

Stefano Bianchin

Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti

Via A. Gramsci, 9 - 31022 - Preganziol (TV) - Italy

Ph. +39.346.3138850 - Mail info@stefanobianchin.it

PEC stefano.bianchin@odcectv.legalmail.it - Web www.stefanobianchin.it

C.f. BNCSFN73P07L407J, P.Iva 03600960268 - Codice destinatario: KRRH6B9

ODCEC Treviso n. A1656 - Reg. Revisori Legali n. 137801

Polizza assicurativa responsabilità civile per rischi derivanti dall'attività professionale

n. IPC0001574 - AIG - massimale euro 1.000.000,00



Gentili Signore, Egregi Signori,

Clienti

Loro sedi

Preganziol, 31 maggio 2021

Oggetto: Newsletter - Decreto Sostegni bis - Agevolazioni Acquisto Prima Casa Giovani

Gentili Signore, Egregi Signori,

sperando di fare cosa gradita, informiamo che l'art. 64 del D.L. 25 maggio 2021, n. 73, c.d. Decreto Sostegni-bis, pubblicato nella G.U. n. 123 del 25 maggio 2021, in vigore dal 26 maggio 2021, contiene tra l'altro, nuove disposizioni che:

- agevolano, fino al 30 giugno 2022, l'accesso alla prima abitazione per i giovani under 36,
- elevano la garanzia ottenibile dal Fondo per i mutui, di cui all'art. 1, co. 48, lett. c), legge n. 147/2013,
- mediante abbattimento delle imposte sui trasferimenti e di quella sostitutiva sui finanziamenti relativi gli acquisti di "prime case", come definite dalla Nota II-bis) all'art. 1, tariffa, parte prima, T.U.R.

Fondo solidarietà mutui "prima casa", c.d. "Fondo Gasparrini"

Fino al 31 dicembre 2021, l'ammissione ai benefici del Fondo è estesa ai lavoratori autonomi e ai liberi professionisti che autocertifichino ai sensi degli articoli 46 e 47 DPR 445/2000 di aver registrato, in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero, nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e la predetta data, un calo del fatturato superiore al 33% rispetto all'ultimo trimestre 2019 in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza coronavirus.

Per l'accesso al Fondo non è richiesta la presentazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE).

Soggetti Beneficiari

Le categorie aventi priorità per l'accesso al credito:

- giovani coppie,
- nuclei familiari mono genitoriali con figli minori,
- giovani di età inferiore ai trentasei anni,

che hanno un **ISEE non superiore a 40.000 euro annui**,

con **limite di finanziabilità**, inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, **superiore all'80%**,

possono beneficiare della **garanzia del Fondo Gasparrini** nella misura massima dell'80% della quota capitale sui finanziamenti concessi.

Stefano Bianchin

Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti

Via A. Gramsci, 9 - 31022 - Preganziol (TV) - Italy

Ph. +39.346.3138850 - Mail info@stefanobianchin.it

PEC stefano.bianchin@odcctv.legalmail.it - Web www.stefanobianchin.it

C.f. BNCSFN73P07LA07J, P.Iva 03600960268 - Codice destinatario: KRRH6B9



Esenzione Imposte Indirette e Sostitutiva Mutui

Soggetti Beneficiari

Soggetti che:

- non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e
- hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

Oggetto dell'agevolazione

Possono essere oggetto dell'agevolazione:

- gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà e
- gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione,

relativi a "prime case" di abitazione, escluse quelle di categoria catastale A1, A8 e A9.

Contenuti dell'Agevolazione

Esenzione imposte indirette:

- Imposta di registro
- Imposta Ipotecaria
- Imposta Castale
- Iva: per gli atti soggetti a IVA, è attribuito un credito d'imposta di ammontare equivalente, che potrà alternativamente:
 - essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
 - essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute successivamente all'acquisto;
 - essere utilizzato in compensazione con altre imposte, tributi e/o contributi;

In ogni caso non si dà luogo a rimborso del credito.

I finanziamenti erogati per

- l'acquisto,
- la costruzione e
- la ristrutturazione

di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni soggettive e oggettive di cui sopra, sono **esenti da**

- imposta sostitutiva mutui e
- tasse concessioni governative.

La parte mutuataria è tenuta a rendere dichiarazione della sussistenza dei requisiti nell'atto di finanziamento o, in apposito allegato al medesimo.

Ringrazio per l'attenzione.

Resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o approfondimenti.

Cordialità.

dr Stefano Bianchin



Riferimenti Normativi

D.L. 25 maggio 2021, n. 73, Decreto Sostegni-bis
pubblicato nella G.U. n. 123 del 25 maggio 2021
in vigore dal 26 maggio 2021

Art. 64 - Misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione ed in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile.

1. Le misure di cui all'articolo 54, comma 1, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, si applicano fino al 31 dicembre 2021.

2. All'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, le parole "di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'articolo 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92" sono sostituite dalle seguenti: "che non hanno compiuto trentasei anni di età".

3. Per le domande presentate a decorrere dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore della presente disposizione fino al 30 giugno 2022, alle categorie aventi priorità per l'accesso al credito di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159, non superiore a 40.000 euro annui, per i finanziamenti con limite di finanziabilità, inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, superiore all'80%, la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi. I soggetti finanziatori sono tenuti ad indicare, in sede di richiesta della garanzia, le condizioni economiche di maggior favore applicate ai beneficiari in ragione dell'intervento del Fondo.

...

6. Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definite dalla nota II-bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale se stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età e nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159, non superiore a 40.000 euro annui.

7. Per gli atti di cui al comma 6, relativi a cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, è attribuito agli acquirenti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età e nell'anno in cui l'atto è stipulato un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

8. I finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 6 e sempreché la sussistenza degli stessi risulti da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata



al medesimo sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.

9. Le disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8 si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore della presente disposizione e il 30 giugno 2022.

10. In caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni di cui ai commi 6, 7, 8 e 9 o di decadenza da dette agevolazioni, per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicano le relative disposizioni previste dalla nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 e dall'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.

...

DECRETO-LEGGE 17 marzo 2020, n. 18 Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19

Art. 54 - Attuazione del Fondo solidarietà mutui "prima casa", cd. "Fondo Gasparrini"

1. Per un periodo di 9 mesi dall'entrata in vigore del presente decreto legge, in deroga alla ordinaria disciplina del Fondo di cui all'articolo 2, commi da 475 a 480 della legge 244/2007:

a. l'ammissione ai benefici del Fondo è esteso ai lavoratori autonomi e ai liberi professionisti che autocertifichino ai sensi degli articoli 46 e 47 DPR 445/2000 di aver registrato, in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e la predetta data, un calo del proprio fatturato, superiore al 33% del fatturato dell'ultimo trimestre 2019 in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza coronavirus;

b. Per l'accesso al Fondo non è richiesta la presentazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE).

LEGGE 27 dicembre 2013, n. 147

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014)

48. Ai fini del riordino del sistema delle garanzie per l'accesso al credito delle famiglie e delle imprese, del più efficiente utilizzo delle risorse pubbliche e della garanzia dello Stato anche in sinergia con i sistemi locali di garanzia, del contenimento dei potenziali impatti sulla finanza pubblica, è istituito il Sistema nazionale di garanzia, che ricomprende i seguenti fondi e strumenti di garanzia:

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, cui sono attribuite risorse pari a euro 200 milioni per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016, nonché le attività e le passività del Fondo di cui all'articolo 13, comma 3-bis, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, fermo restando quanto previsto dall'ultimo periodo della presente lettera. Il Fondo di garanzia per la prima casa opera con il medesimo conto corrente di tesoreria del Fondo di cui al predetto articolo 13, comma 3-bis, del decreto-legge n. 112 del 2008. La garanzia del Fondo è concessa nella misura massima del 50 per cento della quota capitale, tempo per tempo in essere 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 da

Stefano Bianchin

Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti

Via A. Gramsci, 9 - 31022 - Preganziol (TV)- Italy

Ph. +39.346.3138850 - Mail info@stefanobianchin.it

PEC stefano.bianchin@odcctv.legalmail.it - Web www.stefanobianchin.it

C.f. BNCSFN73P07L407J, P.Iva 03600960268 - Codice destinatario: KRRH6B9



parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari mono genitoriali con figli minori, nonché dei giovani di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'articolo 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92. Gli interventi del Fondo di garanzia per la prima casa sono assistiti dalla garanzia dello Stato, quale garanzia di ultima istanza. La dotazione del Fondo può essere incrementata mediante versamento di contributi da parte delle regioni e di altri enti e organismi pubblici. Con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro con delega alle politiche giovanili e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le norme di attuazione del Fondo, nonché i criteri, le condizioni e le modalità per l'operatività della garanzia dello Stato e per l'incremento della dotazione del Fondo. Il Fondo di garanzia di cui all'articolo 13, comma 3-bis, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, continua ad operare fino all'emanazione dei decreti attuativi che rendano operativo il Fondo di garanzia per la prima casa.

Bibliografia

[Mutui giovani prima casa, richieste al via dal 24 giugno. In arrivo anche 250 milioni per il 2022 - Il Sole 24 ORE](#)

[Prima casa giovani: agevolazioni con ISEE fino a 40mila euro - FISCOeTASSE.com](#)

[Mutui giovani Attenzione agli abbagli \(msn.com\)](#)