

NOVITA' E AGEVOLAZIONI PER LA CASA



INDICE

Introduzione

1. Garanzia statale per facilitare l'accesso al mutuo
2. Imposta di registro agevolata per chi acquista una casa prima di vendere la precedente
3. Rata sospesa grazie al Fondo di solidarietà per chi non riesce a pagare il mutuo

INTRODUZIONE

Con la Legge di Stabilità, dal 2016 sono arrivati diversi interventi nell'ambito della politica abitativa fra i quali:

- Facilitazioni, finanziamenti e garanzie per i giovani e per chi si appresta ad acquistare una casa
- Agevolazioni fiscali per i contribuenti proprietari di una casa
- Misure a sostegno del reddito per temporanee contingenze economiche sfavorevoli

1. GARANZIA STATALE PER FACILITARE L'ACCESSO AL MUTUO

Requisiti Soggettivi

Il Fondo di Garanzia è aperto a tutti coloro che richiedano un mutuo ipotecario prima casa per un ammontare massimo di 250.000 Euro.

Ulteriori agevolazioni come un Tasso di interesse non superiore al TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge antiusura sono poi riservati alle seguenti categorie:

- Coppie in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni
- Giovani di età inferiore ai 35 anni e titolari di un rapporto di lavoro atipico
- Nuclei familiari monogenitoriali con figli minori
- Conduttori di alloggi IACP, comunque denominati

Requisiti Oggettivi

Il mutuo potrà essere erogato solo per l'acquisto, o l'acquisto e la ristrutturazione e/o accrescimento dell'efficienza energetica, di un immobile localizzato in Italia e adibito ad abitazione principale, con esclusione di quelli rientranti nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi).

Agevolazioni e Fruibilità

Il Fondo offre garanzie statali pari al 50% della quota capitale del mutuo richiesto facilitando così l'accesso al credito da parte dei soggetti richiedenti.

Per accedere al Fondo è necessario presentare domanda all'Istituto di Credito cui si richiede il mutuo.

L'apposita modulistica e l'elenco completo delle Banche aderenti all'iniziativa sono reperibili sul sito <http://www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-garanzia-mutui-prima-casa/>.

2. IMPOSTA DI REGISTRO AGEVOLATA PER CHI ACQUISTA UNA CASA PRIMA DI VENDERE LA PRECEDENTE

Requisiti Soggettivi

Le agevolazioni sopra elencate sono rivolte a tutti coloro che acquistano la prima casa e a coloro che, all'atto di acquisto, possiedono già un immobile acquistato godendo delle stesse agevolazioni.

Requisiti Oggettivi

Acquisto di una Prima Casa.

Agevolazioni e Fruibilità

Coloro che acquistano una casa da un privato possono usufruire dell'applicazione di:

- Imposta proporzionale di registro ridotta del 2% con il minimo di 1000 euro;
- Imposta ipotecaria di 50 euro;
- Imposta catastale di 50 euro.

Coloro che acquistano, invece, da un'impresa costruttrice usufruiranno dell'IVA al 4% anziché al 10%.

L'agevolazione spetta anche a coloro che acquistano casa avendone già un'altra per la quale si sia usufruito della medesima agevolazione, a condizione che la precedente abitazione venga ceduta entro un anno dal nuovo acquisto.

L'applicazione dell'imposta proporzionale di registro ridotta del 2% si ottiene al momento dell'atto.

ATTENZIONE! L'agevolazione decade qualora si possieda già una prima casa e non la si venda entro l'hanno, andando in contro anche alla corresponsione dell'imposta di registro nella misura ordinaria cui si aggiungono gli interessi di mora e una sanzione pari al 30% della maggiore imposta.

3. RATA SOSPESA GRAZIE AL FONDO DI SOLIDARIETÀ PER CHI NON RIESCE A PAGARE IL MUTUO

Requisiti Soggettivi

In situazioni di temporanea difficoltà economica è possibile ricorrere a due strumenti che consentono di sospendere, per un periodo determinato, il pagamento delle rate del mutuo. Questi strumenti sono:

- a) Il Fondo MEF di solidarietà per i mutui prima casa
- b) L'Accordo ABI con le Associazioni dei consumatori (esteso anche al credito al consumo, oltre ai mutui ipotecari)

Vedi: Art. 2, comma 475 e ss., L. 24/12/2007, n. 244; art. 3 comma 48 e 49, L. 28/06/2012, n. 92.

Requisiti Oggettivi

La sospensione temporanea della rata è riservata a quanti siano titolari di un mutuo per l'acquisto di prima casa, e si trovino in una situazione di grave e temporanea difficoltà economica a causa di eventi imprevisi e legati alla salute o alla situazione lavorativa, quali ad esempio:

- Morte
- Grave infortunio
- Perdita del posto di lavoro
- Sospensione/riduzione dell'orario di lavoro.

Agevolazioni e Fruibilità

- Il Fondo di solidarietà consente di valersi della sospensione dell'intera rata fino a 18 mesi, ai titolari di mutuo (non superiore a 250.000 euro) con ISEE non superiore a 30.000 euro e colpiti grave infortunio/handicap, morte, o perdita del lavoro.
- L'Accordo ABI con le Associazioni consente, invece, la sospensione fino a 12 mesi della sola quota capitale per i mutui ipotecari sull'abitazione principale, nei casi di sospensione o riduzione temporanea dell'orario lavorativo.

Accedendo al fondo, al cittadino non saranno chieste ulteriori garanzie personali oltre all'ipoteca e all'eventuale assicurazione, essendo la Banca garantita dallo Stato.

Gli aventi diritto possono presentare alla Banca con cui hanno il contratto di mutuo, la modulistica ufficiale disponibile sul sito del Dipartimento del Tesoro, di Consap (società incaricata dal MEF della gestione di tutte le richieste di accesso al Fondo) e di Abi.