

## 4

**Il mercato.** Molti scelgono di bloccare la rata del mutuo per il periodo residuo. Ma l'incertezza frena le nuove stipule

# Il tasso fisso in calo spinge le domande di surroga

**Vito Lops**

Il coronavirus ha avuto un triplice effetto sul mercato dei mutui. Sono innanzitutto diminuiti i tassi di interesse e quindi i costi dei prestiti ipotecari. La diminuzione del costo ha quindi favorito un aumento delle surroghe (quelle operazioni con cui si sposta il mutuo presso un'altra banca, si veda articolo a pagina 2). Ma nonostante i tassi siano scesi, l'erogazione stimata di nuovi mutui a marzo è in profondo calo rispetto al +30% registrato tra gennaio e febbraio.

Questo perché in un clima di incertezza sul futuro la gente preferisce rimandare l'acquisto della casa, che è ovviamente un progetto importante e richiede che vi sia un po' di luce all'orizzonte.

## La discesa del tasso fisso

Da inizio anno l'Eurirs (l'indice utilizzato dalle banche per i mutui a tasso fisso) a 20 anni è calato di 32 punti base (con un picco di 68 punti base in meno registrato il 13 marzo), è in alcune giornate è finito addirittura in negativo. La fetta più importante di questo calo è stata registrata dalla seconda metà di febbraio: cioè da quando il coronavirus ha "infettato" anche i mercati finanziari.

Da metà marzo in poi - quando anche le Borse sono risalite - è tornata un po' più di fiducia sul futuro e anche gli Eurirs sono risaliti restando comunque oltre 30 punti base sotto i valori di inizio anno. Questo, tradotto sul mercato, ha reso i mutui a tasso fisso mai così vantaggiosi. Oggi è possibile stipulare un mutuo a tasso fisso intorno allo 0,5-0,6 per cento.

I mutui a tasso fisso sono scesi a tal punto da superare in partenza in alcuni casi (sebbene per

pochi punti base) addirittura i tassi dei mutui variabili, che pure orbitano intorno a percentuali simili. E questo è un paradosso finanziario, visto che in partenza il tasso fisso (incorporando una sorta di assicurazione che protegge da un futuro rincaro dei tassi, polizza di cui il variabile è sprovvisto per natura) dovrebbe costare sempre un po' di più del variabile.

## La (lieve) risalita del variabile

L'aggancio (e in alcuni casi) il sorpasso in termini di convenienza del fisso sul variabile è avvenuto perché gli Eurirs sono scesi molto più degli Euribor che, invece, sono addirittura risaliti.

Più nel dettaglio, gli Euribor - che già in fasi normali hanno pochi margini di discesa, dato che seguono da vicino il tasso sui depositi stabilito dalla Banca centrale (attualmente a -0,5%) - durante questa crisi sono aumentati di circa 15 punti base. Questo perché la crisi sta causando uno stress di liquidità a breve termine (e l'Euribor è uno dei tassi che ne esprime il costo assieme al Libor statunitense) sul mercato interbancario: la liquidità (seppur abbondante) è infatti diventata una risorsa sempre più preziosa per mantenere in vita le aziende in tempi di *lockdown*.

La risalita degli Euribor ha quindi comportato che ad aprile 2020, per la prima volta in 70 mesi, qualche mutuatario a tasso variabile abbia visto aumentare la quota di interessi (seppur di pochi euro) all'interno della rata.

## La rata «bloccata»

Anche questo - come evidenzia anche la bussola Crif-MutuiSupermarket.it relativa al primo trimestre 2020 - spiega l'ulteriore allungo di famiglie e priva-

ti verso le richieste di mutui a tasso fisso. Sul canale online, le preferenze della domanda verso il fisso passano infatti dall'89% nel quarto trimestre 2019 al 92% del totale nel primo trimestre 2020. Privati e famiglie, consci del momento unico di mercato, scelgono di bloccare la rata del proprio mutuo per l'intero periodo di rimborso approfittando di tassi fissi a livelli prossimi ai minimi storici di sempre.

## Meno acquisti e prestiti

Quanto alle erogazioni, però, i prossimi mesi potrebbero confermare la tendenza calante. «Lo sviluppo esplosivo dell'epidemia di Covid-19 a partire da inizio marzo ha cambiato drasticamente lo scenario e ha interrotto in maniera netta e brusca i trend positivi rilevati fra fine 2019 e inizio 2020», commenta Stefano Rossini, amministratore delegato e fondatore di MutuiSupermarket.it.

