

Accesso al fondo di garanzia per il mutuo prima casa: novità 2024

di [Celeste Vivenzi](#)

Publicato il 15 Aprile 2024

Il mercato dei mutui casa pare fermo in questo inizio 2024 in attesa del taglio dei tassi. La Legge di Bilancio, per agevolare i giovani under 36, ha prorogato l'accesso allo specifico fondo garanzia prima casa: ecco le regole per il 2024.

La legge di Bilancio 2024 (Legge n. 213/2023) ha prorogato dal 31 dicembre 2023 al **31 dicembre 2024** la possibilità di usufruire della garanzia massima dell'80% per l'acquisto della prima casa da parte di giovani under 36 e di altre categorie **prioritarie** in possesso di specifici requisiti di reddito ed età introducendo poi alcune novità in materia di accesso al Fondo di garanzia (**sono state ampliate le categorie che hanno diritto alle agevolazioni**).

Fondo garanzia per mutuo prima casa: la normativa generale in vigore

Come noto il **Fondo di garanzia prima casa** è una misura di sostegno per agevolare l'accesso al mutuo prima casa, in particolare per alcune categorie prioritarie:

1. le giovani coppie coniugate o conviventi more uxorio (cioè non sposate) che abbiano costituito un nucleo da almeno due anni;
2. i nuclei formati da un solo genitore con figli minorenni conviventi;
3. gli inquilini di case popolari;
4. i giovani di età inferiore a 36 anni.



In via generale il **Fondo** prevede due tipi di garanzia:

1. **garanzia del 50 %**: spetta a coloro che non sono proprietari di immobili (l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del mutuatario che, alla data di presentazione della domanda di

mutuo, non deve essere proprietario di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli acquistati per successione mortis causa, anche in comunione con altri successori, ed in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli). *Nota: si tratta di una garanzia nella misura massima del 50% della quota capitale sui mutui ipotecari di ammontare non superiore a euro 250.000 per l'acquisto (anche con interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica) di unità immobiliari non di lusso (non rientranti nelle categorie catastali A1, A8 e A9) site in Italia da adibire ad abitazione principale del mutuatario.*

2. **garanzia dell'80%:** possono richiederla le categorie prioritarie ovvero:-le giovani coppie coniugate o conviventi more uxorio (cioè non sposate) che abbiano costituito un nucleo da almeno due anni; -i nuclei formati da un solo genitore con figli minorenni conviventi; -gli inquilini di case popolari;-i giovani di età inferiore a 36 anni (**tali soggetti devono avere un “ reddito ISEE” non superiore a 40.000 euro**).

Le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2024

L'art. 1, comma 7, della Legge n. 213/2023 ha disposto la proroga al **31/12/2024** (in luogo del 31/12/2023) del regime di favore per l'accesso ai mutui garantiti per le seguenti categorie prioritarie:

- **giovani coppie**
- **conduttori di alloggi IACP**
- **nuclei familiari monogenitoriali con figli minori**
- **giovani di età inferiore ai 36 anni.**

Nota: tali soggetti, con un ISEE non superiore a euro 40.000 annui, possono pertanto richiedere al Fondo la garanzia dell'80% della quota capitale sui mutui ipotecari per l'acquisto della prima casa di ammontare non superiore a euro 250.000. La garanzia all'80 % della quota capitale spetta anche per mutui con limite di finanziabilità (cioè con il rapporto tra l'ammontare del mutuo concesso ed il prezzo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori, cd. “Loane to Valute” o “LTV”) superiore all'80%.

La Legge di Bilancio 2024 (**art. 1, comma 9-12, [Legge n. 213/2023](#)**) ha inoltre disposto un ampliamento dell'agevolazione alle famiglie numerose per le domande di finanziamento con limite di finanziabilità superiore all'80% presentate a far data dal **31/01/2024** (30° giorno successivo all'entrata in vigore) e fino alla data del **31/12/2024** con le seguenti modalità applicative:

1. garanzia concedibile nella misura massima dell'80% della quota capitale per i nuclei familiari che includono 3 figli di età inferiore a 21 anni che hanno un valore dell'ISEE equivalente non superiore a euro 40.000 annui;
2. garanzia concedibile dell'85% della quota capitale per i nuclei familiari che includono 4 figli di età inferiore a 21 anni che hanno un valore dell'ISEE non superiore a euro 45.000 annui;

3. garanzia concedibile del 90% della quota capitale per i nuclei familiari che includono 5 o più figli di età inferiore a 21 anni che hanno un valore dell'ISEE non superiore a euro 50.000 annui.

