

LA POSTA DEL RISPARMIATORE



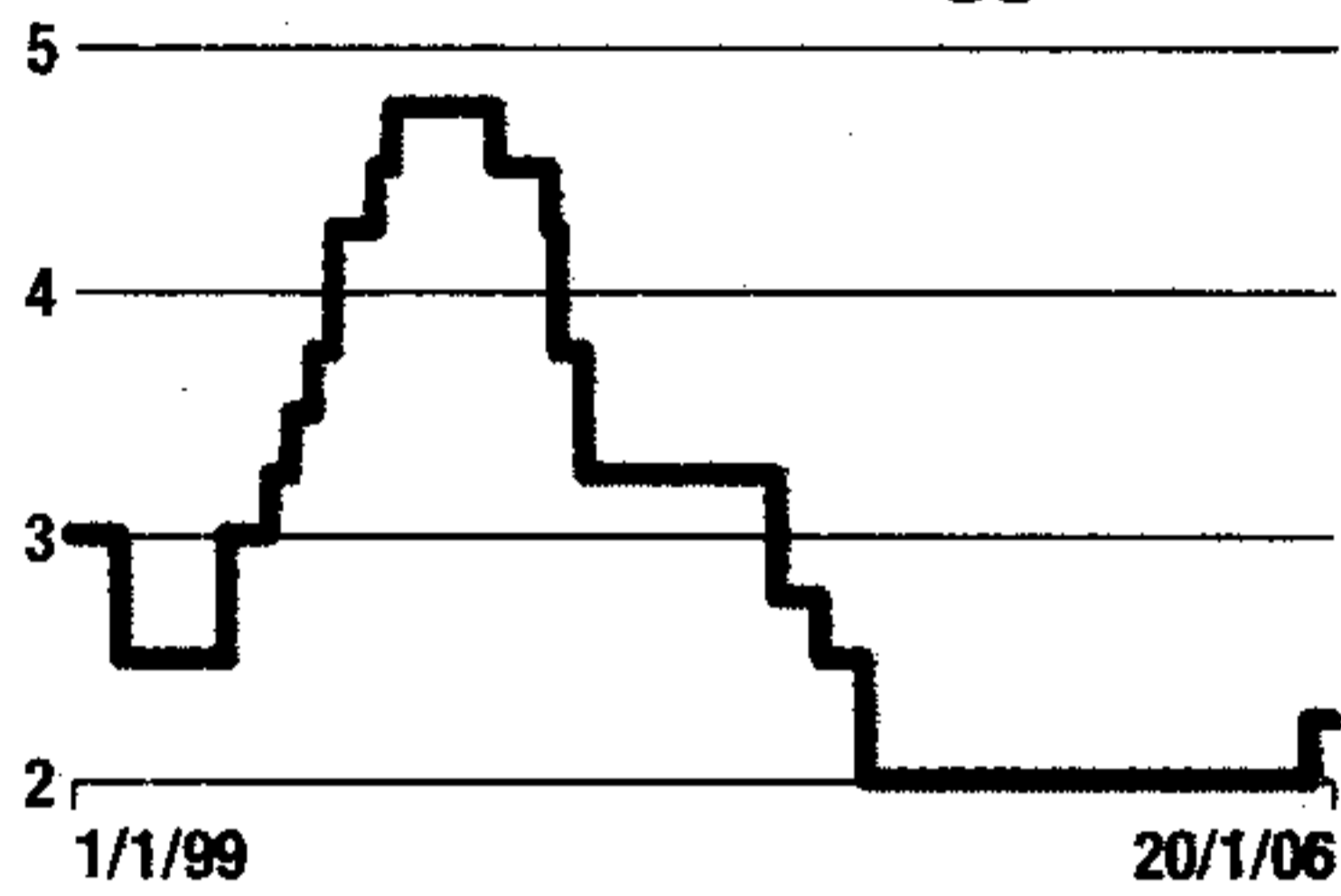
a cura di **Marco Liera**

Mutuo variabile al 7%, così si esce dall'incubo del tasso

■ Dal 1997 sono proprietaria di un appartamento di tre locali. Il rogito è avvenuto dopo il frazionamento del mutuo stipulato dal costruttore con l'Istituto di Credito Fondiario. Il mutuo a tasso variabile che ci siamo accollati è regolato da un contratto che nessuna delle 150 famiglie del nostro complesso ha mai visto. Sappiamo solo che il contratto

