

CHE COSA DICE LA LEGGE

MUTUI AGEVOLATI PER I GIOVANI

Per l'acquisto della casa **le alte cifre in gioco possono essere inarrivabili** per i giovani con lavoro instabile e reddito limitato. Un aiuto è previsto dalle agevolazioni statali riservate proprio agli under 36

L'acquisto di una casa, soprattutto quando si tratta della prima abitazione, rappresenta per molti un passo importante. Le somme di cui si parla sono significative e spesso si tratta del più grande investimento economico della vita. La scelta dell'immobile va quindi ponderata, così come, se serve, la **tipologia di finanziamento**. Nella maggior parte dei casi, infatti, chi compra casa non dispone dell'intera cifra richiesta dal venditore e per concludere l'acquisto deve necessariamente accendere un mutuo.

- Chi stipula un mutuo in banca usufruisce di una cifra alta di denaro, da restituire all'istituto di credito in rate, comprensive di interessi, in un periodo che solitamente va **dai 5 ai 30 anni**, con la possibilità di scegliere tra **tasso fisso, variabile o misto**.
- Prima, però, è necessario fornire all'intermediario le garanzie richieste, un passaggio tutt'altro che scontato, con molte richieste che sono rispedite al mittente perché giudicate incomplete o non soddisfacenti. È quello che succede, per esempio, quando a richiedere il finanziamento è una persona con un **contratto di lavoro precario**: l'istituto di credito decide di non esporsi al rischio e, a meno che un altro soggetto non faccia da garante, la domanda viene respinta.
- Si pensi a quei giovani che hanno situazioni lavorative poco stabili: se il genitore non fa da garante in banca, per loro **comprare casa** diventa praticamente impossibile.
- Per questo motivo il Governo ha previsto alcune **agevolazioni per gli under 36** (in precedenza erano gli under 35) che scelgono di acquistare la prima casa. Una serie di facilitazioni che - in attesa di una situazione lavorativa migliore - rendono possibile la compravendita.



Il mutuo è definito in termini generali dall'art. 1813 del Codice civile « (...) il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro, o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità». L'art. 1814 aggiunge che: «le cose date a mutuo passano in proprietà del mutuatario». E l'art. 1816 dice che «il termine per la restituzione si presume stipulato a favore di entrambe le parti e, se il mutuo è a titolo gratuito, a favore del mutuatario».

ALLA BASE, IL FONDO DI GARANZIA STATALE

La misura più importante decisa dal Governo a favore dei giovani è l'istituzione del **Fondo di garanzia** per l'acquisto della prima casa, con lo Stato che fa da garante per l'80% dei finanziamenti richiesti dalla banca affinché conceda il mutuo.

- Il Fondo, istituito con la legge 27 dicembre 2013, n. 127 (articolo 1, comma 48, lettera C), è stato rifinanziato dal cosiddetto

“decreto Sostegni-bis” (dl 25 maggio 2021, n. 73, articolo 64), convertito nella legge 23 luglio, n. 106 “Misure urgenti connesse all'emergenza da Covid-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali”.

- Si applica ai **mutui che hanno un importo massimo pari a 250.000 euro** per immobili che non rientrino nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (abitazioni

signorili, ville, castelli e palazzi di pregio).

- Le domande per accedere al Fondo possono essere **presentate fino al 30 giugno 2022 dagli under 36** che hanno un Isee non superiore a 40.000 euro annui. Qualora ad avanzare la richiesta sia una coppia, è sufficiente che uno dei due componenti abbia meno di 36 anni.

