

Le due strade alternative per abbassare la rata limando il debito residuo

IN FASE DI RIMBORSO
Vito Lops

Le obbligazioni offrono rendimenti sempre più alti. Si sta muovendo qualcosa anche sul fronte dei conti deposito con nuove promozioni sulle giacenze vincolate. Si tratta di alternative per chi sta rimborsando un mutuo a tasso variabile e allo stesso tempo è riuscito a mettere da parte un po' di liquidità. Per intervenire sul mutuo, però, la via maestra resta quella di diminuire il debito residuo con un'estinzione parziale. Tanto più perché questa operazione è gratuita e senza penali dal 2007.

È bene sapere però che le banche non gestiscono l'operazione nello stesso modo. Scandagliando nei meandri del funzionamento di un piano di ammortamento (dove le rate vengono spaccettate tra quota interessi e quota capitale) abbiamo scoperto che ci sono due modi per aggiornarlo dopo una riduzione in corsa del debito residuo. «I sistemi informativi delle banche italiane sono tarati su due differenti calcoli - spiega Guido Bertolino, responsabile dell'ufficio studi di MutuiSupermarket.it -. C'è un gruppo, fra cui Bnl, Credem e Ing, in cui, in caso di estinzione anticipata, viene di default ridotta la durata del mutuo. Questo accade perché la formula prevede che la quota capitale pattuita il giorno della stipula resti immutata fino a scadenza. Di conseguenza, in caso di riduzione del debito residuo, essendo la quota capitale "congelata", la formula agisce sulla durata. Nel secondo gruppo, di cui fanno parte anche Intesa Sanpaolo, UniCredit, Bper e Credit Agricole, la quota capitale è flessibile e viene modificata in caso di abbattimento del debito, mentre

la durata resta la stessa». Questo doppio approccio al "ricalcolo del piano di ammortamento" ha un impatto significativo sulla rata sia nel calcolo mensile che deriva dalle fluttuazioni degli indici Euribor, sia in quello derivante da un'operazione di riduzione del debito residuo.

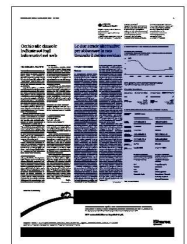
I numeri nella tabella a destra documentano la differenza dei due approcci. Ipotizzando di aver sottoscritto tre anni fa un mutuo di 200mila euro con una durata di 30 anni, oggi la rata sarebbe molto diversa a seconda se si rientri nel primo gruppo di banche (quello in cui la quota capitale è rigida) o nel secondo (dove sono flessibili quota interessi quanto e quota capitale). Entrambi i mutui partivano con una rata di 594 euro. Nel primo caso però la rata sarebbe più che raddoppiata (1.280 euro) dopo i rialzi monstre della Bce. Nel secondo caso la rata sarebbe salita, ma meno (1.032 euro). L'altro lato della medaglia di avere una quota capitale rigida nel piano di ammortamento è però che si riducono gli interessi da pagare. Nel primo caso il conto degli interessi da saldare dopo tre anni ammonterebbe a 130mila euro, nel secondo ne resterebbero quasi 158mila.

Differenze sensibili anche in caso di riduzione anticipata del debito. Nel primo gruppo di banche, come detto, la formula riduce automaticamente la durata residua. Ipotizzando un abbattimento di 10mila euro del debito il "mutuo A" vedrebbe accorciata la durata da settembre 2051 a maggio 2050, con una riduzione della durata di oltre 12 mesi e un gran risparmio sugli interessi finali (117mila euro nel primo caso e 149mila nel secondo). Allo stesso tempo, e qui lo svantaggio, la nuova rata per il "mutuo A" sarebbe abbattuta del 3% (da 1.280 a 1.241) mentre nel "mutuo B" del 5% (da 1.033 a 980).

Quali conclusioni? Tra i due piani l'uno è da preferire all'altro? «Entrambi hanno pro e contro da valutare in base alle esigenze -

conclude Bertolino -. Nel primo caso la rata è molto più volatile e sensibile alle variazioni dei tassi. Ciò vuol dire che quando gli Euribor aumentano la rata cresce molto di più ma in caso di calo dei tassi la stessa scende più velocemente. Lo svantaggio di esporsi a un aumento più violento delle rate è compensato da un minor esborso finanziario a fine mutuo perché gli interessi si riducono molto di più con il primo calcolo, anche perché la durata si accorcia. Il vantaggio della seconda formula è che, avendo una rata meno volatile, tutela di più dalle fasi difficili, restituendo una rata meno pesante quando i tassi, come accaduto nell'ultimo anno, salgono rapidamente. Detto ciò, chi oggi abbatte il mutuo se appartiene al "gruppo A" avrà un minor beneficio sulla rata ma un più elevato sugli interessi futuri da pagare. Allo stesso tempo, se la Bce dal prossimo anno inizierà a tagliare i tassi (il mercato sconta tre tagli, ndr), vedrà scendere la propria rata più rapidamente del "gruppo B"».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SOLE 24 ORE PLUS

16/09/23

Estratto da pag. 5

