Mutui variabili. Con questo conteggio delle rate si risparmia fino al 5% degli interessi

È un vantaggio calcolare l'ammortamento a oggi

Vito Lops

Mutui, un piano di ammortamento non vale l'altro. La stragrande maggioranza (il 99%) dei piani di rimborso applicati dalle banche che operano in Italia sono "alla francese". Come funzionano? La rata (a parità di tasso) è costante. A dettar legge è la quota interessi che varia in base al tasso di periodo conteggiato sul debito residuo. Dato che nella parte iniziale del mutuo il debito residuo è alto la quota interessi è cospicua e, pertanto, nettamente superiore rispetto alla quota capitale. L'effetto finale è che all'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce (perché diminuisce il debito residuo su cui viene conteggiata) e la quota capitale aumenta. La modalità di calcolo degli interessi ha una conseguenza importante: eventuali rialzi dei tassi, se avvengono nelle rate finali del rimborso, hanno sulle tasche del mutuatario un impatto poco rilevante, perché ormai il debito residuo è ridotto.

Detto ciò, va precisato che non esiste un unico modello di piano di ammortamento alla francese. Ma ve ne sono due, con effetti importanti, per un mutuo a tasso variabile, sul pagamento degli interessi e sulla volatilità della rata. «Il piano classico e quello modificato – spiega Stefano Rossini, ad di FairOne, società a cui fa capo il portale MutuiSupermarket.it –. Nel primo modello, utilizzato fra i vari istituti da UniCredit, CheBanca (a parte per il mutuo variabile con cap, *ndr*) e Cariparma, ogni mese al variare del tasso viene ricalcolato il piano di ammortamento. Cambiano quindi quota capitale e quota interessi. Nel secondo, utilizzato da Bnl, Ing direct, Barclays e Intesa Sanpaolo, le quote capitale sono determinate per tutta la durata sul tasso iniziale; sono pertanto congelate e sulle stesse si sommano le quote interessi calcolate con il tasso di periodo». La differenza? «Il primo modello, tendendo a una normalizzazione delle rate, offre il vantaggio di una rata meno volatile – continua Rossini –. Con il secondo, però, ai tassi attuali e ipotizzando che nei prossimi anni l'Euribor oscilli tra l'1 e il 5%, si otterrebbe un risparmio sul totale interessi tra il 3 e il 5 per cento. Lo svantaggio? Si rischia di incappare in una variazione eccessiva delle rate in alcuni periodi tale da rischiare di scompaginare il budget familiare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo ***E' un vantaggio calcolare l'ammortamento a oggi*** fa parte della sezione
Rassegna Stampa MutuiSupermarket

Confronta i migliori mutui online su **www.MutuiSupermarket.it**

MutuiSupermarket.it
La sicurezza di una scelta giusta