

EPISODIO 362 - GRAFICI E TAKEAWAY PRINCIPALI

Estinguere il mutuo o investire? Dipende da un numero

Questo documento raccoglie le immagini e i grafici citati nello script, con il messaggio essenziale da portare a casa.

ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER



<https://www.thebull.it/newsletter/>

SCOPRI THE BULL ACADEMY



<https://academy.thebull.it/>

1. IL MUTUO VALE PIÙ DI QUANTO SEMBRA

The Bull - Episodio 362

OTTOBRE 2021 • 150.000 € • 25 ANNI • TASSO FISSO 1,1%

DOPO 5 ANNI

TASSO 2021
1,1%

TASSO OGGI
3,35%

123.000 €
DEBITO RESIDUO

Quanto dobbiamo ancora restituire

100.000 €
VALORE TEORICO

Valore attuale delle rate future

23.000 €
BENEFICIO IMPLICITO

Il vantaggio del tasso basso

Takeaway

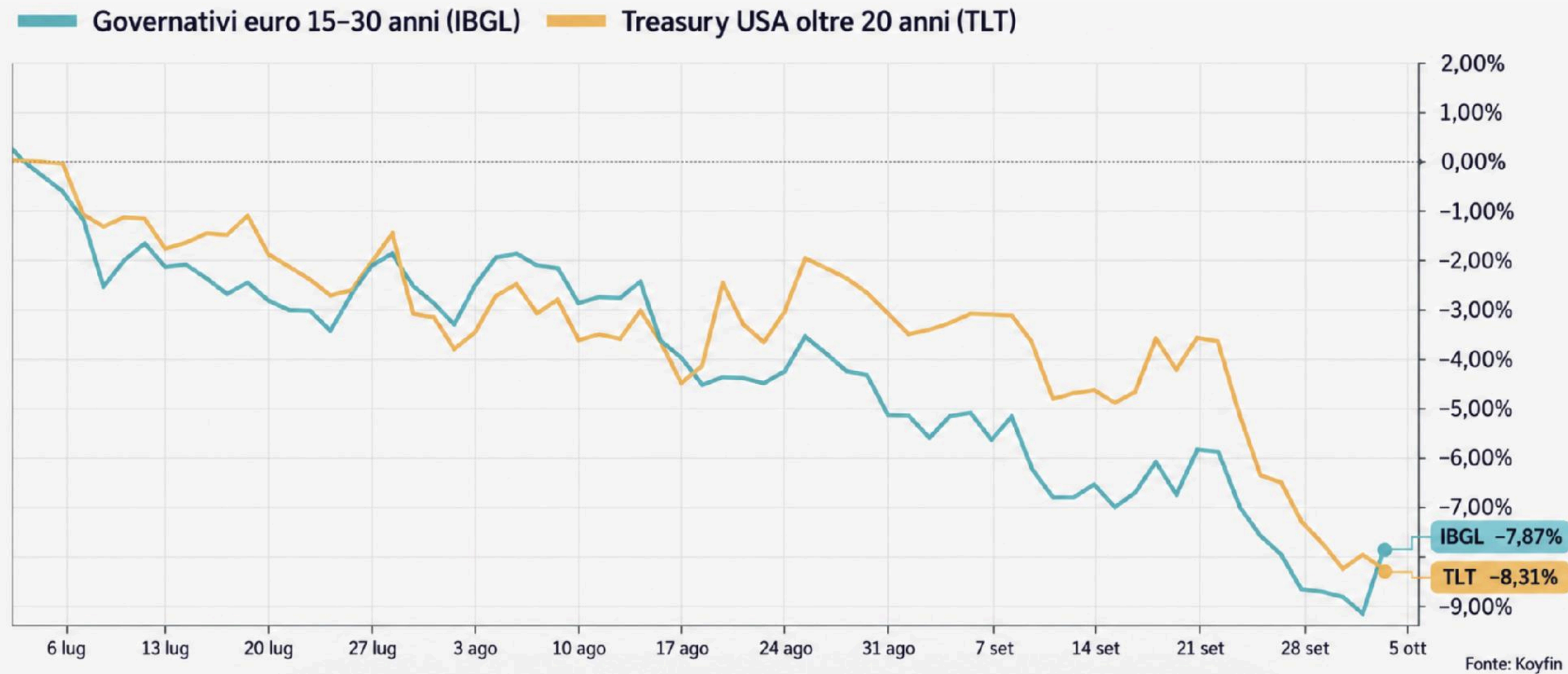
Un mutuo da 150.000 € acceso a ottobre 2021 all'1,1% ha oggi circa 123.000 € di debito residuo. Ma ai tassi attuali quelle rate future valgono circa 100.000 €. La differenza, 23.000 €, è un beneficio implicito che non compare sull'estratto conto. Per ogni 100 € che dobbiamo alla banca, il mercato oggi ne pagherebbe circa 82.

