



Fossati Massimiliano

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/a
Revisore dei Conti n. 86312 Decreto Ministeriale 27/07/1999 Gazzetta Ufficiale n. 77 del 28/09/1999
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6574
Mediatore Professionista

20/03/2025

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Proroga fondo garanzia mutui prima casa

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che i commi da **112 a 116** della legge di Bilancio 2025 intervengono sulla disciplina del **Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa**, e prorogano al **31 dicembre 2027** la possibilità di usufruire della **garanzia massima dell'80 per cento**, a valere sul Fondo medesimo, sulla **quota capitale** dei mutui destinati alle categorie prioritarie, aventi specifici requisiti di reddito ed età. Le disposizioni, inoltre, differiscono alla medesima data l'applicazione di alcune norme a supporto nell'accesso al credito fornito dalle garanzie del Fondo prima casa in favore delle famiglie numerose. In particolare, il **comma 115** modifica il perimetro dei **soggetti** che possono accedere al Fondo di garanzia per la prima casa. Il **comma 116**, invece, porta a **due anni** il termine per **l'alienazione di immobili da destinare a prima abitazione** valido per conservare il **beneficio dell'aliquota agevolata del 2 per cento** relativa all'imposta di registro.

Premessa

La legge di stabilità per il 2014 (legge 27 dicembre 2013, n. 147) ha istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze il **Fondo di garanzia per la prima casa** ("*Fondo prima casa*"), nell'ambito di un riordino generale del sistema delle garanzie per l'accesso al credito delle famiglie e delle imprese e in sostituzione del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa.

Tale fondo ha previsto la concessione **di garanzie a prima richiesta su mutui, dell'importo massimo di 250 mila euro, per l'acquisto - ovvero per l'acquisto anche con interventi di ristrutturazione purché con accrescimento dell'efficienza energetica - di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del mutuatario.**

Nello specifico, nella fase della sua prima applicazione, il fondo concedeva garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari, 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 le priorità sopra ricordate. La Legge di **Bilancio 2025** apporta novità significative a detto fondo prorogandolo e rifinanziandolo fino al **31 dicembre 2027** con nuove risorse: 130 milioni di euro per il 2025 e 270 milioni di euro all'anno per il 2026 e il 2027. Degno di nota è soprattutto l'**aumento della garanzia per "categorie prioritarie"**; in sostanza viene confermata la possibilità di ottenere una garanzia statale fino **all'80% della quota capitale del mutuo** per le categorie prioritarie, tra cui: **i) giovani coppie; ii) famiglie mono-genitoriali con figli minori; giovani under 36; iv) famiglie numerose.**

La nuova disciplina – comma 112

Il **comma 112** proroga al **31 dicembre 2027** la possibilità di avvalersi della disciplina speciale che eleva la misura massima della garanzia rilasciata dal Fondo di garanzia per la prima casa **dal 50 fino all'80 per cento della quota capitale le categorie prioritarie**, qualora in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) **non superiore a 40 mila euro annui e per mutui di importo superiore all'80 per cento del prezzo dell'immobile, compreso di oneri accessori.**

La normativa sul punto specifica che tali categorie prioritarie sono le giovani coppie, i nuclei familiari mono-genitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi IACP e i giovani di età inferiore ai 36 anni, in possesso di ISEE **non superiore a 40.000 euro annui**, richiedenti un mutuo **superiore all'80 per cento dell'immobile**, ivi compresi gli oneri accessori.

