

FOGLIO INFORMATIVO N.34 – 2025

La prima casa per i giovani

Fondo prima casa: è prorogata fino al 31 dicembre 2027 l'agevolazione per i giovani entro i 36 anni per l'acquisto della prima casa; i requisiti necessari e i vantaggi previsti.

Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa, meglio conosciuto come “Fondo prima casa”, è stato istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze con la legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1 comma 48, lett. c). Vista la recente proroga, rivediamo insieme cosa prevede e quali sono i vantaggi che può assicurare.

Tra i cittadini e le banche

I destinatari

Il Fondo prima casa è rivolto ai cittadini che, alla data di presentazione della domanda di mutuo per l'acquisto della prima casa, non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo – compresi eventuali immobili al di fuori dal territorio nazionale – salvo il caso in cui il mutuatario abbia acquisito la proprietà per successione causa morte, anche in comunione con altro successore, e che siano ceduti in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

Si pensi al caso in cui a un giovane viene a mancare uno dei due genitori. In questo caso, se il genitore deceduto era proprietario di un immobile, una quota di questo per legge verrà devoluta al giovane, ma come previsto dalla legge, tale quota rimarrà nelle disponibilità del coniuge sopravvissuto, pertanto il giovane si ritroverà comproprietario di un immobile con altri parenti, per successione, ma senza potere di fatto beneficiare di tale possesso. Proprio per questo la norma pone quindi una deroga per cui tale possesso non rileva ai fini dell'accesso al fondo. Ricordiamo, però, che al momento della domanda per il Fondo, al mutuatario verrà inderogabilmente richiesto di dichiarare l'impossidenza dell'immobile. L'articolo 1 commi 113 e 115 della Legge n. 207 del 30.12.2024 “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027”, ha disposto dal 1° gennaio 2025 l'accesso al Fondo prima casa “esclusivamente” a:

- giovani coppie coniugate o conviventi, il cui nucleo familiare sia stato costituito da almeno 2 anni e in cui uno dei due non abbia superato 35 anni di età;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari;
- giovani che non abbiano compiuto trentasei anni di età;
- nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui;
- nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e con un ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e con un ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

Le cifre in ballo

Il Fondo permette l'accesso ai soggetti che richiedono un ammontare del finanziamento che non sia superiore a 250.000 euro e prevede una garanzia pubblica pari al 50%. Ma attenzione, la norma, così come modificata dall'anno 2025, ha inoltre previsto la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia da parte della Consap, per coloro che hanno un ISEE qualificato e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Di fatto per i soggetti rientranti nell'agevolazione sarà possibile richiedere un mutuo superiore all'80% del valore dell'immobile, ovvero fino al 100% del valore dell'immobile, con l'innalzamento della garanzia dello stato dal 50% come originariamente previsto. La norma è ovviamente finalizzata all'agevolazione dell'acquisto di immobili di giovani che al momento dell'atto hanno la capacità economica di poter soddisfare l'ammortamento del mutuo, ma tenuto conto della breve vita lavorativa, non soddisfano appieno le garanzie richieste dagli istituti di credito e pertanto lo Stato, a mezzo della Consap, permette un'estensione della garanzia concessa agli istituti di credito, in modo che questi possano erogare tali finanziamenti con la certezza della soddisfazione dell'ammortamento.

Gli immobili acquistabili

L'immobile per il quale si chiede il finanziamento dovrà essere adibito ad abitazione principale e non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi), inoltre non è previsto che abbia le caratteristiche di lusso indicate nel Decreto del Ministero dei Lavori pubblici 1072/69. Pertanto, all'infuori di questi casi specifici, non vi sono vincoli circa l'immobile oggetto dell'acquisto.

Ulteriori requisiti

Tornando ai beneficiari dell'agevolazione, possono accedere al Fondo prima casa tutti i cittadini che acquistano un immobile da adibirsi a prima casa attraverso un contratto di mutuo ipotecario che appunto non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo anche se situati all'estero (con la già segnalata deroga in caso di immobile ricevuto in successione ma non disponibile).

Sempre in tema di requisiti di accesso al Fondo, è importante ricordare che la parte mutuataria e parte datrice di ipoteca devono sempre coincidere con i richiedenti l'accesso. Ovvero non è possibile l'intervento di terzi come datori di ipoteca o di ulteriori garanzie. Sarà quindi il giovane stesso, o la giovane coppia che dovrà inderogabilmente concedere la propria garanzia, e la norma non ammette la garanzia di altri. Le categorie prioritarie Vi sono poi alcune particolari categorie "prioritarie" che lo Stato vuole tutelare e, più specificatamente:

- giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni) coniugate o conviventi da almeno due anni;
- nuclei familiari monogenitoriali (genitore single, separato, divorziato o vedovo) con figli minori;
- giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico;
- conduttori di alloggi di proprietà degli IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) o comunque denominati.

Ciò significa che qualora il medesimo giorno vengano presentate due domande alla medesima banca o istituto finanziario la domanda presentata da un soggetto rientrante nell'elenco sovrastante verrà preferito nell'accesso al credito.

La proroga dell'agevolazione a seguito dell'approvazione del "Decreto Milleproroghe"

L'agevolazione del Fondo prima casa è stata oggetto di proroga, fino al 31.12.2027, solo all'ultimo istante. Questa proroga, contenuta nella Legge di Bilancio per l'anno 2025, ha creato non poca confusione e per i primi mesi del corrente anno: di fatto i contribuenti non sapevano se poter adire o meno al Fondo. Trovati quindi i fondi e rifinanziata l'agevolazione, oggi possiamo dire che questa è stata effettivamente prorogata fino alla fine dell'anno 2027, comprendendo quindi gli atti stipulati fino alla data del 31.12.2027.