Tassi Bce

Variazione dal 1999 ad oggi



prevedeva un tasso variabile minimo del 7% annuo. Nel 2000 l'istituto di Credito Fondiario ha cessato di esistere trasformandosi in una finanziaria di recupero crediti, un fatto che non ci ha permesso di rinegoziare il mutuo, né di abbassarlo. Nel nostro caso ci siamo accollati un mutuo di 15 anni per un ammontare di 149 milioni di vecchie lire (circa 76mila euro), rimborsabili in rate semestrali; ad oggi siamo arrivati alla 17ª rata su 30: ci mancano dunque 13 rate, cioè sei anni e mezzo. Il capitale residuo è di 51mila euro e questo significa che in 7 anni e mezzo abbiamo abbassato il capitale di 25mila euro e versato 40mila euro di interessi. Le nostre rate semestrali si sono aggirate sempre attorno ai 4mila euro, ma ora stanno diventando più care. Il giochetto consiste nell'alzare l'ammontare della rata semestrale in modo da farci versare comunque il capitale e gli interessi con il tasso minimo del 7%. Andando avanti di questo passo ci ritroveremo tra un anno ad avvicinarci ai 5mila euro. Come uscire da questa situazione?

Elena Sanvito - Gorgonzola (Mi)

Il caso esposto è emblematico di quanto sia importante, prima di sottoscrivere un mutuo, leggere il contratto e verificarne costi e condizioni. Il mutuo descritto non pro-

poneva infatti condizioni favorevoli, dato che prefissava un limite minimo di tasso molto elevato (7%). All'epoca del rogito il tasso di sconto della Banca d'Italia era il 6,25%, e si indirizzava ormai ad una progressiva riduzione in funzione della convergenza europea verso la moneta unica. Già nel dicembre 1997 il tasso di sconto era sceso al 5,5%, per arrivare nel 2000 al 3,25 per cento.

Ipotizzando che il tasso di partenza fosse del 7%, lo spread applicato sarebbe risultato dello 0,75% e quindi in apparenza conveniente. In realtà il limite minimo del 7% rendeva il mutuo oneroso per il futuro, in quanto non avrebbe beneficiato delle corpose riduzioni dei tassi che si sarebbero verificate in Europa negli anni successivi.

Sempre ipotizzando uno spread dello 0,75%, già con la seconda rata il tasso sarebbe sceso al 6,25%, e nel 2000 sarebbe stato al 4 per cento. I sottoscrittori hanno quindi dovuto pagare un totale di interessi passivi molto più alto di un normale tasso variabile.

La lettrice ha notato che le rate

si stanno alzando sempre più. Questo è dovuto al fatto che il piano di ammortamento di un mutuo prevede quote capitali crescenti, quindi è nella seconda metà del contratto che il loro peso sulle rate si fa sentire maggiormente. Il valore di tutte le quote capitale viene prefissato al momento dell'accensione, quindi ogni futura rata aumenterà inevitabilmente di un importo crescente (tra i 90 ed i 130 euro) rispetto a quella subito precedente, a prescindere dall'andamento dei tassi.

Colpisce che la cliente non sia in possesso di una copia del contratto di mutuo e del relativo piano di ammortamento e, come sottolinea Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline, la disponibilità degli stessi presso il notaio non è da considerarsi minimamente sufficiente ai necessari obblighi di trasparenza e tutela contrattuale.

Vale la pena ricordare che il compratore può scegliere liberamente se accollarsi la frazione di mutuo stipula-

to dal costruttore o fare un mutuo diverso con un'altra banca. Ovviamente il costruttore cercherà sempre di premere per frazionare il mutuo e non avere così quote residue a suo carico, e potrà eventualmente rifiutarsi di vendere l'immobile o di applicare sconti sul prezzo d'acquisto.

Venendo infine alla questione della rinegoziabilità o rimborsabilità del mutuo, va detto che qualunque mutuo deve prevedere come minimo la possibilità di estinzione anticipata, anche se dietro pagamento di una apposita penale.

