

# Rassegna Stampa del 4 maggio 2026



# Finanziamenti Mutui, l'inflazione rimette in gioco le scelte sulla casa

La crisi del Golfo pesa al rialzo sul tasso variabile, fisso più concorrenziale  
E le banche ampliano l'offerta sul green

Barlassina e Dell'Oste — a pag. 2-3

## La crisi nel Golfo dà la scossa ai mutui Ora il tasso variabile è a un punto di svolta

**In prospettiva.** Occhi puntati sul trend del costo delle rate che potrebbero diventare meno sostenibili per il ritorno dell'inflazione, salita in aprile  
L'offerta sul fisso ha risentito in modo minore della congiuntura globale

**Per gli esperti ha senso privilegiare la sicurezza e puntare su prestiti con condizioni definite alla sottoscrizione**

**Marco Barlassina**

All'orizzonte non c'è ancora una tempesta perfetta, ma le acque iniziano ad agitarsi per chi dovrà comprare casa nei prossimi mesi. Gli ultimi dati Abi disponibili, riferiti a marzo, registrano un calo dei tassi medi sui mutui, ma le indicazioni di mercato vanno nella di-

rezione opposta per effetto della crisi nel Golfo Persico. Se infatti lo stallo a Hormuz dovesse durare, potrebbe riaccendere l'inflazione (stimata dall'Istat già a +1,2% in aprile) e quindi condizionare le scelte della Bce, che non a caso, nonostante tassi invariati, nella riunione di giovedì scorso non ha escluso futuri rialzi. Con effetti verso l'alto immediati anche sui saggi utilizzati per il calcolo delle rate dei mutui, soprattutto a tasso variabile, agganciati all'Euribor e dunque al costo del denaro a breve termine tra le banche.

«Il calo dei tassi sui mutui registrato da Abi a marzo riflette in larga misura la discesa dell'Irs osservata a febbraio 2026 rispetto ai due mesi precedenti,

che si è trasferita con il consueto sfasamento sulle offerte commerciali delle banche. Già da marzo, però, il quadro è cambiato: la crisi iraniana, l'impennata del prezzo del petrolio e le rinnovate aspettative inflazionistiche hanno invertito il trend dei tassi di mercato», sottolinea Guido Bertolino, responsabile Business Development di MutuiSupermarket. Anche i dati di MutuiOnline confermano il trend: il Tan medio dei mutui a 20 e 30 anni è sceso a marzo al 3,28% e il variabile al 2,55%, ma gli aggiornamenti al 27 aprile mostrano una lieve risalita sui livelli simili a quelli di febbraio: 3,37% per il fisso e 2,62% per il variabile.

Tra gli operatori si fa strada così il timore di uno scenario simile a quello dei primi anni della guerra in Ucraina, quando l'impennata inflazionistica si tradusse in un rapido aumento delle rate. «Tutti ricordiamo il dramma di chi aveva un mutuo a tasso variabile quando è scoppiato il conflitto in Ucraina, con persone che si sono ritrovate una rata raddoppiata nell'arco di un anno, specie per i mutui più lunghi. C'era stata anche allora un'impennata inflazionistica, con la differenza che nel caso attuale i prezzi del gas sono molto più bassi», spiega Roberto Anedda, head of Financial Market Analysis di Credipass. Anche Luca Dondi Dall'Orologio, amministratore delegato di Patrigest, mette in guardia dalle possibili analogie: «Ci sono affinità perché lo shock energetico è simile, con la prospettiva di una banca centrale esclusivamente guidata dai dati e un adeguamento già in corso».

«Allo stato attuale tuttavia si può solo parlare di un possibile momento di svolta», aggiunge Anedda, avvertendo che «a seconda di come evolverà la situazione geopolitica, gli effetti potrebbero essere più pesanti».

#### Meglio la sicurezza?

In questo contesto, la scelta tra fisso e variabile torna centrale. «Chi deve sottoscrivere un mutuo oggi si trova di

fronte a rate variabili inferiori di circa il 6,5% rispetto alle corrispondenti rate a tasso fisso: per un mutuo di 150.000 euro a 30 anni per l'acquisto di un immobile in classe G, le migliori offerte a tasso variabile si attestano intorno ai 590 euro mensili, contro circa 632 euro delle migliori soluzioni a tasso fisso. Tuttavia, tenendo conto degli aumenti del costo del denaro oggi attesi dai mercati, questo vantaggio del variabile è destinato ad annullarsi quasi del tutto entro la fine dell'anno», spiegano da MutuiSupermarket.

