



AIDC

Associazione Italiana
Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili

Sezione di Milano

**Le novità in materia di immobili
contenute nella Legge di bilancio 2024
(L. 30 dicembre 2023, n. 213)**

(Circolare n. 1 del 10 gennaio 2024)

Indice

1. Premessa	3
2. Plusvalenze da cessione fabbricati oggetto di interventi con superbonus	3
3. Interventi "edilizi" - Aumento della ritenuta sui bonifici "parlanti"	4
4. Aumento aliquota cedolare secca locazioni brevi	4
5. Imposizione della costituzione dei diritti reali immobiliari	6
6. Variazione catastale degli immobili oggetto di interventi superbonus	7
7. Proroga delle esenzioni per i fabbricati colpiti dal sisma dell'Italia centrale 2016-2017	8
8. Esenzione IMU per immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali	8
9. Esenzione IMU per fabbricati abitativi ubicati nel Comune di Umbertide	9
10. Proroga delle delibere per il 2023 per IMU e altri tributi locali	9
11. Termini di inserimento e pubblicazione delle delibere per l'IMU o altri tributi locali	10
12. Effetto sostitutivo ILIA/IRPEF dal 2023	10
13. Proroga del termine per l'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa	11
14. Incremento delle somme destinate al Fondo di garanzia	11
15. Estensione del regime prioritario alle famiglie numerose	11
16. Permanenza della garanzia del Fondo in caso di surroga del mutuo	12

1. Premessa

È stata pubblicata sulla G.U. 30.12.2023 n. 303 la L. 30.12.2023 n. 213 (c.d. Legge di bilancio 2024).

La legge è entrata in vigore l'1.1.2024.

Tra le principali novità introdotte si segnalano:

- l'incremento della soglia di non imponibilità dei *fringe benefit* a 1.000,00 euro per tutti e a 2.000,00 euro per i soli dipendenti con figli a carico;
- la previsione secondo cui rientrano tra i redditi diversi le plusvalenze realizzate dalla cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi con il superbonus, *ex art. 119 del DL 34/2020*, che si sono conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione;
- la proroga del regime di rideterminazione del costo di acquisto di partecipazioni (quotate o non quotate) e dei terreni (agricoli o edificabili) attraverso l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 16%;
- l'estensione alle plusvalenze realizzate da società ed enti commerciali non residenti senza stabile organizzazione in Italia della possibilità di beneficiare della *participation exemption*, nel rispetto dei requisiti previsti *ex art. 87 co. 1 del TUIR*, con tassazione sul solo 5% del provento realizzato;
- la previsione a decorrere dall'1.7.2024 di un divieto di compensazione nel modello F24, in presenza di ruoli scaduti relativi ad imposte erariali o accertamenti esecutivi, per importi complessivamente superiori a 100.000,00 euro.

Di seguito ci soffermiamo sulle novità in materia di immobili.

Le altre novità fiscali e relative alle agevolazioni verranno esaminate nella circolare n. 2/2024.

2. Plusvalenze da cessione fabbricati oggetto di interventi con superbonus

A decorrere dall'1.1.2024, rientrano tra i redditi diversi le plusvalenze realizzate dalla cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi con il superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, che si sono conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione.

Ai sensi dell'art. 1 co. 64-66 della Legge di bilancio 2024, in pratica, nei successivi 10 anni dalla fine dei lavori agevolati con il superbonus, la vendita di immobili, diversi da quelli di cui si dirà, è rilevante ai fini delle imposte sui redditi.

Immobili esclusi

Sono esplicitamente esclusi gli immobili:

- acquisiti per successione;
- che sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 5 anni, per la maggior parte di tale periodo.

Modalità di determinazione dei costi inerenti

Con riguardo alle modalità di determinazione dei costi inerenti ai fini del calcolo della plusvalenza, modificando l'art. 68 co. 1 del TUIR viene stabilito che:

- se gli interventi superbonus sono conclusi da non più di 5 anni all'atto di cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito relativo alla detrazione spettante o dello "sconto sul corrispettivo", di cui all'art. 121 co. 1 lett. a) e b) del DL 34/2020;
- se gli interventi superbonus sono conclusi da più di 5 anni, ma entro i 10 anni all'atto di cessione, si tiene conto del 50% delle spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le suddette opzioni di cessione o sconto.

