

Mutui più leggeri? Ora è possibile Cambiare banca non costa nulla

Con i tassi così bassi, la surroga conviene. Analisi caso per caso

Claudia Cervini

ALLEGGERIRE il mutuo si può. E gli italiani lo hanno capito se è vero che a spingere il mercato immobiliare negli ultimi tempi sono stati da un lato il calo dei prezzi degli immobili e dall'altro le surroghe, che permettono di traslocare il mutuo a costo zero dalla vecchia alla nuova banca in caso si riscontrino condizioni migliori. Anche se di recente l'effetto surroga si è affievolito c'è ancora un parco importante di clientela che potrebbe beneficiare di questa opzione: basti pensare che nel primo semestre del 2016 il 20-25% dell'erogato era con finalità surroga.

A INCENTIVARE l'interesse degli italiani per questa opzione sono stati due elementi: l'andamento favorevole degli indici Irs e i tassi bassi. «I tassi non sono mai stati così bassi quindi se in passato è stato acceso un mutuo a tasso fisso la

surroga oggi conviene», spiega Stefano Rossini, ad e fondatore di MutuiSupermarket. Quanto conviene? Naturalmente dipende dai casi. Un esempio. Secondo le simulazioni di MutuiSupermarket se si prende in esame un mutuo di 120 mila euro con durata 20 anni (e una durata residua di 15 anni), acceso nel 2011 a un tasso fisso medio del 5,3%, la rata mensile – con il tasso medio odierno a 1,40% – scenderebbe da 820 euro a 620 euro comportando un risparmio di 35 mila euro.

BISOGNA però fare attenzione. Prima di recarsi al proprio istituto a rinegoziare il mutuo con l'obiettivo di migliorare le proprie condizioni o, in caso di negoziazione negativa, di cambiare banca, occorre informarsi sulle nuove offerte di mutui e assicurarsi che siano più vantaggiose e bisogna altresì aver chiaro il nuovo valore dell'immobile su cui si sta pagando il mutuo. Questo perché molte banche appli-



cano spread sui mutui di surroga differenti in relazione al valore del mutuo rispetto a quello dell'immobile.

Una volta fatte queste verifiche si può andare in banca a «trattare» il mutuo originario. La rinegoziazione consente di rivedere e ricontrattare le condizioni del prestito con-

cesso. Sarà quindi possibile modificare i parametri sottoscritti: dal saggio di interesse alla durata del mutuo. Gli istituti di credito non sono obbligati a concedere la rinegoziazione, ma quelli più accorti sono propensi a farlo perché consci che diversamente potrebbero perdere il cliente. Se invece non si riesce a spuntare condizioni contrattuali più favorevoli, allora è il caso di trasferire a un istituto di credito.

QUEST'OPERAZIONE non è onerosa in quanto la surroga è gratuita e non comporta costi notarili. La surrogazione per volontà del debitore inoltre non prevede in alcun modo la perdita dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa. Attenzione però: essa consente solo di cambiare tasso e durata del mutuo ma non l'importo residuo (se si intende modificare l'importo bisogna modificare l'ipoteca sostenendo quindi i costi notarili che quest'operazione comporta).