

IL SOGNO DI UNA CASA

COME COMPRARE UN IMMOBILE IN ITALIA

LA GUIDA PER ORIENTARSI TRA NORME E BUROCRAZIA



La Fabi propone la guida “Il sogno di una casa”, aggiornata con tutte le informazioni utili per chi vuole comprare un’abitazione oggi. Un vademecum che spiega passo dopo passo come affrontare l’acquisto: dalla scelta dell’immobile al mutuo, dal preliminare di compravendita alle imposte dovute, fino alle agevolazioni per la prima casa e ai benefici per le famiglie e i giovani. La guida, realizzata nell’ambito della campagna realizzata per il mese dell’educazione finanziaria coordinato dal Comitato Edufin del ministero dell’Economia e delle Finanze, illustra in modo puntuale le norme fiscali, le regole burocratiche e le garanzie del Fondo Consap prima casa. Spazio, inoltre, è dedicato al bonus under 36. Focus sulla valutazione dei risparmi e dei prezzi, sulla scelta del mutuo tra le varie alternative di tasso, su tutte le spese necessarie, sugli aspetti fiscali e sui costi anche indiretti. Vengono illustrate in maniera approfondita le tre tappe fondamentali: proposta di acquisto, preliminare, rogito. Obiettivo è offrire uno strumento semplice, affidabile e completo utile ai cittadini per orientarsi in un percorso complesso come quello dell’acquisto di una casa, che resta il principale investimento delle famiglie italiane. La guida, corredata di esempi e schemi riassuntivi, è disponibile sui siti www.fabi.it ed edufin.fabi.it; verrà diffusa in tutti i canali social Fabi.

Indice

Comprare casa in Italia

1. Da dove iniziare
2. Mutuo sì, ma quale scegliere?
3. Le carte in regola: i controlli da fare
4. Quali sono le imposte per l’acquisto?
5. Regime fiscale senza i benefici Prima casa
6. Come si calcola la base imponibile per il calcolo delle imposte
7. Regime fiscale con benefici Prima casa
8. Requisiti per beneficiare dell’agevolazione Prima casa
9. Dalla proposta al rogito: le tre tappe fondamentali
10. Fondo garanzia Prima casa - Agevolazioni under 36/giovani



Comprare casa in Italia

L'acquisto della casa, per molte persone rappresenta una delle tappe più significative della vita, un traguardo importante, carico di aspettative, ma anche di incertezze. In alcuni casi, la necessità di ricorrere all'intervento del mutuo ipotecario rende il percorso ancora più complesso, fatto di decisioni difficili e informazioni non sempre chiare. Questa guida nasce per offrire un orientamento, agli acquirenti persone fisiche, semplice e pratico, il cui obiettivo è fornire indicazioni per muovere i primi passi con maggiore consapevolezza, evitando insidie e zone d'ombra in un ambito che, spesso, sembra riservato agli addetti ai lavori.

1. Da dove iniziare

Ancora prima di guardare gli annunci o fissare appuntamenti è importante valutare realisticamente l'ammontare dei propri risparmi, considerare la richiesta di un eventuale mutuo e stimare tutte le spese accessorie connesse all'operazione. Questo tipo di valutazione consente di effettuare una ricerca mirata. Avere le idee chiare sul budget di spesa consente di escludere anticipatamente immobili fuori dalla propria portata economica, risparmiando tempo ed energie. Solo dopo aver definito questo quadro è possibile passare alla fase successiva: individuare l'immobile. Le strade possibili da percorrere sono due: muoversi tra annunci privati, con maggiore autonomia ma anche con più rischi, oppure affidarsi ad un'agenzia immobiliare, che richiede una provvigione, ma offre supporto nella trattativa e nella verifica dei documenti.

2. Mutuo sì, ma quale scegliere?

Per la maggior parte delle famiglie italiane, ricorrere ad un mutuo rimane l'unica soluzione per riuscire ad acquistare casa.

