

Infostudio

Giugno 2021

Mutui prima casa per giovani under 36

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa in merito alla possibilità di accesso ai mutui, con garanzia statale, ai giovani che non abbiano ancora compiuto 36 anni.



**STUDIO
ASSOCIATO
D'AMICO**
consulenza fiscale e del lavoro

Gli allegati da consultare:

Mutui under 36	2
<i>Premessa</i>	2
<i>Fondo di garanzia per la prima casa</i>	2
<i>Imposte indirette acquisto prima casa</i>	3

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Mutui under 36

Premessa

Per favorire l'autonomia abitativa dei giovani, il DL Sostegni bis ha previsto per l'acquisto della prima casa:

- ↳ che possano accedere ai mutui con garanzia statale i soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni all'atto della stipula;
- ↳ delle agevolazioni in materia di imposte indirette.

Fondo di garanzia per la prima casa

Dal 2015, presso il MEF, è istituito il fondo di garanzia per i mutui per la prima casa grazie al quale lo Stato offre ai cittadini garanzie per l'accensione di mutui per l'acquisto, e anche per interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica, di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

Caratteristiche garanzia del Fondo	<ul style="list-style-type: none">• La garanzia del Fondo è concessa nella misura massima del 50% della quota capitale in essere sui finanziamenti di acquisto e ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari, site sul territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale del mutuatario.
Soggetti con priorità di accesso al Fondo	<ul style="list-style-type: none">• giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni);• nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;• conduttori di alloggi di proprietà degli IACP, comunque denominati; <p>NOVITÀ - giovani che non hanno compiuto 36 anni di età.</p>
Requisiti di accesso	<ul style="list-style-type: none">• L'immobile ad uso abitativo:<ul style="list-style-type: none">→ deve essere ubicato nel territorio nazionale,→ non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici)→ non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici n. 1072/1969.• Il mutuo ipotecario deve essere di importo non superiore a 250.000 euro.• Il richiedente, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non

	deve essere proprietario di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli acquistati per successione mortis causa , anche in comunione con altri successori, e in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.
NOVITÀ Per le domande presentate dal 25 giugno 2021 al 30 giugno 2022	Per i soggetti che rientrano nelle categorie con priorità di accesso al fondo , con un ISEE non superiore a 40.000 euro , la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% della quota capitale , tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi. Quanto appena detto si riferisce ai finanziamenti con limite di finanziabilità, inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, superiore all'80%.

Imposte indirette acquisto prima casa

Come già accennato in precedenza, il DL Sostegni bis ha previsto anche delle interessanti agevolazioni in tema di imposte indirette.

Soggetti beneficiari	<ul style="list-style-type: none"> giovani che non abbiano compiuto 36 anni al momento del rogito; con un ISEE non superiore a 40.000 euro.
Imposta di bollo, ipotecaria e catastale	<ul style="list-style-type: none"> esenzione dall'imposta di bollo e dalle imposte ipotecaria e catastale sugli atti relativi a trasferimenti di proprietà ovvero su atti traslativi o costitutivi di nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di prime case di abitazione. <p>Il beneficio:</p> <ul style="list-style-type: none"> si applica quando ricorrano le condizioni per l'applicazione dell'aliquota del 2% dell'imposta di registro, previste dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR n.131/1986. (si veda più avanti); non si applica alle abitazioni aventi le seguenti categorie catastali: <ul style="list-style-type: none"> → A1 - Abitazioni di tipo signorile; → A8 - Abitazioni in ville; → A9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici.
<p>INFORMA - Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2% agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> l'immobile deve essere situato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano; nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare; 	

<ul style="list-style-type: none">nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.	
IVA	<p>Nel caso in cui l'atto traslativo dell'abitazione prima casa sia soggetto ad IVA, al giovane viene riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto.</p> <p>Il credito d'imposta può essere:</p> <ul style="list-style-type: none">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;utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;utilizzato in compensazione. <p>ATTENZIONE! Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.</p>
Imposte sostitutive	<ul style="list-style-type: none">esenzione delle imposte sostitutive applicabili ai finanziamenti per acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili. <p>La disposizione fa riferimento all'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.</p> <p>L'esenzione si applica quando la sussistenza dei requisiti è dichiarata dalla parte mutuataria nell'atto del finanziamento o allegata a tale atto.</p>



NOTA BENE - Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022.