

Il Sole 24 ORE

Fondato nel 1865
Quotidiano Politico Economico Finanziario Normativo

Fisco
Immobiliari non quotate, esteso il regime agevolato: niente Ires e Irap



Alessandro Germani
— a pag. 33

Casa
Superbonus 110% e sconti edilizi, tutte le regole per ridurre le tasse



— la ristampa della guida in edicola sabato 9 aprile

PROMOMEDIA
PUBBLICITÀ E MARKETING

Target Centrato Sempre!

www.promomedianet.it

FTSE MIB **25175,86** +0,05% | SPREAD BUND 10Y **158,10** +5,60 | BRENT DTD **110,85** +2,19% | NATURAL GAS DUTCH **109,63** -1,32% | **Indici & Numeri → p. 39-43**

LA GUERRA IN UCRAINA

La Ue pronta a sanzioni su carbone e petrolio russo
Biden: processare Putin

Beda Romano — a pag. 4



Sconvolto. Il presidente ucraino Volodymyr Zelenskyy ieri a Bucha: «Crimini atroci»

CRIPTOVALUTE

Caccia globale ai capitali degli oligarchi tra darkweb e codici cifrati

Vittorio Carlini — a pag. 5

PANORAMA

LA LETTERA

Telecom, Kkr pronta a lasciare: senza due diligence Opa impossibile

L'Opa di Kkr su Telecom va verso un binario morto. Il colosso Usa del private equity ha scritto una lettera in cui accusa la società di tlc di aver tenuto l'interlocuzione in naftalina per oltre 4 mesi, impedendo di fare una due diligence per avere accesso ai conti. Il titolo perde un altro 2%, Consob in allerta. Giovedì in cda l'offerta di Cvc. — a pagina 27

Mutui più cari, vola il tasso fisso

Effetto inflazione

L'Eurirs (che determina la rata dei mutui fissi) è aumentato di oltre 40 punti

Su di 10 punti anche il tasso variabile. Garanzie a rischio per i giovani under 36

L'inflazione morde anche i mutui per la casa: dopo anni di record al ribasso per i tassi, il mercato fronteggia una fase di inversione. In poche settimane gli indici Eurirs (che determinano il tasso dei mutui a rata fissa) sono saliti di oltre 40 punti sulla scadenza a 20 anni, da 0,85% a 1,27% (+67 punti da inizio anno). Più cari anche i prestiti a tasso variabile, con l'effetto Bce: gli indici Euribors sono mossi di 10 punti, da -0,56% a -0,46%. Il super tasso rischia di bloccare le agevolazioni agli under 36, che negli ultimi mesi hanno trainato il settore. **Vito Lops** — a pag. 3

IPOTESI SCALATA



PATRICK PLEUL / REUTERS

Al vertice. Elon Musk, fondatore di Tesla, ha rastrellato il 9,2% del social network che ieri a Wall Street è salito di quasi il 30%

A Musk il 9,2% di Twitter, il titolo corre

Biagio Simonetta — a pag. 29

Brevetti, Italia in recupero (+6,5%) con trasporti e sanità

La corsa alla ricerca

L'Italia recupera terreno sui brevetti: le domande all'Epo (l'ufficio europeo) nel 2021 sono state 4.919, con una crescita del 6,5%, quasi doppia rispetto a quella dell'anno prima (+3,4%) e ben al di sopra della crescita media Ue del 2,7%. La corsa è stata trainata soprattutto dall'innovazione nei trasporti (+9,3%) e nella tecnologia medica (+16,4%). **Cavestri** — a pag. 2

ALLARME UCIMU

Manca l'acciaio per le macchine utensili: «Via i dazi extra Ue che bloccano l'import»