Rimane fermo che per gli stessi immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, come sopra determinato, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Applicazione dell'imposta sostitutiva

Alle suddette plusvalenze risulta possibile applicare l'imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26%, di cui all'art. 1 co. 496 della L. 266/2005.

3. Interventi "edilizi" - Aumento della ritenuta sui bonifici "parlanti"

A decorrere dall'1.3.2024 la ritenuta di acconto che viene applicata sui bonifici relativi "*ad oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta*" salirà dall'8% all'11% (art. 1 co. 88 della Legge di bilancio 2024).

Pagamenti sui quali si applica la ritenuta

La ritenuta d'acconto in questione si applica sui pagamenti effettuati con bonifico in "*relazione ad oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta*".

La disposizione riguarderà, quindi, il superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, l'ecobonus, di cui all'art. 14 del DL 63/2013, il sismabonus, di cui all'art. 16 del DL 63/2013, il bonus casa 50%, di cui all'art. 16-*bis* del TUIR, ma anche il c.d. "bonus barriere 75%", di cui all'art. 119-*ter* del DL 34/2020.

Si ricorda, al riguardo, che l'obbligo di effettuare la ritenuta è conseguenza del bonifico bancario o postale, mentre, nel caso in cui il pagamento avvenga in altri modi, la ritenuta non si applica.

4. Aumento aliquota cedolare secca locazioni brevi

Modificando l'art. 4 del DL 50/2017, che disciplina i contratti di locazione breve, l'art. 1 co. 63 della Legge di bilancio 2024 eleva l'aliquota della cedolare secca applicabile, su opzione, a tali contratti, lasciando però, la possibilità di conservare l'aliquota ordinaria (21%) per 1 solo immobile destinato alla locazione breve.

Ambito oggettivo - Locazioni brevi

Si definiscono "locazioni brevi" i "*contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa,*

direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”.

Sono assimilati alle locazioni brevi:

- i contratti di sublocazione se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.);
- i contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell’immobile da parte di terzi (c.d. “locazione del comodatario”), se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.).

Natura imprenditoriale - Esclusione

La disciplina delle locazioni brevi è riservata ai contratti stipulati al di fuori dell’esercizio di impresa. Per espressa previsione normativa, la fornitura dei servizi di cambio biancheria e di pulizia dei locali non sono idonei, di per sé, a determinare la natura imprenditoriale delle locazioni brevi. Invece, a norma dell’art. 1 co. 595 della L. 178/2020, si presume la natura imprenditoriale in caso di destinazione alla locazione breve di più di 4 “appartamenti” per ciascun periodo di imposta.

La natura imprenditoriale del locatore esclude in radice la riconducibilità del contratto di locazione alla “locazione breve” definita dall’art. 4 del DL 50/2017, nonché l’applicabilità della cedolare secca (art. 3 del DLgs. 23/2011).

Cedolare secca - Aliquota al 26%

La legge di bilancio 2024 prevede che, dall’1.1.2024, la cedolare secca trovi applicazione con l’aliquota del 26% in caso di opzione per la tassa piatta sulle locazioni brevi.

Viene, però, precisato che l’aliquota resta pari al 21% *“per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi”.*

In breve, dall’1.1.2024, la cedolare secca sulle locazioni brevi:

- si applica con l’aliquota ordinaria del 21% sui redditi derivanti da un immobile individuato dal contribuente;
- si applica con l’aliquota del 26% sui redditi derivanti dalla locazione breve di altri immobili diversi da quello sopra indicato;
- non può applicarsi se il proprietario destina alla locazione breve più di 4 immobili nel periodo di imposta, perché, in tal caso, si ricade nell’esercizio di impresa, che è incompatibile tanto con la cedolare secca, quanto con la definizione di locazione breve.

In ogni caso, posto che l’aliquota ordinaria, per le locazioni brevi, è stata fissata dall’1.1.2024 al 26% e la nuova norma specifica che la “riduzione” al 21% si applica su indicazione del contribuente in dichiarazione dei redditi, sembra che, in assenza di richiesta espressa, seppur in presenza di destinazione alla locazione breve di un solo immobile, questo sconterebbe la cedolare secca al 26%.

Ritenuta del 21% a titolo di acconto

La normativa sulle locazioni brevi impone agli intermediari (soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare), ove incassino canoni o corrispettivi di contratti di locazione breve o assimilati, oppure intervengano nel pagamento dei medesimi canoni o corrispettivi, di:

- operare in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario;
- versarla all'Erario ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97;
- operare la relativa certificazione ai sensi dell'art. 4 del DPR 322/98.

