

Mutuo prima casa: cos'è il Fondo di garanzia dello Stato?

Autore: Redazione

In: Focus

Cerchi un commercialista? Confronta subito i preventivi dei nostri migliori esperti. È gratis!

I cittadini e le famiglie che vogliono **acquistare o ristrutturare la prima casa** hanno a disposizione una serie di aiuti e **agevolazioni forniti dallo Stato**. La Legge di Bilancio 2017, come noto, confermerà i bonus sulle ristrutturazioni edilizie, sull'efficientamento energetico e sull'acquisto di mobili. Ma c'è un'altra possibilità per chi vuole acquistare la prima casa ma non riesce a pagare il mutuo: **il Fondo di garanzia dello Stato**. Vediamo di cosa si tratta.

Il Fondo di garanzia per la prima casa

Il Fondo di garanzia è una particolare forma di agevolazione che lo Stato concede a coloro che vogliono acquistare o ristrutturare la prima casa ma hanno difficoltà a pagare il mutuo. Con il Fondo, istituito per la prima volta con la Legge di Stabilità 2014, lo Stato offre ai cittadini "**garanzie per l'accensione di**

mutui ipotecari" relative a immobili da adibire ad abitazione principale.

Il Fondo, come detto, non vale solo per l'acquisto della prima casa, ma anche per mutui relativi a interventi di **ristrutturazione** e accrescimento dell'**efficienza energetica** dell'immobile.

Come funziona il Fondo di garanzia?

Il Fondo, istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, è volto alla concessione di garanzie, nella misura massima **del 50 per cento** della quota capitale, su mutui di ammontare **non superiore a 250mila euro**. Il mutuo deve riferirsi a un immobile non di lusso.

Con il Fondo la banca non può quindi richiedere al mutuatario ulteriori garanzie personali oltre all'ipoteca e all'eventuale assicurazione. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa è disponibile sul sito internet della Consap S.p.a. (www.consap.it).

Come si accede al Fondo?

Il Fondo è aperto a **tutti i cittadini**, senza limiti di età e di reddito. Chi volesse usufruirne deve presentare domanda direttamente alla banca (aderente al Fondo di garanzia) alla quale richiede il mutuo. Per farlo è possibile utilizzare i moduli disponibili sui siti della Consap e del Dipartimento del Tesoro.

Attenzione, però: le **giovani coppie** con almeno uno dei componenti di età inferiore ai trentacinque anni, i **genitori single** con figli minori, i giovani di età inferiore a trentacinque anni con **rapporto di lavoro atipico** e i conduttori di alloggi di proprietà degli **Istituti per le case popolari** devono pagare un tasso aggiuntivo, che comunque non può essere superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (**TEGM**).

Le agevolazioni previste dalla Legge di Bilancio 2017

Ricordiamo, inoltre, che la Legge di Bilancio 2017 ha confermato ed esteso i benefici fiscali sulla casa, inclusi l'agevolazione sulle **ristrutturazioni edilizie** e l'**ecobonus**.

L'**ecobonus**, il beneficio fiscale concesso a chi investe nel miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile, è stato confermato nella misura del 65% fino al 2021. Il bonus sale al 70% del costo sostenuto per gli interventi che hanno un'incidenza superiore al 25% della superficie dell'edificio e **addirittura al 75%** per i lavori finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva.

Gli incentivi sulle **ristrutturazioni edilizie**, confermate per tutto il 2017, permettono invece ai contribuenti di **detrarre dall'Irpef il 50%** delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione di immobili adibiti a uso residenziale, fino a un limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Il cosiddetto "**bonus mobili**", infine, permette di **detrarre dall'Irpef il 50%** dei costi sostenuti per l'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici per le abitazioni da ristrutturare. Il limite massimo di spesa è di 10.000 euro.

<https://www.diritto.it/mutuo-prima-casa-cos-e-il-fondo-di-garanzia-dello-stato/>