Mancini e Meneghella — a pag. 15

Fisco, sanzioni leggere per gli errori formali Irpef, meno sconti fiscali

La delega alla Camera

Le risorse recuperate con la revisione delle spese fiscali dovranno essere utilizzate per tagliare l'Irpef, a partire dai redditi medio-bassi. E la revisione delle sanzioni dovrà rendere le penalità più proporzionali «alla gravità delle violazioni commesse», soprattutto nei casi di violazioni formali. Sono due novità inserite nel testo degli emendamenti alla delega fiscale riformulati dal Mef, insieme a molte anticipazioni della vigilia. **Mobili e Trovati** — a pag. 8

SALE LA TENSIONE

Def, per le misure anti crisi 3-4 miliardi extra

Trovati — a pag. 10

7,2%

LA CORREZIONE DEL PIL
L'Istat ha fissato al 7,2% dal 7,5% la crescita nominale del 2021

SCARPA

RIBELLE RUN THE TRAIL. HERO HITS THE TRAIL.

SCARPA.COM

DOPO IL CONFLITTO

SICUREZZA E DIFESA COMUNE PER L'EUROPA

di **Lorenzo Pecchi, Gustavo Piga e Andrea Truppo** — a pag. 12

LA PROPOSTA

Pd: mix decontribuzione e sussidi, serve tetto al gas

Mix di decontribuzione e sussidi per le imprese, incentivi al trasporto pubblico, price cap per il gas: è il pacchetto anticrisi che oggi definirà la task force del Pd e che il segretario Letta proporrà al governo. — a pagina 11

OGGI



Guida agli Its/2
Formazione e lavoro dopo le superiori

— In edicola con il Sole 24 Ore

Rapporti

Turismo

La carta last minute contro la crisi

Giovanna Mancini — a pag. 21

Salute 24

Nuovi farmaci
Il conflitto frena la sperimentazione

Francesca Cerati — a pag. 25

ABBONATI AL SOLE 24 ORE
2 mesi a solo 19,90 €. Per info: ilsole24ore.com/abbonamenti
Servizio Clienti 02.300.300.600

Primo Piano
Inflazione e investimenti



VIVERE CON L'INFLAZIONE
Sul Sole 24 Ore di domenica l'inchiesta «Vivere con l'inflazione: torna la paura dei fantasmi anni 70». I rincari di energia e materie

prime portano al rialzo da costi, il più difficile da gestire. In Europa il tasso è al 7%, mentre la Banca centrale europea è alle prese con il dilemma dei tassi

Mutui, il tasso fisso prende il volo

Finanziamenti. L'inflazione morde anche i prestiti per la casa: in poche settimane gli indici Eurirs salgono di 40 punti sulla scadenza a 20 anni dopo anni di calma piatta. Più caro anche il variabile con l'effetto Bce: Euribor in rialzo di 10 punti

Vito Lops

In queste prime giornate di aprile il mercato obbligazionario sta provando a raccogliere i cocci della fuga degli investitori registrata a marzo. Una delle peggiori della storia per i bond che ha contagiato altri settori della finanza, tra cui il mercato dei mutui. Nell'ultimo mese, infatti, gli indici Eurirs (utilizzati per determinare il tasso finale dei mutui a rata fissa) hanno preso il largo con la scadenza a 20 anni passata dallo 0,85% all'1,27%. Oltre 40 punti base in più in una manciata di settimane che diventano 67 se il conteggio parte dallo 0,6% di inizio anno. Anche gli Euribor (gli indici interbancari utilizzati per calcolare, mese dopo mese, le rate dei mutui variabili) si sono mossi, passando da -0,56% a -0,46%. Un mini-scatto di 10 punti base che potrà già impattare sulle prossime rate (seppur in modo lieve) di chi sta rimborsando un mutuo a rata indicizzata.

