A BASSI RENDIMENTI

Estinguere prima spesso conviene

Conviene davvero estinguere il mutuo? Sulla carta rimborsare in anticipo in modo integrale o parziale il debito permette di risparmiare sui costi per interesse delle rate future. Ma la decisione va ponderata, perché se il prestito è stato contratto prima del 2007 possono esserci penali da versare a carico del mutuatario (dallo 0,2% all'1,9% del capitale residuo, secondo le tipologie e la scadenza) che il decreto Bersani ha abbassato, ma non eliminato.

Esiste poi anche un «costo opportunità» dell'operazione: il guadagno che si ricaverebbe investendo in un'attività alternativa il denaro destinato all'estinzione del mutuo. «Oggi - sottolinea però Stefano Rossini, a.d. del broker MutuiSupermarket.it – si possono ottenere rendimenti netti abbastanza ridotti, compresi fra l'1,5% e il 2%. Se si comparano con i costi per interessi che potrebbero essere eliminati, che nel migliore dei casi possono essere compresi fra il 4% e il 6%, appare evidente che rimborsare il proprio mutuo è una scelta razionale».

Se non si hanno soldi a sufficienza si può comunque optare per l'estinzione parziale. Se si effettua questa scelta è bene però sapere che la rata e la durata del mutuo potranno variare in differenti modi a secondo di come viene calcolato il piano di ammortamento dalla banca erogante. «Nel caso di mutuo con piano di ammortamento francese "classico", cioè con quote capitale ricalcolate ogni mese spiega Rossini – la rata si riduce significativamente mentre non varia la durata residua del mutuo. Se invece il piano di ammortamento ha quote di capitale calcolate al tasso iniziale e "congelate" per l'intera durata del finanziamento, l'estinzione parziale comporta la riduzione della durata del mutuo, mentre il valore della rata diminuisce in misura ridotta».

Ma. Ce.

© RIPRODUZIONE RISERVATA