



I MUTUI

Cos'è un mutuo?

Il **mutuo** è un finanziamento a medio e lungo termine emesso da una banca, per un minimo di 5 anni e fino ad un massimo di 30. Se ipotecario (chiamato così perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile) è una delle migliori soluzioni per chi vuole acquistare, ristrutturare o costruire un immobile, soprattutto per le coppie giovani. Ma in generale può servire anche a sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Come si suddividono i tassi d'interesse di un mutuo?

Esistono tre tipi di tassi di interesse:

Tasso di interesse fisso: resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del mutuo. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato che dovessero verificarsi nel tempo. Il tasso fisso è consigliato a chi teme che i tassi di mercato possano crescere e fin dal momento della firma del contratto vuole essere certo degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire;

Tasso di interesse variabile: può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza seguendo le oscillazioni di un parametro di riferimento, di solito un tasso di mercato o di politica monetaria. Il rischio principale è un aumento insostenibile dell'importo delle rate. A parità di durata, i tassi variabili all'inizio sono più bassi di quelli fissi, ma possono aumentare nel tempo, facendo così aumentare l'importo delle rate, anche in misura consistente. Il tasso variabile è consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato, o comunque può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate;

Tasso di interesse misto: può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Qual è la differenza tra ammortamento e preammortamento di un mutuo?

Il **piano di ammortamento** è il progetto di restituzione del debito: stabilisce l'importo, la data entro la quale tutto il debito deve essere pagato, la periodicità delle singole rate (mensile, trimestrale, semestrale), i criteri per determinare l'ammontare di ogni rata e il debito residuo. La rata è composta da due elementi: 1) quota capitale, cioè l'importo del finanziamento restituito; 2) quota interessi, cioè l'interesse maturato. La variazione della composizione della rata in quota capitale e quota interessi può incidere sulle detrazioni fiscali, il cui importo può quindi cambiare di anno in anno. In particolare, la quota detraibile è quella degli interessi, che nel tempo diminuisce.