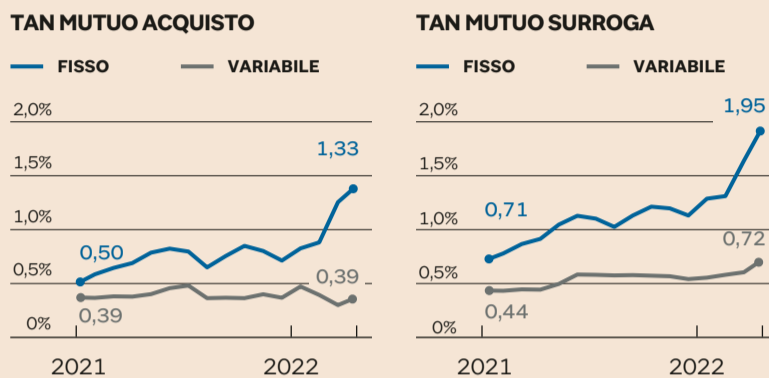
Dopo anni di calma piatta e di record su record al ribasso per i tassi il mercato dei mutui si trova a fronteggiare quindi una fase di inversione. I minimi sono stati toccati. A questo punto il dubbio non è "se" i tassi saliranno da quei minimi, ma "quanto" e "quando". È bene distinguere tra nuovi aspiranti mutuatari (categoria in cui rientra chi non ha ancora un mutuo ma anche chi ne sta pagando uno ma è interessato ad un'operazione di surrogà) e vecchi mutuatari a tasso variabile (i quali dovranno valutare se ripartirsi su un fisso più caro oppure adottare una strategia attendista).

Partendo dalle nuove offerte, è in corso un riadeguamento del mercato al

movimento degli indici Eurirs. «A marzo le banche hanno in parte ricaricato l'aumento degli Eurirs di febbraio sui propri prodotti, e ulteriori aumenti sono previsti nella prima metà di aprile - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. Per esempio, Intesa Sanpaolo ha aumentato i tassi fissi di circa 40 punti base, Bnl fra i 20 e 40 punti base, Bper di circa 20 punti base». Se quindi fino a un mese fa era ancora possibile stipulare un fisso a tasso finito (ottenuto sommando lo spread stabilito dalla banca agli Eurirs di mercato) inferiore all'1% (su un mutuo standard di 160mila euro per un immobile di 200mila, quindi chiedendo in prestito l'80% del valore della casa) ora nella migliore delle ipotesi si riesce a spuntare l'1,37%. Chi vuole risparmiare può optare per la soluzione a tasso variabile che per un finanziamento delle stesse caratteristiche si attesta allo 0,59%, quasi 80 punti base in meno del fisso. A differenza degli ultimi anni di quiete sul fronte degli Euribor lo scenario sta però cambiando anche sul fronte dei variabili. I future sugli Euribor a 3 mesi scontano il ritorno dell'indice su valori positivi già per fine di quest'anno. Spostandoci più in là nel tempo e con la sfera di cristallo gli stessi future proiettano il "moltiplicatore delle rate variabili" all'1,3% nel 2024. Per poi assestarsi su tali livelli fino al 2028. «È vero che negli ultimi anni i future hanno sempre previsto rialzi degli Euribor che poi non si sono verificati, ma questa volta le condizioni per assistere a un aumento sembrano essere solide e trovano conferma nelle dichiarazioni del governatore della Bce Christine Lagarde che il 10 marzo difatti ha detto che la politica monetaria dovrà preoccuparsi dell'elevata infla-

La fotografia dei mutui

ANDAMENTO STORICO DELLA MEDIA DELLE 3 MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO IN TERMINI DI TAN PER MUTUI FINALITÀ ACQUISTO E MUTUI FINALITÀ SURROGA
Richiesta di mutuo 140.000 euro a 20 anni su 200.000 euro valore immobile



STIMA DELL'AUMENTO DELLA RATA DI UN MUTUO A TASSO VARIABILE IN DIVERSI SCENARI DI AUMENTO EURIBOR A 12 MESI

Mutuo a tasso variabile di importo 140.000 euro; tasso variabile alla sottoscrizione pari a Euribor 3 mesi + spread dell'1%

