

## Come scegliere il mutuo più adatto: una guida completa

Inviato da Nicola Tartaglia  
martedì 15 marzo 2016

Tasso variabile, tasso fisso, tasso misto: tutto quello che devi sapere per scegliere il miglior mutuo per la tua impresa o la tua casa. Come è noto scegliere il mutuo più adatto alle proprie esigenze non è sempre semplice e dipende da molti fattori, primi tra tutti la durata del finanziamento e l'importo da finanziare. In questo articolo spieghiamo come analizzare le condizioni che potrebbero supportare la nostra scelta di finanziamento. Naturalmente questa scelta condiziona notevolmente il contratto di mutuo, sia in termini di modifica del valore della rata, sia in termini di modifica del capitale totale restituito al creditore. Iniziamo da una definizione chiara delle tre tipologie di mutuo che abbiamo a disposizione. Poi vedremo come richiedere il mutuo e come scegliere il miglior tasso a disposizione con qualche consiglio pratico.

**Come funziona il Mutuo a Tasso Fisso?** Il contratto di mutuo a tasso fisso prevede che i tassi di interessi restino immutati per tutta la durata del finanziamento. Questo permette in termini pratici di sapere precisamente l'importo della rata sin dal momento di stipula del contratto e, per conseguenza, l'importo complessivo da restituire considerando il capitale finanziato e gli interessi previsti dal finanziatore. Per tali mutui si deve tenere conto del tasso di riferimento EURIS (Euro Interest Rate Swap) o IRS, che viene rilevato dalla Banca Centrale Europea. L'EURIS è solo la base del calcolo. Un secondo elemento da tenere presente per il calcolo corretto della rata è lo SPREAD. Cos'è lo SPREAD? Lo SPREAD è il valore percentuale (variabile in genere tra lo 0.5 e il 3%) che viene stabilito dall'ente finanziatore e definito all'interno del contratto di mutuo in maniera espressa. Tale dato corrisponde a quanto la banca o l'intermediario finanziario guadagnano dal contratto stesso. Da cosa è composto il tasso fisso? Il tasso di interesse fisso è dato dunque dalla somma tra SPREAD e EURIS. Quando conviene il mutuo a tasso fisso? Il mutuo a tasso fisso conviene quando si vuole essere sicuri dell'importo della rata, perché si ha necessità di programmare i propri investimenti in maniera da avere una prevedibilità certa delle uscite mensili o annuali. Inoltre conviene un mutuo a tasso fisso quando il mercato dà segnali verosimili di aumento dell'inflazione e quindi dei tassi di interesse europei di riferimento. In generale, per quanto riguarda i mutui personali, un mutuo a tasso fisso è la scelta di coloro i quali avendo uno stipendio fisso vogliono esser sicuri di sapere quanto resta nel portafogli avendo pagato la rata. Perché non conviene il mutuo a tasso fisso? Il mutuo a tasso fisso porta per sua natura ad un costo che almeno in fase iniziale è maggiore in termini assoluti rispetto al tasso variabile, quindi se in un momento di start-up dell'azienda o nel caso di contratti iniziali più bassi che potrebbero nel tempo portare ad incrementi di salario anche la scelta del tasso variabile potrebbe essere adeguata. Vediamo i dettagli delle caratteristiche per il mutuo a tasso variabile.

