

Le regole

Casa, mutui e imposte: gli aiuti per i giovani

FRANCESCO MARGIOCCO

Il decreto Sostegni bis cerca di dare impulso all'acquisto di un tetto da parte dei più giovani. La misura principale è l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, per chi compra la prima casa, non ha ancora compiuto 36 anni e ha un reddito Isee entro i 40 mila euro. L'altra misura, illustrata nei riquadri, è l'estensione del Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa all'80% della quota capitale del mutuo per i giovani under 36 con Isee fino a 40 mila euro.

Nelle compravendite tra privati, le imposte ipotecaria e catastale ammontano ciascuna a 50 euro, quella di registro al 2% del valore catastale dell'immobile. Un esempio, fornito dall'associazione di tutela dei consumatori Altroconsumo, aiuta a capire: su una casa con una rendita catastale di 1.000 euro e un valore catastale di 115.500 euro, il risparmio complessivo è di 2.410 euro. «Per ottenere lo sconto occorre possedere i requisiti prima casa», ricorda Anna Vizzari, economista di Altroconsumo. L'abitazione non deve essere di lusso, deve essere nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza, deve essere l'unica, nel Comune, di cui l'acquirente è titolare, e l'unica, su tutto il territorio nazionale, che l'acquirente o il coniuge abbiano acquistato con le agevolazioni per la prima casa. «È possibile ottenere lo sconto anche per l'acquisto o costituzione di nuda proprietà o usufrutto. La prima casa non è l'abitazione principale. Non è necessario che chi la compra ci vada a vivere».

Anche chi, alle stesse condizioni, compra la prima casa da un'impresa, non pagherà le tre imposte, che nel suo caso ammonterebbero ciascuna a 200 euro, con un risparmio complessivo, quindi, di 600 euro. In questo caso, l'acquirente dovrà versare l'Iva del 4% sul prezzo d'acquisto, ma avrà diritto a un credito d'imposta di pari ammontare, da usare per pagare altre imposte su atti successivi oppure da inserire nella dichiarazione dei redditi per re-

IL FONDO E COME ACCEDERVI

Il Fondo garanzia prima casa gestito dalla Consap è dedicato ai giovani under 36 che, alla data di presentazione della domanda di mutuo per l'acquisto della prima casa, non sono proprietari di altri immobili. Il fondo prevede di erogare una garanzia pubblica del 50 per cento. Con il Sostegni bis, la possibilità di accedere al fondo è stata ampliata agli under 36 con Isee fino a 40 mila euro: per costoro la garanzia sale all'80%. Un mutuo garantito si chiede direttamente a una banca che ha sottoscritto la convenzione con Consap: l'elenco sul sito www.consap.it.

CHI NE HA DIRITTO

Chiunque richieda un mutuo per la casa principale, per un massimo di 250 mila euro, può accedere al Fondo per il 50% della quota capitale del mutuo. Con il Sostegni bis, per under 36, con Isee fino a 40 mila euro, la garanzia è dell'80% se il mutuo supera l'80% del prezzo d'acquisto. Alcune categorie hanno un tasso massimo, fino al 30 giugno, di 1,8% per mutui fissi e 2,26% per i variabili: under 36, coppie sposate da almeno due anni, con almeno uno dei due componenti under 36, famiglie con un solo genitore e figli minori, residenti in case popolari.

SCADENZA E DOTE

Il Fondo ha oggi 137 milioni; il decreto Sostegni bis gliene dà altri 290 per il 2021 e 250 per il '22. Consap, società del ministero dell'Economia, che gestisce il Fondo, ne proseguirà l'attività fino alla scadenza della disponibilità economica. La garanzia del Fondo è finalizzata a ottenere il credito da parte della banca. In caso di rate non pagate, copre fino al 50%, o all'80% per gli under 36 con Isee fino a 40 mila euro, della quota capitale. Poi, tramite Equitalia, chiederà al mutuatario la quota anticipata, senza interessi.

cuparlo. L'estensione della garanzia del Fondo prima casa, ai giovani under 36 con Isee fino a 40 mila euro, fino all'80% della quota capitale del mutuo è un passo avanti notevole rispetto al precedente 50%. Se, in una coppia, uno degli acquirenti ha i requisiti e l'altro ne è privo, il benefi-

cio si applicherà solo al valore imponible di chi li ha. Chi rientra nei requisiti del decreto (under 36, Isee fino a 40 mila euro) e accende un mutuo per comprare la prima casa, non di lusso, non dovrà versare l'imposta sul mutuo dello 0,25%. Un po' di delusione viene invece sul fronte delle spe-

se notarili, che la bozza del decreto riduceva del 50%, riduzione poi scomparsa nel testo ufficiale del decreto. Per una casa da 200 mila euro, con mutuo da 100 mila euro e pagarne la metà sarebbe stato un sollievo.

Tra le novità introdotte in ma-

L'ISEE

Per richiedere un mutuo garantito alla banca bisogna compilare il modulo, sul sito Consap o Mef e comunque disponibile in banca. Il nuovo modulo e gli eventuali allegati saranno definiti entro il 24 giugno. La dichiarazione Isee è necessaria per la garanzia più alta: 80% della quota capitale, anziché 50%. Vale per le domande presentate dal 24 giugno 2021 al 30 giugno 2022, da giovani under 36 con Isee fino a 40 mila euro; può essere richiesta a un Caf. Ma questa garanzia, avverte Altroconsumo, vale solo per mutui con rapporto capitale/valore della casa superiore all'80%.

IMMOBILI ESCLUSI

Per accedere alla garanzia, l'immobile non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) né avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del ministero dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969, come ad esempio ville, parchi privati, case unifamiliari con piscina di almeno 80 metri quadri o campi da tennis, ma anche case con superficie oltre i 240 metri quadri, pertinenze escluse. Il mutuo per l'acquisto, dal costruttore o da privato, con o senza ristrutturazione, non deve superare i 250 mila euro.

TEMPI DI RISPOSTA

Dopo che il cliente ha consegnato il modulo compilato alla banca, e che questa lo ha inviato a Consap, la società del ministero dell'Economia assicura una risposta entro venti giorni. A quel punto, la banca ha altri novanta giorni per comunicare a Consap il perfezionamento del mutuo garantito o la sua mancata erogazione (in tal caso, la garanzia decade). Ma è sempre facoltà esclusiva della banca decidere sulla concessione del mutuo e sul ricorso alla garanzia del Fondo.

teria di mutui, anche la proroga, estesa a tutto il 2021, della sospensione delle rate del mutuo per l'acquisto della prima casa per autonomi e liberi professionisti che hanno subito un calo del fatturato pari ad almeno il 33% dopo il 21 febbraio 2020.—

