

Agevolazioni per la casa

Inviato da Nicola Tartaglia
venerdì 01 novembre 2013

Le agevolazioni per la casa nel "Decreto Imu" 18/10/2013 Il D.L. 102/2013, al fine di contrastare l'emergenza abitativa, ha introdotto una serie di misure volte a fornire soluzioni in grado di superare la logica di misure occasionali e sporadiche di interventi emergenziali, inserendo, al contrario, una serie di misure strutturali e più incisive volte a tutelare il settore abitativo. Per tali motivi oltre a rifinanziare alcuni Fondi già preesistenti è stato istituito un nuovo Fondo di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione. Particolare attenzione è stata data alle giovani coppie e ai genitori single con figli minori che possono richiedere un mutuo agevolato fino a € 200 mila per comprare casa. Ferma restando l'età inferiore ai 35 anni dei richiedenti. Il D.L. 102/2013 (a pag. 1669), oltre a prevedere misure in materia di IMU, fiscalità immobiliare e lavoro, ha varato un nuovo piano per la casa che contempla la creazione di un nuovo Fondo e il rifinanziamento di tre fondi già esistenti in passato prevedendo una dotazione complessiva di € 200 milioni (riquadro 1) al fine di rendere più sostenibili gli oneri del mutuo e della locazione della prima abitazione per le famiglie e le persone più svantaggiate. Elenchiamo brevemente i contenuti, le caratteristiche e i criteri per l'accesso ai rispettivi Fondi.

Fondo di solidarietà per i mutui prima casa Il Fondo ha la finalità di sostenere i proprietari, titolari di mutui prima casa, nel pagamento delle rate del mutuo, mediante una sospensione nel pagamento delle rate stesse. Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, introdotto dalla legge 244/2007, è stato rifinanziato con € 20 milioni per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Possono accedere a tale agevolazione: – solo i proprietari di immobili adibiti ad abitazione principale che versano in temporanea difficoltà; – i titolari di un mutuo non superiore a € 250 mila; – se in possesso di indicatore ISEE non superiore a € 30 mila. Oltre a ciò la legge richiede che il proprietario dell'immobile deve dimostrare di possedere almeno uno dei seguenti requisiti: – perdita del rapporto di lavoro subordinato sia a tempo determinato che a tempo indeterminato; – perdita del rapporto di lavoro parasubordinato; – insorgenza di condizioni di non autosufficienza ovvero handicap grave dell'intestatario o di uno dei cointestatari del contratto di mutuo. La sospensione del pagamento delle rate del mutuo può essere effettuato per un periodo determinato: massimo di 18 mesi. In tale arco temporale sarà il Fondo a sostenere i costi relativi agli interessi maturati sul debito residuo durante il periodo della sospensione.

Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa La finalità del Fondo è offrire le garanzie necessarie per ottenere un mutuo per l'acquisto della prima casa. È lo Stato che garantisce il 50% della quota capitale del mutuo che viene concesso. Il Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa, istituito con il D.L. 112/2008, viene ora rifinanziato con altri € 30 milioni, per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Il D.P.C.M. 103 del 24 giugno 2013 (a pag. 1677), predisposto dal Dipartimento della gioventù e del servizio civile nazionale (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 209 del 6 settembre 2013 ed entrato in vigore il 21 settembre) ha emanato un nuovo regolamento sulla disciplina del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali. Il provvedimento ha modificato il precedente decreto 256 del 17 dicembre 2010, intervenendo sulla superficie dell'abitazione e sui requisiti reddituali. Potranno utilizzare questa agevolazione: – le giovani coppie o i nuclei familiari anche monogenitoriali con figli minori; – i giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico (anche in assenza di un contratto di lavoro a tempo indeterminato); – il reddito ISEE complessivo non deve essere superiore a € 40 mila; – non bisogna possedere altri immobili a uso abitativo. L'immobile acquistato deve essere adibito ad abitazione principale e non deve rientrare in determinate rendite catastali (A1 – A8 – A9). La superficie utile non deve essere superiore a 95 metri quadrati e non deve avere le caratteristiche di lusso. Il mutuo attivabile con il Fondo non deve essere superiore a € 200 mila e il tasso applicato sarà stabilito dai singoli istituti bancari ma con un tasso massimo «pari o equivalente a Euribor + 150 punti base per mutui di durata superiore a 20 anni e a Euribor + 120 punti base per mutui di durata inferiore, nel caso di mutui a tasso variabile, nonché a un tasso massimo pari o equivalente a IRS + 150 punti base per mutui di durata superiore aventi anni e a IRS + 120 punti base per mutui di durata inferiore, nel caso di mutui a tasso fisso» bensì «non superiore al tasso effettivo globale medio sui mutui, pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 108 del 7 marzo 1996». Le banche si impegnano a non chiedere ai mutuatari garanzie aggiuntive oltre all'ipoteca sull'immobile e alla garanzia fornita dallo Stato.

