

Superbonus e Mutui

IL BANCO DI SARDEGNA CONSOLIDA L'OFFERTA

Il Banco di Sardegna ha da sempre un'attenzione particolare per il mondo dei giovani. Ha finanziato i mutui per le giovani coppie con la legge regionale 32 e ha utilizzato il Fondo garanzia Prima casa fin dalla sua istituzione, cogliendo i vantaggi per le nuove generazioni della possibilità di contrarre mutui ad alta finanziabilità (mutui per oltre l'80% del valore della casa). Adesso, il rifinanziamento del Fondo e l'aumento delle garanzie consentono al Banco di essere ancora in prima linea, di consolidare e incrementare l'offerta per i giovani sia sui mutui ad alta finanziabilità sia nell'accesso al credito.

1

UNICREDIT, IL PRODOTTO SOLTANTO PER I GIOVANI

In attesa dei chiarimenti del Governo, che dovrà definire aspetti su tempi, rimborsi, etc, anche UniCredit ha un'offerta riservata ai giovani che intendono acquistare casa. Grazie al Fondo di garanzia prima casa, l'istituto di credito riconosce ai giovani under 35 la possibilità di ottenere un finanziamento (fino a 250 mila euro) a tasso fisso o variabile da restituire tra 15 e 30 anni. Nei primi quattro mesi del 2021, UniCredit ha osservato un aumento delle erogazioni, con una media del +60% rispetto al 2020 e una contribuzione importante che arriva da clienti al di sotto dei 36 anni.

2

IL PIANO BASE LIGHT DI INTESA SANPAOLO

L'impegno di Intesa Sanpaolo per i giovani arriva da lontano. Con Mutuo Giovani e Piano Base Light si può scegliere un piano con rate leggere di soli interessi per un periodo di preammortamento da 1 a 10 anni: al termine si pagherà una rata più alta quando si comincia a rimborsare il capitale. Per chi acquista una prima casa, esiste la possibilità di ottenere il 100% dell'importo, anche per i lavoratori con contratti atipici e a tutele crescenti. È inoltre possibile allungare o accorciare la durata del mutuo per un massimo di 5 o 10 anni oppure sospenderlo (per 3 volte nel corso del mutuo).

3

di Mauro Madeddu

Alla fine quel 100% ventilato dal presidente del Consiglio Mario Draghi ha perso un pezzo. Ma per gli under 36 che vogliono comprare casa, l'80% del mutuo (fino a ora era il 50) sarà comunque garantito dal Fondo statale, senza che debbano per forza avere un contratto di lavoro atipico. «Questo è un grande aiuto, perché i giovani impossibilitati a offrire le garanzie aggiuntive tipicamente richieste dalle banche potranno avere ugualmente accesso al credito, perché garantito dallo Stato», spiega Alessio Santarelli, direttore generale divisione broking del gruppo MutuiOnline. C'è però un vincolo: l'indicatore Isee deve rientrare entro i 40 mila euro. Previsti anche tassi agevolati e aiuti fiscali sulle tasse che si pagano al momento dell'acquisto della prima casa, grazie allo stanziamento per il Fondo di 290 milioni di euro per il 2021.

Garanzie e condizioni

Normalmente la garanzia assicurata dal Fondo è del 50%. Con il decreto Sostegni bis viene stabilito che fino al 30 giugno 2022, si potrà accedere fino all'80%. «A questo scopo, è stato definito un potenziamento del Fondo con lo stanziamento di 290 milioni di euro nel 2021, che si sommano ai 137 già esistenti, e 250 milioni di euro nel 2022», spiega Santarelli. La priorità di accesso al Fondo garantisce che i mutui concessi non possano avere un tasso di interesse superiore al tasso medio rilevato ai fini dell'usura (1,8% per i mutui a tasso fisso e 2,2% per quelli a tasso variabile). «Le condizioni principali per accedervi sono di adibire l'immobile a prima casa, richiedere un mutuo non superiore a 250.000 euro; avere un Isee inferiore a 40.000 euro e fare richiesta a partire dal 24 giugno 2021 ed entro il 30 giugno 2022», spiega ancora Santarelli.

