

Come calcolare la rata del mutuo a tasso fisso e variabile

di [Redazione](#)

Pubblicato il 19 Luglio 2021

Cosa si intende per mutuo? Spieghiamo il funzionamento di questo strumento che, grazie ad un prestito bancario da restituirsi nel tempo, con rate a tasso fisso o variabile, si presta al raggiungimento di specifiche finalità quali, ad esempio, l'acquisto di un immobile.

Per **mutuo** si intende un prestito che il cliente chiede alla banca per una specifica finalità, ad esempio per l'acquisto di un immobile.

La **restituzione del prestito** avviene attraverso una formula rateizzata, che comprende la cifra presa in prestito (quota capitale) e **gli interessi da corrispondere**.



È possibile distinguere tra **mutui a tasso fisso** ed a **tasso variabile**.

Nel primo caso, il tasso viene determinato nella fase della stipula del contratto e non varia per tutta la durata del piano di ammortamento.

Per quanto riguarda il tasso variabile, invece, questo può modificarsi continuamente in base ai valori del mercato di riferimento e viene calcolato in periodi differenti, che vengono indicati nel contratto.

Calcolo della rata del mutuo

Il **calcolo rata mutuo** avviene tenendo in considerazione diverse variabili che concorrono alla determinazione della rata: il **valore dell'immobile**, il tasso di interesse applicato, **l'importo e la durata** del mutuo.

Solitamente, è possibile ottenere un finanziamento fino all'80% del valore dell'immobile e le rate in genere sono mensili.

Tuttavia, possono essere anche trimestrali o semestrali.

Per il calcolo della rata è fondamentale considerare **l'interesse** che viene applicato dalla finanziaria.

Esso si ottiene in base allo spread, cioè il guadagno che effettivamente la banca percepisce, e **l'indice Euris** per il [calcolo mutuo a tasso fisso](#), o quello **Euribor** per i mutui a tasso variabile.

Un altro indice da osservare è **il TAEG**, tasso annuo effettivo globale, che comprende non solo l'interesse ma anche altre spese che sono a carico del cliente.

Dopo aver ottenuto tutte le informazioni è possibile fare il calcolo della rata anche in maniera autonoma.

Per ottenere le informazioni necessarie, è possibile richiedere dei preventivi senza impegno a diverse finanziarie o banche, utilizzando i siti web ufficiali.

Indici Euribor ed Euris

Come già spiegato, per **calcolare la rata mutuo** in maniera precisa, è fondamentale considerare l'indice **Euribor (Euro Interbank Offered Rate)**, oppure Euris, a seconda del tipo di mutuo scelto.

L'Euribor è calcolato tutti i giorni feriali, ed ha una scadenza che varia da una settimana a 12 mesi, ma in genere in Italia si utilizza il calcolo mensile, trimestrale oppure semestrale.

In base all'andamento dello stesso, la rata del mutuo aumenta o diminuisce, ma è necessario **controllare il contratto** per vedere se risulti fissato un tasso minimo al di sotto del quale non si può scendere, anche con un Euribor più basso.

Euris, invece, significa **Euro Interest Rate Swap** ed è il tasso di riferimento per i mutui a tasso fisso.

Esso si calcola quotidianamente, e comunicato dalla **Federazione Bancaria Europea**.

Stipulando un mutuo a tasso fisso, nel contratto è indicata la percentuale corrispondente a Euris + Spread.

Quale mutuo scegliere?

Dopo aver compreso la **differenza tra mutuo a tasso fisso e mutuo a tasso variabile**, è bene comprendere qual è la scelta più appropriata, per avere una rata più conveniente.

Per far ciò, bisogna considerare in primo luogo la durata del mutuo.

Se si intende stipulare un **mutuo di breve durata** (fino a 15 anni), ad esempio per ristrutturare un immobile, la scelta più appropriata potrebbe essere il tasso variabile.

Se, invece, **la durata è superiore ai 30 anni**, ad esempio come quello stipulato per l'acquisto di una casa, potrebbe essere più indicato stipulare un contratto con tasso fisso, in quanto si può sapere con certezza la rata da corrispondere mensilmente senza sorprese.

Tuttavia, la durata del mutuo non è l'unico parametro che può essere considerato.

Se si percepisce un salario fisso nel tempo, scegliere un mutuo a tasso fisso è una garanzia a lungo termine, mentre se si prevedono entrate future più ingenti o variazioni del reddito positive nel lasso di tempo previsto dal contratto di mutuo, si può optare con tranquillità anche per un **tasso variabile**, in quanto anche in caso di aumento del tasso si riuscirebbe a fronteggiare la rata più alta.

Redazione

Lunedì 19 luglio 2021