In collaborazione con avv. Silvio Rezzonico, presidente nazionale Federamministratori/Confappi, Tel. 02/33105242, www.fna.it

Cose di Casa
1 novembre 2021 187



CHE COSA DICE LA LEGGE

NON SI PAGANO LE IMPOSTE DI REGISTRO

Fino al 30 giugno 2022 la legge prevede che gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione, a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, sono **esenti dall'imposta di registro (2% del valore catastale)** e dalle imposte ipotecaria e catastale. *Per gli atti relativi a cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, è attribuito agli acquirenti under 36, nell'anno in cui è stipulato l'atto, un **credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto**, corrisposta in relazione all'acquisto. *Tale credito 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. *Può quindi essere **utilizzato in compensazione o in diminuzione delle imposte** sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto. *Infine, i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo sono **esenti dall'imposta sostitutiva** delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, in ragione dello 0,25%.

QUELLO CON RISTRUTTURAZIONE

Chi accende un mutuo per un immobile che necessita di essere ristrutturato, può chiedere all'istituto di credito una **forma particolare di finanziamento**, che consiste nell'ottenere un ulteriore importo da destinare ai lavori. *Così, per esempio, qualora la banca conceda un mutuo all'80%, sarà possibile usufruire di **altra liquidità per la ristrutturazione**, evitando di stipulare un altro prestito con tassi di interesse più alti. *Il cliente che opta per un mutuo più ristrutturazione, fra le altre cose, è tenuto a presentare all'istituto di credito il **preventivo dei lavori stilato dall'impresa** esecutrice, la documentazione relativa al fabbricato e le eventuali **autorizzazioni rilasciate dal Comune** per i lavori che si intende eseguire.

MODIFICHE DELL'ACCORDO: SOSTITUZIONE, SURROGA ED ESTINZIONE

Gli utenti che sottoscrivono un mutuo con la banca possono decidere di **rinegoziare l'accordo** cambiandone, per esempio, la durata o passando da un tasso fisso a uno variabile. *La rinegoziazione necessita di un **accordo scritto tra banca e cliente**, non prevede costi e neppure l'intermediazione del notaio. *Ovviamente, l'istituto di credito deve essere d'accordo a rinegoziare. In caso contrario, all'utente non resta che **sostituire il finanziamento**, estinguendo il debito con la banca e versando una penale per l'interruzione del contratto. Terminate queste operazioni, è possibile accendere un nuovo mutuo con un'altra banca, con

il contratto che deve essere ratificato dal notaio con atto pubblico. *A differenza della rinegoziazione, la sostituzione comporta dei costi e non sempre vale la pena di procedere. *Anche per questo, negli ultimi anni si sono moltiplicate le **richieste di surroga**, che non prevede penali e spese di istruttoria. *Con la surroga, introdotta dalla legge Bersani (2 aprile 2007, n. 40), è possibile trasferire il mutuo da una banca a un'altra che offre condizioni più vantaggiose. *Spetta all'istituto di credito che subentra **comunicare alla banca precedente** la volontà del cliente di surrogare il finanziamento, con quest'ultima che è tenuta a fornire l'importo delle rate non ancora pagate (che nel nuovo contratto diventa il capitale erogato dalla banca subentrante al cliente). *Una volta

ottenuto il nulla osta, la banca subentrante procede alla surroga attraverso un atto notarile a sue spese. *Si tratta quindi di una **soluzione low cost**, con il contraente che paga solo la tassa di iscrizione della surrogazione nei registri immobiliari (35 euro), e veloce, visto che per concludere l'operazione occorrono circa **30 giorni lavorativi**. *A proposito, invece, dell'**estinzione** del mutuo, è possibile in qualsiasi momento versare le rate residue e chiudere il finanziamento con la banca. *Per i mutui accesi **dal 2/2/2007** non è previsto alcun costo, mentre per i mutui antecedenti quella data il cliente è tenuto a pagare una penale, il cui costo dipende dalla tipologia del tasso d'interesse, dall'anno di accensione del mutuo e dalla durata.

■ BISOGNA PRESTARE SEMPRE MOLTA ATTENZIONE AI NOMI E AI SIGNIFICATI DELLE VARIE MODIFICHE PREVISTE. NON TUTTE, INFATTI, SONO A TITOLO GRATUITO E VELOCI. ■