

FONDO E RIDUZIONE IMPOSTE

ACQUISTO PRIMA CASA 2017



IL FONDO DI GARANZIA MUTUO PRIMA CASA ha sostituito il vecchio Fondo Casa ed è un fondo di solidarietà e garanzia dello Stato per agevolare le giovani coppie e le famiglie con un solo genitore ad acquistare la prima casa.

Il passaggio tra il vecchio e il nuovo fondo di garanzia si è delineato con il Decreto 31 luglio 2014 e con la sottoscrizione dell'intesa tra il Ministero dell'economia e finanze, Tesoro e ABI.

Il nuovo Fondo, partito dal 30 settembre 2014, dispone di circa 650 milioni di euro con i quali è possibile offrire garanzie su finanziamenti ipotecari per un ammontare complessivo stimato in 20 miliardi di euro.

La garanzia è concessa nella misura del 50 per cento della quota capitale sui finanziamenti ipotecari. Le banche e gli intermediari si impegnano a non chiedere ai mutuatari garanzie aggiuntive oltre all'ipoteca sull'immobile e alla garanzia fornita dallo Stato.

La Garanzia del fondo Casa interviene qualora la giovane coppia non riesca a più a pagare le rate del mutuo dopo aver coperto il 50% della quota capitale, degli oneri non superiori al 5% del capitale residuo e degli interessi calcolati al tasso legale.

In questo caso, il recupero del credito non viene attivato dalla banca ma dallo stesso Ministero della Gioventù mediante l'emissione di cartelle esattoriali.

LA RICHIESTA DI ACCESSO al Fondo di garanzia va fatta direttamente alla banca o all'intermediario che deve provvedere ad inviare online la domanda al Gestore del Fondo per la Casa. Alla richiesta di attivazione della garanzia viene attribuito un numero di protocollo secondo l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il minuto di arrivo della richiesta. Tale numero serve a determinare la precedenza di diritto all'accesso alle agevolazioni in caso di scarsità di fondi.

Entro 15 giorni lavorativi la banca comunica ai richiedenti l'avvenuta ammissione alla garanzia del Fondo, oppure, nel caso in cui le disponibilità economiche del fondo fossero esaurite, la comunicazione della non ammissibilità della domanda, che il Gestore deve far pervenire alla banca entro 3 giorni lavorativi.

Se l'esito della domanda è positivo, ovvero, è confermato l'accesso al Fondo per la Casa della giovane coppia, entro 30 giorni lavorativi, viene erogato il mutuo e parte la garanzia dello Stato.

I REQUISITI:

Possono ottenere agevolazioni sui mutui:

. MUTUI ipotecari acquisto prima casa;
. Mutuo ipotecario non superiore a 250.000 euro;
. Mutuo con tassi applicati e condizioni stabiliti dalle singole banche entro i parametri predefiniti. I tassi applicabili a mutui prima casa, sono quelli fissati da Euribor o Irs, a seconda che la giovane coppia abbia optato per un mutuo a tasso variabile o fisso, al quale si deve aggiungere 1,5% di spread per i mutui con durata superiore ai 20 anni e 1,20% di spread per i mutui con tasso non superiore a quello pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e delle finanze.

. GIOVANI COPPIE dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni.

. Nuclei familiari con UN SOLO GENITORE con figli minori.

. Giovani di ETÀ INFERIORE AI 35 ANNI con CONTRATTO DI LAVORO ATIPICO.

. Conduttori di alloggi di proprietà degli IACP, ATER ecc.

. CATEGORIA CATASTALE: l'immobile non deve essere rientrare nelle categorie catastali: A1, A8 e A9. Pertanto, le sole categorie che beneficiano delle agevolazioni prima casa sono:

A/2 (abitazioni di tipo civile);

A/3 (abitazioni di tipo economico);

A/4 (abitazioni di tipo popolare);

A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare);

A/6 (abitazioni di tipo rurale);

A/7 (abitazioni in villini);

A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi).