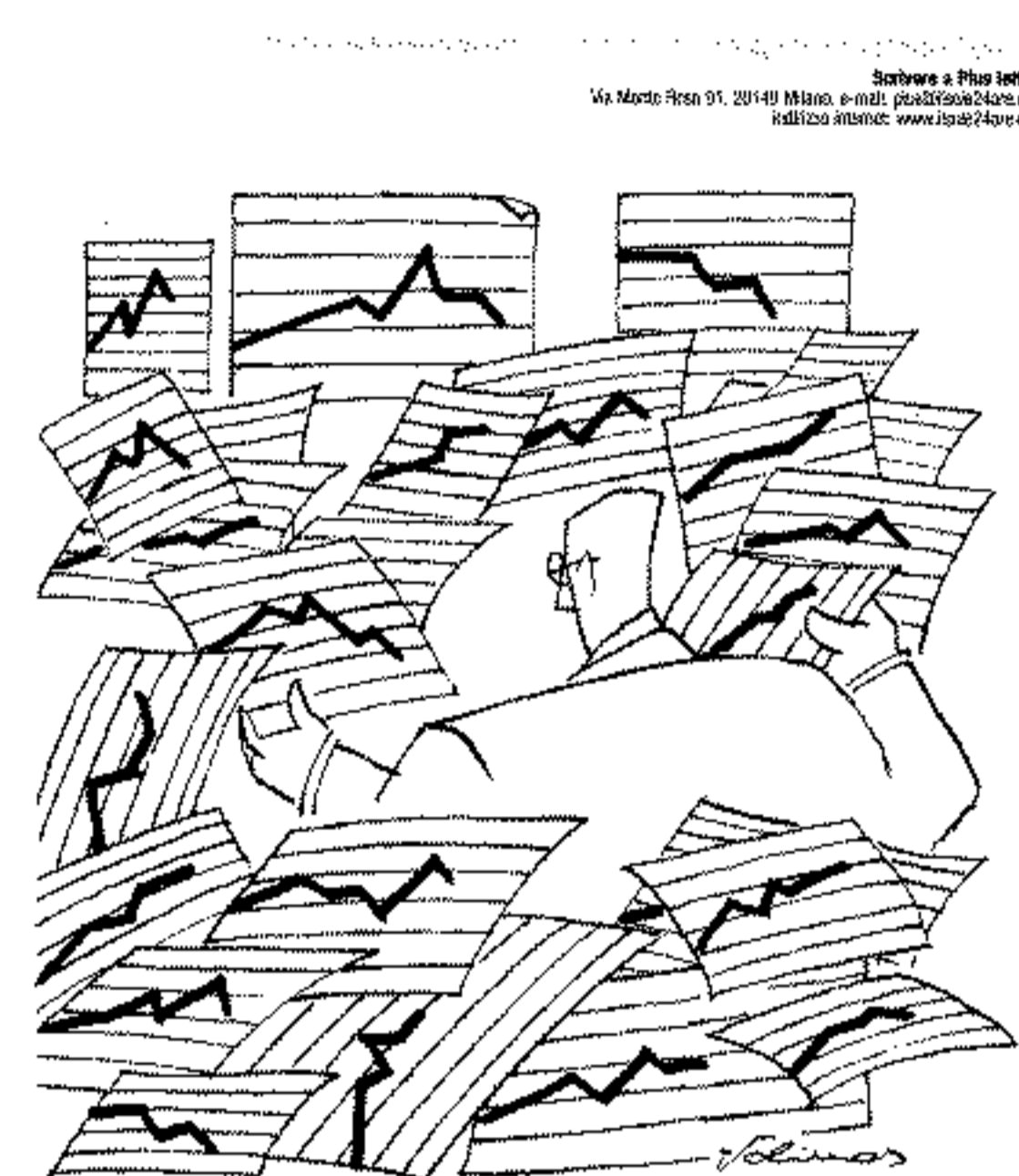
Nel caso specifico la possibilità di ottenere una rinegoziazione, in generale difficile da ottenere con qualsiasi banca, sembra ancor più sfumare nel caso specifico a causa della nuova natura assunta dalla banca nel 2000, quando è diventata una finanziaria di recupero crediti. Sempre secondo Anedda, la rinegoziazione sfocerebbe facilmente in una controversia lunga e costosa, dato che potrebbe richiedere anche l'assistenza di un legale.

Diverso è invece il discorso del rimborso anticipato. Alcune banche offrono infatti la possibilità di sostituire un mutuo già in essere con un altro, senza che sia necessario dover acquistare un im-

mobile. L'immobile a garanzia sarà infatti quello già acquistato, e il mutuo precedente viene semplicemente estinto. Dato l'elevato tasso del mutuo in questione rispetto ai tassi correnti, la sostituzione con un nuovo mutuo potrebbe portare a un risparmio medio di almeno 50-60 euro sulle rate residue, al netto di tutti i costi e pur ipotizzando una penale del 2 per cento.

