

ACQUISTARE LA PRIMA CASA CON IL FONDO DI GARANZIA

Per i giovani che vogliono acquistare la prima casa è prevista la possibilità di avvalersi del Fondo di Garanzia istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze. Il Fondo ha lo scopo di fornire alle giovani coppie fino al 50% delle garanzie necessarie all'accensione di un mutuo ipotecario non superiore ai 250.000 euro per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa.

Per poter accedere alle agevolazioni previste dal Fondo di Garanzia per giovani sotto i 35 anni, il richiedente non deve risultare proprietario di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli ereditati e in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. L'immobile che si desidera acquistare non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8, o A9, cioè non deve essere un'abitazione di lusso.

La richiesta di accesso al Fondo va presentata direttamente alla banca o all'intermediario finanziario aderente all'iniziativa presso cui si intende accendere il mutuo.

Requisiti per accedere al Fondo di Garanzia.

Possono presentare la domanda mutuo acquisto prima casa, per la ristrutturazione o per fare interventi di efficienza energetica sull'immobile da destinare come abitazione principale garantito dallo Stato con il fondo di Garanzia, tutti i cittadini ma viene data la priorità a:

- a) Giovani coppie di coniugi o conviventi che abbiano costituito il nucleo familiare da almeno 2 anni, dove almeno uno dei due non abbia superato i 35 anni di età al momento della presentazione della domanda di finanziamento;
- b) Nuclei familiari monogenitoriali con figli minori: quindi famiglie costituite da un single non coniugato o convivente con l'altro genitore dei propri figli minorenni conviventi, o da nuclei formati da una persona separata o divorziata o vedova convivente con almeno un figlio minore.
- c) Affittuari di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari (IACP), ATER ecc.
- d) Giovani sotto i 35 anni con contratto di lavoro atipico, ovvero, chi ha un contratto a tempo determinato di inserimento, part time, di intermittenza o a chiamata, contratto di lavoro job sharing, a progetto o occasionale.

Al momento della presentazione della domanda di mutuo il richiedente non deve risultare possessore di altri immobili ad uso abitativo fatta eccezione dell'immobile acquistato a seguito di successione quindi come erede del congiunto anche se in comunione con altri eredi o quello concesso in comodato gratuito tra genitori o fratelli.

Per quanto invece riguarda le caratteristiche dell'immobile, è necessario che:

- L'immobile ad uso abitativo deve essere ubicato in Italia;

- L'immobile da adibire a prima casa non deve essere di lusso, perciò non deve rientrare nelle seguenti categorie catastali: A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).
- l'immobile non deve avere una superficie superiore a 95 metri quadrati;
- l'immobile non deve avere caratteristiche di lusso.
- Il mutuo ipotecario deve essere di importo non superiore a 250 mila euro, concesso dalla banca o intermediario finanziario che ha aderito all'iniziativa in base al Protocollo di intesa sottoscritto l'8 ottobre 2014 tra Ministero dell'economia e delle finanze e Abi.

I vantaggi offerti dal Fondo di Garanzia Under 35

Lo scopo principale del Fondo di Garanzia prima casa è quello di agevolare l'accesso dei giovani risparmiatori e famiglie in difficoltà al mercato creditizio, facilitando l'acquisto della prima casa o l'attuazione di interventi di ristrutturazione o finalizzati al miglioramento energetico. Il Fondo copre il 50% del capitale a finanziamento ed è irrevocabile, inoltre garantisce l'applicazione di un tasso d'interesse ridotto, che verrà negoziato direttamente con la banca.

Inoltre, in caso di difficoltà economiche momentanee si potrà richiedere la sospensione delle rate del mutuo fino ad un massimo di 18 mesi.

Un altro vantaggio del Fondo di Garanzia Under 35 riguarda l'immediato intervento e copertura in caso di prolungati ritardi nel pagamento delle rate del mutuo. In caso di mancato pagamento delle rate la banca invierà prima un reclamo formale e, in caso di mancato pagamento o ulteriore ritardo sulle altre rate, si rivolgerà direttamente alla Consap. Se dopo 6 mesi non saranno stati ancora regolarizzati i pagamenti, la banca potrà richiedere l'impiego della Garanzia. A quel punto il debito verrà sanato in 30 giorni.

In questo caso il creditore non sarà più la banca, ma il Ministero dell'Economia, limitatamente all'importo versato per coprire le rate arretrate. A questa cifra verranno applicati degli interessi legali a partire dal giorno in cui la Consap ha versato il capitale necessario alla banca. In caso di nuovi ritardi sulle rate del mutuo la banca potrà nuovamente richiedere l'intervento della Consap.

Le agevolazioni fiscali "prima casa"

I bonus prima casa 2017 di cui si può usufruire sono i seguenti e si applicano a diverse condizioni, ovvero:

- Riduzione dell'Iva al 4%: è rivolto ai contribuenti che acquistano casa direttamente dall'impresa costruttrice, pagando in misura fissa 200 euro per imposta ipotecaria e catastale

- Acquisti per successioni o donazioni: si applicano imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, ovvero 200 euro;
- Imposta di registro al 2%: per gli acquisti da privati è prevista la riduzione dell'imposta di registro. In base a quanto stabilito, il bonus prima casa 2017 per acquisti da privati permetterà di pagare l'imposta in oggetto sul valore catastale dell'immobile, sulla base del principio prezzo/valore. Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per 110 per la prima casa e le relative pertinenze (è possibile versare le imposte sulla base del valore catastale a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione). L'imposta catastale e ipotecaria ammontano in questo caso a 50 euro. L'imposta di registro proporzionale non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro e i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie;
- Detrazione Irpef 19%: per acquisti da agenzie immobiliari è prevista la detrazione Irpef sull'importo erogato dall'agenzia, nel limite di 1.000 euro;
- Credito d'imposta: il bonus prima casa 2017 per i soggetti che vendono e riacquistano casa entro 12 mesi usufruendo delle agevolazioni prevede la possibilità di sottrarre l'imposta da pagare con quella già pagata per l'acquisto della precedente abitazione;
- Interessi sul mutuo: Quando si stipula un mutuo ipotecario per acquistare l'abitazione principale, propria o di suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo), è possibile detrarre dall'Irpef il 19% degli interessi passivi, degli oneri accessori e delle quote di rivalutazione, pagati all'istituto di credito. La detrazione va calcolata su un importo annuo massimo di 4.000 euro e ripartita tra tutti gli intestatari del mutuo. Per avere diritto alla detrazione è necessario essere intestatari del mutuo e proprietari dell'abitazione.

Requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa"

I beneficiari del bonus prima casa 2017 dovranno inoltre rispettare alcuni requisiti, ovvero:

- non possedere abitazioni in tutto il territorio nazionale per i quali si è fruito delle agevolazioni, oppure venderle entro 1 anno;
- non essere proprietario di abitazione nello stesso Comune in cui si richiedono le agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- essere residente nel Comune in cui si acquista casa o stabilirvi la residenza in 18 mesi dall'acquisto agevolato, ovvero dimostrare che la propria sede di lavoro è situata nel suddetto Comune;
- non essere titolare di diritto d'uso, usufrutto o abitazione di altro immobile nello stesso Comune in cui si richiede l'agevolazione sull'acquisto della prima casa;
- l'immobile che si desidera acquistare non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8, o A9, cioè non deve essere un'abitazione di lusso;

- L'ultima novità è che con un emendamento al DdL Milleproroghe, approvato alla Camera e al Senato, è stata estesa la possibilità di beneficiare della detrazione del 50% sull'Iva corrisposta per l'acquisto di immobili ad alta prestazione energetica, ovvero le case in classe A e B acquistate direttamente dal costruttore. Non si tratta esclusivamente di un'agevolazione per l'acquisto della prima casa: potranno beneficiarne, nel 2017, anche coloro che intendono acquistare una seconda abitazione.