	MUTUO A 15 ANNI	MUTUO A 20 ANNI	MUTUO A 25 ANNI	MUTUO A 30 ANNI
Rata attuale alla sottoscrizione mutuo	805,07	610,69	494,10	416,41
CRESCITA EURIBOR + 0,25%				
Aumento rata	12,96	13,30	13,55	13,76
Nuova rata	818,03	623,99	507,65	430,17
Interessi aggiuntivi da pagare*	2.177,28	3.032,40	3.902,40	4.788,48
CRESCITA EURIBOR + 0,50%				
Aumento rata	27,20	27,96	28,54	29,04
Nuova rata	832,27	638,65	522,64	445,45
Interessi aggiuntivi da pagare*	4.569,60	6.374,88	8.219,52	10.105,92
CRESCITA EURIBOR + 1,00%				
Aumento rata	56,16	57,94	59,37	60,62
Nuova rata	861,23	668,63	553,47	477,03
Interessi aggiuntivi da pagare*	9.434,88	13.210,32	17.098,56	21.095,76

(*) Calcolati su durata residua del mutuo dopo i primi 12 mesi di ammortamento mutuo
Fonte: MutuiSupermarket.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Borse volatili con la guerra e aspettative sul rialzo tassi

Mercati

Listini azionari nervosi, ma positivi. Rendimenti obbligazionari in aumento

Maria Redaelli

La settimana delle Borse è partita ancora in rialzo, nonostante il nervosismo per il naufragio delle speranze di pace tra Russia e Ucraina e per le conseguenze del conflitto, che si fanno sempre più pesanti.

A Piazza Affari il Ftse Mib, che di recente aveva corso più degli altri listini, ha chiuso in parità (+0,05%), mentre il Dax di Francoforte ha guadagnato lo 0,5% e il Cac 40 di Parigi lo 0,7%.

Anche Wall Street è stata volatile e solo il Nasdaq ha tenuto la barra dritta sopra l'1% grazie anche alla spinta di Twitter, tornata verso i 50 dollari sugli acquisti di Elon Musk, il patron di Tesla, che ha acquistato più del 9% del capitale.

Il mercato obbligazionario è stato altrettanto vivace, ma in un'unica direzione, quella del ribasso. Anche ieri, infatti, gli operatori hanno venduto i titoli del reddito fisso e hanno alzato così i rendimenti a scadenza. Il tasso dei titoli di Stato americani a due anni, sopra il 2,4%, ha superato quello dei titoli a dieci anni, sebbene di pochi centesimi. L'inversione dei tassi Usa tra durate corte e lunghe fa presagire una recessione, innescata anche da un aumento del costo del denaro fin troppo aggressivo, che potrebbe frenare la crescita. I derivati Usa scontano che la Federal Reserve, la banca centrale americana, ope-

Il super tasso blocca le agevolazioni Consap a favore degli under 36

L'impatto

Molte banche hanno limitato o bloccato l'offerta: i prodotti non sono più convenienti

I recenti rialzi dei tassi dei mutui rischiano di rallentare il mercato, oggi sostenuto per gran parte dai giovani under 36 che, attraverso le agevolazioni Consap, negli ultimi mesi hanno letteralmente trainato il settore, cubando circa un terzo delle erogazioni online.

Non tanto perché si stima un calo della domanda ma perché potrebbe innescarsi un fenomeno di ritirata dell'offerta. Come mai? Per risponde-

Negli ultimi mesi i mutui per i giovani hanno trainato il settore, rappresentando un terzo delle erogazioni online

re dobbiamo riepilogare il meccanismo dei mutui Consap a favore degli under 36. Come funzionano? La scorsa estate è entrato in vigore il decreto "Sostegni bis" che ha difatti ampliato la platea dei bancabili estendendo la garanzia dello Stato (attraverso la Consap) dal 50% (oggi prevista per tutti i cittadini senza eccezioni) all'80% del prestito e cancellando le imposte di registro e ipotecarie.

Rientrano in questo doppio benefit gli under 36 (anche le coppie di cui almeno uno dei due risponda al requisito anagrafico) con un reddito Isee inferiore ai 40mila euro. Il tutto relativo a mutui finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale per un importo massimo di 250mila euro. Per questa categoria non è necessa-

rio avere un lavoro tanto che sono inclusi i disoccupati.