La descrizione corretta del bond Montepaschi 2029

■ Sono un vostro assiduo lettore e mi complimento per il servizio offerto dalla «Posta del risparmiatore». Temo tuttavia che sullo scorso numero abbiate dato una informazione errata riguardo alla lettera «Cosa scegliere tra i due bond Montepaschi». Qui la descrizione del Montepaschi 99-29 trn 4 (Isin



IT0001302733), dai documenti che ho scaricato dalla Borsa Italiana, mi risulta differente dalla vostra.

Max (via e-mail)

■ Sullo scorso numero di «Plus24», in merito all'articolo sui bond Montepaschi credo abbiate dato un'informazione errata sulle caratteristiche di un prodotto. In particolare vi sarei grato se poteste fornirmi il codice Isin corretto del bond che paga una cedola del 70% del tasso swap a 10 anni, con un minimo garantito del 3%.

Piero Battisti (via e-mail)

In merito alla risposta alla domanda dei lettori che chiedevano delucidazioni riguardo all'obbligazione Montepaschi 1999-2029 Trn 4 (codice Isin IT0001302733) e apparsa su «Plus24» dello scorso sabato (21 gennaio 2006), vi è stato in effetti un errore di descrizione, prontamente segnalato dai nostri lettori, con i quali ci scusiamo.

La prima analisi fornita nella risposta, infatti, si riferiva all'obbligazione Montepaschi 1999/2014 Step-Down indicizzata al tasso Irs Euro a 10 anni (codice Isin IT0001296133), e non alla Montepaschi 1999/2029 a tasso misto in euro (codice Isin IT0001302733), richiesta dal lettore.

Rispondiamo allora in modo più completo: l'obbligazione Montepaschi 1999/2029 (codice Isin IT0001302733) emessa nel 1999 e con scadenza il 1° febbraio 2029, prevedeva una struttura cedolare mista così composta: prima cedola pari al 10,50%, nove cedole successive pari al 5%; successivamente, e per la durata residua del prestito, l'obbligazione non corrisponde alcuna cedola essendo gli interessi per il periodo in questione rappresentati da un premio di rimborso pari al 120% del valore nominale. Chi acquista l'obbligazione oggi, quindi, riceverà quattro cedole del 5% (2006, 2007, 2008, 2009) e dovrà poi attendere il 2029 prima ricevere gli interessi che verranno maturati nel periodo 2009-2029. Alle attuali condizioni di mercato (prezzo 95,97) l'obbligazione ha un rendimento lordo minimo garantito pari al 4,64% (netto 4,06 per cento).

Come rileva la società di analisi e consulenza indipendente Norisk, la tipologia dello strumento in questione (a tasso fisso) e l'elevata durata (scadenza 1° febbraio 2029) rendono l'investimento estremamente sensibile alle fluttuazioni dei tassi. In particolare bisogna sottolineare — sempre secondo Norisk — che un rialzo dei tassi avrebbe un effetto particolarmente negativo sulla quotazione di mercato dell'obbligazione stessa qualora il risparmiatore volesse uscire dall'investimento prima della sua naturale scadenza.

Come si tassano i rendimenti dei titoli obbligazionari

■ Alla scadenza del 1/9/2005 ho riscosso BTp decennali acquistati il 12/3/1996 al prezzo di 99,84. Con sorpresa ora mi ritrovo 145,25 euro di trattenuta (12,5% su 1.162,03 euro d'imponibile).

La mia banca giustifica questa trattenuta come guadagnano tra il prezzo d'emissione del titolo nel 1995 (95,50) e l'attuale 100. È tutto regolare? E vale anche per i titoli acquistati prima dell'entrata in vigore del capital gain?

Paolo Caniglia - Roma

I guadagni prodotti dai titoli obbligazionari sono suddivisi tra redditi di capitale e redditi diversi. I primi comprendono i redditi da interessi e la differenza positiva tra valore di rimborso e prezzo d'emissione al pubblico. I secondi comprendono i guadagni in conto capitale, incassati sia in caso di vendita sul mercato, sia in caso di

riscossione, alla scadenza, del valore nominale dello strumento a suo tempo acquistato. La normativa stabilisce quindi che tutti i guadagni siano assoggettati ad imposta sostitutiva. Nel caso del BTp scaduto il primo settembre scorso e con cedola lorda pari al 10,50%, all'atto del rimborso il valore nominale (100), è stato confrontato con il prezzo d'emissione 95,50.

