

CIRCOLARE DI GRUPPO N. 253/2018 SUL CAMBIO REGIME DI TASSO (DA VARIABILE A FISSO) PER MUTUI IN AMMORTAMENTO PRECISAZIONI

Lo scorso 23 maggio è stata (finalmente!) pubblicata la circolare n. 253 applicativa dell'art. 3.13 dell'accordo sindacale 11 dicembre 2016 che ha previsto la possibilità di ottenere per i mutui in ammortamento la variazione del regime di tasso (da variabile a fisso): in considerazione del fatto che alcuni passaggi della circolare potrebbero venire fraintesi, forniamo di seguito qualche precisazione, rimandando alla lettura del documento per i restanti aspetti.

MUTUI CORRELATI ALLA "PRIMA CASA" (ANCHE SE L'ORIGINARIA FORMA TECNICA ERA DIVERSA DAL "PRIMA CASA")

La circolare fa riferimento a dipendenti che abbiano in ammortamento un "mutuo ipotecario a tasso variabile per acquisto, costruzione e ristrutturazione della prima casa". Al tavolo sindacale l'azienda ha dichiarato che la possibilità di conversione si intende estesa anche ai mutui che sono stati originariamente deliberati con una forma tecnica diversa dal "prima casa" (per esempio, perché l'importo richiesto era eccedente la soglia prevista per questa tipologia), ma che alla "prima casa" sono, di fatto, relativi.

CONVERSIONE DEL TASSO APPLICATO ALL'INTERO DEBITO RESIDUO (INDIPENDENTEMENTE DAL SUO IMPORTO)

Il riferimento alla "quota di mutuo eccedente i 150.000 euro" presente nella prima parte della circolare potrebbe lasciar erroneamente intendere che al di sotto di questa soglia la variazione non sia consentita. **Non è così:** la conversione del tasso riguarda TUTTO il debito residuo: il riferimento alla quota eccedente i 150.000 euro ha il solo fine di individuare la misura del tasso (Eurirs + 50 punti base) in rapporto ai mutui a tasso fisso di nuova erogazione.

MISURA DEL TASSO

Il tasso previsto in caso di cambio del regime di tasso è pari all'Eurirs tempo per tempo in vigore (di durata correlata a quella residua del mutuo¹) aumentato di uno spread pari a 50 punti base.

Nel prospetto che segue vi forniamo a titolo puramente indicativo il valore dell'Eurirs al 22.05.2018 e il tasso che ne sarebbe conseguito per le diverse durate (fermo restando che la circolare prevede che il valore del parametro sia individuato alla data di ricezione della richiesta da parte della filiale competente). È comunque consigliabile verificare il piano di ammortamento che deriverebbe dall'applicazione del nuovo tasso (fisso) con quello attuale, per valutare compiutamente la convenienza del cambio regime di tasso.

	5 anni	10 anni	15 anni	20 anni	25 anni	30 anni
Eurirs al 22 maggio 2018	0,42	1,05	1,39	1,54	1,59	1,6
Tasso fisso che sarebbe stato applicato ai mutui a tasso variabile per i quali la richiesta di cambio regime fosse pervenuta il 22.05.2018 (Eurirs + 0,50)	0,92	1,55	1,89	2,04	2,09	2,1

¹ L'IRS di riferimento è:

- IRS a 5 anni per mutuo con durata residua fino a 59 mesi;
- IRS a 10 anni per mutuo con durata residua inferiore a 60 mesi (5 anni) e fino a 120 mesi (10 anni);
- IRS a 15 anni per mutuo con durata residua inferiore a 121 mesi (10 anni e 1 mese) e fino a 180 mesi (15 anni);
- IRS a 20 anni per mutuo con durata residua inferiore a 181 mesi (15 anni e 1 mese) e fino a 240 mesi (20 anni);
- IRS a 25 anni per mutuo con durata residua inferiore a 241 mesi (20 anni e 1 mese) e fino a 300 mesi (25 anni);
- IRS a 30 anni per mutuo con durata residua inferiore a 301 mesi (25 anni e 1 mese) e fino a 360 mesi (30 anni).