



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Investire per pagare il mutuo

Autore: Carlos Arija Garcia | 10/10/2018



Conviene fare un investimento per coprire le spese di un finanziamento destinato all'acquisto di una casa o usare direttamente il capitale messo da parte?

Hai messo via un po' di risparmi e stai pensando a come utilizzarli per non lasciarli a marcire in un conto corrente che frutta poco o nulla. Hai trovato una casa che potrebbe risultare interessante per te, per uno dei tuoi cari (magari per un figlio

che si deve sposare) oppure per affittarlo e, quindi, ricavare un po' di soldi ogni mese. Il tuo dubbio è se comprarlo con i risparmi che hai messo via e, quindi, pagare in cash oppure **investire per pagare il mutuo**. Nel primo caso, prendi il capitale che hai e lo spendi per l'acquisto. Nel secondo, chiedi un investimento, utilizzi una parte dello stesso capitale per pagare l'acquisto a rate ed il resto lo investi in un prodotto finanziario che può renderti quello che ti serve per restituire il mutuo. Alla fine, insomma, ti trovi comunque l'immobile in mano ma hai fatto fruttare i tuoi risparmi in maniera diversa. Quale conviene di più?

È vero che con la prima scelta, cioè quella di prendere quello che hai da parte e comprare subito la casa, non contrai un debito. Ma è anche vero che oggi chiedere un mutuo è più vantaggioso rispetto a qualche anno fa, purché se ne abbiano i requisiti. Il costo del denaro consente di pensare ad un **investimento per pagare il mutuo**. Dove e come investire, però, è quello che c'è da valutare con cura. Perché non è detto che possa convenire fino in fondo. Ed il perché è subito detto: sai quello che spendi ogni mese nella rata del prestito ma non quello che ti entra dall'investimento.

Che fare, allora? Possiamo solo pensare a che cosa succederebbe se accendi un mutuo ad un interesse relativamente basso per pagare la casa ed a quello che potresti prendere di interessi facendo un **investimento per pagare il mutuo**. Nell'acquistare, cioè, un prodotto finanziario per tentare di pagare le rate con quello che ottieni e ritrovarti alla fine in una mano l'immobile e nell'altra il capitale iniziale, magari con qualche plusvalenza.

Pagare il mutuo: conviene l'investimento finanziario?

Vediamo, numeri alla mano, se conviene **investire per pagare il mutuo** oppure è meglio prendere i soldi messi via e pagare la casa senza contrarre un debito e senza avventurarsi in un finanziamento.

Immagina di accendere un mutuo con un interesse dell'1,5%, tra i più bassi sul mercato. Immagina anche di investire il tuo capitale ottenendo un rendimento del 4%, sempre per restare negli standard del mercato. Bene. Puoi pensare: pago l'1,5% e ottengo il 4%, significa che mi viene un 3%. Ne sei sicuro? Lo puoi essere ma fino ad un certo punto.

Devi tenere conto, intanto, che il **tasso di interesse del mutuo** te lo porti fino alla fine. Ma che il tasso di interesse dell'investimento, cioè quel 4%, non è mai definitivo.

Se, ad esempio, ti porti un mutuo per 10 anni, chi ti dice che in quel periodo di tempo guadagnerai sempre il 4% sull'investimento che hai fatto? Nessuno ti potrà offrire questa garanzia. Significa che avrai per 10 anni l'incertezza sul guadagno e che ci potrebbe essere un mese in cui recuperi o non recuperi da una parte quello che stai pagando dall'altra.

Ce n'è di più. Se ci pensi bene, con la rata di un mutuo non solo stai pagando l'1,5% di interessi ma anche una quota del capitale che ti è stato prestato. Il che potrebbe portare l'importo della rata ad una quota più elevata di quello che prendi per l'investimento finanziario. Se, in più, consideri che una parte del capitale investito se ne va per restituire il debito con la banca, vuol dire che i soldi che ci hai messo per ottenere quel 4% saranno inferiori e, di conseguenza, il **tuo guadagno si ridurrà**.

Va bene che nel tempo diminuiscono gli interessi, di pari passo con la diminuzione del debito. Ma ricorda che il capitale che hai investito, di norma, si consuma più in fretta di quello di cui hai bisogno per restituire il prestito.

Investire per pagare il mutuo: quando conviene?

Quanto detto sopra, ovviamente, vale in linea teorica ma, caso per caso, la situazione può essere diversa. Se hai la possibilità, puoi decidere di non **investire per pagare il mutuo** perché hai una disponibilità di soldi che ti consente di vincolare una cifra e di corrispondere la rata del prestito con quello che accantoni ogni mese dal tuo stipendio o dalla tua pensione. In questo modo, non tocchi il capitale che già avevi e rispetti comunque l'impegno preso con la banca per l'acquisto della casa.

Purché, però, tu abbia calcolato bene tutto. Un qualsiasi imprevisto su stipendio o pensione può mandare a monte tutto quanto, soprattutto se viene toccata la tua retribuzione mensile di lavoratore dipendente o il tuo reddito di autonomo. Che succede, mentre devi pagare le rate del mutuo, se restassi disoccupato o calassero

i tuoi affari? Dovresti, per forza, attingere ai risparmi che hai investito per poter onorare il debito. Lo stesso potrebbe capitare se ti si presenta un imprevisto: pensa alla spesa che non ti aspetti per il dentista, per la caldaia che si rompe, per il computer che va in tilt ed è da sostituire, per un infortunio che ti impedisce di fare reddito se sei autonomo. O hai messo via qualcosa, oltre al capitale investito, oppure tocca mettere mano a quest'ultimo per **pagare le rate del mutuo**. Averlo fatto, comunque, può essere un vantaggio.