Poiché il titolo era nel portafoglio dell'investitore prima dell'introduzione della legge che ha differenziato il regime dei così detti "lordisti" da quello dei "nettisti", l'applicazione dell'imposta ha potuto aver luogo all'atto del rimborso dello strumento. Dal momento che la normativa prevede che l'intero reddito sia assoggettato ad imposta, la base impositiva ha colpito il differenziale tra valore nominale e prezzo d'emissione al pubblico, definito disaggio d'emissione, che in questo caso è pari a 4,50 (100 - 95,50). All'entrata in vigore della normativa, nel 1997, venne ricalcolato il prezzo di rimborso senza effetti pratici per chi ha sempre mantenuto i titoli in portafoglio.

L'applicazione dell'imposta da parte della banca sembra corretta. Il ragionamento si può estendere a tutti i bond e i titoli di Stato. Nel caso poi di minusvalenze accantonate, occorre aver presente che possono essere detratte dai redditi o dai guadagni prodotti nello stesso ambito impositivo per quattro anni massimo, a partire da quello successivo all'anno in cui le perdite si sono verificate. Così le perdite in conto capitale patite per vendite sul mercato (redditi diversi negativi) non possono essere compensate con i redditi da interessi o da disaggio d'emissione (redditi di capitale). La normativa s'applica a tutte le tipologie di titoli obbligazionari in circolazione e per tutti vale la regola che le perdite sofferte possono compensare i futuri guadagni, entro un arco temporale di quattro anni. Se le perdite indicate derivano da differenza tra prezzo d'acquisto e valore di rimborso, potranno essere utilizzate per abbattere i futuri guadagni nel rispetto dei quattro anni successivi a quello in cui la perdita ha avuto luogo. L'esempio classico è l'acquisto di un BTp a un prezzo superiore al valore nominale (100). In questo caso la perdita all'atto del rimborso è certa, perché esso ha luogo per tutti i BTp proprio al valore nominale. Le perdite intervenute in situazioni simili potranno quindi essere portate in deduzione dei futuri guadagni, prima che trascorrono quattro anni.

LA POSTA DEL RISPARMIATORE

Ha 2,5 mln € in 40 prodotti
Potrebbe semplificare tutto

La classifica dei migliori prodotti di risparmio è stata pubblicata da un'associazione di consumatori. I titoli di risparmio sono stati valutati in base a criteri di rendimento, durata e flessibilità.

Il tuo di più: un conto di risparmio con un tasso di interesse del 4,50% annuo. Con un capitale di 2,5 milioni di euro, puoi ottenere un rendimento di 112,50 euro l'anno.

LA POSTA DEL RISPARMIATORE

Polizza Ina, se il 3% non basta al cliente

La Polizza Ina è un prodotto di risparmio a lungo termine. Offre un rendimento fisso del 3% annuo, con un capitale di 2,5 milioni di euro, puoi ottenere un rendimento di 75,00 euro l'anno.

Il tuo di più: un conto di risparmio con un tasso di interesse del 4,50% annuo. Con un capitale di 2,5 milioni di euro, puoi ottenere un rendimento di 112,50 euro l'anno.

Ha 2,5 mln € in 40 prodotti Potrebbe semplificare tutto

La diversificazione non migliora rendimenti e rischi con certezza quando diventa eccessiva

■ Ho 53 anni e sono titolare di una piccola impresa. Vivo in una casa con 2mila metri quadri di terreno edificabile, ma possiedo anche un immobile rurale con 13 ettari di terreno agricolo affittato che mi rende 5.700 euro l'anno. In più sono proprietario del 50% di uno stabile commerciale che mi garantisce, sempre annualmente, 38mila euro.

Il patrimonio mobiliare ammonta a quasi 2,5 milioni. La parte obbligazionaria: BTp di varie scadenze per circa 620mila, con 348mila euro nel BTp 1/5/2008; circa 120mila euro in bond Bei; Buoni fruttiferi postali per 58mila euro; bond societari per almeno 460mila euro, con le esposizioni maggiori su General Electric 06 (91mila €), Edf 98/09 5% (57mila €) e Ford Motor 06 5,625% (77mila €).

Circa 830mila euro sono investiti in fondi comuni e gestioni patrimoniali. Tra i prodotti sui quali ho puntato ci sono il fondo Sanpaolo Soluzione 5 (253mila €), una Gp multiprivata sempre di Sanpaolo (392mila €), ma anche Schroeders US Small Cap (30mila €) e un fondo Pictet che "scommette" sull'Asia (10mila €).