Osserva

Si segnala, altresì, che **la possibilità di elevare la garanzia fino all'80 per cento** in favore delle categorie prioritarie, **fermi i requisiti richiesti, operi anche quando il tasso effettivo globale-TEG sia superiore al tasso effettivo globale medio-TEGM, nel rispetto di determinate condizioni.** In particolare, viene stabilito che il TEG può superare il TEGM nella misura massima pari al differenziale tra la media del tasso Interest Rate Swap a 10 anni calcolata nel mese precedente al mese di erogazione e la medesima media calcolata nel trimestre sulla base del quale è stato calcolato il

TEGM in vigore. La norma si applica in caso di differenziale positivo. Qualora, invece, tale differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni di maggior favore in relazione al TEGM in vigore

Comma 113 – le categorie prioritarie

Il **comma 113** ha prorogato di fatto al **31.12.2027** le norme di favore contenute nella legge di bilancio per il 2024 per le cd. categorie prioritarie. A tal fine si ricorda che per l'anno 2024, sono state inserite tra le categorie prioritarie i nuclei familiari che:

- includono tre figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 45.000 euro annui; ♣
- includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

Misura massima della garanzia

In caso di domande di finanziamento con limite di finanziabilità (*quando il rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile è superiore all'80%*), per le suddette famiglie numerose la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo di garanzia per la prima casa è fissata:

- 1. all'80% della quota capitale (tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi) per le famiglie con tre figli con età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 40.000 euro annui;**
- 2. all'85% della quota capitale (tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi) per le famiglie con 4 figli con età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 45.000 euro annui;**
- 3. al 90% della quota capitale (tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi) per le famiglie con 4 figli con età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 45.000 euro annui.**

Osserva

Tali disposizioni si applicano alle domande presentate dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore della legge di bilancio 2024

Sempre in relazione alle domande presentate dalle famiglie numerose in oggetto, si prevede che sia accantonato un coefficiente di rischio non inferiore:

- all'8,5 per cento dell'importo garantito dal finanziamento stesso per le famiglie di cui alla lettera a);
- al 9 per cento per le famiglie di cui alla lettera b);
- al 10 per cento per quelle di cui alla lettera c).

Infine, rimane confermato per tutte le categorie aventi priorità, la garanzia del Fondo rimane operativa anche nell'ipotesi di surroga del mutuo originario, nel caso in cui le condizioni economiche rimangano sostanzialmente invariate o siano migliorative di quelle originarie e comunque non abbiano impatti negativi sull'equilibrio economico-finanziario del Fondo medesimo

Osserva

Il **comma 113** dispone, inoltre, che le risorse disponibili a valere sulla riserva di cui all'articolo 1, comma 11, della legge 30 dicembre 2023, n. 213 - in buona sostanza, il richiamato coefficiente di rischio - possono essere utilizzate anche per le finalità di cui al **comma 112**.

Osserva

Il **comma 114**, infine, incrementa di 130 milioni di euro per l'anno 2025 e di 270 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027 la dotazione del richiamato Fondo di garanzia per la prima casa, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge n. 147 del 2013.

I beneficiari

Il **comma 115** modifica la lettera c) del comma 48 dell'articolo 1 della legge n. 147 del 2013, stabilendo che il *"Fondo di garanzia per la prima casa è riconosciuto **esclusivamente**, e non più prioritariamente, per l'accesso al credito da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari mono-genitoriali con figli minori, da parte dei conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dei giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età"*

In sostanza, la **legge di bilancio 2025** ha indicato che i soggetti beneficiari delle misure del Fondo sono esclusivamente (e non più prioritariamente):

- **giovani coppie;**
- **nuclei familiari mono-genitoriali con figli minori;**
- **conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati,**
- **giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età.**

Ferma l'ipotesi di accesso alla garanzia al 50%, è **stata prevista**, dall'articolo 64, comma 3, del decreto-legge n. 73 del 2021, **la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80%** per i soggetti con un valore **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.

Si ricorda che tale possibilità originariamente prevista fino al 31 dicembre 2021 è stata più volte prorogata, **da ultimo fino al 31 dicembre 2027**, dalla legge di bilancio 2025.

Mantenimento beneficio aliquota agevolata 2% per imposta registro

Infine, il comma 116 – a proposito della prima abitazione – ha modificato l'articolo 1, nota II-bis), comma 4-bis, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, **estendendo da uno a due anni il periodo di tempo previsto per l'alienazione di immobili da destinare a prima abitazione per conservare il beneficio dell'aliquota agevolata del 2 per cento relativa all'imposta di registro.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti