

COSA FARE PER SOSPENDERE IL MUTUO PER LA PRIMA CASA ENTRO IL 31/12/2022

Esistono diverse possibilità a disposizione dei cittadini che hanno riscontrato difficoltà nel pagamento delle rate dei mutui per la prima casa.

Vediamole nel dettaglio:

FONDO DI SOSPENSIONE PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA GESTITO DA CONSAP

Chi può richiedere la sospensione delle rate del mutuo prima casa?

Potranno quindi farne richiesta:

1. I dipendenti che hanno subito una riduzione dell'orario di lavoro o la cessazione dello stesso;
2. Le collaborazioni coordinate continuative attive al 23/02/2020;
3. Lavoratori autonomi;
4. Liberi professionisti;
5. Imprenditori individuali e soggetti di cui all'art. 2083 c.c.

È inoltre necessario rientrare in condizioni specifiche.

Per i lavoratori dipendenti si potrà accedere alle misure di sospensione, se si è verificata la **sospensione** dal lavoro per almeno **30 giorni lavorativi consecutivi** o una **riduzione** dell'orario di lavoro per un periodo di almeno **30 giorni lavorativi consecutivi**.

Complessivamente tali sospensioni dovranno corrispondere a una riduzione pari ad almeno il 20% dell'orario complessivo di lavoro.

Lo stop delle rate potrà durare per un arco di tempo diverso a seconda della durata della sospensione:

1. **fino a 6 mesi**, se la sospensione o la riduzione orario del lavoro ha una durata compresa tra un minimo di 30 giorni e un massimo di 150 giorni lavorativi consecutivi;
2. **fino a 12 mesi** se la sospensione o riduzione dell'orario di lavoro ha una durata compresa tra 151 e 302 giorni lavorativi consecutivi;
3. **fino a 18 mesi** se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata superiore di 303 giorni lavorativi consecutivi.

L'azienda dovrà **autocertificare** la sospensione del lavoro per i giorni lavorativi consecutivi di sospensione.

Non è obbligatoria la presentazione dell'Isee per accedere al Fondo.

La misura è stata estesa anche ai **lavoratori autonomi, ai liberi professionisti ed agli imprenditori individuali** che dichiarino di aver registrato nel trimestre successivo al 21 febbraio 2020 e precedente alla domanda, un calo del fatturato superiore del 33% del fatturato dell'ultimo trimestre 2019, in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività.

La sospensione può essere richiesta al verificarsi, nei tre anni precedenti la domanda, dei seguenti eventi:

1. Morte o riconoscimento di grave handicap ovvero di invalidità civile non inferiore all'80 per cento.
2. Perdita del posto di lavoro;
3. Sospensione del lavoro per un periodo di almeno 30 giorni (per lavoro subordinato, parasubordinato, o di rappresentanza commerciale o di agenzia, a tempo determinato o indeterminato);
4. Riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni.

Ricordiamo che il Fondo concede la sospensione del pagamento delle rate, per un massimo di 18 rate.

Facendo quindi un'integrazione tra la normativa precedente (Fondo Gasparini) che ha sempre regolato questa materia, e i provvedimenti normativi successivi possiamo definire i seguenti parametri che, come detto, si applicheranno alle categorie sopra indicate:

1. Può presentare domanda di accesso ai benefici del Fondo **il proprietario di un immobile non di lusso adibito ad abitazione principale;**
2. Il titolare di un mutuo, contratto per l'acquisto della **prima casa di un importo non superiore a 250 mila euro** (400 mila euro fino al 31/12/2022);
3. Ai titolari di mutui in ammortamento da almeno un anno;
4. Ai mutui che non godono di agevolazioni pubbliche o polizze assicurative che coprono le rate sospese per gli eventi previsti dalla misura.

Attenzione: la sospensione può essere richiesta anche dal titolare del contratto di mutuo già in ritardo nel pagamento delle relative rate, purché il ritardo non superi i 90 giorni consecutivi.

A chi va presentata la domanda?

La domanda va presentata alla Banca o Finanziaria che ha erogato il mutuo, l'istituto a sua volta invia entro 10 giorni a CONSAP (Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A) che dovrà dare il nulla osta alla sospensione delle rate entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione.

La banca, entro 5 giorni dalla risposta di Consap, dovrà comunicare al mutuatario l'esito della richiesta.

Accedere a tali aiuti straordinari conviene davvero?

È bene valutare con la massima attenzione la reale convenienza dell'agevolazione, perché è vero che questi aiuti saranno necessari per moltissime persone, ma bisogna considerare le condizioni del mutuo in essere. Infatti, accedendo a tali forme di sostegno, le condizioni del nostro mutuo cambiano, ad esempio se abbiamo un mutuo a tasso variabile potremmo dover fare i conti con i notevoli aumenti dei tassi che stanno avvenendo, oppure potremmo precluderci l'accesso successivo ad altre opportunità (es. surroga).

Le agevolazioni “prima casa under 36”

Per favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni, il decreto legge n. 73/2021 (noto come decreto “Sostegni bis”) ha introdotto nuove agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l'acquisto della “prima casa”.

Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2022. La legge di bilancio 2022, infatti, ha prorogato di ulteriori sei mesi il termine originario del 30 giugno 2022 previsto dal decreto “Sostegni bis”.

La norma prevede i seguenti benefici:

- per le compravendite non soggette a Iva, l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale
- per gli acquisti soggetti a Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore.

Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro (ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni), dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito:

- utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato;
- utilizzato in compensazione tramite modello F24, nel quale va indicato il codice tributo “6928”;
- esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

A chi spettano

Possono beneficiare delle agevolazioni i giovani che:

- non hanno ancora compiuto i 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato;
- hanno un indicatore ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

L'ISEE viene calcolato sui redditi percepiti e il patrimonio posseduto nel secondo anno precedente la presentazione all'Inps della Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU): un documento che contiene i dati anagrafici, reddituali e patrimoniali necessari a descrivere la situazione economica del nucleo familiare.

Per gli atti stipulati nel 2021, l'ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio del 2019; per gli atti stipulati nel 2022, l'ISEE è quello del 2020.

Per saperne di più:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/agevolazioni-prima-casa-under-36>

<https://www.consap.it/fondo-prima-casa/>