

Mutuo, un mese lo paga il Fisco

Fisso ancora più conveniente. Così indebitandosi a trent'anni una rata è gratis grazie alla detrazione Irpef del 19%

di **Gino Pagliuca**

Comprare oggi una casa con un mutuo a 30 anni significa pagare le rate da gennaio a novembre. A dicembre offre il Fisco. È l'effetto del vantaggio Irpef, che ai tassi attuali si può sfruttare interamente, e che apporta una riduzione del costo reale del prestito del 19% grazie alla detrazione sugli interessi passivi fino a 4.000 euro l'anno. Il limite per il primo anno ricomprende anche le spese di istruttoria e stipula: in pratica si può arrivare a riavere dal Fisco fino a 780 euro all'anno. Ipotizziamo un finanziamento a 30 anni da 120mila euro in partenza dal 1° maggio prossimo per una casa del valore di 200mila al 2,2%, un tasso un tempo impensabile ma oggi di mercato, come vediamo dalle tabelle di questa pagina. La rata mensile per questo mutuo è di 456 euro: fino a dicembre si pagheranno 1.531 euro di interessi, ai quali si potranno aggiungere spese di istruttoria e notarili fino a un massimo di 2.469 euro ottenendo presumibilmente i 780 euro di vantaggio massimo. Nel 2019 si pagheranno 2.574 euro di interessi, ricevendone indietro 489, 33 più del costo di una rata. È vero che il vantaggio scenderà anno dopo anno ma è altrettanto vero che aumenta la quota di capitale restituita a ogni rata e il de-

bito scende sempre più rapidamente.

Meno risparmio per chi sceglie durate più brevi. Gli stessi 120mila euro a 20 anni all'1,7% pagano una rata da 590 euro al mese e lo sconto fiscale nel 2019 sarà di 370 euro.

La scelta

Come si vede il bonus fiscale è una ragione in più per scegliere il tasso fisso di lunga durata per chi non ha molti soldi a disposizione. Ma è, specularmente, anche un motivo per chiedere un mutuo breve (variabile o fisso, a seconda della propensione al rischio) quando si potrebbe pagare tutta la casa per contanti. A dieci anni il tasso effettivo, grazie alla detrazione Irpef, infatti, scende addirittura allo 0,5% variabile e sotto l'1% nel fisso. Nella tabella della pagina, che abbiamo elaborato partendo dai dati del broker mutuiOnline.it, vediamo che il gap tra tasso fisso e variabile si è ulteriormente ridotto, anche grazie al ripiegamento nelle ultime settimane dell'Eurirs. Da febbraio a metà aprile infatti sia il parametro ventennale sia quello a trent'anni hanno registrato una riduzione di 15 centesimi di punto. L'Euribor, il parametro dei variabili, invece è statico ormai da due anni, a -0,37% per il valore mensile e a -0,33% per il trimestrale, considerato il benchmark di mercato. Su un mutuo da 120mila euro a 20 anni la differenza di rata mensile

tra fisso e variabile è di circa 40 euro, che salgono a 55 nel trentennale. La forbice è così ridotta anche grazie agli sconti proposti dalle banche, che stanno spingendo sul fisso: a venti anni ad esempio il gap si aggira sui 107 centesimi. Significa che le banche stanno facendo uno sconto di 70 centesimi a chi sceglie il fisso.

I clienti ne stanno approfittando. Come sottolinea Roberto Anedda, responsabile

Il gap di tasso con il variabile si è ridotto a poco più dell'1 per cento

marketing di mutuiOnline.it. «Nel primo trimestre di quest'anno è ancora salita la quota di richieste a tasso fisso, che hanno toccato il 78,6%, contro il 76% del quarto trimestre 2017 e ormai quattro mutui su dieci hanno durata di 25 anni e oltre». A indebitarsi però non sono i più giovani, il 44% dei richiedenti ha tra i 35 e i 44 anni, e nella stragrande maggioranza (oltre l'82%) si tratta di dipendenti a tempo indeterminato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A confronto

I migliori mutui a 20 e 30 anni. La spesa complessiva per un finanziamento da 120mila euro per l'acquisto di una casa da 200mila euro da parte di un quarantenne

A 20 ANNI					
TASSO FISSO	Banca	Rata mensile	Tasso effettivo	Costo totale lordo	Sconto fiscale
	Unicredit	573,55	1,56%	139.769	3.756
	Credem	576,30	1,68%	141.370	4.060
	Banca Sella	580,71	1,68%	141.370	4.060
TASSO VARIABILE					
	Banca Sella	532,71	0,78%	129.642	1.832
	Hello Bank!	534,86	0,81%	130.023	1.904
	Bnl	534,86	0,86%	130.659	2.025
A 30 ANNI					
TASSO FISSO	Banca	Rata mensile	Tasso effettivo	Costo totale lordo	Sconto fiscale
	Widiba	439,71	1,97%	159.028	7.415
	IW Bank	443,54	2,10%	161.845	7.950
	Intesa Sanpaolo	440,55	2,14%	162.717	8.116
TASSO VARIABILE					
	IW Bank	383,22	0,92%	137.366	3.300
	Credem	367,94	0,93%	137.564	3.337
	Hello Bank!	379,33	0,98%	138.552	3.525

Elaborazione L'Economia del Corriere su dati mutuiOnline.it; costo complessivo mutuo variabile calcolato a Euribor costante; sconto fiscale calcolato in permanenza delle condizioni attuali e ipotizzando che il sottoscrittore possa usufruire per intero delle detrazioni. Aggiornamento 18 aprile 2018

L'Ego