La legge di bilancio 2024 non modifica l'ammontare della ritenuta (che resta, quindi, pari al 21% per tutte le locazioni brevi e non viene allineata alla nuova aliquota della cedolare secca del 26%), ma dispone che la ritenuta si ritiene sempre operata a titolo di acconto, mentre, secondo la disciplina vigente fino al 31.12.2023, la ritenuta si riteneva operata a titolo di imposta in caso di opzione per la cedolare secca e di acconto in caso di applicazione dell'IRPEF. Dall'1.1.2024, la ritenuta operata dagli intermediari sulle locazioni brevi si ritiene sempre operata a titolo di acconto.

Adeguamento della normativa per gli intermediari non residenti

Allo scopo di adeguare la normativa interna sulle locazioni brevi alla sentenza 22.12.2022 causa C-83/21 della Corte di Giustizia europea, vengono ridefiniti gli obblighi degli intermediari. In particolare:

- fermi restando gli obblighi per gli intermediari non residenti in Italia ma aventi una stabile organizzazione in Italia, che adempiono gli obblighi relativi alle locazioni brevi mediante la stabile organizzazione;
- viene modificata la norma relativa agli intermediari residenti nell'Unione europea ma privi di una stabile organizzazione in Italia, i quali non saranno più obbligati a nominare un rappresentante fiscale (come imposto dalla norma previgente ritenuta dalla Corte UE contrastante con l'art. 56 del TFUE) ma potranno scegliere se adempiere agli obblighi di comunicazione, ritenuta e certificazione previsti dall'art. 4 del DL 50/2017, direttamente, oppure nominando, quale responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'art. 23 del DPR 600/73;
- viene prevista una nuova disposizione per gli intermediari residenti al di fuori dell'Unione europea, i quali adempiranno agli obblighi di comunicazione, ritenuta e certificazione previsti dall'art. 4 del DL 50/2017, mediante la stabile organizzazione situata in uno Stato membro UE, se ne sono dotati; oppure qualora siano riconosciuti privi di stabile organizzazione in uno Stato membro UE, dovranno nominare un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'art. 23 del DPR 600/73.

5. Imposizione della costituzione dei diritti reali immobiliari

L'art. 1 co. 92 lett. a) e b) della Legge di bilancio 2024 interviene sull'art. 9 co. 5 del TUIR, mitigando il principio di equiparazione tra cessione a titolo oneroso di immobili e costituzione/trasferimenti di diritti

reali, applicandolo solo laddove le norme non prevedano diversamente. Inoltre, si introduce nell'art. 67 co. 1 lett. h) del TUIR la previsione secondo cui si tassano tra i redditi diversi non solo quelli derivanti dalla concessione del diritto di usufrutto su immobili, ma anche quelli "*derivanti dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento*".

Distinzione tra trasferimento e costituzione di diritti reali immobiliari

Analizzando la novità introdotta dalla legge di bilancio 2024 alla luce dell'interpretazione adottata dalla risposta a interpello Agenzia delle Entrate 12.7.2023 n. 381, dall'1.1.2024 rientrano:

- nella lett. h) co. 1 dell'art. 67 del TUIR gli atti con i quali il pieno proprietario costituisce in favore di un terzo, a fronte di un corrispettivo, un diritto reale di godimento su immobili (uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie e servitù prediali);
- nella lett. b) co. 1 dell'art. 67 del TUIR, gli atti con i quali il titolare del diritto reale su un immobile procede alla sua cessione a terzi, a fronte di un corrispettivo, per tutta la sua durata residua.

Costituzione di un diritto reale di godimento a fronte di un corrispettivo

Seguendo l'impostazione illustrata sopra, la costituzione di un diritto reale di godimento (usufrutto, diritti di superficie, uso, abitazione, enfiteusi o servitù prediale) prevede l'applicazione dell'art. 67 co. 1 lett. h) del TUIR con questi effetti:

- non rileva il possesso dell'immobile ultraquinquennale o ultradecennale per gli immobili che hanno beneficiato del c.d. "superbonus";
- il contribuente assoggetta a tassazione IRPEF progressiva la differenza tra l'ammontare percepito nel periodo di imposta e le spese specificamente inerenti alla loro produzione. Non sarebbe, infatti, possibile beneficiare dell'imposta sostitutiva del 26%.