Per quanto riguarda i tassi fissi, «al momento l'offerta ha risentito in misura minore del conflitto e le banche continuano a puntare su questa soluzione», osserva Ivano Cresto, managing partner di Facile.it, pur avvertendo che un ritorno dell'inflazione potrebbe riflettersi anche sui tassi fissi attraverso il mercato obbligazionario. Un contesto in cui, secondo Luca Dondi, «ha senso privilegiare la sicurezza», bloccando ora condizioni che sul fisso sono contenute in termini di media storica.

#### Le stime di impatto

L'effetto di eventuali aumenti è tutt'altro che trascurabile. Nelle simulazioni di MutuiSupermarket «per ogni rialzo del costo del denaro pari a 0,25%, un mutuatario con un mutuo a tasso variabile e un debito residuo di 150.000 euro vedrà la propria rata aumentare di circa 20 euro. Nello scenario oggi prezzato dai mercati — due rialzi entro fine 2026 e un terzo nella prima parte del 2027 con stabilizzazione per i due anni a seguire — l'aggravio cumulato a regime sarebbe quindi nell'ordine dei 60 euro mensili, ovvero circa 720 euro l'anno».

Stime non troppo diverse sono quelle condivise da Cresto di Facile.it con riferimento alla media dei mutui: «Da fine febbraio a oggi l'indice (Euribor, ndr) è salito di circa 15 punti base, con picchi di +25 punti base (Euribor a 3 mesi). Questi movimenti si traducono, per un mutuo standard (126.000

euro da restituire nell'arco di 25 anni a copertura del 70% del valore dell'immobile) in un aumento di circa 5 euro nella rata di aprile e di ulteriori 5 euro in quella di maggio», dice. E aggiunge: «Analizzando i futures sugli Euribor si scopre che l'indice potrebbe salire nei prossimi mesi facendo passare la rata del mutuo standard dagli attuali 620 euro ai 642 euro entro l'inizio del secondo semestre per chiudere a circa 660 euro entro fine anno».

Allungando l'orizzonte, MutuiOnline stima che un aumento di 25 punti base porterebbe il Tan medio al 2,87%, con 4.400 euro aggiuntivi sull'intera durata del mutuo. In caso di due rialzi entro la fine dell'anno, il Tan raggiungerebbe circa il 3,12%, con oltre 8.900 euro di spesa aggiuntiva sul periodo dei 20 anni.

#### Valutare la sostenibilità

In una fase di volatilità, il criterio principale resta la sostenibilità: non guardare soltanto alla rata di partenza, ma valutare la tenuta del proprio bilancio familiare di fronte a eventuali stress dovuti all'aumento del costo del denaro. «La rata non dovrebbe superare il 30% del reddito netto mensile», puntualizza Alessio Santarelli, amministratore delegato di MutuiOnline: «Il variabile è adatto a chi ha margini di reddito sufficienti ad assorbire eventuali aumenti. Il fisso garantisce una rata immutabile nel tempo — e se i tassi scendessero, la surroga permette di rinegoziare senza costi».

In prospettiva, il differenziale tra fisso e variabile potrebbe ridursi, portando a un sostanziale equilibrio tra le due opzioni. Ma per la maggior parte delle famiglie, che sottoscrivono mutui di lunga durata, il rischio non è tanto il livello iniziale della rata, quanto la sua evoluzione nel tempo. «Il punto, quindi - chiosa Anedda - non è tanto scegliere il tasso più basso oggi, ma piuttosto quello che si è in grado di sostenere domani».

## Il prestito può essere green anche se la casa non è verde

**Anche il miglioramento delle performance energetiche diventa rilevante per l'accesso alle condizioni agevolate**

### Sostenibilità

**I prodotti bancari ampliano il perimetro degli immobili finanziati per classe energetica**

Il ritardo normativo non ha fermato il mercato. Mentre l'Italia, insieme ad altri Paesi europei, vede il rischio concreto di una procedura di infrazione qualora il recepimento della direttiva "Case Green" non avvenga entro la scadenza di fine maggio, il sistema bancario si è già mosso, anticipando di fatto il nuovo quadro regolatorio. E lo ha fatto intervenendo su uno dei nodi centrali: il perimetro degli immobili finanziabili con mutui green, generalmente caratterizzati da condizioni economiche più favorevoli.

Per anni, l'accesso alle condizioni agevolate è stato legato quasi esclusivamente all'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica, tipicamente nelle classi A e B. Tale confine si sta progressivamente allargando e alcuni istituti hanno iniziato ad agevolare anche gli immobili in classe C e D, in linea con i principi della tassonomia europea che valorizzano anche il miglioramento delle performance energetiche, estendendo le condizioni green ad altre classi energetiche di appartenenza. La ragione è anche strutturale. In Italia, secondo dati Enea, circa il 35% del patrimonio immobiliare esistente appartiene alle classi C e D, contro appena il 20% delle classi A e B. Limitare l'offerta green alle fasce più efficienti signifi-

ca, di fatto, escludere una larga parte del mercato.

