

FINANZIAMENTI GARANTITI

Mutui casa under 36, più chance di richieste agevolabili a dicembre

Via libera alla revisione del tasso massimo di interesse applicabile ai mutui under 36 (con Isee non superiore a 40mila euro) garantiti dal Fondo di garanzia per la prima casa, istituito presso il Mef e gestito da Consap Spa. La misura, contenuta in un emendamento al decreto Aiuti ter approvato dalla Commissione speciale alla Camera, è stata concepita per adeguare alle mutate condizioni di mercato il tasso effettivo globale (Teg) massimo applicabile ai mutui erogati agli under 36 che beneficiano della disciplina agevolativa introdotta lo scorso anno con l'articolo 64 decreto Sostegni bis, attraverso la quale trovano applicazione sia agevolazioni di natura tributaria che creditizia, con la garanzia pubblica fino all'80% della quota capitale del mutuo. Con le novità appena approvate, per le domande presentate nel corso del mese di dicembre 2022 dagli under 36, il Teg massimo applicabile a tali mutui potrà essere superiore rispetto al parametro soglia attualmente utilizzato, ossia il Teg medio (su base trimestrale) pubblicato in «Gazzetta Ufficiale» dal Mef in base alla «legge anti-usura» e che risulta attualmente fuori mercato anche a causa, da ultimo, all'incremento di 75 punti base dei tassi di interesse ad opera della Bce. Il nuovo parametro che individua il Teg massimo a cui potranno essere erogati i mutui agevolati under 36 prevede un incremento del Teg medio calcolato dal Mef al fine di tenere conto anche del differenziale tra la media del tasso Irs a 10 anni relativo al mese precedente all'erogazione del mutuo, e la media del tasso Irs a 10 anni relativo al trimestre sulla base del quale è stato calcolato il citato Teg medio.

Dall'entrata in vigore della misura in commento ad oggi, secondo i dati Consap sono stati erogati oltre 44mila mutui garantiti, con un rallentamento proprio negli ultimi mesi, a causa delle mutate condizioni di mercato. I mutui agevolati in questione, infatti, anche se sono assistiti da una garanzia pubblica, sono comunque sottoposti ad una previa valutazione del merito creditizio del futuro mutuatario da parte della banca, e non prevedono quindi alcun obbligo di erogazione. Con la circolare 12/E del 2021, l'agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti sulle agevolazioni fiscali spettanti in relazione ai mutui in oggetto. Oltre all'esenzione dalle imposte catastali, di registro, e sostitutiva dello 0,25%, è previsto un credito d'imposta pari all'Iva corrisposta in relazione all'acquisto della prima casa.

In merito al limite d'età per accedere ai benefici, considerato il tenore letterale della norma non perfettamente coincidente tra disciplina creditizia e quella tributaria, una persona fisica che compirà 36 anni entro il 31 dicembre 2022 non potrà accedere alle agevolazioni tributarie, anche se stipulerà l'atto notarile prima del compimento del trentaseiesimo anno di età, mentre la garanzia pubblica è fruibile qualora alla data di presentazione della domanda di finanziamento l'istante non abbia ancora compiuto 36 anni.

—Valentino Tamburro