Trasferimento di un diritto reale di godimento a fronte di un corrispettivo

In caso di trasferimento a terzi di un diritto reale di godimento da parte del suo titolare, si applica l'art. 67 co. 1 lett. b) del TUIR la cui disciplina:

- non assoggetta a tassazione il trasferimento dei diritti detenuti da più di 5 anni o per più di 10 anni per gli immobili che hanno beneficiato del c.d. "superbonus";
- prevede il calcolo della plusvalenza imponibile come differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo del diritto ceduto.

Inoltre, previa richiesta al notaio, il cedente può richiedere l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26% per la plusvalenza realizzata, da versare a cura del notaio tramite il modello F24 (art. 1 co. 496 della L. 266/2005).

6. Variazione catastale degli immobili oggetto di interventi superbonus

Con riguardo alle unità immobiliari oggetto di interventi che danno diritto al superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, è consentito all'Agenzia delle Entrate di verificare se sia stata presentata la dichiarazione Docfa, anche al fine di eventuali variazioni della rendita catastale (art. 1 co. 86-87 della

Legge di bilancio 2024).

Sono quindi previsti controlli sulle dichiarazioni Docfa che dovranno essere conformi ai lavori effettivamente realizzati sugli immobili.

7. Proroga delle esenzioni per i fabbricati colpiti dal sisma dell'Italia centrale 2016-2017

In riferimento agli immobili siti nei Comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria colpiti dagli eventi sismici del 2016 e 2017, l'art. 1 co. 422 lett. b) della Legge di bilancio 2024 proroga le esenzioni di cui all'art. 48 co. 16 del DL 189/2016 per:

- l'IRPEF e l'IRES, relativamente ai redditi dei fabbricati;
- l'IMU.

Requisiti per le esenzioni

Entrambe le esenzioni riguardano i fabbricati che al contempo risultano:

- distrutti oppure oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, comunque adottate entro il 31.12.2018, in quanto inagibili totalmente o parzialmente;
- ubicati nei Comuni colpiti dagli eventi sismici del 24.8.2016, del 26 e 30.10.2016, e del 18.1.2017, di cui rispettivamente agli Allegati 1, 2 e 2-*bis* del DL 189/2016.

Esenzioni prorogate

In presenza dei requisiti sopra illustrati:

- i redditi dei fabbricati non concorrono alla formazione della base imponibile ai fini dell'IRPEF e dell'IRES, fino alla definitiva ricostruzione ed agibilità dei fabbricati medesimi, e comunque fino all'anno d'imposta 2023;
- i fabbricati sono esenti dall'IMU fino alla loro definitiva ricostruzione o agibilità, e comunque non oltre il 31.12.2024.

8. Esenzione IMU per immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali

L'art. 1 co. 71 della Legge di bilancio 2024 introduce alcune norme di interpretazione autentica in relazione all'esenzione dall'IMU per gli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali *ex art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019*.

In quanto norme di interpretazione autentica, tali disposizioni hanno efficacia anche per gli anni precedenti all'entrata in vigore.

Esenzione dall'IMU per gli enti non commerciali

L'esenzione dall'IMU prevista dall'art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019 spetta se vi è la compresenza di:

- un requisito soggettivo, in quanto il soggetto passivo IMU deve qualificarsi come "ente non commerciale" *ex art. 73 co. 1 lett. c) del TUIR*;
- un requisito oggettivo, ossia l'utilizzo dell'immobile, da parte dell'ente non commerciale possessore,

per lo svolgimento, con modalità non commerciali secondo i criteri di cui agli artt. 3 e 4 del DM 200/2012, delle attività istituzionali elencate all'art. 7 co. 1 lett. i) del DLgs. 504/92 (assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose e di culto di cui all'art. 16 lett. a) della L. 222/85).

Esenzione per gli immobili concessi in comodato

Viene precisato che la suddetta esenzione spetta anche per l'immobile che l'ente non commerciale proprietario (o titolare di un diritto reale di godimento) concede in comodato, purché:

- il comodatario sia un altro ente non commerciale, funzionalmente o strutturalmente collegato all'ente concedente;
- l'ente non commerciale comodatario svolga nell'immobile ricevuto esclusivamente le attività istituzionali individuate dall'art. 7 co. 1 lett. i) del DLgs. 504/92, secondo modalità non commerciali.