Più che di un semplice allargamento, si tratta però di un cambiamento di paradigma. Il concetto di mutuo green sta evolvendo da etichetta statica basata sulla classe energetica a modello dinamico. Le principali banche si stanno muovendo proprio lungo questa direttrice, facendo dipendere l'accesso alle condizioni agevolate non più esclusivamente dalla classe iniziale dell'immobile, ma anche dalla presenza di interventi di riqualificazione che migliorano le performance energetiche nel tempo. È il caso del Crédit Agricole, dove, per accedere alle condizioni riservate ai mutui green è necessario che l'immobile sia in classe energetica A o B. Tuttavia con il Mutuo CA Flexi è possibile uno sconto dello 0,10% sul tasso nel caso in cui, durante la vita del mutuo venga presentata un'Ape (Attestato di Prestazione Energetica), si evidenzia una riduzione del 30% delle emissioni di CO<sub>2</sub> o un upgrade di 2 classi energetiche. Anche in Credem, per le finalità di acquisto e surroga, l'offerta è riservata esclusivamente alle classi ad alta efficienza. Tuttavia, le classi C e D (o inferiori) possono accedere alle agevolazioni green in ambito ristrutturazione, qualora l'intervento edilizio permetta di soddisfare i requisiti di miglioramento energetico previsti. L'opzione si attiva se l'intervento di ristrutturazione rispetta almeno uno dei seguenti requisiti tecnici: miglioramento di almeno 2 classi energetiche; miglioramento dell'IPE (Indice di Prestazione Energetica) di almeno il 30%; classe di atterraggio finale A o B. L'offerta dei mutui UniCredit finalizzati al miglioramento energetico degli edifici, rappresentata dal prodotto Mutuo UniCredit Sostenibilità Energetica, è destinata a due finalità:

da un lato l'acquisto di un immobile in classe energetica A o superiore, dall'altro la ristrutturazione del proprio immobile finalizzata alla riqualificazione energetica, con passaggio a 2 classi energetiche superiori. Uni-

Credit supporta inoltre la compravendita di immobili in classe energetica B, C e D, valutando caso per caso l'eventuale applicabilità, delle medesime condizioni economiche previste per il Mutuo Sostenibilità Energetica. Anche l'offerta Green di Banco BPM prevede condizioni agevolate per l'acquisto di immobili in classe energetica A o B. Per tutti i mutui, tuttavia, è possibile ottenere una riduzione dello spread in caso di efficientamento energetico che determini un miglioramento di almeno due classi energetiche (o riduzione dei consumi di almeno il 30%).

Un passo ulteriore è quello compiuto da Intesa Sanpaolo. «Siamo stati i primi in Italia a recepire i principi della tassonomia europea che hanno consentito di estendere le condizioni economiche previste per i mutui green, ora anche digitali, alle abitazioni in classe energetica C, D ed E», spiega Claudia Vassena, executive director Sales&Marketing Digital Retail dell'istituto. Per Intesa la valutazione della componente green non si basa più solo sulla classe energetica dell'immobile, ma su tre parametri individuati dalla tassonomia europea: l'anno di costruzione dell'edificio, la zona climatica di riferimento e il consumo effettivo di energia (Primary Energy Demand) riportato nell'Ape. Gli incentivi si applicano sui mutui per l'acquisto della casa, sulle surroghe e sui mutui destinati all'acquisto con ristrutturazione, agli interventi di riqualificazione e ai progetti di costruzione.

—Ma.Bar.

## Dal bonus fiscale sugli interessi uno sconto medio di 295 euro

### L'agevolazione

I beneficiari sono saliti da 3,9 a 4,5 milioni in cinque anni  
Più dati da inserire nel 730

#### Cristiano Dell'Oste

Nelle dichiarazioni dei redditi presentate l'anno scorso, il bonus sugli interessi del mutuo ha fatto risparmiare in media 295 euro a 4,5 milioni di contribuenti. Cinque anni prima valeva solo 200 euro. L'aumento – rilevato dalle statistiche delle Finanze – riflette l'impatto sulle famiglie dell'ultima ondata di rincari dei tassi d'interesse. La detrazione fiscale, infatti, vale sempre il 19%, calcolato su un massimo di 4mila euro: se il bonus cresce è perché sono aumentati gli interessi, in virtù dei tassi applicati dalle banche, al momento della sottoscrizione di nuovi prestiti o durante il finanziamento per i mutui variabili. Influisce anche, ma molto meno, l'aumento dell'importo preso in prestito per l'acquisto: secondo il Rapporto immobiliare Omi-Entrate, il capitale medio erogato è passato dai 132mila euro del 2020 ai 135mila del 2025, arrivando al massimo a 139mila nel 2022.