**Come funziona il mutuo a tasso variabile?** Il mutuo a tasso variabile è un contratto il cui interesse varia in relazione all'andamento di un parametro di indicizzazione che rende la rata ogni mese differente (sebbene generalmente con variazioni minime da un mese all'altro). Il tasso di riferimento per i mutui a tasso variabile è difatti l'EURIBOR (ovvero l'Euro Interbank Offered Rate, il tasso di prestito interbancario che viene rilevato dalla Banca Centrale Europea). A tale tasso anche in questo caso si aggiunge il guadagno della banca o dell'intermediario finanziario che abbiamo imparato a conoscere come SPREAD (si veda il paragrafo precedente per una specifica descrizione). Come confrontare più mutui a tasso variabile? Per confrontare più mutui, stante la componente costante del sistema di calcolo — costituita dall'EURIBOR, che pur essendo una componente che cambia in base al mercato è identica per tutti i mutui a tasso variabile — si potranno confrontare due mutui a tasso variabile guardando semplicemente lo SPREAD, ovvero su due mutui di due intermediari differenti confronteremo solo quanto tali intermediari intendono guadagnare da quel contratto. Quando conviene il mutuo a tasso variabile? Il mutuo a tasso variabile conviene nei casi in cui si volesse approfittare dell'iniziale minore costo della rata, ad esempio nel caso in cui la nostra azienda abbia una fase di start-up che potrebbe prevedibilmente portare a maggiori incassi nel medio periodo (e dunque un eventuale rialzo dei tassi potrebbe essere affrontato agevolmente). Da un punto di vista strutturale bisogna considerarne la convenienza in generale quando il mercato offre segnali di potenziali cali dell'inflazione per un ragionevole periodo di tempo (è il caso di questi ultimi 5 anni ad esempio). Quando non conviene il tasso variabile? Il mutuo a tasso variabile rischia di non fare al caso nostro quando abbiamo una previsione di crescita molto lenta per l'impresa (ad esempio i macchinari che acquistiamo non sono di per sé stessi in grado di favorire un ritorno degli investimenti nel medio periodo, o quando i tempi di giacenza media dei crediti sono troppo lunghi). È necessario fare attenzione inoltre al tasso di ingresso perché generalmente nei contratti di mutuo a tasso variabile esso è particolarmente basso nelle prime rate per ragioni squisitamente promozionali e potrebbe essere modificato già da contratto nelle rate successive a prescindere dall'EURIBOR. È dunque necessario controllare in maniera approfondita i tassi a regime.

**Cos'è il mutuo a tasso misto?** Il mutuo a tasso misto è una variante rispetto alle due versioni classiche di mutuo appena descritte, generalmente esso viene offerto ad un tasso maggiore ma ha il vantaggio di offrire all'impresa o al soggetto richiedente una maggiore garanzia. Vediamo le tre tipologie principali.

**Mutuo a tasso misto con opzione** Il mutuo a tasso misto con opzione è un contratto di mutuo che permette di scegliere il tipo di tasso con delle scadenze programmate. Ad esempio permette di scegliere il variabile per i primi due anni, poi di cambiare al fisso per ulteriori cinque anni e alla scadenza di modificare nuovamente al variabile. Il tasso naturalmente dovrà essere ricalcolato scadenza per scadenza in base all'EURIS o all'EURIBOR di riferimento attuale rispetto al momento preciso di esercizio dell'opzione. La soluzione con opzione di solito prevede un costo maggiore per il richiedente, che si traduce in uno spread più alto, generalmente di almeno 0,4% in più rispetto al mutuo classico. Si tenga presente che l'opzione va esercitata obbligatoriamente, in genere difatti se l'opzione non è esercitata il mutuo passa automaticamente ad un tasso variabile. Quando conviene il mutuo a tasso misto con opzione? Il mutuo a tasso misto conviene quando non si è certi della scelta

(un'incertezza che però come abbiamo visto viene fatta pagare abbondantemente dalle banche e dagli intermediari) o quando il mercato è talmente fluttuante da non lasciare prevedere la curva di andamento dei tassi di interessi per periodi troppo lunghi.

**Mutuo a tasso misto senza opzione** Il mutuo a tasso misto senza opzione prevede generalmente un tasso fisso per un periodo iniziale (generalmente si definisce in 2 o 5 anni) che poi si trasforma in un tasso variabile fino alla scadenza del contratto. Il costo in questo caso è generalmente inferiore alla tipologia di mutuo con opzione. Quando conviene il mutuo a tasso misto senza opzione? Si tenga presente che il tasso fisso in fase iniziale annulla i potenziali vantaggi derivanti dal tasso variabile, in pratica la nostra azienda avrebbe &ndash; è vero &ndash; una rata iniziale certa, tuttavia qualora i tassi di interesse in questa fase dovessero scendere, non ne deriveremmo alcun vantaggio. E' vero altresì che un eventuale rialzo dei tassi di interesse in un periodo successivo alle annualità &ldquo;bloccate&rdquo; influirebbe relativamente sull'importo della rata, stante che il capitale residuo sarà già più basso.