Agevolazioni fiscali

La gamma di interventi fiscali a favore degli under 36 prevede l'esenzione dell'imposta di registro (che ammonta al 2% del valore catastale della casa stessa) e di quelle ipotecaria e catastale (escluse le compravendite di case di lusso). «È previsto anche il taglio dell'imposta sostitutiva sul mutuo», sottolinea ancora Santarelli. E aggiunge: «Per accedere a queste agevolazioni non occorrono limiti di Isee, ma basta non avere compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato». La nuova disposizione stabilisce che se la vendita è soggetta a Iva (per esempio per gli acquisti di nuove costruzioni) ai giovani acquirenti sarà concesso un credito d'imposta di pari importo.

Acquisto da impresa o privato

Gli sconti derivati dal credito d'imposta vengono riconosciuti già al momento del rogito, ma solo se la compravendita avviene tra privati. Se l'acquisto avviene invece da un'impresa, resta l'obbligo di versare l'Iva del 4% sul prezzo d'acquisto. La cifra versata diventerà comunque credito d'imposta da utilizzare per saldare altre imposte.

Casa ai giovani: mutuo più facile e meno costoso per gli under 36



Impiegato assunto con contratto a tempo indeterminato

Età 32 anni

Reddito mensile 1.800 €

FINALITÀ MUTUO ACQUISTO PRIMA CASA

Importo mutuo 160.000 €

Valore immobile 200.000 €

Durata mutuo 30 anni*

Banca	TASSO FISSO	Rata	ISC (Taeg)
BANCA CARIGE MUTUO CARIGE GIOVANI	1,40% (Tasso fisso)	545 €	1,53%
BNL - GRUPPO BNP PARIBAS MUTUO SPENSIERATO	1,40% (Tasso fisso)	545 €	1,55%
BANCO DI SARDEGNA - MUTUO FACILE	1,40% (Tasso fisso)	545 €	1,55%
BANCA WIDIBA	1,56% (IRS 30A + 1,00%)	557 €	1,61%
INTESA SANPAOLO - MUTUO GIOVANI	1,50% (Tasso fisso)	552 €	1,63%
Banca	TASSO VARIABILE	Rata	ISC (Taeg)
BANCA CARIGE MUTUO CARIGE GIOVANI	0,75% (Euribor 1M + 0,75%)	496 €	0,87%
UNICREDIT	0,80% (Euribor 3M + 1,35%)	500 €	0,89%
INTESA SANPAOLO	0,80% (Euribor 1M + 1,35%)	500 €	0,92%
BANCO DI SARDEGNA	0,83% (Euribor 6M + 1,35%)	502 €	0,98%
BANCA WIDIBA	0,96% (Euribor 3M + 1,50%)	511 €	1,00%

Le banche

In questo momento le banche sono ancora in fase di esplorazione e hanno tempo fino al 24 giugno per mettere in piedi un'offerta per questo mutuo destinato ai giovani. «C'è sicuramente molto interesse da parte degli istituti di credito, ma ovviamente ci sono ancora tantissimi dettagli da smarcare, come trasformare le credit policy per tenere conto della garanzia dell'80% da parte dello Stato, avere contezza di come l'intervento possa avere un impatto sull'esperienza cliente, in particolare sulla velocità di erogazione del prodotto, e fare fronte con degli sviluppi tecnologici al trattamento fiscale favorevole per questo prodotto, completamente diver-

so da un mutuo tradizionale», spiega Santarelli. «La nuova proposta di mutui per i giovani con garanzia statale è apprezzabile anche in relazione alle esenzioni fiscali previste», spiega Andrea Lecce, responsabile direzione sales&marketing privati e aziende retail di Intesa Sanpaolo. «Già da prima del ddl Sostegni Bis, Intesa Sanpaolo aveva previsto soluzioni per chi ha meno di 35 anni ed è lavoratore atipico. In particolare, la possibilità di finanziare il 100% del valore dell'immobile, offrendo inoltre la possibilità, per i primi 10 anni, di pagare solo la quota interessi. In più, una copertura assicurativa a carico della Banca, permette la sospensione dei pagamenti, in caso di necessità, per tre volte nel corso della vita del mutuo. L'iniziativa pubblica