. RESIDENZA: l'immobile deve trovarsi nello stesso Comune in cui il beneficiario delle agevolazioni stabilisce la residenza entro 18 mesi dall'acquisto. La volontà a trasferire la residenza entro il tempo previsto, deve essere, pertanto, dichiarata da chi acquista, pena la decadenza dei benefici, nell'atto di acquisto dell'immobile. A tale proposito, ricordiamo che ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio si considera ufficialmente effettuato, nella data in cui l'acquirente rende la dichiarazione di trasferimento al Comune.

Spettano comunque le agevolazioni prima casa, anche se:

- l'immobile si trova in un altro Comune, dove però l'acquirente, svolge una qualche attività, non per forza remunerativa, ma anche di studio o volontariato;
- l'acquirente, è stato trasferito all'estero per ragioni di lavoro, nel Comune in cui ha sede o l'attività l'azienda per cui lavora;
- l'acquirente è un cittadino italiano che si è trasferito all'estero. In questo caso, la condizione di emigrato può essere dimostrata mediante il certificato di iscrizione all'AIRE o un'autocertificazione resa nell'atto di acquisto.

. ALTRE PROPRIETA':

- non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di un'altra abitazione ubicata nello stesso comune dove si trova l'immobile oggetto delle agevolazioni. Con la nuova legge di stabilità 2016, questo requisito è cambiato, ora, infatti, è possibile ottenere agevolazioni fiscali, purché la vecchia casa sia stata acquistata con le agevolazioni.
- non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche

dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Tale requisito però, è stato modificato dall'ultima Legge di Stabilità 2016, prevedendo dal 1° gennaio scorso, la possibilità per i contribuenti di poter acquistare un nuovo immobile con i benefici prima casa, a patto che il vecchio immobile agevolato, sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. Nel caso in cui tale condizione non si realizzi, si renderanno applicabili le imposte ordinarie, gli interessi e la sanzione del 30% sulla differenza d'imposta

LE RIDUZIONI FISCALI:

. **IVA AL 4%:** il bonus prima casa 2017 prevede una riduzione dell'Iva dal 10% al 4% per chi acquista l'immobile dall'impresa costruttrice. Oltre a, in misura fissa, 200 euro cadauno per imposta ipotecaria e catastale.

. **CREDITO D'IMPOSTA:** per chi vende una casa e la riacquista, con il bonus prima casa 2017 ha diritto al credito d'imposta. Può quindi sottrarre dall'imposta da pagare quella già pagata con il precedente acquisto. L'agevolazione fiscale sul credito d'imposta può essere usata da chi vende e riacquista casa entro 12 mesi.

. **DETRAZIONE DEL 50% DELL'IVA SULL'IRPEF IN 10 ANNI PER ACQUISTO DI CASA IN CLASSE A O B DIRETTAMENTE DALL'IMPRESA SENZA** DISTINZIONI TRA PRIMA E SECONDA CASA.

Prorogata al 31 dicembre 2019 tramite un emendamento accolto come raccomandazione per la Legge di Bilancio 2017, approvata in via definitiva dal Senato il 7 dicembre.

Alla base del Bonus sta l'idea di indirizzare la domanda verso case nuove e riequilibrare il trattamento fiscale riservato a chi acquista case di ultima generazione rispetto a chi invece si rivolge al mercato dell'usato. Le caratteristiche costruttive di antisismica ed efficienza energetica delle case nuove sono migliori rispetto a quelle di un'abitazione vecchia, sia pure anche ristrutturata.

L'incentivo punta inoltre a "eliminare la disparità di trattamento fiscale che esiste tra chi compra l'usato dal privato, con registro al 2% o al 9% sul valore catastale dell'abitazione, e chi acquista invece il nuovo o riquilificato dall'impresa, pagando l'Iva al 4% o al 10% sull'intero corrispettivo di vendita" (ANCE).