le altre banche cioè non sono obbligate ad offrire il mutuo di surroga o, quando lo offrono, a concederlo a tutti i clienti che lo richiedono. Ciascuna banca infatti può valutare come solvibile o meno la condizione di un cliente.

Surroga (o portabilità) del mutuo La surroga o portabilità del mutuo prevede il trasferimento a costo zero del proprio mutuo da un istituto bancario ad un altro che proponga condizioni più vantaggiose. Il debito residuo non viene intaccato e i costi possono essere ridotti in ragione di uno SPREAD migliore o di un TAEG più vantaggioso rispetto a quello applicato in apertura del mutuo. La procedura è semplificata: l'ipoteca dell'immobile viene aggiornata con l'indicazione della nuova banca e l'ipoteca a favore della vecchia banca viene cancellata. Sostituzione del mutuo La sostituzione del mutuo a differenza della surroga, non rappresenta un subentro a costo zero, di fatto il mutuo viene rifinanziato, per periodi diversi o per importi differenti, mentre quello precedente viene estinto. Inoltre per il mutuo con la nuova banca sarà necessario firmare un nuovo atto di mutuo.

Rinegoziazione del mutuo La rinegoziazione del mutuo è un processo di contrattazione che il mutuatario fa con la propria banca al fine di ottenere un tasso migliore rispetto a quello di partenza. È opportuno, perché la nuova negoziazione abbia effetto, avere le idee chiare sulle alternative di surroga nel caso in cui la banca dovesse essere reticente a rinegoziare.

Cosa sono le spese accessorie Le spese accessorie in un mutuo sono quelle relative

all'istruttoria della pratica (dunque ad esempio la documentazione da consegnare alla banca, l'analisi che l'istituto fa della condizione patrimoniale del soggetto richiedente, le spese di perizia su un eventuale immobile posto a garanzia, le spese notarili). Sono spesso previste inoltre le polizze obbligatorie per incendio sull'immobile ipotecato e l'imposta di bollo. Sono presenti poi altre spese che però non sono obbligatorie ma facoltative (anche se spesso gli istituti tendono a inserirle nel pacchetto del mutuo e a renderle di fatto una scelta obbligata per il mutuatario): si tratta delle assicurazioni per decesso del mutuatario, per disoccupazione, infortunio. Cos'è il fondo di garanzia per i giovani under 35? Il fondo di garanzia per i giovani consiste in un fondo rotativo che il Governo ha istituito per favorire l'accesso al credito da parte dei giovani under 35. Esso copre il 50% del mutuo richiesto e non può superare i 75mila euro. Questo vuol dire che per un mutuo di 150mila euro una parte della garanzia può essere offerta dal fondo oltre che dal bene ipotecato. Esistono alcune condizioni per l'accesso al fondo, le riportiamo di seguito in breve: – Età inferiore ai 35 anni; – ISEE al di sotto dei 40 mila euro annui; – In caso di coppie almeno uno dei due senza contratto a tempo indeterminato; – Nessuna abitazione di proprietà; – Immobile da acquistare adibito a prima casa e con destinazione d'uso abitativo, non di lusso, rientrante tra le categorie catastali A1, A8 e A9, per una superficie di massimo 90mq; – Il mutuo richiesto deve avere un valore non superiore a 200mila euro. Preventivi del mutuo Sono molte ormai le società di mediazione che permettono di effettuare dei preventivi per verificare le condizioni di mutuo adatte alla propria situazione economica e alle esigenze di ciascuno. Se sceglierete di seguire la procedura di stipula attraverso le società di mediazione, un consulente assisterà il vostro percorso e gratuitamente vi consiglierà sulla scelta migliore stante le condizioni di mercato. Il servizio offre spesso condizioni speciali. [1] Legge n.40 del 2/4/2007 RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO