

Primo Piano Le misure per le famiglie

40mila
Le domande

Al fondo mutui prima casa
Le richieste a Consap nei primi sei mesi 2021 sono pari alla quasi totalità delle inviate nel 2020

80%
La garanzia

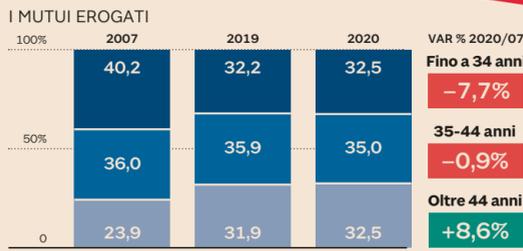
L'incremento della copertura
La garanzia statale viene elevata dal 50% all'80% per i mutui con *loan to value* superiore all'80%

2022
30 giugno

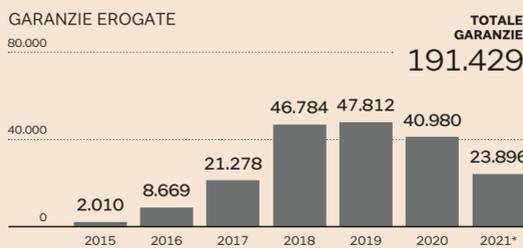
La scadenza
Le misure del Sostegni bis per incentivare l'acquisto della prima casa da parte di giovani under 36

I numeri

IL MERCATO
Erogazioni e domanda di nuovi mutui per classe di età. In % sul totale



LA GARANZIA STATALE
Andamento delle garanzie erogate e delle domande pervenute al Fondo mutui Prima casa da quando è stato istituito a oggi



Casa a giovani under 36, la garanzia statale spinge i mutui al 100%

Le banche. In pista Intesa, Unicredit, Crédit Agricole, altre seguiranno a settembre. Tetto finanziabile a 250mila euro, tassi aggressivi e spese di istruttoria scontate

Michela Finizio
Valeria Uva

Anche le banche scendono in campo nell'operazione "casa per i giovani". Negli ultimi giorni sono stati lanciati i primi prodotti di mutuo per under 36 che, grazie alla garanzia statale elevata all'80% dal decreto Sostegni bis, arrivano a finanziare il 100% del prezzo dell'abitazione con tassi appetibili. Un tipo di credito rispetto al valore dell'immobile (a cui ora è interessata Unicredit) annunciato che «a breve verrà rilasciato un prodotto dedicato con garanzia Consap all'80% che permetterà di elevare al 100% il *loan to value*». Banco Bpm, invece, confida di valutare il lancio di un prodotto specifico da settembre in avanti.

È così che diventa concreto il potenziamento, voluto dal Governo, del Fondo di garanzia sui mutui per la prima casa gestito da Consap che, fino al 30 giugno 2022, concederà a giovani under 36 con Isee inferiore a 40mila euro una copertura pari all'80% della quota capitale in caso di mutuo con *loan to value* superiore all'80 per cento. A questa misura si affianca un pacchetto di esenzioni fiscali (si veda l'articolo a destra), ma è l'adesione delle banche a rendere davvero concreta l'intera operazione: i nuovi prodotti - e altri in arrivo nelle prossime settimane - propongono un *loan to value* al 100%, seppur con alcune limitazioni, e rendono così accessibile l'acquisto della prima casa anche per chi non riesce a far fronte all'anticipo del 20% del capitale.

I prodotti al 100%

Intesa Sanpaolo ha lanciato due nuovi prodotti al 100% per mutui non superiori a 250mila euro: il primo con garanzia Consap propone un tasso fisso estremamente competitivo (1,05% a 20 anni), oltre all'istruttoria gratis e all'annullamento delle altre spese ricorrenti; il secondo, per under 36 con Isee superiore ai 40mila euro, a cui viene proposto un *loan to value* all'80% e l'annullamento dell'imposta sostitutiva sul finanziamento.

Unicredit si presenta con un prodotto leggermente più costoso, anch'esso con limite del finanziamento fissato a 250mila euro (su un mutuo a 20 anni da 100mila euro, il Taeg è di 1,61% in caso di tasso variabile, dell'1,66% con il fisso). Anche Crédit Agricole fissa a 250mila euro il tetto

finanziabile al 100% tramite Consap e propone solo il tasso variabile con un doppio prodotto: uno assicurato e quindi scontato, l'altro non assicurato (per 240mila euro a 20 anni, il Taeg è rispettivamente di 0,9% e 1,38%).

Ma altri istituti stanno valutando di presentare a settembre prodotti ad hoc. Ad esempio Monte dei Paschi (a cui ora è interessata Unicredit) annuncia che «a breve verrà rilasciato un prodotto dedicato con garanzia Consap all'80% che permetterà di elevare al 100% il *loan to value*». Banco Bpm, invece, confida di valutare il lancio di un prodotto specifico da settembre in avanti.

Le reazioni del mercato

«Finora l'offerta di mutui al 100% era ridottissima - afferma Alessio Santarelli, il direttore generale della divisione Broking di MutuiOnline - e le banche per concederli spesso chiedono quella che è chiamata *mortgage insurance*, che ha un costo addizionale». Formalmente al fondo hanno aderito già 215 istituti ma in concreto sono

IL FONDO PRIMA CASA

Come interviene la garanzia

- In caso di inadempimento del mutuatario garantito dal Fondo prima casa, il soggetto finanziatore decorsi 90 giorni dalla data di scadenza della prima rata rimasta anche parzialmente insoluta attiva lo stato di «Garanzia sofferente».
- Il soggetto finanziatore, entro i successivi 12 mesi, dovrà pre-attivare la garanzia. Entro 6 mesi dalla data indicata nella pre-attivazione il soggetto finanziatore dovrà comunicare l'attivazione della garanzia oppure la ripresa dei pagamenti (se la sofferenza è solo per alcuni mesi).
- In caso di default del mutuatario Consap procede al recupero della somma pagata alla banca anche mediante il ricorso alla procedura di iscrizione a ruolo.

necessari alcuni passaggi: l'implementazione tecnica dell'esenzione fiscale sui finanziamenti; la necessità di definire policy creditizie differenti al proprio interno. Alcuni, come Bper, pubblicizzano il "mutuo Consap" ma si riservano di valutare l'innalzamento del *loan to value* oltre l'80% caso per caso. Oppure c'è chi non ha ancora aderito, infine, ma va comunque in questa direzione. Il mutuo Young di Mediolanum, ad esempio, si rivolge agli under 35 (per un massimo di 300mila euro) con *loan to value* fino al 90% e per agosto c'è una promozione che consente di arrivare al 95% con sconto di 10 punti base. In più lo spread scende ogni 5 anni dello 0,15% se i pagamenti sono regolari. In arrivo anche da Bnl un pacchetto ad hoc per i giovani under 36 anni che prevede il 20% di sconto sull'istruttoria, anche se l'istituto sta ancora valutando «la compatibilità della proposta Consap con i processi operativi interni».

Nel frattempo lo Stato ha triplicato la dotazione del fondo di garanzia e nei prossimi mesi ci si aspetta che «le nuove offerte presentate in questi giorni, alcune davvero aggressive, facciano da traino e spingano altri istituti a proporre soluzioni con *loan to value* al 100%», aggiunge Santarelli. Il portale online che aggrega l'offerta dei mutui segnala che nei giorni immediatamente successivi il lancio dei prodotti di Intesa Sanpaolo le richieste di under 36 sono cresciute del 7,4% (pari al 39,4% del totale).

Il mercato dei mutui per i giovani, insomma, sembra cambiare rotta. Dal 2007 al 2020 la percentuale erogata a persone sotto i 34 anni è scesa dal 40,2% al 32,5% (dati Banca d'Italia). Dall'inizio di quest'anno, invece, MutuiOnline ha registrato circa 7 milioni di ricerche per mutui oltre l'80% e un terzo proveniva dai giovani. Anche il Fondo Prima Casa è destinato a espandersi: dal suo effettivo avvio a gennaio 2015 ad oggi, ha "garantito" più di 190mila mutui ipotecari, il 58% dei quali a millennials (giovani tra i 20 e i 35 anni) e oggi Consap registra un netto incremento delle pratiche avviate. Nel primo semestre 2021 oltre 40mila, pari a quasi la totalità di quelle presentate in tutto il 2020.

Le nuove misure

1

L'ARTICOLO 64

Le novità del Sostegni bis

Per i giovani che non abbiano compiuto 36 anni nell'anno in cui l'atto è stipulato e con Isee inferiore a 40mila euro che Isee inferiore a 40mila euro che siano interessati all'acquisto della prima abitazione, l'articolo 64 del decreto Sostegni bis (Dl 73/21), convertito con la legge n.106 del 23 luglio 2021, ha introdotto il seguente pacchetto di misure in vigore fino al prossimo 30 giugno 2022:

- esenzione dalle imposte per l'acquisto della prima casa (registro, ipotecaria e catastale) e dall'imposta sostitutiva sull'atto di mutuo;
- garanzia del Fondo Prima Casa gestito da Consap elevata fino all'80% della quota capitale nel caso di sottoscrizione di un mutuo con *loan to value* (cioè rapporto tra la somma concessa in prestito e valore della proprietà posta in garanzia) superiore all'80%. In questo caso la banca è tenuta ad applicare un tasso effettivo globale (Teg) inferiore al Tasso effettivo globale medio vigente (Tegm).