Esenzioni da Irpef, IMU e Tasi

Mentre le case di lusso classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 sono tenute al versamento dell'IMU, la corrispondente rendita rivalutata non concorre alla formazione del reddito complessivo.

Nei casi più frequenti, le abitazioni di altra categoria (c.d. di tipo "economico"), destinate ad abitazione principale, non sono tenute al versamento dell'Imu e conseguentemente corrono alla determinazione del reddito complessivo, ma il relativo reddito catastale, viene neutralizzato attraverso una deduzione dal reddito complessivo di un importo pari alla rendita catastale della casa e delle relative pertinenze.

Le pertinenze ammesse alla deduzione sono quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali.

L' IMU sulla prima casa non è più dovuta ad eccezione delle abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e non è più dovuta la Tasi sulle case utilizzate dal proprietario come prima casa, secondo la definizione contenuta nel decreto Salva-Italia. Si tratta dell'immobile nel quale il proprietario e il suo nucleo familiare vivono abitualmente e risiedono anagraficamente.

Leasing Immobiliare

Con la legge di Stabilità 2016 sono state fissate le regole per l'avvio del leasing immobiliare abitativo, già esistente ma finora riservato solo alle aziende. In pratica è un contratto di locazione finanziaria come ogni altro: la società di leasing (una banca o una finanziaria autorizzata e vigilata dalla Banca d'Italia) acquisterà l'immobile e l'utilizzatore pagherà un "canone periodico": alla scadenza l'utilizzatore avrà la facoltà di poter riscattare l'immobile.

Possibili vantaggi: nessuna spese di istruttoria, né iscrizioni di ipoteche, dato che non viene concesso un vero e proprio finanziamento, niente notaio per il possibile futuro acquirente. L'intervento del notaio sarà necessario solamente in caso di effettivo riscatto finale.

Purtroppo solo teoricamente, nella maggior parte dei casi, il leasing immobiliare

potrebbe rappresentare anche una forma di finanziamento del 100% della somma necessaria all'acquisto dell'immobile, percentuale impossibile da ottenere con un mutuo, anche se al momento della sottoscrizione del contratto è consuetudine da parte della società di leasing richiedere una rata iniziale oscillante tra il 10 e il 30% del valore dell'immobile.

Per gli under 35 con redditi sotto i 55mila euro, i canoni sono deducibili ai fini Irpef nella misura del 19% fino a 8mila euro l'anno e il riscatto finale fino a 20mila euro.

Per gli over 35 è possibile fruire, ai fini della determinazione dell'imposta sui redditi, di una detrazione pari al 19% delle spese sostenute relative ai canoni di leasing, nonché ai relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 4.000 euro annui e di una detrazione pari al 19% del costo di "riscatto" a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 10.000 euro.

Il requisito dell'età è richiesto solo al momento della stipula del contratto e a prescindere dal fatto che, lungo il decorrere del contratto, l'utilizzatore superi i 35 anni di età o il tetto dei 55.000 euro di reddito complessivo annuo.

Inoltre, qualora la società di leasing acquisti l'abitazione dal costruttore (soggetto passivo Iva), si applica l'aliquota Iva ridotta del 4% (anziché al 10%). L'Iva, così come le imposte d'atto e le spese notarili e peritali sull'immobile, possono essere finanziate dalla società di leasing.

Possibili svantaggi: Innanzitutto la durata, generalmente più breve dei mutui in quanto con una durata troppo lunga si andrebbe incontro ad un canone eccessivamente alto in proporzione e, quindi, non conveniente. La locazione finanziaria non supera i 20 anni, ma generalmente si attesta tra i 12 e i 15 anni. Questo significa pagamenti (mensili, ma più spesso bimestrali o trimestrali) più elevati.

Busto Arsizio (VA) 18 marzo 2017