

15 maggio 2007 0:00

## Mutui: i rischi della corsa al tasso fisso/2. L'ammortamento alla francese

di [Domenico Murrone](#)

*Ho chiesto di estinguere il mio mutuo a tasso variabile per aprirne uno a tasso fisso, ma dopo aver pagato per tre anni circa 50 mila euro, il mio debito si e' ridotto di soli 19 mila euro.*

Ora che il quadro normativo sulle penali di estinzione dei vecchi mutui e' chiaro (1), e' utile ritornare sul tema gia' affrontato nello scorso numero: nonostante la riduzione o l'annullamento delle penali, il passaggio da un mutuo a tasso variabile ad uno a tasso fisso non sempre e' un'operazione conveniente, non solo per le argomentazioni descritte in precedenza.

### I piani di ammortamento.

A un certo punto della trattativa con una banca per ottenere un mutuo, l'addetto di turno tira fuori un prospetto, detto piano di ammortamento, con indicati una serie infiniti di valori e con almeno cinque colonne: data, ammontare della rata, quota capitale, quota interessi e capitale residuo. L'attenzione del cliente si sofferma essenzialmente sulla colonna ammontare della rata. Al nostro scopo, pero', e' utile comprendere il significato delle ultime tre colonne. Ogni rata si scompone tra interessi e rimborso del capitale. Il debito residuo e' dato dalla differenza tra il finanziamento ricevuto e la quota capitale rimborsata.

*Esempio:*

*debito residuo al 31 gennaio: 100*

*rata pagata il 1 febbraio: 10*

*quota capitale: 4*

*quota interessi: 6*

*debito residuo al 1 febbraio: 96 (100-4)*

I piani di ammortamento possono essere redatti secondo diversi metodi: a rate crescenti, decrescenti o costanti (salvo naturalmente le oscillazioni del tasso per i mutui a tasso variabile). Quello utilizzato da tutte le banche per il rimborso dei mutui e' detto "alla francese" che prevede rate costanti.

### L'ammortamento alla francese.

Questo metodo implica che le prime rate siano composte in prevalenza dalla quota interessi. In un mutuo con queste caratteristiche:

importo erogato 100 mila euro

durata 20 anni

tasso 5%

la prima rata e' di 659,96 euro di cui solo 243,29 euro di quota capitale e 416,67 di quota interessi.

Dopo tre anni di pagamenti (36 rate mensili) a fronte di pagamenti pari a circa 24 mila euro, il debito residuo e' di 90.571 euro. Cio' significa che il nostro debito si e' ridotto di soli 9.500 euro. E' questo il punto importante ai nostri fini.

### **Cosa occorre valutare se si vuole estinguere il vecchio mutuo per accenderne uno nuovo?**

Attenzione al debito residuo. Per rendere l'idea, perche' il cambio risulti conveniente occorre che il miglioramento delle condizioni sia di notevole entita'. Nel nostro esempio, il cambio sarebbe conveniente solo se il tasso di interesse scendesse oltre il 4,3% dall'originario 5%. Riportando il tutto all'attualita', per garantirsi da possibili nuovi aumenti di tassi, e' probabile che si apra la corsa dal tasso variabile a quello fisso. Un cambio potrebbe rivelarsi non conveniente se non si valutano gli elementi indicati. Estinguendo il mutuo e' come se avessimo "regalato" una bella fetta degli interessi pagati alla banca. Quindi, occhio e, se occorre, non esitate a investire qualche centinaio di euro per pagare un consulente che vi aiuti a fare le giuste valutazioni.

(1) clicca qui ([http://sosonline.aduc.it/scheda/liberalizzazioni+nuove+regole+telefonia\\_11751.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/liberalizzazioni+nuove+regole+telefonia_11751.php))

(2) clicca qui ([http://avvertenze.aduc.it/macromicro/mutui+rischi+della+corsa+al+tasso+fisso\\_11870.php](http://avvertenze.aduc.it/macromicro/mutui+rischi+della+corsa+al+tasso+fisso_11870.php))