«Le doverose misure di *lockdown* messe in atto dal Governo hanno generato immediati impedimenti operativi ai normali processi di ricerca casa, inoltro richieste di mutuo in banca e finalizzazione di atti di compravendite e mutuo; rinviando e posticipando a data da definirsi decine di migliaia di nuove operazioni già pianificate. Oltre a ciò - osserva ancora Rossini - il diffondersi di un clima generale di incertezza potrebbe ulteriormente rallentare la ripresa delle normali attività a valle del rientro dell'emergenza coronavirus, e questo a prescindere dall'effettiva durata delle misure di sicurezza in essere. Gli shock avversi oggi in atto potrebbero dunque portare il settore dell'immobiliare e dei mutui a pagare pesanti tributi nel corso dei prossimi trimestri».

## IL GLOSSARIO

### Mutuo ipotecario

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio lungo termine, che in genere dura da 5 a 30 anni. Di solito il cliente riceve l'intera somma in un'unica soluzione e la rimborsa nel tempo con rate di importo costante o variabile. Serve per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, in particolare la casa di abitazione. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità. Il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile.

### Mutuo a tasso fisso

Il tasso di interesse resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del mutuo. Il tasso fisso è consigliato a chi teme che i tassi di mercato possano crescere e fin dal momento della firma del contratto vuole essere certo degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire.

### Mutuo a tasso variabile

Il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza perché segue le oscillazioni di un parametro di riferimento, di solito stabilito sui mercati monetari e finanziari. Il rischio principale è un aumento dell'importo delle rate. A parità di durata, i tassi variabili all'inizio sono più bassi di quelli fissi, ma possono aumentare nel tempo, facendo così aumentare l'importo delle rate, anche in misura consistente.

### Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto.

### Parametro di riferimento

Il tasso di interesse è determinato in base a parametri fissati sui mercati monetari e finanziari ai quali l'intermediario aggiunge una maggiorazione, detta *spread*, che rappresenta la differenza tra il parametro di riferimento e il tasso effettivamente applicato. Di solito il parametro di riferimento per il tasso fisso è l'Eurirs; per il tasso variabile i parametri di riferimento sono l'Euribor oppure il tasso ufficiale fissato dalla Banca centrale europea.

## I QUESITI

### • La sospensione delle rate previste nel decreto "cura Italia" riguarda solo i mutui prima casa o anche i prestiti?

Il Dl 18 del 17 marzo 2020, ha previsto alcune misure economiche per venire incontro alle difficoltà determinate dall'emergenza da Covid 19. All'articolo 54 vengono disciplinate le nuove modalità di ammissione ai benefici del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa; con l'articolo 56 si individuano le misure di sostegno finanziario per le micro, piccole e medie imprese colpite dalla crisi causata dall'epidemia Covid-19. Questo decreto non prevede per i prestiti personali. Alcuni istituti di credito hanno autonomamente attivato un servizio a distanza - tramite email o telefono - per la raccolta delle richieste di sospensione di finanziamenti, mutui o prestiti personali. (Francesco Gianfelici)

### • Ho contratto un mutuo per l'acquisto di un immobile. I miei nipoti ne risultano nudi proprietari e io mi sono riservato il diritto di usufrutto. Vorrei sapere se posso detrarre gli interessi passivi.

In base a quanto espresso dall'amministrazione finanziaria (circolari 108/1996 del ministero delle Finanze, risposta 2.3.1, e 95/E/2000 risposta 1.2.7), e recepito nelle istruzioni alla dichiarazione dei redditi, la detrazione degli interessi passivi, ex articolo 15, lettera b, del Tuir (Dpr 917/1986), derivanti dal mutuo ipotecario, non spetta mai al contribuente usufruttuario, in quanto non acquista la proprietà dell'unità immobiliare. La Cassazione (sentenza 22191/2016) ha però sancito la detraibilità (ricorrendo le ulteriori condizioni presupposte dalla norma) poiché l'«acquisto dell'unità immobiliare, rapportato all'esigenza dell'abitazione, deve intendersi come acquisto di un diritto reale, quale esso sia, compreso quindi il diritto di usufrutto, uso e abitazione, in grado di soddisfare l'esigenza abitativa». Seguendo questo orientamento il lettore potrebbe però incorrere in un contenzioso con l'amministrazione finanziaria. (Alfredo Calvano e Attilio Calvano)