



Le principali agevolazioni esistenti ad oggi

Mutui prima casa con Fondo di Garanzia MEF

Ancora attivo anche per il 2024 il Fondo di Garanzia per la prima casa del Ministero dell'Economia.

Al fine di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto e l'efficientamento energetico della casa di abitazione, la legge di Stabilità 2014 (legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 48, lett. c), ha istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze, il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa.

L'obiettivo è quello di favorire l'erogazione del credito per l'acquisto della prima casa grazie alla concessione di una garanzia dello Stato fino al 50% della quota capitale del mutuo richiesto.

Il Fondo è volto alla concessione di garanzie nella misura massima del 50 per cento della quota capitale di mutui ipotecari, di ammontare non superiore a 250mila euro, per l'acquisto (ovvero l'acquisto con interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica) di immobili, non di lusso, da adibire ad abitazione principale del mutuatario.

Legge di bilancio 2024: proroga agevolazione mutui prima casa ed inserisce le famiglie numerose tra i soggetti beneficiari.

Istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze con la legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1 comma 48, lett. C (cd. "Fondo Gasparri") è rivolto a tutti i cittadini che, alla data di presentazione della domanda di mutuo per l'acquisto della prima casa, non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo (anche all'estero), salvo il caso in cui il mutuatario abbia acquisito la proprietà per successione causa morte, anche in comunione con altro successore, e che siano ceduti in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

Ricordiamo che il citato comma 48 lettera C ha istituito il Sistema nazionale di garanzia, che ricomprende (al comma C) il Fondo di garanzia per la prima casa per la concessione di garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari, istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze. L'ammontare del finanziamento non deve essere superiore a 250.000 euro.

La garanzia del Fondo è concessa nella misura massima del 50 per cento della quota capitale sui finanziamenti connessi all'acquisto e ad interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari, site sul territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale del

mutuatario, con priorità per l'accesso al credito:

- giovani coppie coniugate ovvero conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno due anni;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
- conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- giovani di età inferiore a 36.

La legge di Bilancio 2024 ha inoltre previsto tre ulteriori categorie prioritarie:

- nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui (categoria introdotta dalla Legge di bilancio 2024)
- nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui (categoria introdotta dalla Legge di bilancio 2024);
- nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui (categoria introdotta dalla Legge di bilancio 2024)

Tali categorie, nel caso richiedano un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori, beneficiano della garanzia fino al 90%.

Gli interventi del Fondo di garanzia per la prima casa sono assistiti dalla garanzia dello Stato, quale garanzia di ultima istanza.

Il Decreto Sostegni bis ha previsto inoltre la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80% per tutti coloro che rientrando nelle categorie prioritarie hanno un ISEE non superiore a 40 mila euro annui e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Tale previsione è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 dalla Legge n. 213 del 30.12.2023 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026.

Inoltre, per tutte le categorie prioritarie, è stato previsto che per le domande presentate fino al 31 dicembre 2024, la garanzia elevata può essere riconosciuta, ricorrendone le condizioni, anche nei casi in cui il TEG sia superiore al Tasso TEGM, nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore.

Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore.

In caso di inadempimento del mutuatario il Fondo interviene liquidando alla banca l'importo previsto dalla garanzia per poi agire nei confronti del mutuatario stesso per il recupero della somma liquidata. Al mutuatario, pertanto, resta l'obbligo di restituire per intero le somme pagate dal Fondo alla banca,

il quale provvede al recupero della pagata anche mediante il ricorso alla procedura di iscrizione a ruolo così come previsto al comma 1 e 2 dell'art .8 del Decreto Interministeriale del 31 luglio 2014. Il Protocollo fissa tempi certi per l'operatività del Fondo: le Banche/Intermediari finanziari hanno trenta giorni lavorativi, dal momento della loro adesione all'iniziativa, per erogare il servizi ai cittadini, a patto che la Consap, società del MEF gestore del Fondo, abbia predisposto da almeno 30 giorni lavorativi il manuale d'uso per l'accesso delle stesse banche all'infrastruttura telematica.

Attivata la procedura, i cittadini possono presentare le domande di accesso al Fondo direttamente alla Banca/Intermediario finanziario cui si richiede il mutuo ipotecario, utilizzando la modulistica resa disponibile sul sito del [Dipartimento del Tesoro](#), sul sito della [Consap SpA](#) e sui siti di tutte le Banche/Intermediari finanziari aderenti.

Gli elenchi delle banche aderenti al Protocollo presso le quali è possibile richiedere le garanzie statali sono disponibili nell'apposita sezione del sito della [Consap SpA](#), oltre che sul sito dell'ABI (www.abi.it). L'elenco delle banche ad oggi aderenti è in continuo aggiornamento.

La domanda di accesso al Fondo va presentata direttamente alla Banca o Intermediario finanziario aderente all'iniziativa cui si richiede il mutuo, utilizzando l'apposita modulistica per la richiesta di accesso al Fondo di garanzia per la prima casa di cui sopra. Questi si occuperanno di inviare la richiesta di accesso alle garanzie a Consap Spa, società pubblica incaricata della gestione delle domande.

Per maggiori informazioni sui requisiti richiesti e sulle modalità di presentazione delle domande si può consultare la normativa di riferimento:

- [L. 27 dicembre 2013, n. 147- Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato \(Legge di Stabilità\), art. 1, comma 48, lett. c\)](#)
- [D.I. 31 luglio 2014, pubblicato nella G.U.R.I. 29 settembre 2014, n. 226](#)
- [Protocollo di intesa MEF ABI dell'8 ottobre 2014](#)

Ulteriori informazioni sono disponibili nelle sezioni dedicate sul sito della [CONSAP S.p.A.](#) società pubblica, cui è affidata la gestione del Fondo, e del MEF (Dipartimento del Tesoro).

Costo di costruzione Box / posto auto

E' consentito portare in detrazione dall'IRPEF dovuta – nell'ambito della propria dichiarazione dei redditi il 50% del costo di realizzazione del box/posto auto pertinenziale, come risultante da un'apposita attestazione che deve essere rilasciata dall'impresa costruttrice, fino ad un limite di costo di costruzione pari a euro 96.000.

La detrazione è ripartita obbligatoriamente in dieci quote annuali di importo costante; la prima

nell'anno di sostenimento della spesa e le altre nei successivi nove anni. Il meccanismo agevolativo consta di una riduzione dell'imposta dovuta nel periodo (detrazione); pertanto, il recupero fiscale è ammesso nei limiti dell'IRPEF lorda relativa all'anno in questione, non essendo invece ammesso il rimborso di somme eccedenti l'IRPEF (ad es. in caso di quota annua di detrazione IRPEF pari a euro 1.200 ed IRPEF lorda dell'anno pari a euro 1.000, l'importo di euro 200 non potrà essere richiesto a rimborso né in alcun modo recuperato). Inoltre, qualora nell'anno il contribuente non abbia IRPEF lorda (ad es. nel caso di esercizio di attività professionale o d'impresa soggetta a regimi di imposizione sostitutiva, quale quello dei c.d. "superminimi") oppure abbia l'IRPEF lorda già interamente assorbita da altre detrazioni d'imposta (detrazioni lavoro dipendente, detrazioni mutuo prima casa, rate ristrutturazioni edilizie anni precedenti, ecc.), la rata di detrazione nel medesimo anno non sarà più recuperabile; tuttavia, è bene ricordare che le rate residuali non saranno perse, a condizione che in ciascun anno di scadenza della successiva rata vi sia un'IRPEF dovuta.

La detrazione ammessa non risulta pari al totale della fattura di acquisto del box o posto auto, in quanto la stessa è limitata al 50% delle spese di realizzazione sostenute dall'impresa costruttrice appositamente attestate con una dichiarazione che dovrà essere rilasciata all'acquirente (si veda anche la risoluzione n. 38/E del 2008). L'impresa dovrà pertanto certificare il costo di costruzione del box o posto auto (è sufficiente l'indicazione nel corpo della fattura o nell'atto di acquisto). Si consideri inoltre che, sempre nei limiti del costo di costruzione e del tetto di spesa massima, rientra nella spesa agevolabile anche l'IVA applicata dall'impresa venditrice, in quanto costo che resta a carico dell'acquirente persona fisica.

Condizione essenziale per usufruire della detrazione è la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione ed il box, così come risultante dall'atto di acquisto. In caso di acquisto contemporaneo di abitazione e box/posto auto con un unico rogito notarile, recante evidenza del vincolo pertinenziale, l'acquirente potrà usufruire della detrazione del 50% sulle spese di realizzazione di quest'ultimo, provvedendo a pagare con bonifico bancario o postale, ed acquisendo la relativa dichiarazione di costo di costruzione del box/posto auto rilasciata dall'impresa costruttrice. È importante evidenziare che la detrazione IRPEF può essere applicata anche per l'acquisto di più garages pertinentziali, e anche nell'ipotesi in cui nel rogito non vengano invocate le agevolazioni "prima casa" (ad esempio, nel caso di acquisto di una seconda casa o "terza" casa).

È opportuno evidenziare che la detrazione in esame si rende applicabile per l'acquisto del box pertinenziale di nuova costruzione, che sia ceduto dall'impresa costruttrice. Pertanto, nel caso di acquisto da privato di box pertinenziale non di nuova costruzione, le agevolazioni fiscali non troveranno applicazione. È infatti condizione essenziale per la fruizione del beneficio fiscale che la cessione venga effettuata dall'impresa costruttrice che ha sostenuto (anche in appalto) i costi di costruzione dei box. Il costo di costruzione del box/posto auto deve essere fornito dall'impresa

costruttrice in apposita attestazione, unitamente alla relativa IVA dovuta sull'acquisto.