



Cos'è un mutuo?

Come si suddividono i tassi d'interesse di un mutuo?

Tasso di interesse fisso: resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del mutuo. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato che dovessero verificarsi nel tempo. Il tasso fisso è consigliato a chi teme che i tassi di mercato possano crescere e fin dal momento della firma del contratto vuole essere certo degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire;

Tasso di interesse variabile: può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza seguendo le oscillazioni di un parametro di riferimento, di solito un tasso di mercato o di politica monetaria. Il rischio principale è un aumento insostenibile dell'importo delle rate. A parità di durata, i tassi variabili all'inizio sono più bassi di quelli fissi, ma possono aumentare nel tempo, facendo così aumentare l'importo delle rate, anche in misura consistente. Il tasso variabile è consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato, o comunque può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate;

Tasso di interesse misto: può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni indicate nel contratto. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Qual è la differenza tra ammortamento e preammortamento di un mutuo?

Il piano di ammortamento è il progetto di restituzione del debito: stabilisce l'importo, la data entro la quale tutto il debito deve essere pagato, la periodicità delle singole rate (mensile, trimestrale, semestrale), i criteri per determinare l'ammontare di ogni rata e il debito residuo. La rata è composta da due elementi: 1) quota capitale, cioè l'importo del finanziamento restituito; 2) quota interessi, cioè l'interesse maturato. La variazione della composizione della rata in quota capitale e quota interessi può incidere sulle detrazioni fiscali, il cui importo può quindi cambiare di anno in anno. In particolare, la quota detraibile è quella degli interessi, che nel tempo diminuisce.



Nel caso del **preammortamento**, invece, il cliente paga delle rate di importo molto più ridotto rispetto all'ammortamento perché queste rate sono composte da soli interessi. Durante il preammortamento il debito verso la Banca non si riduce ma il cliente beneficia di rate di importo molto più basso rispetto alle rate del periodo di ammortamento, pur avendo comunque la piena disponibilità delle somme richieste.

Cosa sono l'Euribor, l'Irs e lo Spread?

L'Euribor e l'Irs (o EurIrs) sono due tipologie di tassi d'interesse che vengono prevalentemente utilizzati come valore di riferimento per la determinazione dei tassi che regolano rispettivamente i mutui a tasso variabile e i mutui a tasso fisso. I tassi che regolano i mutui sono calcolati sommando due componenti: l'Euribor o l'Irs del momento (a seconda che il cliente scelga un mutuo a tasso variabile o un mutuo a tasso fisso), più un valore fisso, stabilito al momento della stipula, che rimane sempre costante per tutta la durata del mutuo.

Lo Spread, in questo caso, rappresenta la differenza tra il tasso di riferimento (Euribor o Irs) e il tasso d'interesse applicato al cliente.

Qual è la differenza tra quota interessi e quota capitale di un mutuo?

Le rate di un mutuo sono costituite in parte dalla quota di capitale che restituiamo alla Banca, detta appunto **quota capitale**, e, per la restante parte, dagli interessi che maturano sul capitale prestato dalla Banca, detta **quota interessi**. Nelle prime rate la quota interessi sarà molto più alta rispetto alla quota capitale, perché molto alta è la somma di denaro che ci resta da restituire alla Banca. Nelle ultime rate, invece, avverrà il contrario: siccome si sarà restituito quasi tutto il capitale, gli interessi che maturano sul residuo capitale da restituire dalla Banca si saranno notevolmente ridotti. In più, la variazione della composizione della rata in quota capitale e quota interessi può incidere sulle detrazioni fiscali, il cui importo può quindi variare di anno in anno. In particolare, la quota detraibile è quella degli interessi, che nel tempo diminuisce.

Cos'è LTV di un mutuo?

Il Loan to Value (LTV), nel caso di un mutuo ipotecario, è il rapporto tra il valore dell'immobile messo a garanzia del mutuo e l'importo del mutuo richiesto dal cliente. La determinazione dell'LTV è fondamentale per stabilire quanto denaro si possa chiedere alla Banca; naturalmente il valore dell'immobile è stabilito da una perizia tecnica indipendente che certifica il valore dell'immobile posto a garanzia.