In azioni italiane ho investito circa 220mila euro, in gruppi come Stm (18mila €), Telecom Italia (17mila €) e Fastweb (14mila €). Più diritti convertiti di ex obbligazioni Parmalat che ammontavano a 220mila euro nominali. Infine, per quanto riguarda la liquidità, ho altri 130mila euro tra c/c e pronti contro termine. Vi sembra un buon portafoglio?

Vittorio (Dal forum di Capire la Borsa)

Il fatto di possedere tanti strumenti finanziari e reali comporta un aggravio dei costi informativi

Non è noto quanto tempo dedichi Vittorio alla sua attività imprenditoriale. Quel che è certo è che deve dedicare molto, molto tempo alla gestione del suo patrimonio. Non tanto per la sua dimensione, che è comunque rilevante. Quanto per la sua complessità, testimoniata dal fatto di possedere due unità immobiliari a scopo di investimento e una quarantina di diversi strumenti finanziari e assicurativi. A grandi linee, la sua asset allocation è impostata su strumenti obbligazionari per circa due terzi, e il resto è esposto sui mercati azionari. Si tratta di una buona ripartizione per far crescere il capitale nel medio lungo periodo a rischio moderato, ma che bisogno c'era di disperderlo in tutti quei prodotti?

La diversificazione è certamente una buona regola, ma va temperata con l'esigenza di non dover sostenere eccessivi costi informativi, rappresentati dal tempo che occorre dedicare al controllo dell'andamento dei titoli, degli emittenti e delle gestioni, oltre che dalle spese da sostenere per il reperimento dei dati. D'altra parte, già molti degli strumenti posseduti da Vittorio — quali i fondi e le gestioni — sono diversificati, rendendo ancora meno necessaria la loro proliferazione.

L'esperienza con le obbligazioni Par-

malat suggerisce per altro un paio di riflessioni, e non necessariamente con il senno di poi: la prima è che la concentrazione del rischio su quell'emittente era eccessiva anche tenendo conto delle dimensioni del patrimonio. La seconda è che la posizione in Parmalat è rimasta rilevante fino all'emergere

del default (19 dicembre 2003), e quindi pare che Vittorio abbia un po' trascurato i segnali molto gravi che erano affiorati a partire dal 9 dicembre, e che gli avrebbero permesso — vendendo i titoli — di minimizzare la perdita. Un comportamento, questo, assolutamente comprensibile e comune a tutti gli altri obbligazionisti che hanno partecipato alla procedura concorsuale, ma che nel caso di Vittorio trova un po' meno giustificazione nella rilevanza dell'importo dedicato ai bond Parmalat, sia in termini relativi che assoluti. Logica vorrebbe che se si decide di scommettere pesantemente su un emittente che non sia una "trippla A", occorre dedicare almeno qualche minuto ogni giorno al controllo dello stesso.

In ogni caso, pare che Vittorio abbia imparato la lezione, perchè nel suo attuale portafoglio non sono presenti analoghe concentrazioni di rischio, fatta eccezione per quei 77mila euro investiti in obbligazioni Ford (rating

BB, che corrisponde a una probabilità di insolvenza fino al 16% da qui a 5 anni). Ci sarebbe poi da evidenziare

che tutte le azioni detenute direttamente sono italiane, con qualche scelta (Fastweb, Tiscali, I.Net, Stm) che si spera non sia stata fatta nell'euforia della bolla della New Economy. Qui Vittorio potrebbe obiettare che se si vuole selezionare direttamente azioni quotate, è più razionale farlo su quel-

le domestiche, sulle quali sono disponibili più informazioni. Al tempo stesso, il possesso diretto di azioni — anche di quelle italiane — aumenta notevolmente i costi informativi a carico di Vittorio, già elevati per effetto della eccessiva dispersione del portafoglio.

L'articolo *Mutuo variabile al 7%, così si esce dall'incubo del tasso*
fa parte della [Rassegna stampa MutuiOnline](#) società del [Gruppo MutuiOnline](#)



Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di 40 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA**

MutuiOnline S.p.A. - P. IVA 13102450155 - Cap. Soc. 1.000.000 Euro
Iscrizione Albo Mediatori Creditizi presso Banca d'Italia n° 235

Comunicazione pubblicitaria con finalità promozionale - Concessione finanziamento rimessa all'ente erogante

Per confrontare le offerte di mutuo visita www.mutuionline.it