Esenzione in assenza temporanea delle attività istituzionali

Viene altresì precisato che l'esenzione dall'IMU spetta anche in assenza di esercizio attuale delle attività istituzionali da parte dell'ente non commerciale, purché al contempo:

- l'immobile risulti comunque strumentale allo svolgimento delle predette attività;
- il mancato esercizio attuale delle attività istituzionali non determini la cessazione definitiva di tale strumentalità.

9. Esenzione IMU per fabbricati abitativi ubicati nel Comune di Umbertide

L'art. 1 co. 560 della Legge di bilancio 2024 introduce l'esenzione dall'IMU per i fabbricati ad uso abitativo siti nel Comune di Umbertide (in Provincia di Perugia), colpito dagli eventi sismici del 9.3.2023, purché detti fabbricati risultino:

- distrutti;
- oppure oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibili totalmente o parzialmente.

In presenza di tali requisiti, l'esenzione spetta:

- per l'anno 2024;
- ovvero fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi, nel caso in cui la ricostruzione o l'agibilità intervengano prima del 31.12.2024.

10. Proroga delle delibere per il 2023 per IMU e altri tributi locali

Limitatamente all'anno 2023, l'art. 1 co. 72-73 della Legge di bilancio 2024 dispone la proroga dei termini relativi alle delibere di approvazione delle aliquote e dei regolamenti IMU, ai sensi della quale:

- sono da considerare tempestive le delibere per l'anno 2023 inserite nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale entro il 30.11.2023 (in luogo del termine ordinario del 14.10.2023);
- le predette delibere devono essere pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze entro il 15.1.2024 (in luogo del termine ordinario del

28.10.2023).

La medesima proroga si applica, sempre limitatamente all'anno 2023, anche agli analoghi termini relativi alle delibere e ai regolamenti concernenti i tributi locali diversi dall'imposta di soggiorno, dall'addizionale comunale all'IRPEF e dall'IMU.

Termini di versamento della maggiore IMU dovuta

Se i predetti termini prorogati di inserimento e pubblicazione delle delibere IMU per il 2023 vengono rispettati, i regolamenti e le aliquote approvati con tali delibere sono efficaci per la determinazione dell'IMU dovuta per l'anno 2023.

In tale ipotesi, può pertanto verificarsi che, rispetto all'imposta versata entro il 18.12.2023, risulti dovuto a titolo di IMU per il 2023 un importo:

- maggiore, nel qual caso la differenza di imposta va versata, senza applicare sanzioni e interessi, entro il 29.2.2024;
- minore, nel qual caso il rimborso dell'IMU versato in eccedenza spetta secondo le regole ordinarie, ai sensi dell'art. 1 co. 164 della L. 296/2006.

11. Termini di inserimento e pubblicazione delle delibere per l'IMU o altri tributi locali

Relativamente alle delibere di approvazione delle aliquote e dei regolamenti IMU, l'art. 1 co. 74 della Legge di bilancio 2024 precisa che, a decorrere dall'anno 2024, se i termini di inserimento nel Portale del federalismo fiscale e di pubblicazione sul sito internet del Dipartimento delle Finanze (rispettivamente fissati al 14 e al 28 ottobre dell'anno di riferimento) scadono di sabato o di domenica, tali termini sono prorogati al primo giorno lavorativo successivo.

La medesima proroga si applica anche agli analoghi termini relativi alle delibere e ai regolamenti concernenti i tributi locali diversi dall'imposta di soggiorno, dall'addizionale comunale all'IRPEF e dall'IMU.

12. Effetto sostitutivo ILIA/IRPEF dal 2023

L'art. 1 co. 528 della Legge di bilancio 2024 estende l'effetto sostitutivo dell'IRPEF e delle relative addizionali, a partire dall'anno 2023, anche all'imposta locale immobiliare autonoma della Regione Friuli-Venezia Giulia (ILIA) istituita dalla L. Reg. 14.11.2022 n. 17.

Pertanto, dall'1.1.2023, per gli immobili ubicati nei Comuni del Friuli-Venezia Giulia l'ILIA sostituisce:

- l'IMU;
- per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari riferiti ad immobili non locati, ex art. 8 co. 1 del DLgs. 23/2011 (fatte salve le deroghe di cui all'art. 9 co. 9 del DLgs. 23/2011).

