

4

La chance. Con gli indici in picchiata si può cercare di ridurre la spesa per interessi - Già molte le domande

Più appeal per la surroga gratuita anche a tasso fisso

Vito Lops

Il calo dei tassi in estate ha portato sui minimi non solo i costi dei nuovi mutui. Nel Guinness sono finiti anche i mutui di surroga, scesi sotto la barriera dell'1% (nell'esempio di un tasso fisso con *loan to value* non superiore al 60%).

Identikit dell'operazione

Dal 2007 le surroghe - con cui si sposta un vecchio mutuo presso una nuova banca che offre condizioni migliori - sono gratuite. Non ci sono costi notarili (perché non viene modificato l'importo del mutuo e, quindi, i valori su cui si regge l'ipoteca non vanno modificati) ed eventuali altri oneri sono a carico della nuova banca. La vecchia banca non può fare ostruzionismo: entro 30 giorni dall'avvio della pratica (da parte della nuova banca) è obbligata a fare il passaggio di consegne. Ci sono, insomma, tutte le condizioni perché il mercato delle surroghe in Italia sia agile, tale da consentire ai mutuatari di cogliere al volo le occasioni che l'andamento dei tassi via via propone.

L'unico ostacolo potrebbe arrivare dalla nuova banca che, ovviamente, non è obbligata ad erogare il mutuo di surroga e potrebbe tenere in ballo la pratica per qualche mese facendo così perdere, a livello temporale, il momento perfetto. Come quello che si sta presentando adesso: ad agosto gli indici Eurirs sono crollati sui minimi storici (si veda l'articolo a pagina 1) e, per la prima volta nella storia, in Italia si è creata la situazione paradossale in cui il tasso finale di un mutuo fisso è determinato dalla sottrazione degli Eurirs (se il mutuo non supera i 15 anni) allo spread, anziché dall'aggiunta di questi due parametri.

I vantaggi del momento

Sebbene nelle prime due settimane di settembre gli Eurirs siano leggermente risaliti, riportandosi poco sopra quota zero, molte banche quando erogano un mutuo prendono co-

me Eurirs di riferimento "quello del mese precedente" alla data della stipula. E, quindi, ora stanno prendendo come benchmark gli Eurirs negativi di agosto. Lo stesso vale per i tassi dei mutui di surroga.

Dopo un avvio in sordina il mercato delle surroghe ha avuto sinora due forti ondate: la prima nel 2014 e la seconda tra il 2016 e la metà del 2018. Dopodiché le richieste sono diminuite: si è trattato di un calo fisiologico dettato dal fatto che la maggior parte dei mutuatari che stava pagando tassi molto più alti rispetto alle medie aggiornate di mercato ha già effettuato una surroga. Con il recente calo dei tassi, si sono spalancate le porte per una terza ondata di surroghe. Un nuovo (e forse ultimo) giro di valzer vale anche per chi ha alle spalle una o due surroghe. Le possibilità di abbattere il tasso e ridurre la spesa interessi a fine piano di ammortamento ci sono anche per chi sta già pagando tassi molto bassi.

Le simulazioni

Prendendo come punto di riferi-

mento il miglior tasso fisso di surroga oggi sul mercato (0,79%) Mutui-Supermarket.it ha elaborato per il Sole 24 Ore quattro scenari, nell'ipotesi di un debito residuo di 130mila euro a fronte di un immobile da 220mila, con altri 20 anni di vita. Chi sta pagando un fisso al 2,5% surrogando oggi otterrebbe un risparmio mensile di oltre 100 euro in termini di rata e di quasi 25 mila euro in termini di interessi a fine mutuo. Se invece il tasso di partenza è del 2% la rata può scendere di circa 70 euro e gli interessi di oltre 17mila euro.

Ora il mercato ha creato spazio per surrogare anche per chi sta pagando l'1,5%: risparmierebbe più di 40 euro al mese e quasi 10mila di interessi. La possibilità di intervenire per mutui di surroga con *loan to value* inferiore al 60% perché più ci si avvicina all'80% più i tassi salgono - riguarda anche chi sta pagando l'1%: surrogando allo 0,79% risparmierebbe 12 euro al mese e quasi 3mila di interessi in 20 anni.

Il mercato italiano

Gli italiani sono pronti a cogliere questa nuova occasione che il mercato dei mutui presenta? «Ad agosto abbiamo avuto un record di richieste - spiega Stefano Rossini, ad di Mutui-Supermarket.it -. Anche se è un mese di vacanza, il calo degli Eurirs non è passato inosservato. Il dato che ci ha stupito di più è la media di importi di surroga pari a 130mila euro. Un valore importante sinonimo di clienti evoluti, ben graditi alle banche che preferiscono, in termini di redditività, questi mutui alle surroghe sotto gli 80mila euro». Tasso fisso o variabile? «Circa il 75% delle richieste di surroga che abbiamo osservato fra agosto e settembre - prosegue Rossini - sono da tasso fisso a tasso fisso, un 20% da tasso variabile a tasso fisso: il mercato della surroga, dunque, è concentrato al 95% verso nuovi mutui di surroga a tasso fisso complessivo e determinazione dei tassi Eurirs particolarmente vantaggioso».

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. È chiamato "ipotecario" perché 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. È bene aver presente che l'effetto di un rialzo dei tassi ha un impatto più rilevante sui mutui con scadenza più lunga. 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 e spread

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.

IL QUESITO

Il nuovo istituto di credito al quale mi sono rivolto per la surroga del mutuo, chiede il pagamento almeno del 50% del mutuo esistente per poter approvare l'operazione di surroga. Tale percentuale chiesta dalla banca è riferita al valore in perizia della casa o al valore effettivo del mutuo?

La surroga del mutuo (anche detta "portabilità") consente il trasferimento di un mutuo da un istituto di credito a un altro che offra condizioni più vantaggiose per il contraente.

Al riguardo, la legge 40/2007 (cosiddetta legge Bersani) ha sancito che questo passaggio del finanziamento, verso una banca che concede condizioni di credito più convenienti, debba avvenire a costo zero per il mutuatario.

La normativa non specifica, invece, se esiste un tempo minimo prima di poter richiedere la surroga, né se prima dell'operazione deve essere stata saldata una percentuale minima del mutuo medesimo. Tuttavia, capita di frequente che le banche rifiutino le richieste di portabilità in specifiche circostanze. Cioè qualora non sia trascorso un certo periodo di tempo dall'accensione del finanziamento, o qualora non sia stata restituita almeno una parte del mutuo: quindi, in sostanza, in entrambi i casi, con un piano di ammortamento già avviato. Ciò avviene per assicurarsi che il mutuatario sia affidabile e in grado di far fronte al pagamento delle rate del finanziamento presso la nuova banca.

Nel caso in questione, il nuovo istituto che pretende il pagamento del 50% del mutuo si ritiene intenda aderire alla richiesta di trasferimento dopo che il mutuatario abbia già corrisposto metà delle rate del mutuo stesso e non già del valore in perizia della casa. Anche perché la perizia sul valore dell'immobile ha il solo scopo di valutare se esiste un'adeguata garanzia in caso di inadempimento. (Massimo Cavallari)

E-BOOK



Guida ai bonus casa

Tutto sulle agevolazioni fiscali fruibili da chi costruisce, ristruttura, sostituisce gli infissi e arreda un immobile, prorogate fino al 31 dicembre 2019 dall'attuale legge di Bilancio (145/2018). www.ilssole24ore.com/ebook