Si tratta di un impegno a lungo termine, spesso di 20 o 30 anni e presso alcuni istituti anche oltre; pertanto, va scelto con attenzione e consapevolezza.

La banca in genere finanzia fino all'80% del valore dell'immobile, stabilito da una perizia tecnica e si garantisce iscrivendo un'ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di trasferimento. La restante parte deve essere coperta con risparmi propri. La rata ideale non dovrebbe mai superare un terzo del reddito netto familiare: è la regola di buon senso che permette di vivere il mutuo senza ansia.

Esistono diversi tipi di mutuo:

- **tasso fisso**, garantisce rate costanti per tutta la durata ed è adatto a chi privilegia la stabilità, di solito le condizioni iniziali sono più alte
- **tasso variabile**, è legato all'andamento dei mercati, di norma l'Euribor, è indicato per chi ha una maggiore tolleranza al rischio
- **tasso misto**, consente il passaggio tra fisso e variabile in date prestabilite, offrendo flessibilità
- **tasso doppio**, combina una quota fissa e una variabile, bilanciando rischio e prevedibilità.

I TASSI AI RAGGI X	
TAN (TASSO ANNUO NOMINALE)	Tasso "puro" applicato al mutuo: somma di parametro (Euribor/Eurirs) più lo spread bancario
SPREAD	È il margine fisso, applicato dalla banca, per tutta la durata del contratto
TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE)	Costo totale mutuo: il Tan più spese di istruttoria, perizia, incasso rata, assicurazioni, imposte
TEG (TASSO EFFETTIVO GLOBALE)	Calcolato sul singolo contratto, comprende gli interessi e tutti gli oneri accessori
TEGM (TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO)	Tasso praticato dalle banche; media trimestrale calcolata da Banca d'Italia per categoria di credito

Una volta scelto il tipo di mutuo, è importante valutare più offerte commerciali proposte da banche. È importante tenere presente oltre agli interessi, anche le spese iniziali necessarie per l'accensione del mutuo quali: istruttoria, perizia, imposta sostitutiva, atto notarile e spese per l'iscrizione ipotecaria. Il Taeg (tasso annuo effettivo globale), rappresenta il principale strumento di trasparenza che riporta il costo complessivo del mutuo su base annua.

Cosa tenere d'occhio. Cinque gli aspetti da valutare attentamente quando si sceglie un mutuo in banca: 1) il totale degli interessi pagati a fine mutuo, 2) il momento in cui la quota capitale supera quella interessi, 3) il peso fiscale: è detraibile solo la quota di interessi, 4) l'eventuale presenza di rate differite (inizialmente solo interessi), 5) la possibilità di estinzione anticipata e le condizioni applicate.

3. Le carte in regola: i controlli da fare

Dopo aver individuato l'immobile, lo step successivo riguarda le verifiche preliminari, cioè tutti quei controlli indispensabili, che consentono di capire se la casa è davvero acquistabile senza rischi o sorprese.

CHECKLIST PRIMA DELLA PROPOSTA
• Titolo di provenienza, visura catastale e planimetria aggiornata
• Verifica urbanistica/edilizia: conformità e sanatorie
• Visura ipotecaria: assenza di ipoteche o gravami
• Attestato di Prestazione Energetica (APE)
• IMU e TARI: regolarmente pagate
• Regolamento e spese condominiali + liberatoria amministratore (al rogito)
• Stato di manutenzione e lavori straordinari da deliberare
• Servizi, trasporti, scuole.

Il primo passo riguarda la documentazione dell'immobile. La visura catastale e la planimetria aggiornata servono a controllare che i dati registrati in catasto corrispondano alla realtà. Il titolo di provenienza (per esempio atto di compravendita, successione o donazione) dimostra che chi vende è davvero il proprietario. Fondamentale la verifica della conformità urbanistica e edilizia: eventuali difformità o abusi possono bloccare la vendita o

comportare costi aggiuntivi.

