



DIB

s.r.l.

DOMUS IMMOBILIARE BRIANTEA

Intermediazione immobiliare

Abitativo, industriale, commerciale, attività

Locazioni immobiliari e ramo d'azienda

Valutazioni e perizie

Atti privati immobiliari

Consulenze e servizi immobiliari

Mutui e leasing immobiliare

TASSO DI INTERESSE E PRODOTTI DI MUTUO

Il mutuo è ripagato con rate periodiche (mensili, trimestrali o semestrali) costituite da una quota capitale e da una quota di interessi, calcolate applicando al capitale finanziato e non ancora rimborsato, un tasso di interesse che può essere *fisso*, *variabile* o *misto*. E' importante capire la differenza.

Tasso fisso

È fissato al momento della stipula del mutuo e non cambia per tutta la durata del finanziamento. In questo modo ci si salvaguarda dagli aumenti dei tassi di interesse, ma allo stesso modo non si beneficia delle riduzioni dei tassi. Si stabilisce al momento della firma del contratto di mutuo in base al valore dell'*Eurirs* (Euro Interest Rate Swap – il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano uno strumento finanziario derivato, lo *swap*, una sorta di assicurazione a copertura del rischio che i tassi salgano molto nell'arco della durata del mutuo) a cui si aggiunge lo *spread* (il guadagno della banca) previsto dal contratto.

Tasso variabile

È un tasso di interesse ricalcolato periodicamente (in genere con la stessa periodicità del mutuo), aggiungendo all'*Euribor*, individuato dal mercato monetario, uno *spread* che viene deciso dalla banca.

L'*Euribor* è il tasso medio a cui le banche si prestano soldi tra loro, con quotazioni che possono essere a un mese, tre mesi, sei mesi o dodici mesi.

Generalmente, il parametro di riferimento del tasso variabile è più basso rispetto a quello del tasso fisso. Ciò si concretizza in un risparmio per il cliente, che però deve avere conoscenza circa il rischio di rialzo dei tassi stessi.

Tasso misto

Consente di cambiare una o più volte nel corso del contratto di mutuo e a scadenze prestabilite la modalità di calcolo degli interessi, passando da fisso a variabile o viceversa. Questa tipologia di mutuo permette di sfruttare i momenti di tassi bassi, aderendo al tasso variabile, e di fissare la rata nei momenti di tassi crescenti.

Negli ultimi anni a queste tipologie di mutui se ne sono affiancate delle altre, come il *mutuo variabile a rata costante*, nel quale la rata rimane costante per tutta la durata del mutuo. Ciò che cambia in caso di variazione dei tassi è la durata del rimborso. Oppure come il *mutuo variabile con tetto massimo o cap*, che permette di fissare il tetto massimo per la crescita del tasso. Una volta raggiunto tale livello, l'importo della rata si assesta, smettendo di crescere.