**Mutuo a tasso misto bilanciato o cosiddetto mutuo mix** Il mutuo mix, o mutuo bilanciato (o ancora in maniera colloquiale mutuo &ldquo;cocktail&rdquo;) è un contratto che prevede la possibilità per il richiedente di mixare il tasso decidendo di rendere una parte del capitale a tasso fisso e una parte a tasso variabile (ad esempio scegliendo che un 60% del capitale venga offerto a tasso variabile e un 40% a tasso fisso). Naturalmente questo tipo di mutuo limita molto le oscillazioni della rata, nell'esempio che abbiamo fatto un eventuale incremento di 100 euro sulla rata determinato dall'incremento di EURIBOR non avrebbe effetto sulla rata per 100 euro ma per 60. E' evidente che in questo caso il livello di bilanciamento ha un'importanza capitale, una maggiore componente di tasso fisso ridurrà proporzionalmente la potenziale oscillazione della rata. Quando conviene il mutuo mix? Il mutuo &ldquo;mix&rdquo; conviene quando si richiede una soluzione intermedia tra fisso e variabile che permetta di controllare le oscillazioni del mercato. I vantaggi naturalmente in termini di costi rispetto al tasso variabile sono minori, ma la certezza della rata è maggiore grazie alla protezione offerta dalla percentuale di capitale a tasso fisso.

**Come richiedere un mutuo?** Per richiedere un mutuo sarà necessario compilare una domanda sulla base di un modulo predisposto dalla banca o dall'intermediario (Società di Mediazione Creditizia) nel quale sarà importante precisare oltre all'importo e al tasso richiesto e alla durata anche i riferimenti riguardanti un eventuale bene corrisposto a garanzia del debito contratto (nel caso delle imprese, se di proprietà, lo stabile dell'impresa potrebbe essere oggetto di garanzia, con i rischi che da ciò deriva in caso di insolvenza). La banca o l'intermediario faranno dunque una valutazione al termine della quale si consegnerà un parere di fattibilità che terrà conto del reddito del richiedente o dell'impresa, della compatibilità delle garanzie offerte e anche il valore di solvibilità del richiedente attraverso un calcolo del rapporto rata/reddito. Il rapporto rata/reddito nella richiesta del mutuo. Generalmente il rapporto rata/reddito è il limite principale per la richiesta del mutuo. Perché il parere di fattibilità della banca sia positivo il rapporto deve essere non più alto di 1/3. Per essere pratici, se guadagno 1000 euro netti (si guarda alla componente fissa della retribuzione) sarà ammissibile una rata di 333 euro e non una maggiore. Tenete presente che nel calcolo di tale rapporto vengono sottratte dal reddito in partenza eventuali rate derivanti da finanziamenti precedenti. Dunque se io ho un reddito di 1000 euro ma ho una rata di un'auto intestata a mio nome per la quale verso 250 euro il mio reddito considerato nel calcolo del rapporto sarà di 750 euro e non di 1000. Dunque la mia rata massima prevedibilmente sarà di  $750/3=250$  euro mensili.

**Impedimenti alla stipula di un mutuo** Il mutuo sarà prevedibilmente rifiutato in presenza di protesti; (da verificare) di immobili in garanzia oggetto di donazione o di condono edilizio non ancora concesso o ancora di immobile già oggetto di ipoteca e/o gravato da vincoli del MIBAC.

**Portabilità del mutuo e surroga** Se vuoi ulteriori dettagli relativamente alla portabilità del mutuo e alle modalità di surrogazione leggi il nostro approfondimento.

**RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**