Segue il controllo degli aspetti legali e fiscali. L'ispezione ipotecaria consente di accertare se l'immobile è gravato da ipoteche, pignoramenti o altri vincoli. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio, informa sulla classe energetica. È prudente chiedere al venditore la prova del pagamento regolare di Imu e Tari, per evitare di ereditare pendenze fiscali. Se l'immobile è in condominio, è opportuno visionare il regolamento interno, l'ammontare delle spese ordinarie e verificare se sono previsti lavori di straordinaria manutenzione. Infine, è buona norma ricordare al proprietario che in sede di stipula notarile dovrà produrre una liberatoria dell'amministratore, che attesti la regolarità dei pagamenti fino al giorno della consegna delle chiavi. La conoscenza della zona e dei servizi permette di effettuare una scelta adeguata alle esigenze familiari.

4. Quali sono le imposte per l'acquisto?

Quando si acquista un immobile ad uso abitativo, le imposte da considerare sono quattro e variano sulla base del venditore, può trattarsi di un'impresa costruttrice/ristrutturatrice o di un privato. Più precisamente si parla di:

- Iva, si applica in determinati casi soprattutto quando si acquista da un'impresa;

- Imposta di registro, necessaria per ufficializzare l'atto di compravendita presso l'agenzia delle Entrate;
- Imposta catastale, riguarda l'aggiornamento dei dati catastali a seguito del trasferimento di proprietà;
- Imposta ipotecaria, richiesta per la trascrizione dell'atto nei registri immobiliari.

5. Regime fiscale senza benefici Prima casa

Quando si acquista un immobile senza l'applicazione delle agevolazioni "Prima Casa", è previsto il versamento di alcune imposte che variano sulla base del venditore.

- Se si acquista da privato o impresa con vendita esente Iva, si pagano
 - Imposta di registro: 9% (minimo € 1.000)
 - Imposta ipotecaria: € 50
 - Imposta catastale: € 50
- Se si acquista da impresa con vendita soggetta a Iva, si paga
 - Iva al 10% o 22% (sulla base della categoria catastale)
 - Imposta di registro, ipotecaria e catastale: € 200 ciascuna.

Quando si applica l'Iva sulla vendita di immobili a uso abitativo

L'Iva si paga solo in casi specifici, cioè quando il venditore è un'impresa costruttrice o ristrutturatrice e ricorrono determinate condizioni:

- 1) Vendita entro 5 anni dalla fine dei lavori
 - l'Iva è sempre obbligatoria
 - aliquota: 10% abitazioni ordinarie, 22% immobili appartenenti alle categorie A/1, A/8, A/9
- 2) Vendita oltre 5 anni dalla fine lavori
 - l'Iva è normalmente esente
 - l'impresa può scegliere, dichiarandolo in atto, di assoggettare la vendita a Iva
- 3) Cessione di fabbricati destinati ad alloggi sociali
 - l'Iva è opzionale, indipendentemente dai 5 anni
 - l'opzione deve risultare espressamente dall'atto notarile

RIASSUMENDO: IMPOSTE SULL'ACQUISTO SENZA BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente Iva)	REGISTRO	9% (minimo 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	10% (22% cat. A/1 A/8 A/9)
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro

6. Come si calcola la base imponibile per il calcolo delle imposte

La base imponibile su cui si calcolano le imposte dovute per l'acquisto di un immobile ad uso abitativo cambia a seconda che la vendita sia soggetta o esente Iva. Per quanto riguarda le vendite soggette a Iva, la base imponibile è il prezzo di vendita indicato nell'atto. Invece, per le vendite di immobili (e relative pertinenze) non soggette a Iva, si ricorre al sistema del "prezzo -valore", cioè si può chiedere la tassazione sul valore catastale anziché sul prezzo pagato. Si applica solo se:

- l'acquirente è una persona fisica (non professionista)
- l'immobile è a uso abitativo
- l'applicazione del prezzo valore è espressamente richiesta al notaio e riportata nell'atto di compravendita
- il prezzo effettivo è comunque indicato nell'atto

