

Estinguere il mutuo conviene

Anche con un tasso medio basso, investire una cifra pari al capitale residuo è vantaggioso solo con rendimenti alti

Vito Lops

■ Gli spread sono in discesa. Nel frattempo gli Euribor, gli indici dei mutui a tasso variabile, si mantengono su livelli eccezionalmente bassi, vicini a quota zero. Mentre non è escluso un ulteriore taglio dei tassi di interesse entro fine anno da parte della Banca centrale europea (dall'attuale 0,75%). In questo scenario le preoccupazioni sulla tenuta dell'euro si sono un po' allentate dopo l'ok della Bce allo scudo anti-spread. Ma i problemi di fondo restano ancora irrisolti e il futuro dell'euro non tranquillizza i risparmiatori/investitori.

In questo contesto, chi sta rimborsando un mutuo e allo stesso tempo ha messo un po' di liquidità da parte, si chiede se sia meglio investire i propri risparmi in prodotti finanziari oppure chiudere la parentesi debitoria abbattendo il mutuo. Se lo domanda anche un lettore di Casa24 Plus (vedi scheda sotto), che in questo momento paga un tasso di interesse sul mutuo del 3,5%. Pur in assenza di altri indizi, possiamo provare a tracciare alcune linee guida: ipotizzando che abbia un debito residuo di 100mila euro, altri 20 anni di mutuo e contemporaneamente una liquidità di 100mila euro, quale potrebbe essere la strategia vincente?

Dato che nel quesito si parla di seconda casa, nel nostro esempio non

saranno incluse le agevolazioni prima casa: ovvero una quota massima di 760 euro l'anno. La normativa indica infatti che per i mutui per l'abitazione principale è possibile detrarre dall'Irpef annualmente una quota degli interessi, corrispondente al 19% da calcolare su un monte massimo di 4mila euro. Il lettore, quindi, paga l'intera quota di interessi. Nel primo anno questa ammonta a 3.444 euro per poi diminuire gradualmente; ipotizzando che il tasso del 3,5% sia fisso o, qualora variabile, resti sostanzialmente immutato nel tempo (ipotesi scolistica dato che l'Euribor negli ultimi 10 anni ha subito oscillazioni tra lo 0,1 e il 5 per cento).

Va ricordato che, a parità di tasso, la quota interessi diminuisce perché in Italia le banche calcolano gli interessi con il sistema di ammortamento alla francese, che prevede che questi siano più corposi nella prima parte del rimborso (nella seconda parte invece nella rata prevale la quota capitale). Sommando gli interessi pagati di anno in anno, se il lettore decide di non estinguere il mutuo, al quinto anno avrà pagato quasi 16mila euro sul totale dei 39.100 che prevede il suo piano di ammortamento (vedi tabella in pagina). Interessi che, ovviamente, il lettore risparmierebbe in blocco se oggi decide di estinguere il finanziamento.

Se invece continua a pagare il mutuo e investe la liquidità residua (al netto delle rate da rimborsare) in altri strumenti finanziari la convenienza dell'operazione dipende dal tasso di remunerazione del capitale. Nel caso il mutuatario/investitore raccolga un rendimento netto annuo del 3%, al termine dei 20 anni avrà messo da parte interessi per

circa 27mila euro. Quindi, una soglia inferiore rispetto a quanto risparmierebbe estinguendo il mutuo (39.100 euro).

Se riuscisse a far fruttare il suo investimento ventennale al tasso annuo del 4% si ritroverebbe un gruzzolo aggiuntivo vicino a 36mila euro. Vicino ma non ancora oltre la soglia di convenienza che, nell'esempio indicato, è compresa tra il 4 e il 5%. In quest'ultimo caso, al mutuatario converrebbe concentrarsi sull'attivo (quindi investire la liquidità e continuare a pagare il mutuo) piuttosto che focalizzarsi sul debito (estinguere il mutuo), dato che gli interessi messi da parte supererebbero quelli risparmiati da un'estinzione anticipata del mutuo.

«Resta il fatto che nel lungo periodo non è agevole mantenere un'aspettativa di rendimenti netti superiori al 4% - commenta Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline.it - Va tenuto conto, poi, che se i tassi del mu-

tuo sono più alti del 3,5% dell'esempio indicato, come molti mutuatari italiani stanno sperimentando in questa fase, l'ipotesi di convenienza nell'abbattimento immediato del mutuo aumenta proporzionalmente. Viceversa, per i fortunati che stanno pagando mutui a tasso variabile stipulati prima dell'inizio della crisi, che beneficiano quindi di un tasso finale tra l'1 e l'1,5% l'ipotesi estinguere il mutuo potrebbe avere, da un punto di vista strettamente finanziario, meno senso rispetto all'impiego della liquidità aggiuntiva in investimenti a medio-alta remunerazione».

twitter.com/vitolops

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FINANZIAMENTI | CHIAVI IN MANO

RISPARMIO

INDICI BASE

A confronto i «numeri» di riferimento nella scelta del finanziamento per l'acquisto della casa



FONTE: MutuiOnline (per gli spread medi); dati, in percentuale, aggiornati all'11 settembre

A confronto

Risultato finanziario dell'abbattimento del mutuo e dell'investimento finanziario nel caso di una disponibilità di 100mila euro

ANNO	INTERESSI PASSIVI CUMULATI DEL MUTUO AL 3,5% (€)	INTERESSI ATTIVI CUMULATI (€) NEL CASO DI UN INVESTIMENTO DI 100MILA EURO AL VARIARE DEL TASSO**		
		3%	4%	5%
1	3.444	2.442	3.256	4.071
5	15.923	11.255	15.007	18.759
10	28.245	19.851	26.468	33.085
15	36.273	25.279	33.705	42.132
20	39.190*	26.938	35.917	44.897

NOTE: * Risparmio immediato in caso di abbattimento del mutuo
 ** Totale interessi maturati al netto del pagamento delle rate del mutuo per chi decide di investire in strumenti finanziari la liquidità ma di mantenere acceso il prestito ipotecario
 FONTE: MutuiOnline

IL QUESITO DEL LETTORE

Meglio la liquidità?

In questo difficile momento economico, non so come gestire le poche risorse a mia disposizione. Ho un mutuo per l'acquisto di una seconda casa, che sto tranquillamente pagando a un tasso del 3,5% e contemporaneamente ho una quantità uguale depositata in banca; con il rischio che crolli l'euro o altre complicazioni simili, mi conviene estinguere il mutuo o proseguire e mantenere una buona liquidità? — **G. C.**

