

Mutuo a tasso fisso: come funziona, quando conviene

Attualità - 25 agosto 2020 - 11:38



Il mutuo è una particolare forma di prestito di tipo finalizzato. La si può utilizzare solo indicando chiaramente il bene che si intende acquistare, o comunque l'uso che si farà dei fondi ottenuti tramite il prestito. Nella maggior parte dei casi in Italia si accende un mutuo per acquistare casa, per rinnovarla o ristrutturarla, per comprare i mobili che serviranno ad arredarla. Spesso il mutuo è di tipo ipotecario, quindi l'immobile acquistato con i fondi ricevuti funge da garanzia al finanziamento.

Cosa si intende per mutuo a tasso fisso

Il tasso di interesse è la percentuale di interessi che il debitore deve saldare al creditore. Detto anche TAN, tasso annuo nominale, il tasso può essere fisso o variabile. I due aggettivi si spiegano da soli: un mutuo a [tasso fisso](#) prevede che sulla rata gravino interessi in una percentuale che si mantiene la stessa nel corso del tempo, anche quando il periodo di ammortamento è di 20 o 30 anni; il mutuo a tasso variabile prevede invece che il tasso di interesse segua gli indicatori economici europei, si modificherà quindi nel corso del tempo. In pratica chi accende un mutuo a tasso fisso ha la certezza che la rata calcolata resterà identica nel corso dei mesi; chi invece sceglie il mutuo a tasso variabile può avere brutte sorprese: all'aumentare del tasso aumenterà anche il peso della rata.

Modificare il tasso di interesse

Non sempre il tipo di tasso da applicare al mutuo è identico e inflessibile. Alcune banche infatti offrono ai propri clienti la possibilità di rinegoziare il tasso di interesse del mutuo periodicamente, ad esempio ogni 3 o 5 anni. Stiamo parlando di una possibilità in più, che la banca non è obbligata a concedere al proprio cliente; fermo restando che in fase di rinegoziazione il cliente può decidere di rinunciare a tale opzione, mantenendo il tasso applicato al momento dell'accensione del prestito.

Meglio il tasso fisso o il variabile?

Non è facile rispondere a questa domanda, anche perché gli indici su cui si basa il calcolo del tasso di interesse variabile tendono a modificarsi molto nel corso degli anni, a volte anche in modo repentino. In questi ultimi anni ci troviamo in una situazione in cui i tassi di interesse sono particolarmente favorevoli per chi richiede un mutuo. Si può quasi parlare di “minimo storico”, anche se non esiste di fatto un concetto del genere dal punto di vista economico. Solitamente il consiglio è quello di prediligere il mutuo a tasso fisso quando il periodo di ammortamento è molto lungo, diciamo superiore ai 15-20 anni. Nel caso in cui invece si richiede un mutuo da restituire “rapidamente”, in meno di 10 anni, allora il tasso variabile può essere la scelta migliore. Molto dipende però dalla situazione economica del momento; conviene farsi consigliare da un consulente, che possa valutare la questione caso per caso.

Servizi aggiuntivi

Quando si sceglie un mutuo a tasso fisso l'entità di tale tasso è la principale caratteristica che interessa il debitore: minore è il tasso e migliore è la proposta di mutuo. Ci sono però anche istituti di credito che offrono servizi aggiuntivi, che possono essere particolarmente allettanti per il singolo cliente. Ad esempio alcune banche propongono la possibilità di saltare una rata, al massimo una volta all'anno. Questo porta a prolungare il periodo di ammortamento, ma può essere comodo per le famiglie che si trovano ad avere spese aggiuntive in particolari periodi dell'anno, o entrate inferiori alla media. Oppure, come dicevamo anche prima, sono disponibili mutui a tasso fisso che prevedono la possibilità di rinegoziare le condizioni del prestito dopo un breve periodo iniziale. Questo consente di approfittare delle migliori condizioni possibili, anche considerando il passare degli anni.