Come si calcola il valore catastale senza agevolazioni "prima casa":

$$\text{valore catastale} = \text{rendita catastale} \times 126 \text{ (1,05} \times 120\text{)}$$

Esempio pratico: quando si acquista da privato o impresa esente Iva

Prezzo di acquisto	€ 250.000
Rendita catastale	€ 1.000
Senza prezzo-valore	
Imposta di registro	9% di € 250.000 = € 22.500
Con prezzo-valore	
Base imponibile	€ 1.000 x 126 = € 126.000
Imposta di registro	9% di € 126.000 = € 11.340
Risparmio	oltre € 11.000

I requisiti necessari per applicare il sistema prezzo-valore anche alle pertinenze di immobili abitativi, come box, cantine o posti auto, sono:

- la pertinenza deve essere dotata di una propria rendita catastale
- nell'atto deve essere chiaramente indicato che si tratta di pertinenza dell'abitazione principale
- deve essere riconoscibile il vincolo pertinenziale rispetto all'immobile principale

Quali sono i vantaggi del sistema prezzo-valore?

Il meccanismo del prezzo valore oltre ad un notevole risparmio fiscale stabilisce la riduzione del 30% sugli onorari notarili e la limitazione del potere di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

7. Regime fiscale con benefici Prima casa

Le imposte da versare quando si compra con i benefici "prima casa" sono:

Se si acquista da privato o impresa in esenzione Iva, si pagano

- Imposta di registro 2%
- Imposta ipotecaria € 50
- Imposta catastale € 50

Se si acquista da un'impresa soggetta a Iva, si paga

- Iva ridotta al 4%
- Imposta di registro, ipotecaria e catastale € 200 ciascuna

IMPOSTE SULL'ACQUISTO CON BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO O IMPRESA (con vendita esente Iva)	Registro	2% (minimo 1.000 euro)
	Ipotecaria	50 euro
	Catastale	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	Iva	4%
	Registro	200 euro
	Ipotecaria	200 euro
	Catastale	200 euro

Come si calcola il valore catastale con agevolazioni "prima casa"

Valore catastale = Rendita catastale x 115,5 (1,05 x 110)

Esempio pratico: quando si acquista da privato o impresa esente Iva

Prezzo di acquisto	€ 250.000
Rendita catastale	€ 1.000
Senza prezzo-valore	
Imposta di registro	2% di € 250.000 = € 5.000
Con prezzo-valore	
Base imponibile	€ 1.000 x 115,5 = € 115.500
Imposta di registro	2% di € 115.500 = € 2.310
Risparmio	oltre € 2.500

8. Requisiti per beneficiare dell'agevolazione Prima casa

Per acquistare un immobile con l'applicazione delle agevolazioni “prima casa”, e quindi con il pagamento delle imposte in misura ridotta, sono richiesti specifici requisiti da dichiarare in atto:

L'immobile

1. non deve rientrare nelle categorie: A/1, A/8, A/9 (abitazioni signorili, ville e castelli)
 - le agevolazioni “prima casa” sono previste anche per l'acquisto di pertinenze dell'abitazione principale, una per ogni categoria catastale, purché siano destinate in modo durevole al servizio dell'abitazione principale. Le categorie ammesse sono:
 - C/2 - magazzini e locali di deposito
 - C/6 - autorimesse e rimesse
 - C/7 - tettoie chiuse o aperte

L'acquirente

1. deve avere (o trasferire entro 18 mesi dal rogito) la residenza nel Comune dove si trova l'immobile; in alternativa deve svolgervi la propria attività di studio o lavoro. L'impegno è dichiarato in atto
2. non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa nel medesimo Comune dove si trova l'immobile
3. non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio italiano, di diritti di proprietà, uso, usufrutto abitazione o

nuda proprietà, di altra abitazione acquistata con i benefici “Prima Casa”, a meno che non venga alienata entro due anni, pena la decadenza

4. in atto devono essere inserite le dichiarazioni sul possesso dei requisiti e sugli eventuali impegni assunti dall’acquirente.

Decadenza: si perde il beneficio in caso di false dichiarazioni in atto, mancato trasferimento della residenza nel Comune entro 18 mesi dal rogito, oppure se si vende prima dei 5 anni senza riacquistare entro un anno un’altra abitazione “prima casa”, o se non si rispetta l’impegno di vendita della precedente casa agevolata.

Credito d’imposta “riacquisto prima casa”: se si vende una casa comprata con i benefici e se ne acquista un’altra entro 12 mesi, sempre come “prima casa”, si ha diritto al credito d’imposta, pari all’imposta pagata nel primo acquisto. Può essere utilizzato per ridurre l’imposta di registro sul nuovo atto, in compensazione con altri tributi o in dichiarazione Irpef.

ESEMPIO: COSTI DA SOSTENERE CON AGEVOLAZIONI PRIMA CASA E CON APPLICAZIONE DEL PREZZO-VALORE		
	Prezzo immobile	€ 250.000
	Valore catastale	€ 115.500
	Mutuo	€ 120.000
COSTO	DA PRIVATO	DA IMPRESA
Iva	-	4% sul prezzo
Imposta registro	2% valore catastale	200 €
Imposta ipotecaria	€ 50	200 €
Imposta castale	€ 50	200 €
Notaio onorario	€ 2.500 -3.000	€ 2.500 -3.000
Mutuo istruttoria	€ 300 - 600	€ 300 - 600
Mutuo perizia	€ 250 - 400	€ 250 - 400
Mutuo imposta sostitutiva	0,25% sull’importo mutuo	0,25% sull’importo mutuo
Agenzia immobiliare	3% prezzo + IVA 22%	3% prezzo + Iva 22%
Totale min e max	da € 14.910 a € 15.860	da € 23.100 a € 24.050

Nota. Le spese indicate hanno carattere puramente orientativo; gli importi effettivi possono variare sulla base di: notaio, mediatore, banca, località e caratteristiche dell’immobile.

9. Dalla proposta al rogito: le tre tappe fondamentali

La proposta di acquisto

È il primo passo concreto. Si tratta di un documento scritto con cui l’acquirente formalizza al venditore l’intenzione di acquistare la proprietà a determinate condizioni (prezzo, tempi, modalità di pagamento). Di solito si accompagna al

versamento di una somma di denaro, che può avere natura di caparra confirmatoria, caparra penitenziale o acconto prezzo. La caparra confirmatoria serve a garantire entrambe le parti in caso di inadempimento. L'acconto prezzo è un'anticipazione del corrispettivo, che in caso di mancata compravendita, viene restituito al compratore, salvo diverse pattuizioni. La caparra penitenziale tutela sia il venditore sia il compratore: rappresenta la somma, anche solo pattuita e non necessariamente versata, che consente alle parti di esercitare il diritto di recesso.

Effetti della caparra confirmatoria: se l'acquirente si tira indietro, la perde; se è il venditore a non rispettare l'accordo, deve restituirla doppia. In alternativa è possibile chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno, o l'esecuzione forzata del contratto.

Effetti dell'acconto prezzo: è un anticipo sul prezzo finale che verrà scalato al momento del rogito. In caso di mancata stipula dell'atto, l'importo viene restituito, salvo diversi accordi.

Effetti della caparra penitenziale: in caso di esercizio del diritto di recesso, il meccanismo di perdita o restituzione della somma pattuita è analogo a quello della caparra confirmatoria, ma non dà diritto ad ulteriori risarcimenti.

Il compromesso

Si tratta di una scrittura con la quale le parti si obbligano a concludere la vendita davanti al notaio entro una determinata data. In questa fase si versa di solito una somma più consistente, che impegna ulteriormente le parti. Il preliminare deve essere redatto in forma scritta (scrittura privata, scrittura privata autenticata o atto pubblico). Una volta sottoscritto deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni.

REGISTRAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) NON SOGGETTO A IVA

- **Imposta di registro** 200 euro
- **Imposta di bollo** 16 euro ogni 4 facciate o ogni 100 righe (in caso di atto pubblico o scrittura autenticata l'imposta di bollo è di 155 euro)
- **Imposta di registro proporzionale** 0,5% (dal 1° gennaio 2025) sulle somme versate a titolo di caparra o acconto (se non soggette a Iva); è considerata un anticipo di quella dovuta in sede di rogito e pertanto non può superarla.

REGISTRAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) SOGGETTO A IVA

Quando il contratto è soggetto a Iva, il trattamento fiscale del contratto preliminare cambia sulla base di come vengono considerate le somme versate: acconto o caparra.

Acconto prezzo

- **Soggetto a Iva** (l'acconto è parte del prezzo, quindi deve essere fatturato con Iva)
- **Imposta di registro:** 200 euro per l'acconto e 200 euro per il preliminare

Caparra confirmatoria

- **Non soggetta a Iva**
- **Imposta di registro proporzionale:** 0,5% (dal 1° gennaio 2025) sulla somma versata (è considerata un anticipo di quella dovuta in sede di rogito e pertanto non può superarla) e 200 euro per il preliminare.

TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

In caso di trascrizione del compromesso nei registri immobiliari da parte del notaio, oltre all'imposta di registro e all'imposta di bollo di 155 euro si deve considerare l'imposta ipotecaria di 200 euro e le tasse ipotecarie di 35 euro

Il rogito notarile

È l'atto con cui davanti al notaio, si trasferisce ufficialmente la proprietà dell'immobile e si salda il prezzo pattuito, direttamente o tramite mutuo. Il notaio legge l'atto, ne verifica la regolarità giuridica e fiscale e provvede alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari. In questa sede viene saldato il prezzo, vengono pagate le imposte, le spese notarili e viene erogato dalla banca il mutuo ipotecario.

Dichiarazioni in atto

È obbligatorio inserire nel rogito il possesso dei requisiti fiscali per richiedere le agevolazioni "prima casa", la richiesta di applicazione del "prezzo-valore" e l'effettivo corrispettivo pattuito. La mancata inclusione di tali dichiarazioni o la mancanza dei requisiti, comporta la decadenza dall'agevolazione e l'accertamento fiscale sul valore di mercato. Inoltre, è obbligatorio, a pena di nullità dell'atto, indicare i dati catastali dell'immobile, allegare le planimetrie depositate in catasto e includere la dichiarazione delle parti o di un tecnico abilitato circa la conformità catastale e urbanistica.

Ulteriori dichiarazioni in atto: la dichiarazione sostitutiva

Si tratta di un obbligo di legge per garantire la trasparenza fiscale.

Cosa include

Dichiarazioni sul pagamento: indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo (assegno, bonifico).

Dichiarazioni sulla mediazione: dati identificativi del mediatore (se presente), l'importo della provvigione e le relative modalità di pagamento.

Nelle compravendite immobiliari, anche quelle soggette ad Iva, le parti devono rendere, nel rogito, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con tutte le informazioni relative ai pagamenti e alla mediazione immobiliare, come misura di trasparenza fiscale e tracciabilità delle operazioni. L'omissione di questi dati comporta sanzioni amministrative e l'accertamento di valore.

10. Acquisto prima casa under 36 – Fondo di garanzia Prima casa

Per sostenere l'acquisto della casa da parte dei giovani under 36 sono state previste misure specifiche, divise fra agevolazioni fiscali e strumenti di garanzia sul mutuo.

1. AGEVOLAZIONI FISCALI

Le agevolazioni fiscali hanno previsto l'esonero totale del pagamento delle imposte legate all'acquisto, ma la loro applicazione è limitata nel tempo.

A chi spettano

Sono rivolti a giovani acquirenti che, oltre a rispettare i requisiti della “prima casa” standard, soddisfano anche altre due condizioni

- Età: 36 anni non compiuti nell'anno in cui viene stipulato l'atto di acquisto
- Isee: non superiore a 40.000 euro annui

Benefici principali

- Acquisto non soggetto a Iva: esenzione totale da imposte di registro, ipotecaria e catastale
- Acquisto soggetto a Iva: esenzione da imposte fisse e riconoscimento di un credito d'imposta pari all'Iva pagata
- Mutuo: esenzione dall'imposta sostitutiva sui finanziamenti erogati

Le agevolazioni fiscali sono state applicate agli atti stipulati fino al 31 dicembre 2023. Successivamente, sono state estese per gli atti definitivi stipulati entro il 31 dicembre 2024, ma solo se il contratto preliminare era stato sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023. Inoltre, i giovani che hanno stipulato un atto definitivo tra il 1° gennaio 2024 e il 29 febbraio 2024, possono usufruire di un credito d'imposta utilizzabile entro il 31 dicembre 2025.

2. FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

Indipendentemente dalle agevolazioni fiscali, il Fondo di Garanzia per l'acquisto della prima casa è ancora pienamente in vigore. Si tratta di uno strumento pubblico, gestito da Consap, nato per facilitare l'accesso al credito delle fasce più fragili. Per farne richiesta bisogna possedere specifici requisiti, oggettivi e soggettivi. Gli under 36 con un Isee inferiore a 40.000 euro rientrano fra le categorie prioritarie ammesse al Fondo e possono ottenere una copertura pubblica fino all'80% della quota capitale di mutuo, per un importo massimo finanziabile garantito di 250.000 euro.

GLOSSARIO

BENEFICI PRIMA CASA. Agevolazioni fiscali che riducono le imposte di acquisto se ricorrono determinati requisiti sull'immobile e sull'acquirente.

CAPARRA CONFIRMATORIA/ACCONTO PREZZO. Somme versate in fase di proposta o compromesso, con effetti giuridici diversi in caso di recesso o inadempimento.

CREDITO D'IMPOSTA PER RIACQUISTO. Agevolazione che consente di compensare le imposte se si vende una casa acquistata con i benefici e se ne compra un'altra entro un anno.

FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA (CONSAP). Fondo pubblico che garantisce parte del mutuo (fino all'80% della quota capitale) per favorire l'accesso al credito di giovani e famiglie.

IMPOSTA DI REGISTRO/IPOTECARIA/CATASTALE/IVA. Le principali imposte legate all'acquisto dell'immobile, variabili a seconda del venditore e dell'applicazione o meno dei benefici "prima casa".

MUTUO IPOTECARIO. Prestito concesso da una banca, garantito da ipoteca su un immobile, per l'acquisto o la ristrutturazione della casa.

PREZZO-VALORE. Sistema che consente di calcolare le imposte sulla base del valore catastale e non sul prezzo reale, riducendo i costi e i controlli fiscali.

ROGITO NOTARILE. Atto pubblico con cui si trasferisce ufficialmente la proprietà dell'immobile.

SPREAD. Margine fisso applicato dalla banca al tasso di riferimento.

TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE). Indicatore del costo totale del mutuo (interessi + spese + imposte + assicurazioni).

TAN (Tasso Annuo Nominale). Tasso d'interesse "puro" del mutuo, esclusi costi accessori.

TASSO FISSO/VARIABILE/MISTO/DOPPIO. Modalità di calcolo degli interessi sul mutuo: il fisso non cambia, il variabile segue l'Euribor, il misto consente il passaggio, il doppio combina entrambi.

TEG/TEGM. Il TEG è il tasso effettivo globale del singolo contratto; il TEGM è la media dei tassi praticati dalle banche, calcolata da Banca d'Italia.



edufin.fabi.it
www.fabi.it

