

# SaronnoNews

## Mutuo per la prima casa: una guida per orientarsi al meglio

divisionebusiness · Tuesday, July 23rd, 2024

Con il termine **mutuo** si fa riferimento a un finanziamento a medio-lungo termine che può essere richiesto, per diverse motivazioni, da soggetti privati o da aziende. Per quanto riguarda i soggetti privati la richiesta più comune è il **mutuo per la prima casa**, anche se sono abbastanza comuni i mutui per l'acquisto di una seconda casa o per la ristrutturazione di un vecchio immobile a uso abitativo.

Dal momento che un mutuo casa è **un impegno finanziario di notevole portata**, che avrà un impatto non indifferente sulla gestione del bilancio familiare, cerchiamo di conoscere più da vicino questa particolare tipologia di finanziamento.

### Il mutuo casa in breve

Chi sottoscrive un contratto di mutuo per l'acquisto di una casa riceverà una somma che dovrà essere restituita entro un determinato periodo di tempo (la durata di un mutuo va generalmente dai 5 ai 30 anni).

Oltre al capitale, ovvero ciò che la banca ha erogato, il richiedente dovrà pagare anche **interessi e spese**.

Gli **interessi** sono la voce di costo più importante di un mutuo e il loro ammontare dipende da vari fattori, principalmente dal **capitale richiesto**, dalla **durata del finanziamento** e dal **tasso di interesse applicato** che può essere **fisso**, **variabile** oppure **variabile con soglia massima**.

Per quanto riguarda le **spese**, quelle tipiche sono le spese di perizia, le spese notarili, le spese di istruttoria, le spese assicurative (è obbligatorio stipulare una polizza incendio e scoppio), le imposte, i bolli ecc.

La restituzione di quanto dovuto avviene di norma tramite l'**addebito di rate mensili** sul conto corrente del debitore seguendo quanto previsto dal programma di estinzione del debito, il cosiddetto **piano di ammortamento**.

### Mutuo per la prima casa: la simulazione online

Se si intende richiedere un mutuo casa è opportuno ricorrere al **simulatore online** che le banche mettono gratuitamente a disposizione sui loro siti web.

La simulazione del mutuo richiede poco tempo e fornisce tutte le informazioni principali relative al mutuo, in particolare l'**importo della rata mensile**, il **TAN** (*Tasso Annuo Nominale*, che considera i soli interessi) e il **TAEG** (*Tasso Annuo Effettivo Globale*, che considera interessi e la maggior parte delle altre spese correlate al finanziamento).

Il TAEG è un indice molto utile per **confrontare le varie proposte di mutuo**.

Sapere qual è la rata che si dovrà rimborsare mensilmente serve a capire se si sarà in grado di onorare puntualmente il debito. Se riteniamo che l'importo sia eccessivo, si possono **effettuare varie simulazioni** provando diverse combinazioni tra durata, importo e tipo di tasso fino a quando non si trova la proposta che più si attaglia alle proprie esigenze.

## Un fattore importante: il tasso del mutuo

Un fattore importante che va tenuto in debita considerazione se si intende richiedere un mutuo casa è il **tipo di tasso**. Nella pratica si ha la possibilità di scegliere fra tre principali opzioni: **tasso fisso**, **tasso variabile** e **tasso variabile con soglia massima**. Scopriamo le differenze.

Nel caso del **mutuo a tasso fisso**, il tasso stabilito per contratto non cambierà mai, a prescindere dalla durata del finanziamento. Esso infatti non sarà influenzato dalle variazioni del costo del denaro; non si avranno ripercussioni nel caso di rialzi, ma nemmeno i benefici legati a eventuali ribassi.

Nel caso del **mutuo a tasso variabile**, il tasso è legato all'andamento del costo del denaro; potrà quindi subire rialzi (e le rate saranno più alte) oppure ribassi (e le rate saranno più basse). Eventualmente si può optare per un **tasso variabile con rata costante**; in questo caso la rata rimane sempre la stessa, ma varierà la durata del mutuo a seconda di come cambieranno i tassi di interesse.

C'è infine l'opzione **mutuo a tasso variabile con soglia massima**; se si sceglie questa soluzione il tasso subirà ribassi e rialzi, ma in quest'ultimo caso non potrà comunque superare una certa soglia stabilita per contratto.

La scelta fra una possibilità e l'altra passa attraverso un'**attenta analisi delle differenze** ben evidenziabili con il simulatore online.

This entry was posted on Tuesday, July 23rd, 2024 at 7:04 am and is filed under [Brianza](#). You can follow any responses to this entry through the [Comments \(RSS\)](#) feed. You can leave a response, or [trackback](#) from your own site.