Nota: in relazione alle garanzie rilasciate si prevede l'accantonamento, a titolo di coefficiente di rischio, di un importo non inferiore:

- all'8,5% dell'importo garantito del finanziamento stesso, nei casi di cui al punto 1 sopra indicato;
- al 9% dell'importo garantito del finanziamento stesso, nei casi di cui al punto 2;
- al 10% dell'importo garantito del finanziamento stesso nei casi di cui al punto 3.

La Legge di Bilancio 2024, in riferimento a tutte le categorie aventi priorità per l'accesso al Fondo di garanzia, dispone la permanenza dell'operatività della garanzia anche nelle **ipotesi di surroga del mutuo** originariamente acceso per l'acquisto della prima casa purché le condizioni economiche rimangano sostanzialmente invariate o siano migliorative di quelle originarie e comunque non impattino negativamente sull'equilibrio finanziario del Fondo stesso.

La domanda di accesso al Fondo Garanzia Mutuo prima casa

La domanda di accesso al Fondo dovrà essere presentata direttamente alle banche o all'intermediario finanziario a cui si richiede il mutuo, dopo avere verificato che l'istituto aderisca all'iniziativa (la lista completa delle banche e degli intermediari finanziari aderenti è sui siti di Consap e di ABI). L'adesione al Fondo deve avvenire servendosi del modulo per la richiesta del Fondo di Garanzia per la Prima Casa, disponibile presso le filiali delle banche aderenti oppure scaricabile sul sito di Consap, correttamente compilato in tutte le sue parti. All'interno del form andranno inseriti i dati personali, il tipo di mutuo richiesto con la finalità - acquisto, ristrutturazione, efficientamento energetico o acquisto con accollo da frazionamento e allegati i documenti d'identità e la certificazione Isee (il riferimento rimane tuttavia sempre la banca presso la quale si è fatta richiesta di mutuo). Come specificato da Consap sulle pagine del sito, *"è sempre facoltà della banca in base a proprie ed esclusive valutazioni decidere sulla concessione del mutuo e sul ricorso alla garanzia del Fondo"*.

Cosa succede in caso di insolvenza

Il Fondo di Garanzia è concesso dallo Stato alle banche, perché queste rivedano i criteri di concessione del credito anche nei confronti dei soggetti considerati più a rischio perché non dispongono di un contratto a tempo indeterminato. Questo vuol dire che gli obblighi per il mutuatario rimangono identici, ma cambia l'interlocutore, che diventa lo Stato attraverso Consap (in caso di mancato pagamento delle rate la banca attiva la garanzia del Fondo e poi Consap si rivarrà sul titolare del mutuo, prima attraverso

la procedura di espropriazione forzata dei beni del debitore, poi eventualmente procedendo alla vendita all'asta dell'immobile oggetto del finanziamento).

Agevolazioni non prorogate con la Legge di Bilancio 2024

Si rammenta che la Legge di bilancio 2024 non ha invece disposto la proroga al 2024 delle agevolazioni ai fini delle imposte indirette per l'acquisto della prima casa da parte dei giovani under 36 e della disciplina del Fondo di solidarietà per la sospensione dei mutui relativi all'acquisto della prima casa (art. 54, comma 1, DL n. 18/2020). *Nota: a mero titolo indicativo si segnala che nella Gazzetta Ufficiale n. 49 del 28 febbraio 2024 è stata pubblicata la legge n. 18/2024, di conversione del decreto Milleproroghe (D.L. n. 215/2023) che ha ripristinato i vantaggi fiscali in materia di imposte sui trasferimenti e sui mutui a favore di acquirenti di immobili di età inferiore ai 36 anni con ISEE non superiore a 40.000 euro annui. Le agevolazioni ripristinate sono le seguenti:*

- a. *esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale per le compravendite non soggette a IVA;*
- b. *per gli acquisti soggetti a IVA invece oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, in un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta al venditore;*
- c. *esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.*

Le agevolazioni si applicano anche nei casi in cui entro il 31/12/2023 sia stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione, purché l'atto definitivo venga stipulato entro il 31/12/2024 (l'agevolazione opera anche nei casi di trasferimento della proprietà da parte delle cooperative edilizie ai soci). I soggetti che hanno stipulato l'atto di acquisto entro il 29 febbraio 2024, prima che il decreto Milleproroghe prevedesse la reintroduzione delle agevolazioni, possono invece beneficiare di un credito d'imposta da utilizzare nell'anno 2025.

NdR: potrebbe interessarti anche...[Proroga agevolazioni prima casa under 36 e ritorno detrazione 50% per IVA abitazioni ad alta efficienza energetica](#)

Celeste Vivenzi Lunedì 15 aprile 2024