13. Proroga del termine per l'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa

L'art. 1 co. 7 della Legge di bilancio 2024 dispone il differimento sino al 31.12.2024 del termine per l'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa di cui all'art. 64 co. 3 del DL 73/2021 (conv. in L. 106/2021). La proroga interessa le seguenti categorie di soggetti c.d. prioritarie:

- giovani coppie;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- giovani che non hanno compiuto 36 anni di età.

Sul piano oggettivo, la possibilità di accedere al Fondo di garanzia per la prima casa è subordinata dall'art. 64 co. 3 del DL 73/2021 alla duplice condizione che:

- ciascuno dei richiedenti la garanzia, riconducibili alle categorie prioritarie sopra elencate, sia munito di un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- la richiesta di accesso al Fondo interessi 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%.

Al ricorrere dei predetti presupposti, soggettivi e oggettivi, la misura massima della garanzia concedibile è elevata all'80% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi.

Proroga della garanzia per i finanziamenti con TEG superiore al TEGM

Viene differito al 31.12.2024 anche il termine di cui all'art. 64 co. 3 secondo periodo del DL 73/2021.

Fino al 31.12.2024, sarà pertanto possibile presentare richiesta di accesso al Fondo di garanzia per la prima casa anche quando – fermi i requisiti di cui sopra e nel rispetto di determinate condizioni – il tasso effettivo globale (TEG) sia superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM).

14. Incremento delle somme destinate al Fondo di garanzia

L'art. 1 co. 8 della Legge di bilancio 2024 prevede l'assegnazione di ulteriori 282 milioni di euro al Fondo di garanzia per la prima casa, in relazione all'anno 2024.

15. Estensione del regime prioritario alle famiglie numerose

L'art. 1 co. 9-12 della Legge di bilancio 2024 dispongono che, per l'anno 2024, rientrano tra le categorie aventi priorità per l'accesso al credito di cui all'art. 1 co. 48 lett. c) della L. 147/2013, i nuclei familiari che includono:

- tre figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 40.000 euro annui (co. 9 lett. a);
- quattro figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 45.000 euro annui (co. 9 lett. b);
- cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 50.000 euro annui (co. 9 lett. c).

Garanzia massima concedibile

Viene stabilito che, per le domande di finanziamento con limite di finanziabilità (inteso come rapporto

tra l'importo del finanziamento e il prezzo di acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori) superiore all'80%, presentate, dai nuclei familiari prioritari di cui al co. 9, a decorrere dal trentesimo giorno successivo all'entrata in vigore e fino al 31.12.2024, il limite della garanzia concedibile è fissato nella misura massima:

- dell'80% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi, nei casi di cui alla lett. a) del co. 9;
- dell'85% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi, nei casi di cui alla lett. b) del co. 9;
- del 90% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi, nei casi di cui alla lett. c) del co. 9.

Accantonamenti per le garanzie rilasciate alle famiglie numerose

In relazione alle garanzie rilasciate alle condizioni di cui ai co. 9-13 del medesimo articolo, 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 co. 9 lett. a);
- al 9% dell'importo garantito del finanziamento stesso, nei casi di cui al co. 9 lett. b);
- al 10% dell'importo garantito del finanziamento stesso, nei casi di cui al co. 9 lett. c).

Finanziamenti con TEG superiore al TEGM

L'art. 1 co. 12, attraverso il richiamo all'applicabilità delle disposizioni introdotte dall'art. 35-*bis* del DL 144/2022 (conv., con modificazioni, in L. 175/2022), estende ai nuclei familiari individuati dal co. 9 la possibilità di presentare richiesta di accesso prioritario al Fondo di garanzia per la prima casa anche quando, ricorrendo le altre condizioni prescritte dai co. 9-13 per il rilascio della garanzia sui finanziamenti, il tasso effettivo globale (TEG) sia superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 2 della L. 108/96.

16. Permanenza della garanzia del Fondo in caso di surroga del mutuo

L'art. 1 co. 13 della Legge di bilancio 2024 prevede, per l'anno 2024, la permanenza della garanzia del Fondo per la prima casa 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 abbiano impatti negativi sull'equilibrio economico-finanziario del Fondo medesimo.
- La sopravvivenza della garanzia, alle condizioni sopra illustrate, tutte le categorie aventi priorità per l'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa, ivi compresi i nuclei familiari di cui al co. 9.