Fonte: The Bull

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

2. IL TERREMOTO BOND VISTO DALL'ALTRO LATO DEL TAVOLO

The Bull - Episodio 362



Fonte: Koyfin

Takeaway

Da inizio luglio a inizio ottobre, i governativi euro a 15-30 anni hanno perso il 7,87% e i Treasury oltre vent'anni l'8,31%. Per chi aveva comprato quei bond è stato un brutto trimestre. Ma oggi guardiamo lo stesso terremoto dall'altra parte: quella di chi, di fatto, un'obbligazione l'ha emessa il giorno del rogo.

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

3. BTP VALORE: PRIMA DI PRESTARE SOLDI, GUARDIAMO QUANTO LI PAGHIAMO NOI

The Bull - Episodio 362



**BTP
Valore**

**Comprali
dal 19 al 23 ottobre**

Salvo chiusura anticipata

Via home banking, in banca, alla posta

Takeaway

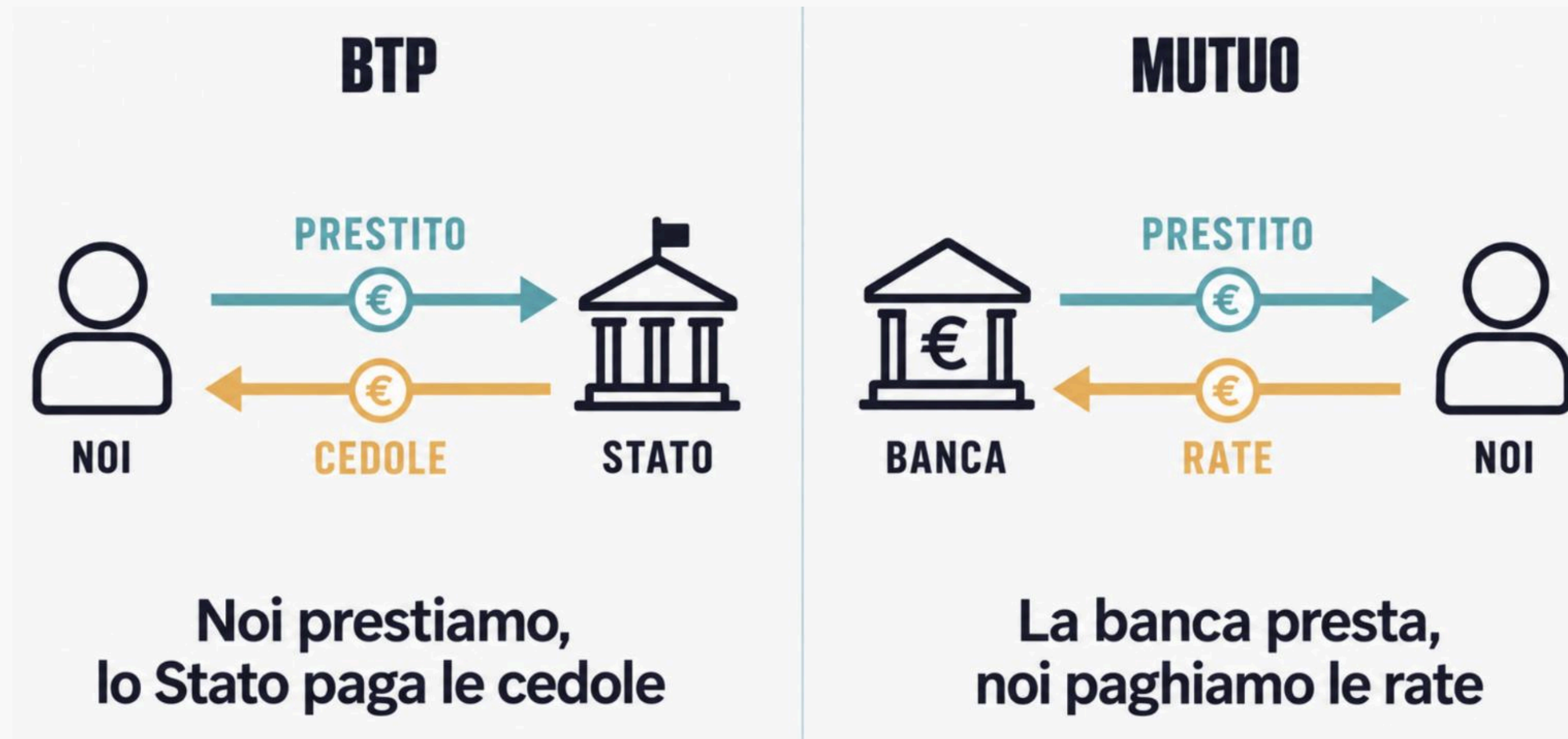
Dal 19 ottobre lo Stato torna a chiedere soldi in prestito agli italiani con due nuove emissioni. Milioni di persone decideranno se comprare BTP e a quale rendimento. Prima di rispondere, però, vale la pena fare una domanda più vicina a casa: a che tasso abbiamo preso in prestito noi?

Fonte: MEF - Dipartimento del Tesoro

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

4. CON IL BTP PRESTIAMO NOI. CON IL MUTUO PRESTANO A NOI

The Bull - Episodio 362



Takeaway

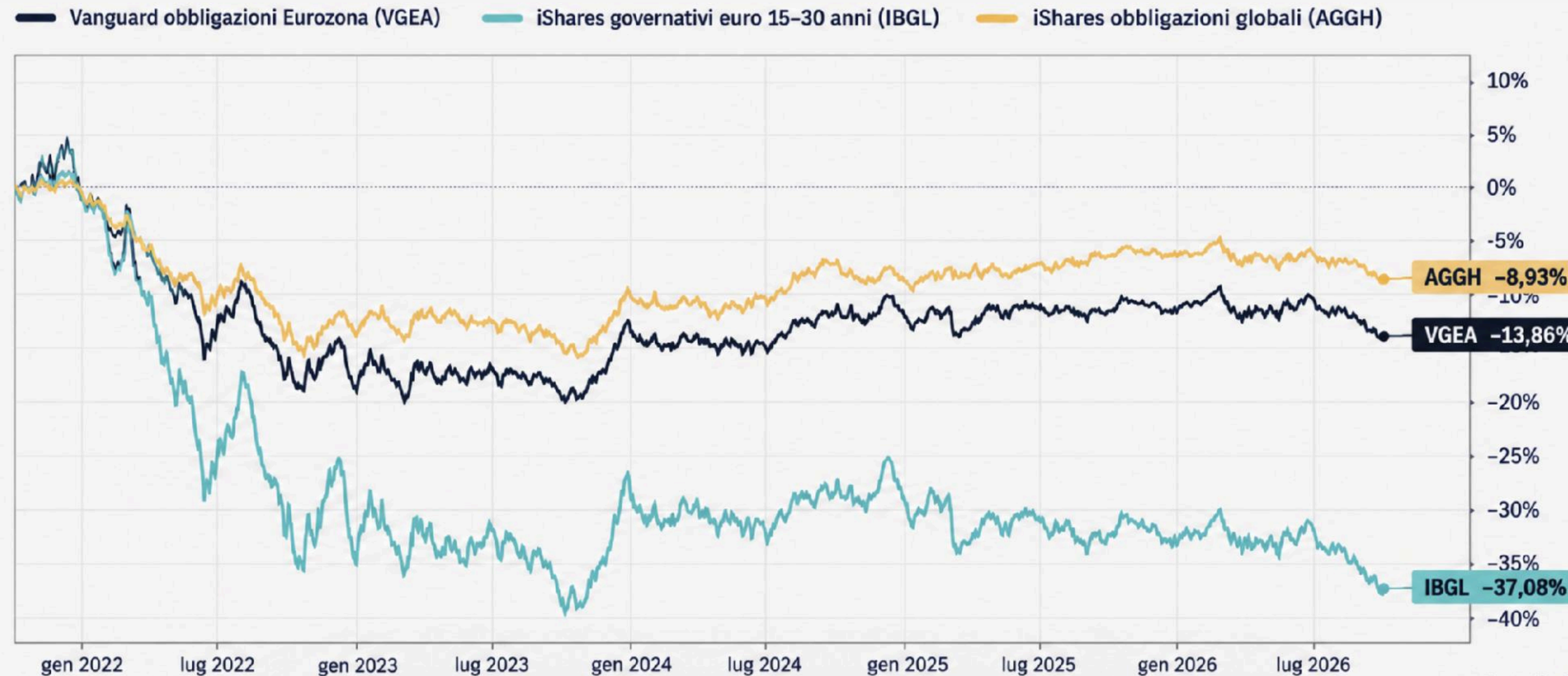
Quando compriamo un BTP, diamo soldi allo Stato e incassiamo cedole. Quando accendiamo un mutuo, è la banca a darci soldi e siamo noi a pagare le rate. La logica è la stessa, cambia solo il lato del tavolo. Firmare un mutuo a tasso fisso significa, in pratica, emettere una nostra obbligazione.

Fonte: The Bull

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

5. CHI HA EMESSO DEBITO FISSO HA GUADAGNATO DAL RIALZO DEI TASSI

The Bull - Episodio 362



Fonte: Koyfin

Takeaway

Da gennaio 2022, il mercato obbligazionario ha subito perdite pesanti, soprattutto sulle scadenze lunghe. Per chi aveva quei titoli in portafoglio è stato un bagno di sangue. Ma per lo stesso identico motivo, chi aveva un mutuo a tasso fisso molto basso si è trovato dalla parte giusta del tavolo.

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

6. STESSA CASA, STESSA DURATA, RATA DIVERSA

The Bull - Episodio 362

OTTOBRE 2021 • 150.000 € • 25 ANNI • TASSO FISSO 1,1%

DOPO 60 RATE

123.200 €

Debito residuo

20 anni

Durata residua

MUTUO AL 1,1%
(2021)

572 €
al mese

NUOVO MUTUO AL 3,3%
(2026)

702 €
al mese

Takeaway

Dopo 60 rate restano circa 123.200 € di debito e vent'anni di mutuo. Chi ha firmato nel 2021 all'1,1% paga 572 € al mese. Chi chiedesse oggi lo stesso debito al 3,3% pagherebbe 702 €. Sono 130 € al mese per 240 mesi. L'unica differenza è la data della firma.

Fonte: The Bull

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

7. SOPRA I 4.000 € DI INTERESSI CONTA IL TASSO PIENO

The Bull - Episodio 362



INTERESSI ANNUI SOPRA 4.000 €

La detrazione è già al massimo.
Se dopo l'estinzione restano almeno 4.000 €
di interessi, non perdi detrazione.

IL NOSTRO NUMERO

Tasso del contratto, pieno

1 € di interessi risparmiati = 1 € di beneficio

Fonte: The Bull

Takeaway

Sugli interessi del mutuo per l'abitazione principale lo Stato restituisce il 19% fino a 4.000 € l'anno. Chi supera già quella soglia ha esaurito tutta la detrazione disponibile. Per lui, rimborsare una parte del mutuo non fa perdere beneficio fiscale: ogni € di interessi risparmiati è un € pieno di vantaggio.

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

8. SOTTO I 4.000 € DI INTERESSI IL TASSO VA CORRETTO

The Bull - Episodio 362



INTERESSI ANNUI SOTTO 4.000 €

Ogni euro risparmiato riduce la detrazione di 19 centesimi.

IL NOSTRO NUMERO

Tasso del contratto × 0,81

Circa un quinto in meno

1 € di interessi risparmiati = 0,81 € di beneficio

Fonte: The Bull

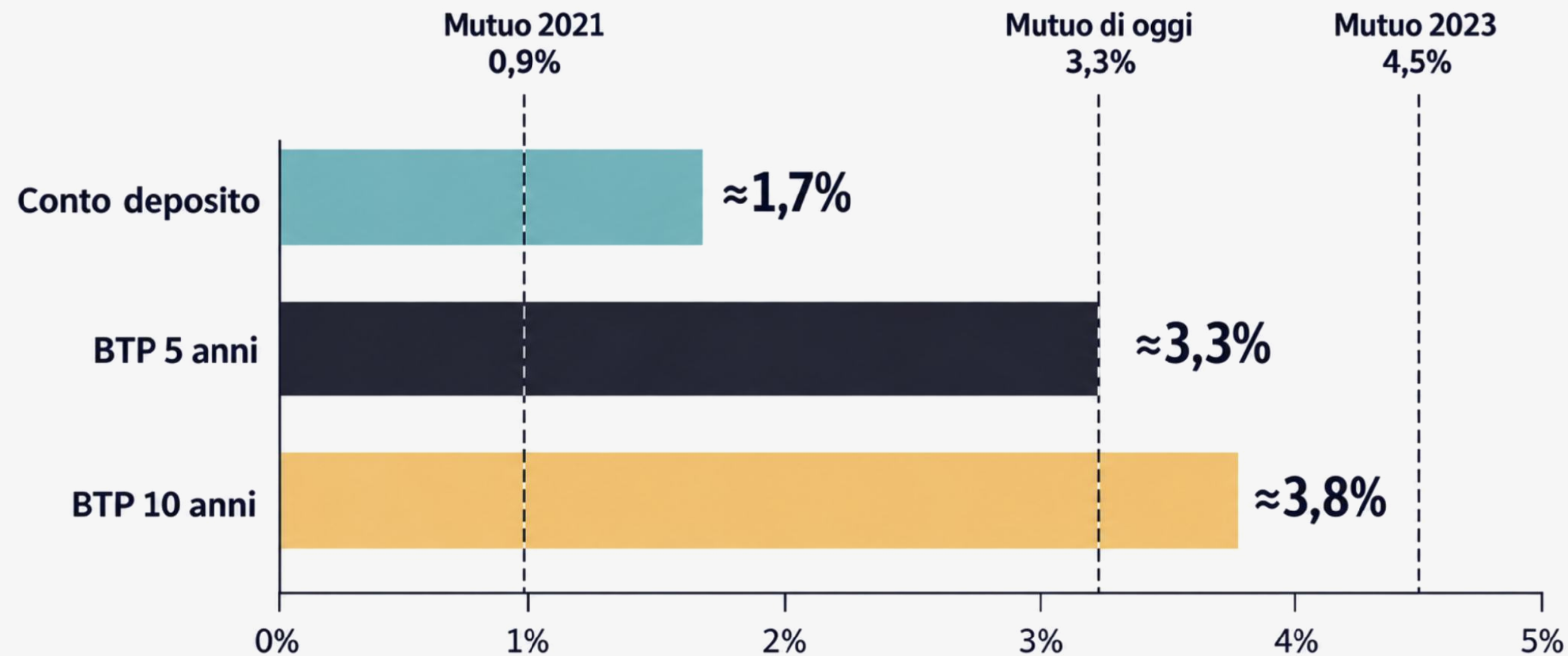
Takeaway

Chi paga meno di 4.000 € di interessi l'anno è ancora dentro la fascia detraibile. Quindi, se rimborsa il mutuo e paga meno interessi, perde anche una parte della detrazione. In pratica, il tasso del mutuo va moltiplicato per 0,81: un € di interessi risparmiati vale 81 centesimi di beneficio reale.

