

Abbattere il capitale? Rispetto al conto deposito ora conviene

Il risparmio

Le scelte di portafoglio per chi ha liquidità da potere utilizzare

La rata sta salendo e salirà con ogni probabilità ancora con il nuovo anno. I mutuatari che stanno subendo questo movimento dei tassi, ovvero quelli che hanno in pancia un prodotto a tasso variabile, si chiedono cosa fare: tenere duro e reggere di fronte ad Euribor visti dai futures nel nuovo anno al 3,6% senza escludere picchi più elevati (a cui inoltre va aggiunto lo spread della banca) oppure fermare l'emorragia provando a rinegoziare un fisso con la propria banca (addove disponibile) o scegliendo una surroga a fisso (oppure a variabile ma con grosso taglio dello spread) offerta all'esterno. C'è una possibile terza via, e consiste nell'ipotesi di abbattere il debito residuo. Un'opzione che può essere esercitata solo da chi, ovviamente, ha della liquidità da parte. In questo caso, prima di procedere a quella che tecnicamente le banche definiscono "estinzione parziale" del capitale - e che dal 2006, come la surroga, non prevede costi per il mutuatario - è bene farsi due calcoli, confrontando il vantaggio che si ricaverebbe sul proprio piano di ammortamento rispetto all'ipotesi di investire la stessa liquidità altrove, ad esempio su un conto di deposito. Con l'aiuto di MutuiSupermarket.it abbiamo fatto qualche calcolo. L'ipotesi di partenza è quella di un mutuo da 130mila euro, durata 25 anni, stipulato a gennaio 2021 a fronte di un tasso pari alla somma tra Euribor 3 mesi e uno spread dell'1%. Cosa converrebbe fare a chi avesse 30mila euro di liquidità? Abbattere il mutuo o puntare su un conto di deposito? Stando ai

calcoli freddi, l'impennata degli Euribor - che dovrebbe via via ridimensionarsi ma comunque stabilizzarsi su livelli più elevati del passato stando allo scenario dipinto dai futures per i prossimi cinque anni - potrebbe rendere più conveniente l'abbattimento del capitale rispetto al conto di deposito. «Abbiamo ipotizzato un conto deposito free risk che possa garantire un 1,8% lordo annuale (da tassare al 26%) medio per i successivi 23 anni di durata residua del proprio mutuo, ipotesi non banale per 23 anni - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. Abbiamo

inoltre ipotizzato che gli interessi siano composti, ossia che ogni anno il mutuatario reinvesta gli interessi maturati allo stesso tasso free risk dell'1,8%. Dalla simulazione emerge chiaramente come con l'estinzione parziale del mutuo per 30mila euro, il mutuatario risparmi in interessi oltre 15mila euro sul corso dei 23 anni, mentre investendo 30mila euro ad un free risk per 23 anni guadagni un netto di 10.600 euro. Quindi abbattendo il prestito anziché scegliere la via del conto di deposito, il mutuatario guadagnerebbe circa 4.400 euro. Fra le altre cose, non abbiamo ipotizzato di reinvestire i risparmi di 15mila di interessi sui 23 anni di durata residua in forme di investimento free risk, perché in tal caso il guadagno da estinzione anticipata sarebbe ancora maggiore di 4.400 euro». L'abbattimento della rata, quindi, è in vantaggio al momento sui conti di deposito. Ma potrebbe rivaleggiare nel confronto con i BTP dato che ai livelli attuali, sono tornati ad essere più generosi degli stessi conti di deposito.

-V.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La terza via rispetto alla rinegoziazione della rata o all'opzione della surroga offerta da un altro istituto

Il confronto

Conto deposito vs estinzione del mutuo. Dati in euro



Fonte: Elaborazione il Sole 24 Ore su dati MutuiSupermarket.it