2

IL BONUS

L'acquisto dal costruttore

È stato inoltre introdotto, in caso a vendere l'abitazione sia un'impresa, un credito di imposta di pari ammontare all'Iva corrisposta dall'acquirente per la compravendita (ad esempio nel caso di acquisto dal costruttore) destinato ai giovani che non abbiano compiuto 36 anni nell'anno in cui l'atto è stipulato (resta da chiarire se in questo caso rileva il limite dei 40mila euro di Isee, si veda l'articolo a destra).

Il bonus può:

- essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Dal compleanno alle tasse rimaste. Tanti i punti critici

Le agevolazioni fiscali

I primi chiarimenti della Dre Lombardia: l'Isee non va allegato al contratto

Angelo Busani

Sull'agevolazione fiscale per acquisti e mutui stipulati da persone under 36 (tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022) nessuna novità è giunta dalla legge di conversione del Dl 73/2021, il cui articolo 64, commi 6-8, reca questo beneficio, nonostante fossero assai evidenti le numerose pecche che la norma reca (si veda Il Sole 24 Ore del 14 giugno 2021).

Si tratta ora, dunque, di fare il punto della situazione, in attesa di un ufficiale intervento interpretativo dell'agenzia delle Entrate, dopo che la Dre Lombardia ha espresso un'iniziale (e informale) orientamento, di cui diamo conto qui di seguito.

Beneficio fiscale

Nelle compravendite non imponibili a Iva l'agevolazione under 36 azzererà le imposte di registro, ipotecaria e catastale. Nelle compravendite imponibili a Iva (è, ad esempio, il caso della vendita effettuata dall'impresa che ha costruito o ristrutturato il fabbricato e che ha ultimato i lavori da meno di 5 anni), l'acquirente deve pagare l'Iva al venditore, ma matura un credito d'imposta (non rimborsabile) da spendere:

- per pagare imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare dopo la data d'acquisto;
- per compensare somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali.

Nei mutui, l'agevolazione under 36 azzererà l'imposta sostitutiva nonchè le imposte di registro, ipotecaria e di bollo.

Isee e compravendita con Iva

Quando la legge prescrive, per ottenere l'agevolazione, un Isee non superiore a euro 40mila annui (che non va allegato al contratto, come confermato dalla Dre Lombardia), detta espressamente questo presupposto per i soli acquisti soggetti a imposta di registro (comma 6), ma non lo ripete per quelli imponibili a Iva (comma 7). Non si dovrebbe trattare di una scelta voluta, ma di un'omissione involontaria, in quanto la norma in esame è notoriamente nata per agevolare giovani acquirenti privi di risorse consi-

stenti. La Dre Lombardia ha confermato l'interpretazione che chi ha un Isee superiore a 40mila euro non può avere l'agevolazione se compra con atto soggetto a Iva.

Sempre nel campo dei contratti imponibili a Iva non è per nulla chiaro se l'avvalimento dell'agevolazione under 36 comporti anche la cancellazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ordinariamente dovute nella misura fissa di euro 200 cadauna. Sul punto, la Dre Lombardia si è espressa nel senso che queste imposte fisse non sono dovute.

Le imposte non cancellate

La norma agevolativa è irrazionale perché cancella le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ma dimentica l'esistenza dell'imposta di bollo e delle tasse ipotecarie, complessivamente dovute per l'importo di euro 320 in ogni atto per il quale non si paghi imposta di registro proporzionale. Con il paradosso che con riguardo alla compravendita (senza agevolazione under 36) per la quale è dovuta l'imposta di registro ordinaria, le imposte ipotecaria e catastale sono da versare nella misura fissa complessiva di 100 euro (e

Imposta di bollo e ipotecari cancellate solo per i ragazzi che non utilizzano l'incentivo

non sono dovuti i predetti 320 euro). Mentre con riguardo alla compravendita stipulata applicando l'agevolazione under 36, vengono sì deperennati i 100 euro di imposta ipotecaria e catastale, ma sono dovuti i 320 euro per imposta di bollo e tasse ipotecarie. La Dre Lombardia ha confermato quanto precede.

Rebus del compleanno

Ci si attendeva che la legge avrebbe agevolato chi non avesse ancora compiuto i 36 anni al momento della stipula del contratto. Invece, è stata infilata una complicazione anche in questo caso, dato che la legge concede il beneficio ai «soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato». La lettura testuale della norma porta dunque a ritenere (chissà se questa fosse effettivamente la stipula della volontà di chi l'ha scritta) che chi stipula nel 2021 deve compiere 36 anni dal 1° gennaio 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 li debba compiere dal 2023 in avanti.

Anche la Dre Lombardia ha confermato che dell'agevolazione non può beneficiare chi compie il 36° anno nel periodo d'imposta nel quale si stipula la compravendita; tale compleanno deve essere nell'anno solare successivo.



Prima casa. Si attendono chiarimenti sull'intreccio di esenzioni per gli under 36