prevede tuttavia un limite di reddito e questo restringe la platea di potenziali beneficiari a chi di fatto vive già in autonomia, mentre l'utilizzo da parte di coloro che vogliono uscire di casa per la prima volta dipende dai livelli di Isee familiari. Pur guardando con favore al nuovo strumento», conclude Lecce, «continueremo anche con la nostra offerta. L'anno scorso Intesa Sanpaolo ha erogato 14 miliardi di mutui e il 30% ha riguardato prodotti per i giovani con un alto tasso di "loan to value", il rapporto tra l'importo del finanziamento e il valore del bene». Alla fine, conclude il responsabile di MutuiOnline, «l'introduzione di un prodotto di mutuo garantito dallo Stato aprirà un mercato enorme che oggi ha un accesso limitato al credito immobiliare».

Superbonus e Mutui

IL FONDO DI GARANZIA GESTITO DAL MINISTERO

Le garanzie assicurate dallo Stato sui mutui per i giovani under 36 anni arrivano fino all'80% della somma necessaria per l'acquisto della prima casa. Il che significa che la coppia deve essere in grado di versare almeno il restante 20% del prezzo dell'immobile. La garanzia arriva dallo Stato attraverso il Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa gestito dal ministero dell'Economia. Un sostegno importante: in sostanza se la coppia oppure il giovane che acquista la casa non dovesse più riuscire a versare le rate, interviene la garanzia statale e questo fa calare la rata.

4

AZZERATE LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO

Il decreto Sotegni-bis, stabilisce anche che non sono dovute, per la prima casa, le imposte di registro, catastale e ipotecaria nel caso di acquisto da un privato. Se invece si compra da un'impresa, si paga l'Iva al venditore ma poi si può chiedere un credito d'imposta da utilizzare però solo in compensazione. La cifra può essere compensata per pagare imposte di registro, ipotecarie o catastali su successivi atti di successione o donazione. Oppure si può compensare l'Irpef o ancora somme dovute a titolo di ritenute d'acconto di contributi previdenziali, assistenziali o premi assicurativi.

5

RESTANO DA VERSARE LE TASSE IPOTECARIE

La norma prevista dal Governo Draghi, a meno di aggiustamenti in fase di conversione del Decreto, cancella le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ma dimentica l'esistenza dell'imposta di bollo e delle tasse ipotecarie, che complessivamente ammontano a 320 euro per ogni atto per il quale non si paghi un'imposta di registro proporzionale. Quindi gli under 36 non pagano l'imposta ipotecaria e catastale di 100 euro ma devono versare 320 euro per l'imposta di bollo e le tasse ipotecarie. Un'incongruenza anche se restano alcuni sconti per i giovani acquirenti.

6



ISTRUZIONI PER L'USO

BENEFICIARI
Giovani italiani e stranieri single e coppie con età sotto i 36 anni (almeno uno dei coniugi) purché non proprietari di un'abitazione in tutto il territorio nazionale

REQUISITI
Reddito Isee non superiore ai
40 mila euro annui

Adibire l'immobile a prima casa



LA SOMMA

La cifra massima che si può chiedere è di
250.000 euro

Come procedere

- Fare una **comparazione** tra le proposte delle banche anche su Internet
- Scegliere alcuni istituti di credito
- Richiedere informazioni alle banche dopo aver ottenuto un appuntamento con i funzionari
- La banca, una volta avviata la procedura, potrà ottenere la **garanzia statale sull'80% della somma erogata**
- A garantire l'80% è lo Stato attraverso il Fondo di garanzia per la prima casa del ministero dell'Economia

I tempi



Le domande possono essere presentate dal
24 giugno
fino al
30 giugno 2022



I documenti necessari

- Documento d'identità
- Copia del contratto di lavoro
- Documenti che attestino il reddito
- Documenti riguardanti l'immobile come la copia del compromesso e la planimetria

Altre agevolazioni

- **Acquisto di prima casa da privati: niente imposte di registro, catastali e ipotecarie)**
- **Se si compra la prima casa da un'impresa: l'acquirente deve pagare l'Iva ma matura un credito d'imposta che può compensare con alcune somme dovute al fisco**



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline.it confronta le offerte di mutuo di 41 banche.
Consulenza gratuita ed indipendente anche per
la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >>

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.