

11 gennaio 2023 13:53

Manuale di autodifesa del consumatore 2023. Cambiare il mutuo immobiliare

di [Roberto Cappiello](#)



Il periodo non è tranquillo: certezze costose e imprevisti altrettanto costosi, cioè tasso fisso o variabile. Una sola indicazione: informarsi e tenersi pronti ad eventuali modifiche.

Chi ha già un mutuo variabile e vuole passare al fisso, fino al prossimo 31 dicembre la legge di bilancio gli consente di cambiarlo con alcune certezze.

Occorre rispondere a questi requisiti:

- Valore del mutuo inferiore a 200mila euro;
- Isee del mutuatario inferiore a 35mila euro;
- Il mutuatario non abbia avuto ritardi nel pagamento delle rate del mutuo.

Il tasso deve essere determinato da quello minore fra l'IRS a 10 e l'IRS corrispondente alla durata residua del mutuo, maggiorato dello spread indicato nel contratto di mutuo (1). Quindi la valutazione deve essere fatta caso per caso perché le condizioni economiche in essere possono essere molto diverse a seconda del periodo in cui è stato sottoscritto e del merito creditizio di cui si godeva.

Per capire. Ipotizziamo un mutuo di 140.000 euro sottoscritto a gennaio 2020 con un tasso a 0,50% (2) e rata di 613 euro al mese che, ad aprile 2022, ha cominciato a crescere, arrivando oggi al 3,15%, con rata mensile di 769 euro.

Applicando l'opzione della legge di bilancio il tasso fisso è di 3,70%, e rata mensile a 804 euro. E così rimarrebbe fino all'estinzione del mutuo.

Quindi anche se questo tasso fisso può essere in diversi casi migliore di quello ottenibile con una surroga presso altra banca (sempre possibile) **“non conviene”**, se non per la certezza rispetto all'incertezza di tassi che la Banca Centrale Europea (Bce), per combattere l'inflazione, alza in continuazione (3).

L'inflazione aumenterà o diminuirà? Ci saranno altre crisi come quella del gas, o altre invasioni come quella russa in Ucraina?

Ognuno si informi come crede, ma una cosa è certa: è tutto incerto!

NOTE

1 - Mediamente, come evidenziato da Crif negli ultimi anni fino al 2022 i migliori spread su euribor applicati dalle banche per la determinazione del tasso si sono attestati intorno allo 0,9%. Trattandosi appunto della media dei migliori spread, possiamo trovare casi in cui lo spread è minore e casi in cui lo spread può essere anche dell'1,5%.

2 - spread sull'euribor pari allo 0,9%. Ipotizziamo che non sia previsto alcun floor sull'euribor a 3 mesi che a gennaio 2020 si attestava intorno al -0,40. Il tasso finito risultava quindi pari a 0,50%.

3 - Non sappiamo quali valori potrà assumere in futuro l'euribor 3 mesi, ne per quanto tempo resterà alto, può essere utile capire cosa succederebbe se l'euribor dovesse arrivare al 4% a fine 2023: tasso 4,90% e rata mensile di 852 euro.

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)