Per questi mutui, la normativa prevede il rispetto di un Teg (Tasso effettivo globale) massimo per i mutui a tasso fisso in base alle rilevazioni di Banca d'Italia effettuate sulle erogazioni avvenute nel penultimo trimestre (ultimo trimestre disponibile). Per il primo trimestre 2022 tale limite era previsto all'1,96%, mentre per il trimestre corrente, dall'1 aprile al 30 giugno, tale limite è previsto allo 1,99%, in aumento di soli 3 punti base. Quindi di fronte a un aumento degli Eurirs di oltre 60 punti base da inizio anno le banche saranno chiamate a dover rispettare un vincolo del costo totale dei mutui Consap per i propri clienti in aumento di solo di 3 punti base. Per molti istituti finanziari questa situazione potrebbe portare a una minore convenienza verso questi prodotti. «Alcune banche hanno iniziato da un paio di settimane a limitare la promozione e la raccolta di nuove richieste di mutuo per questo segmento mentre altre stanno considerando di arrestare del tutto l'offerta», spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. «Dato il continuo aumento dei tassi sui mutui a rata fissa degli scorsi mesi e l'attesa di ulteriori rincari sui prossimi periodi, si potrebbero sicuramente creare le condizioni per un rallentamento dell'offerta di mutui fissi under 36 con garanzia Consap, con il conseguente raffreddamento di una delle componenti della domanda che ha inciso più fortemente sulla crescita degli erogati dalla seconda metà del 2021 ad oggi, la componente mutui giovani, componente che sull'online è passata dallo spiegare il 20% delle erogazioni del secondo trimestre 2021 a oltre il 35% del primo trimestre 2022».

—V.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CONTEMPORARY PR

Coniughiamo al futuro le PR tradizionali

Andiamo oltre i paradigmi classici delle Public Relations per traghettarle in una nuova dimensione dove **Creatività, Social e Media Relations** si integrano in una strategia unica per raccontare il brand partendo da story-angle sempre diversi.

www.contemporarypr.it

CONTEMPORARY PR

©Soluzione Group

SOLUZIONE
COMMUNICATION GROUP
BRANDFIRST

Anche nell'area euro si agitano stime di rialzo dei tassi di 70 punti base nell'arco di pochi mesi

ri una stretta di 50 punti base (0,5%) sia nella riunione di maggio sia in quella di giugno.

Domani è in agenda la pubblicazione dei verbali dell'ultima riunione della Fed, molto attesi per capire come sia stata la discussione sui tassi all'interno del comitato esecutivo e per avere maggiori indicazioni sulle prossime mosse. La conferma delle aspettative potrebbe anche provocare qualche riassetto sui rendimenti e sul mercato dei cambi, visto che le stime dell'inasprimento monetario stanno già dando corda al dollaro.

Il biglietto verde si è rafforzato contro le principali valute, scambia a meno di 1,10 sull'euro e vale oltre 122 Yen, un massimo da fine 2015. La valuta giapponese, al contrario di quella americana, è indebolita dalla Bank of Japan, che ha dichiarato acquisti illimitati di obbligazioni per tenere bassi i tassi di interesse.

Giovedì saranno diffuse anche le minute della Banca centrale europea, che fa da ago della bilancia di questo scenario in movimento. Finora la Bce, infatti, è stata ferma e non ha parlato di rialzi dei tassi, se non alla fine della manovra espansiva. Ma anche nell'area euro si agitano stime di 70 punti base in più entro qualche mese e da gennaio i tassi Irs, quelli dei contratti swap tra fisso e variabile, sono saliti di 67 punti base, come spiegato nell'articolo a fianco. Forse troppo, però, se si guarda ai venti contrari alla ripresa che spirano da Est e al prezzo del gas, salito pure ieri del 3% a 116 euro, a dispetto delle ipotesi sul blocco alle importazioni dalla Russia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA