

Acquisto casa: versare l'acconto più alto possibile è sempre la scelta migliore?

- *Versare un acconto maggiore su un mutuo può sembrare la scelta più sicura, ma è bene ricordare che investire anche solo una parte di quel capitale può offrire benefici significativi nel tempo*
- *Fermo restando che la rata del mutuo debba essere sempre finanziariamente sostenibile e in linea con situazione personale e obiettivi di vita di ciascuno, conservare una parte di capitale facilmente smobilizzabile in caso di necessità è fondamentale*
- *Se, da un lato, ridurre l'acconto sul mutuo determina un costo aggiuntivo in termini di interessi, dall'altro investire la differenza "risparmiata" in termini di acconto in un portafoglio diversificato per 25 anni ha tutte le potenzialità per più che compensare il costo di interessi aggiuntivo*
- *Nella scelta dell'acconto da versare, inoltre, è fondamentale ricordare che gli attuali tassi ipotecari elevati potrebbero diminuire in futuro, permettendo la rinegoziazione di termini contrattuali più favorevoli*
- *Dal punto di vista fiscale, è bene ricordare che gli interessi ipotecari si possono detrarre dalle tasse, andando così a ridurre il costo netto del mutuo per chi lo sottoscrive.*

A cura di Davide Cominardi, Investment Consultant Manager di Moneyfarm

Milano, 21 febbraio 2024 – Chi si sta preparando ad acquistare casa spesso arriva ad accumulare una somma consistente e ha davanti a sé una scelta: versare un acconto sul mutuo più elevato, riducendo il debito ipotecario complessivo, oppure investire parte di questo capitale e versare un acconto ridotto. Tradizionalmente la prima viene vista come una mossa prudente dal punto di vista finanziario, poiché riduce il debito totale e il costo degli interessi, e spesso comporta termini contrattuali più favorevoli.

Tuttavia, in questo modo **spesso si trascura il costo-opportunità di destinare solo una parte del capitale all'acconto sul mutuo** e avere così, per esempio, a disposizione maggiore liquidità per far fronte ad eventuali emergenze. Fermo restando che la rata del mutuo debba essere sempre finanziariamente sostenibile e in linea con situazione personale e obiettivi di vita di ciascuno, **conservare una parte di capitale facilmente smobilizzabile in caso di necessità è fondamentale**. Un'opzione percorribile potrebbe essere quella di investire in strumenti che danno valore alla liquidità con un'esposizione al rischio limitata, come la selezione di fondi monetari del portafoglio Liquidità+ recentemente lanciato da Moneyfarm. Mantenere un "cuscinetto" di emergenza è fondamentale anche alla luce dei tassi di interesse elevati che attualmente richiedono i prestiti al consumo in Italia, che possono arrivare fino al 9%.

Simulazione: meglio un acconto del 20% o del 35%?

Si prenda come esempio l'acquisto di un immobile del valore di 300.000 euro, attraverso un mutuo a 25 anni con tasso fisso del 4,42% (pari al tasso fisso medio sui nuovi mutui a dicembre 2023, secondo l'ABI):

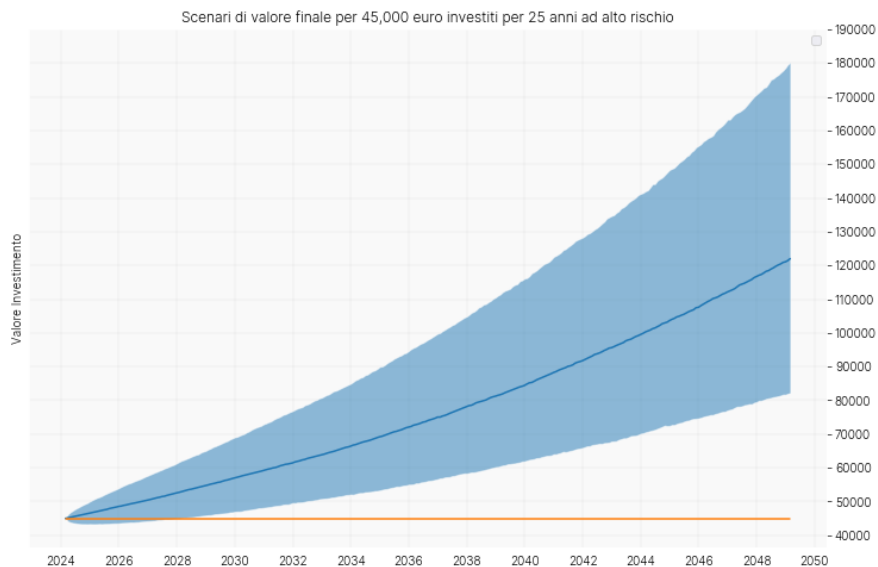
- Se si sceglie di dare un **anticipo del 35%** del valore complessivo dell'immobile, versando quindi 105.000 euro, il tasso di interesse sul mutuo scenderà al 4,12%, con un costo totale per interessi pari a circa 118.000 euro e una rata mensile di circa 1.042,25 euro.
- Se invece si sceglie di dare un **anticipo del 20%** del valore complessivo dell'immobile, versando quindi 60.000 euro, a un tasso del 4,42% il costo totale degli interessi ammonterebbe a circa 157.000 euro e la rata mensile a 1.323,12 euro per 25 anni.

Ridurre l'acconto determina quindi un costo aggiuntivo in termini di interessi – in Italia parzialmente detraibili per l'acquisto della prima casa – pari a 39.000 euro.

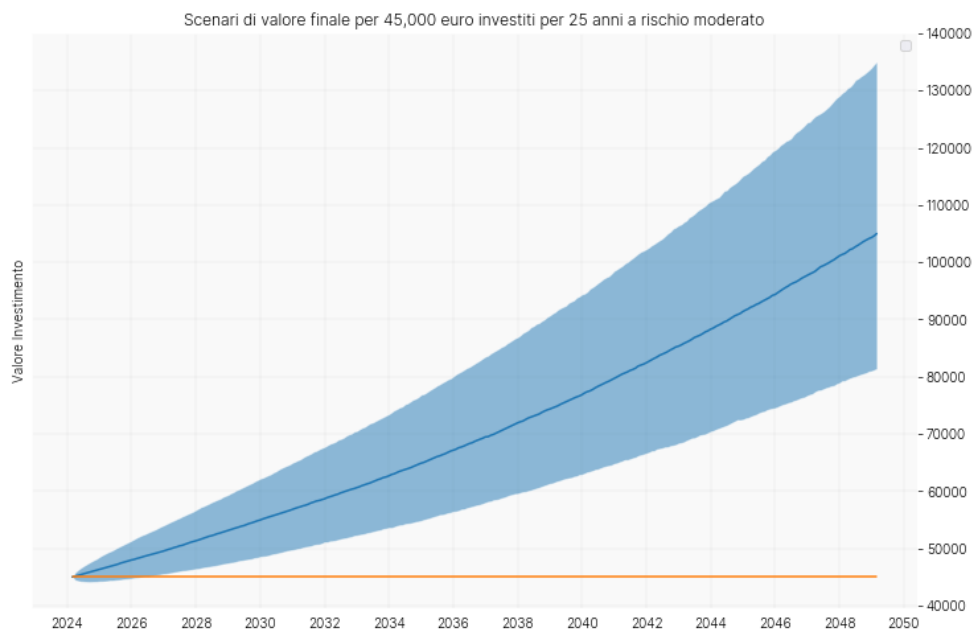
Il potenziale dell'investimento in un portafoglio diversificato

Se però si scegliesse di versare un acconto del 20% e si decidesse di **investire la differenza di 45.000 euro in un portafoglio di investimento diversificato**, i ritorni attesi potrebbero risultare interessanti.

Ad esempio, dato l'orizzonte di lungo termine come i 25 anni dell'ipotetico mutuo, se si optasse per un portafoglio aggressivo, con una quota importante di azionario, un investimento iniziale di €45.000 in 25 anni potrebbe crescere fino a raggiungere un valore di circa €122.000.



Se, invece, si optasse per un portafoglio meno rischioso, si potrebbe arrivare ad accumulare €105.000.