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

9. IL CONFRONTO DIPENDE DALL'ANNO IN CUI HAI FIRMATO

The Bull - Episodio 362



Fonte: The Bull

Takeaway

Un mutuo del 2021 allo 0,9% viene battuto praticamente da tutto: conto deposito, BTP a cinque anni e decennale. Un mutuo acceso oggi al 3,3% si gioca la partita con il BTP quinquennale. Un mutuo del 2023 al 4,5%, invece, non viene raggiunto da nessuna di queste alternative prudenti. La data della firma pesa più di quanto sembri.

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

10. IL CONFRONTO GIUSTO È AL NETTO DELLE TASSE

The Bull - Episodio 362



Fonte: The Bull

Takeaway

Per pareggiare un mutuo al 3,3% serve circa il 4,7% lordo con ETF o azioni, tassati al 26%, oppure circa il 4% lordo con titoli di Stato, tassati al 12,5%, bollo incluso. Per un mutuo all'1,1%, invece, basta molto meno. Il confronto corretto non è tra mutuo e rendimento azionario sperato, ma tra il nostro tasso netto e ciò che rende davvero la parte prudente del portafoglio.

Nota: contenuto divulgativo, non contiene consulenza fiscale o finanziaria personalizzata.

11. ACCORCIARE LA DURATA FA RISPARMIARE PIÙ INTERESSI



ACCORCIARE LA DURATA

Rata invariata **756 € / mese**

Durata **25 → circa 20 anni**

≈ 24.600 €
interessi risparmiati

Quasi 5 anni prima, stesso impegno mensile.

Takeaway

Rimborsando 20.000 € su un mutuo da 150.000 € al 3,56%, si può mantenere la rata a 756 € e ridurre la durata da 25 a circa 20 anni. Gli interessi risparmiati sono circa 24.600 €. In pratica, si finisce quasi cinque anni prima, senza cambiare l'impegno mensile.

Fonte: The Bull



ABBASSARE LA RATA

Rata **756 → 655 € / mese**

Durata invariata **25 anni**

≈10.200 €
interessi risparmiati

Circa 101 € al mese tornano disponibili.

Takeaway

Con lo stesso rimborso di 20.000 €, si può scegliere di abbassare la rata da 756 a 655 €, mantenendo la durata a 25 anni. Gli interessi risparmiati scendono a circa 10.200 €, ma in cambio si liberano 101 € al mese. Meno efficiente sulla carta, più leggero nella vita quotidiana.

Fonte: The Bull

13. IL RENDIMENTO DEL RIMBORSO È SEMPRE IL TASSO DEL MUTUO

The Bull - Episodio 362

Il rendimento del rimborso è lo stesso: 3,56%

Se reinvesti i flussi liberati al 3,56% netto,
le due strade si equivalgono.

Se spendi la rata risparmiata,
accorciare la durata fa risparmiare più interessi.

Fonte: The Bull

Takeaway

Accorciare la durata sembra vincere facile, ma sui 20.000 € rimborsati il rendimento è lo stesso: il 3,56%, cioè il tasso del mutuo. La differenza la fanno i 101 € al mese liberati se si abbassa la rata. Se li reinvestiamo allo stesso rendimento netto, le due strade si equivalgono. Se invece spariscono nella spesa quotidiana, e spesso succede, accorciare la durata è la scelta più disciplinata.



SEGUICI SUI SOCIAL



Instagram
thebull_finance



TikTok
thebull_finance

ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER



<https://www.thebull.it/newsletter/>

SCOPRI THE BULL ACADEMY



<https://academy.thebull.it/>

Investire comporta dei rischi.

Lo scopo dei nostri contenuti è puramente informativo e non deve essere inteso in alcun modo come raccomandazione finanziaria.