Altra possibilità: che tu riesca, comunque, a **mettere via qualcosa ogni mese** dal tuo stipendio o dalla tua pensione. Conviene, in questo caso, **investire per pagare il mutuo** quel gruzzolo? Converrebbe sì, avendo la vista lunga. Se, ad esempio, hai fatto un mutuo ventennale e considerando i tassi di interesse oggi in vigore, potresti investirlo e ottenere così un buon guadagno che ti consentirebbe se non di pagare le rate sì almeno di aiutarti a farlo.

Investire per pagare il mutuo: le spese compensano?

Quando si fa un investimento, così come quando si accende un mutuo, occorre pensare anche alle spese che si devono pagare indipendentemente dal debito da restituire e dai relativi interessi.

Se opti per **investire per pagare il mutuo**, cioè per affidare il capitale ad un'operazione finanziaria per ottenere i soldi che servono per restituire un finanziamento destinato all'acquisto di una casa, sappi che ti aspettano:

- le **commissioni** di acquisto e di vendita alla banca (minimo lo 0,2% per ciascuna delle operazioni);
- le **spese** per accendere il mutuo (perizia e istruttoria);
- le spese di assicurazione del mutuo, anche se non sei obbligato a farlo con la stessa banca.

Tutte spese che potresti evitare se decidi di acquistare la casa con i soldi che hai messo via senza chiedere un finanziamento, se pensi, oltretutto, che già per il solo fatto di comprare un immobile e di metterlo a posto comporta dei costi non indifferenti.

Investire per pagare il mutuo: l'aspetto fiscale

Nel momento in cui devi decidere se **investire per pagare il mutuo** oppure utilizzare il capitale che hai da parte per **acquistare la casa** senza impegnarti in altre operazioni devi tenere conto anche della parte **fiscale**. Che cosa conviene fare?

Se guardi la normativa in vigore, puoi essere tentato dal mutuo, in quanto puoi **dedurre le spese** iniziali del finanziamento. Se si tratta della prima casa (ad esempio quella che acquisti per te se ti vuoi trasferire o per tuo figlio che si sposa) puoi arrivare a detrarre fino al 19%. Si parla dei costi dell'istruttoria, della perizia dell'immobile e degli oneri fiscali. È possibile portare in detrazione anche le spese per gli interessi (non quelle del capitale). Anche se quest'ultima voce sarà sempre più bassa perché, quando si restituisce un mutuo, le prime rate comprendono una quota di interessi elevata ed una di capitale inferiore che, nel tempo, diventano inversamente proporzionali: alla fine, infatti, si paga nella rata una parte maggiore di capitale ed una parte minima di interessi. Significa che, ad un certo punto, recupererai molto di meno. Ad ogni modo, la possibilità di detrarre alcune spese è, comunque, un vantaggio. Non lo è, però, il fatto che non si possono recuperare i costi legati all'assicurazione obbligatoria.

Il vero problema si pone nel momento in cui scegli di **investire per pagare il mutuo**. Quell'investimento ti costa ogni anno lo 0,2% di tutto il capitale in qualità di **imposte di bollo**. Ovviamente, più alta è la cifra che ci hai messo e più elevate saranno le imposte da pagare.

Investire per pagare il mutuo: quali sono le spese?

A proposito di spese. Sai quali sono quelle a cui vai incontro quando decidi di **investire per pagare un mutuo**, cioè quando fai insieme un finanziamento ed un investimento nel tentativo di coprire i costi del primo? Ecco quelle del mutuo.

- le **spese di istruttoria**: si tratta delle verifiche compiute dalla banca per sapere se hai le condizioni per accedere ad un mutuo oppure no. In

sostanza, se hai la disponibilità per poter restituire il prestito che ti verrà concesso. Più o meno andrai a spendere 700 euro;

- le spese per la **perizia**: la banca vuole verificare il valore dell'immobile che viene messo come garanzia e come base per l'importo del mutuo. Il costo varia a seconda dell'istituto di credito;
- le spese per l'**assicurazione**: queste sono obbligatorie. Per ottenere un mutuo, infatti, devi stipulare una polizza che copra i rischi di esplosione e di incendio dell'immobile. Anche in questo caso non si può parlare di un determinato costo, in quanto ogni compagnia di assicurazione ha le sue proposte;
- le spese per il **Fisco**: poteva mancare il capitolo dedicato alle **imposte**? Certo che no. Lo Stato vorrà lo 0,25% del finanziamento totale.

Attenzione anche al **Taeg**, cioè al Tasso annuo effettivo globale relativo al costo complessivo del mutuo. Significa che viene applicato sugli interessi e su tutte le spese che abbiamo appena elencato. È molto utile conoscere questo dato per poter decidere con quale banca stipulare il debito.

Per quanto riguarda, invece, l'investimento, le spese che dovrai pagare sono:

- le **commissioni di compravendita**: si tratta dei soldi che vanno versati al soggetto che fa da tramite per l'investimento. Di norma, si tratta di almeno lo 0,2% del capitale;
- l'**imposta di bollo**: anche qui il Fisco vuole la sua parte: come accennato prima, devi versare una tassa pari allo 0,2% dell'intero capitale investito.