

Il caso

Tra il 2006 e il 2007 la percentuale dei contratti di sostituzione sale dal 4,7 al 20,1 per cento

Mutui, le famiglie corrono a sostituirli rate troppo care, si allunga la durata

ROSA SERRANO

ROMA — Sono sempre più numerosi gli italiani strangolati dall'aumento delle rate dei mutui. E così scatta la corsa ai cosiddetti "mutui di sostituzione": si chiude il vecchio prestito e se ne accende uno nuovo con rata mensile più bassa, durata più

lunga e tasso fisso. Secondo l'Osservatorio di MutuiOnline, le richieste per "rottamare" il mutuo diventato troppo oneroso con l'aumento dei tassi di interesse

(naturalmente per chi aveva scelto il tasso variabile) sono passate dal 10,6% del secondo semestre 2006 al 36,5% del secondo semestre dello scorso anno.

La domanda è forte e sempre in crescita. I mutui di sostituzione erogati nel secondo semestre 2006 erano pari al 4,7% del totale dei mutui stipulati, ma sono saliti a quota 20,1% nel secondo semestre del 2007. In linea generale, secondo gli esperti, la "sostituzione" del mutuo risulta interessante quando non è stata superata la metà del periodo di ammortamento perché il 60-70% degli interessi si paga nei primi anni. La differenza fra "vecchio" e "nuovo" tasso può arrivare fino allo 0,60%. Chi vuole cambiare mutuo deve mettere a confronto le offerte "di sostituzione" presenti sul mercato e tenere conto che dovrà sostenere tutta una serie di costi iniziali (spese bancarie, notaio, penale di estinzione, anche se ridotta). Da non sottovalutare il fatto che, spesso, è possibile ottenere liquidità aggiuntiva rispetto all'importo del mutuo da estinguere.

Nel frattempo, la corsa dell'Euribor (il tasso di riferimento per i mutui casa) ha registrato una brusca frenata e un'inversione di marcia. L'intervento della Bce che ha immesso nel sistema ben 348,6 miliardi di euro ha fatto ridurre l'Euribor a un

continuato anche nei primigiorini di quest'anno: ieri quotava 4,27%. Prendendo in considerazione un mutuo ventennale a tasso variabile di 100.000 euro la riduzione dell'Euribor ha prodotto una riduzione della rata di gennaio di 31 euro rispetto a quella di dicembre 2007. «Tuttavia, se andiamo a vedere l'Euribor a 3 o a 6 mesi - spiega Egidio Vacchini, di Progetica - possiamo constatare che il rientro è stato più limitato. Conseguentemente, non si può affermare che la fase altalenante del parametro di riferimento dei mutui a tasso variabile sia terminata».

Novità anche sul fronte fiscale per chi lascia il "vecchio" mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale per ottenerne uno anche di importo maggiore. L'Agenzia delle Entrate, con una recentissima risoluzione ha infatti precisato che chi ha acceso un prestito potrà continuare ad usufruire del bonus Irpef del 19% sugli interessi passivi pagati sul mutuo anche se si cambia banca. Se poi il nuovo finanziamento risulterà di importo superiore a quello estinto, gli interessi del nuovo potranno essere detratti per la quota percentuale che si otterrà raffrontando l'importo del nuovo finanziamento all'importo del "vecchio" mutuo. Se l'originario mutuo era di 95.000 euro e il nuovo di 100.000 euro, si potrà continuare ad usufruire della detraibilità sul 95% degli interessi passivi.

La corsa ai mutui-sostituzione

Mutui erogati per finalità in %

	2° sem. 2005	2° sem. 2006	2° sem. 2007
Ristrutturazione e costruzioni	8,2	7,2	4,1
Consolidamento	3,6	2,0	1,2
Sostituzione	2,2	4,7	20,1
Acquisto seconda casa	6,2	6,5	5,1
Acquisto prima casa	79,8	79,6	69,5

Quale tasso per i mutui

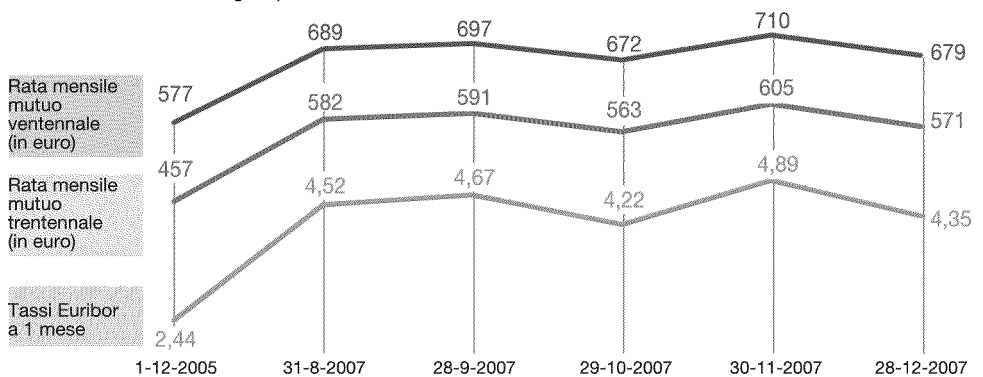
Mutui erogati in %

Misto	10,7	5,1	1,2
Fisso	23,3	46,3	73,5
Variabile	66,0	48,6	25,3

Fonte: MutuiOnline

Quanto sono rincarati i mutui

Mutuo di 100.000 euro erogato prima del dicembre 2005, a tasso variabile



Fonte: Elaborazione Progetica

Chi cambia mantiene il bonus Irpef del 19%. E intanto l'Euribor frena la corsa

mese dal 4,89% di fine novembre 2007 al 4,35% di fine anno. Il ridimensionamento dell'Euribor è

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

L'articolo *Mutui, le famiglie corrono a sostituirli. Rate troppo care, si allunga la durata*
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.



Per confrontare le offerte di mutuo visita [www.mutuionline.it](#)