Guardando le ultime statistiche fiscali, si vede che il grosso dell'incremento è stato registrato nelle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2024, riferite al 2023. È in quell'anno che il rincaro dei tassi si è fatto sentire di più. Sempre nel 2023, peraltro, è calato il capitale complessivo erogato per nuovi mutui, frutto di condizioni meno favorevoli per la stipula che hanno influito sul mercato immobiliare (le compravendite di abitazioni sono scese del 9,7% a quota 709mila).

#### La gestione della precompilata

L'ammontare degli interessi – comunicato dalle banche entro il 16 marzo – è uno dei dati che le Entrate inseriscono nella precompilata.

Oggi molti contribuenti hanno già potuto riscontrare le cifre nel rigo E7 modello 730 messo online giovedì scorso (il modello Redditi arriverà il 20 maggio). Se accetteranno il dato così com'è stato precaricato,

beneficeranno dell'esonero dai controlli documentali. Il Fisco si riserva però la facoltà di eseguire controlli "sostanziali", ad esempio sull'effettiva destinazione ad abitazione principale dell'immobile entro un anno dall'acquisto.

Quando invece il dato non è presente nella precompilata, ad esempio perché le Entrate hanno rilevato alcune incoerenze nelle informazioni o per qualche altro disguido, è possibile aggiungerlo, conservando la certificazione degli interessi 2025 inviata dalla banca o messa a disposizione nell'home banking. In caso di surrogia del mutuo, con passaggio da un istituto all'altro, le certificazioni da conservare sono due e gli interessi si sommano, sempre entro il massimale. In caso di mutuo cointestato, il totale di 4mila si divide tra i contitolari.

Nel modello bisogna distinguere se gli interessi derivano da un mutuo stipulato fino al 31 dicembre 2021, tra il 2022 e la fine 2024 o dal 2025. Gli interessi derivanti da mutui siglati dal 1° gennaio dell'anno scorso rientrano nel plafond massimo di oneri detraibili per i contribuenti con un reddito oltre 175mila euro e sono a rischio taglio. Quelli derivanti da mutui più vecchi sono invece al riparo.

Il bonus sul mutuo, inoltre, evita sempre il taglio progressivo delle riduzioni per i contribuenti oltre i 120mila euro di reddito.

Tra gli interessi detraibili non possono comunque essere indicate le spese sostenute nel 2025 che nello stesso anno sono state eventualmente rimborsate dal datore di lavoro in sostituzione delle retribuzioni premiali.

#### Meno beneficiari a basso reddito

Tra il 2021 e il 2025, oltre al bonus medio, è cresciuta la popolazione dei beneficiari: da 3,9 a 4,5 milioni. Se guardiamo il reddito, vediamo che negli ultimi cinque anni sono diminuiti i beneficiari che dichiarano meno di 26mila euro (400mila persone in meno), mentre sono cresciuti quelli oltre questa soglia. Tra chi dichiara più di 26mila euro c'è un milione di beneficiari in più, 800mila dei quali si trovano tra nella fascia i 26mila e i 50mila euro.

04-MAG-2026

Il Sole **24 ORE**

## Le condizioni più vantaggiose

I migliori mutui green per un quarantenne dipendente del settore privato con un reddito mensile di 3mila euro, nell'ipotesi di un acquisto di prima casa a Milano con un valore dell'immobile di 200mila euro e un importo finanziato di 150mila euro

TAN		TAEG	RATA MENSILE - in euro
<b>TASSO FISSO - Durata 20 anni</b>			
<b>2,59%</b>	Tasso finito	<b>2,80%</b>	801,45
<b>2,85%</b>	Tasso finito	<b>3,02%</b>	820,68
<b>2,95%</b>	Tasso finito	<b>3,12%</b>	828,15
<b>TASSO VARIABILE - Durata 20 anni</b>			
<b>1,95%</b>	Euribor 1M + 0,00%	<b>2,12%</b>	755,07
<b>2,25%</b>	Euribor 3M + 0,10%	<b>2,42%</b>	776,71
<b>2,34%</b>	Euribor 6M + 0,40%	<b>2,42%</b>	783,14

Fonte: MutuiOnline.it, rilevazioni del 27 aprile 2026