Fondo per l'accesso alle abitazioni in locazione È stato previsto anche un Fondo nazionale Fondo di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione che prevede l'erogazione di contributi a favore di famiglie che hanno un canone di locazione registrato che si trovano in difficoltà nel pagare l'affitto. Tale Fondo, già istituito dalla legge 431/1998, viene incrementato di ulteriori € 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Lo Stato, con legge finanziaria, stabilisce l'importo da ripartire tra le regioni entro il 31 marzo. Successivamente saranno i comuni a definire l'entità e le modalità di erogazione dei contributi e i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne. Le somme erogate sono concesse come contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti dai conduttori in difficoltà ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata. Possono presentare la domanda tutti i cittadini in possesso di determinati requisiti: – reddito annuo imponibile complessivo non superiore a due pensioni minime INPS, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 14%; – reddito annuo imponibile complessivo non superiore a quello determinato dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 24%. In presenza di queste condizioni i conduttori potranno accedere al Fondo partecipando ai bandi pubblici comunali.

Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli Per la prima volta è stato istituito un Fondo di garanzia a copertura del rischio di morosità di locatari altrimenti affidabili. Avrà una consistenza di € 20 milioni per ciascuno degli anni 2014 e 2015 e sarà finalizzato a garantire il rischio di morosità da parte di quei locatari, generalmente affidabili che, a causa della sfavorevole

situazione economica che attraversa il Paese, si trovano momentaneamente in difficoltà. Il Fondo cerca anche di arginare o prevenire l'apertura di procedimenti di sfratto. L'accesso al fondo consentirà la sospensione temporanea del pagamento dei canoni di affitto. Caratteristiche e requisiti per accedere al Fondo saranno previsti da un decreto ministeriale.

I requisiti dovrebbero essere i seguenti: – un reddito annuo imponibile complessivo non superiore a due pensioni minime INPS, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 14%; – un reddito annuo imponibile complessivo non superiore a quello determinato dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Immobili di edilizia popolare e sociale Il D.L. 102/2013 ha anche previsto delle particolari misure nei confronti dell'edilizia popolare e sociale prevedendo un'assimilazione al trattamento IMU prima casa per gli alloggi degli Istituti autonomi case popolari e quelli delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari. Dal 2013 le cooperative edilizie a proprietà indivisa sono adibite ad abitazione principale con le relative pertinenze. In merito invece agli immobili di edilizia sociale dall'1 gennaio 2014 viene applicato il trattamento IMU prima casa anche per gli alloggi sociali. (1) Con questo incentivo il Governo mira a incentivare gli investimenti in alloggi sociali tramite le risorse attualmente disponibili presso il Fondo investimenti per l'abitare (FIA), al fine di non solo incrementare l'offerta abitativa in alloggi sociali, ma anche di attivare ulteriori investimenti, con considerevoli ricadute anche dal punto di vista occupazionale. Viene anche modificato il richiamo normativo (introdotto nell'art. 13, comma 10 del D.L. 201/2011), già operativo in precedenza, per l'estensione della detrazione per abitazione principale agli alloggi assegnati dagli IACP o enti assimilati ex art. 93 D.P.R. 616/77. Cedolare secca per affitti concordati Il D.Lgs 23/2011, all'art. 3, introdusse la "cedolare secca sugli affitti", ovvero un'imposta che sostituisce: – IRPEF e addizionali sul reddito degli affitti; – imposta di registro e imposta di bollo alla registrazione; – imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione; – imposta di bollo (se dovuta) sulle risoluzioni e proroghe del contratto. Tale opzione può essere esercitata in relazione agli appartamenti e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione. Nella prima versione l'imposta sostitutiva era pari al 21% calcolato sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti, ovvero quella ridotta del 19% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative. Il Dipartimento delle finanze, con l'introduzione di questo nuovo istituto, si aspettava incassi per circa € 2,6 miliardi, ma tenuto conto degli acconti versati e stimando la cifra del saldo da versare nei prossimi mesi, l'introito per l'erario è di circa € 500 milioni, circa un quinto di quanto preventivato. Per tali ragioni in occasione dell'entrata in vigore del D.L. 102 si è prevista, di inserire all'interno del "pacchetto casa", anche la riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato dal 19% al 15%. Per rendere ancora più appetibile il ricorso a tale strumento si è deciso di far decorrere la riduzione già dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013, in pratica, per l'intero anno 2013. In pratica i contribuenti possono perciò beneficiare della riduzione anche in sede di acconto per il 2013, sia per i versamenti in corso, in caso di rateazione del primo acconto per il 2013, sia per l'acconto di novembre, in scadenza il 2 dicembre prossimo in quanto il 30 novembre è sabato e l'1 dicembre è domenica. Questa nuova riduzione dell'aliquota di tre punti percentuali non può che far aumentare la convenienza del regime a imposta sostitutiva. (Tratto da "Il pacchetto casa", Consulente Immobiliare, 15 ottobre 2013, n. 938).