Naturalmente, i ritorni attesi non sono garantiti e ogni investimento comporta una certa dose di rischio, ma la scelta di **investire la differenza tra i due acconti per 25 anni ha tutte le potenzialità per più che compensare il costo di interessi aggiuntivo di €39.000** che si deve sostenere se si sceglie un acconto del 20% (*).

Sguardo puntato sul lungo termine

La maggior parte di chi acquista casa è incline a massimizzare l'acconto sul mutuo, trascurando l'opportunità di investire, che è interessante soprattutto se si ha a disposizione un orizzonte di lungo termine per massimizzare i rendimenti. Nella scelta dell'acconto da versare, inoltre, è fondamentale ricordare che **gli attuali tassi ipotecari elevati potrebbero diminuire in futuro, permettendo la rinegoziazione di termini contrattuali più favorevoli.**

Inoltre, è sempre importante mantenere un approccio olistico alle proprie finanze, assicurandosi che le rate del mutuo siano gestibili nel tempo e considerando gli obiettivi futuri finanziari e di vita. Dal punto di vista fiscale, è bene ricordare che **gli interessi ipotecari si possono detrarre dalle tasse, andando così a ridurre il costo netto del mutuo per chi lo sottoscrive.**

In conclusione, se da un lato versare un acconto maggiore può sembrare la scelta più sicura, bisogna ricordare che l'investimento anche solo di una parte del capitale può offrire benefici significativi nel tempo e rivolgersi a un consulente finanziario per una pianificazione personalizzata resta sicuramente la strada migliore per orientarsi.

(*) L'area evidenziata nel grafico corrisponde ad una stima del valore futuro dei due portafogli (profilo ad alto rischio e profilo a rischio moderato) considerando l'80% dei casi possibili. I rendimenti attesi non sono una previsione dei rendimenti futuri e sono da considerarsi a solo scopo indicativo per la valutazione del rischio del portafoglio. L'analisi è effettuata dal team di Asset Allocation, sulla base di una valutazione probabilistica dell'andamento dei due portafogli. La metodologia prevede 10.000 simulazioni, assumendo distribuzioni normali su ritorni attesi e volatilità stimate per i due portafogli considerati. I ritorni sono al netto di una commissione Moneyfarm media dello 0,6%+IVA e dell'applicazione annuale dell'imposta sul capital gain. Come per tutti gli investimenti il valore del tuo investimento potrebbe salire o scendere e potresti non recuperare il valore investito.

-----fine-----

Informazioni su Moneyfarm

Fondata nel 2011 da Paolo Galvani e Giovanni Daprà, Moneyfarm è una società di consulenza finanziaria indipendente con approccio digitale, specializzata in investimenti di medio-lungo termine. Con un team di 260 professionisti, Moneyfarm gestisce il patrimonio di oltre 130.000 risparmiatori a un ritmo di crescita che è sempre stato a doppia cifra anno su anno. Grazie all'utilizzo delle tecnologie digitali, Moneyfarm ha sviluppato un modello innovativo che le permette di fornire un servizio di consulenza indipendente e una Gestione Patrimoniale di prima qualità, semplice, trasparente e a costi inferiori a quelli offerti dai gestori tradizionali. È regolata dalla Financial Conduct Authority (FCA) e vigilata in Italia da Consob. L'azienda ha come soci principali il gruppo Allianz, Poste Italiane, M&G plc, Cabot Square Capital e United Ventures, ed è oggi una delle aziende innovative più finanziate in Italia con un totale di oltre 166 milioni di euro di finanziamenti ottenuti. La società ha inoltre stretto importanti partnership commerciali con Poste Italiane, Banca Sella e buddybank, la banca per smartphone di Unicredit, che hanno sancito l'ampliamento del servizio anche al segmento B2B2C. Per ulteriori info si veda www.moneyfarm.com

Per maggiori informazioni: Moneyfarm ufficio stampa – BC COMMUNICATION

Beatrice Cagnoni | beatrice.cagnoni@bc-communication.it | +39 335 5635111

Giulia Franzoni | giulia.franzoni@bc-communication.it | +39 334 3337756