Nel caso di residui dubbi, ricordiamo che per gli anni passati e per tutto il 2023 e 2024 l'agevolazione veniva prorogata di anno in anno, mentre a questo punto si ha la sicurezza che l'agevolazione sarà in essere ancora almeno per un biennio, fino a tutto l'anno 2027.

Il Governo ha quindi voluto favorire ulteriormente le categorie prioritarie elevando per loro la garanzia concedibile all'80% della quota capitale se ottengono un mutuo superiore all'80%

rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori. È confermato poi anche il requisito di età, che comprende i giovani che NON hanno ancora compiuto i 36 anni e non, come originariamente previsto dal Fondo Gasparrini, il requisito di età pari a 35 anni, elevando quindi di un anno il requisito dell'età. Rimane poi abolita la clausola del rapporto di lavoro atipico.

ATTENZIONE! Anche per le giovani coppie è aumentato a 36 anni il limite di età. Sarà infatti sufficiente che solo uno dei due conviventi abbia meno di 36 anni per accedere al fondo con garanzia elevata all'80%, ma in questa evenienza, sebbene la garanzia sia estesa a entrambi i soggetti, i restanti requisiti agevolati rimangono limitati al solo soggetto di età inferiore a 36 anni, a esclusione del tasso di interesse calmierato sulle somme richieste.

Mutuo a tasso calmierato

Ulteriore agevolazione prevista del fondo e confermata dall'anno 2025 e fino al 31.12.2027 che consiste nella previsione di un tasso calmierato del finanziamento ovvero "il tasso effettivo globale (TEG) che non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108 e nell'esonero da pagare alcune imposte.

È evidente, dunque, la grande convenienza nel poter accedere al Fondo in questo momento legislativo, in cui, come è noto, i tassi di interesse di riferimento, pur avendo subito una flessione al ribasso, a oggi continuano a essere comunque elevati rispetto agli anni addietro. L'accesso al fondo infatti potrebbe consentire, come detto, un tasso di interesse effettivo calmierato rispetto al mercato attuale, favorendo le giovani coppie con un finanziamento più favorevole rispetto alle normali condizioni di mercato.

Il problema dell'ISEE familiare

A fronte delle agevolazioni elencate, la misura conferma però il limite all'accesso che, oggi come ieri, fa discutere, ovvero per poter accedere alla garanzia all'80% è richiesto un limite di reddito e i richiedenti non devono avere un indicatore ISEE superiore a 40.000 euro.

Il limite vuole sicuramente privilegiare i richiedenti con un reddito basso, ma continua a non tenere conto che molti giovani, proprio perché non riescono ad acquistare un appartamento o non possono permettersi di sostenere i costi di un affitto, spesso abitano e risiedono ancora con genitori e fratelli. In tal n. 1 modo, come noto, l'indicatore ISEE del nucleo familiare è dato dalla somma dei redditi di tutti i membri della famiglia e, in presenza di più individui ognuno con il proprio reddito, basta poco per superare i 40.000 euro. In questo modo viene vanificata la possibilità per queste persone di poter accedere al Fondo con la garanzia più alta.

Riepilogando, possono richiedere la garanzia all'80% solo i seguenti soggetti:

- coppia coniugata ovvero convivente more uxorio da almeno due anni, in cui almeno uno dei richiedenti non abbia compiuto trentasei anni;
- famiglia monogenitoriale con figli minori, il mutuo è richiesto da:
 - persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi;
 - persona separata/divorziata ovvero vedova, convivente con almeno un proprio figlio minore;
 - giovani che non abbiano compiuto trentasei anni;
- conduttori di alloggi di proprietà de gli Istituti autonomi per le case popolari IACP, o comunque denominati.

Per coloro che possiedono i requisiti ma hanno un indicatore ISEE superiore a 40.000 euro la garanzia rimane al 50% della quota capitale, venendo meno però anche gli altri benefici introdotti dal Decreto Sostegni. La garanzia rimane al 50% per coloro che non possiedono i requisiti di età o di composizione familiare suddetti.

Bolli ed imposte: tutte le esenzioni

Sempre in tema di agevolazione all'acquisto dell'abitazione principale riservata ai giovani, all'articolo 63 del Decreto Sostegni Bis – prorogato con decreto-legge numero 213 del 30 dicembre 2023, viene previsto che: “Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di prime case di abitazione, a eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A1, A8, e A9, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso delle abitazioni, sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecarie e catastali, se stipulate in favore di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato, a condizione che tali soggetti abbiano un indicatore ISEE non superiore a 40 mila euro in relazione all'anno in cui l'atto verrà stipulato”.

La norma richiamata prevede quindi l'esenzione dalle imposte previste in sede di stipula dell'atto di compravendita oltre che dell'esenzione dell'imposta prevista per l'erogazione di mutui destinati al finanziamento dell'acquisto dell'abitazione stessa, alle medesime condizioni.

Nel caso di ISEE non conforme

Ricordiamo che in sede di acquisto prima casa, nel caso in cui il contribuente non goda di tale attestazione ISEE inferiore a 40 mila euro nell'anno di stipula, sarà comunque agevolato nell'acquisto dell'abitazione principale, scontando imposte ridotte all'acquisto.

Viene prevista quindi un'imposta di registro pari al 2% in luogo dell'imposta in misura piena pari al

9%, determinata sul valore catastale dell'immobile, mentre in tema di imposte ipotecarie e catastali, queste vengono versate in misura fissa pari a 50 euro ciascuna.

Evidenziamo che nel caso in cui la parte venditrice sia un'impresa, la vendita dell'immobile è soggetta a IVA e l'acquirente non sarà quindi tenuto al versamento dell'imposta di registro, ma al versamento dell'IVA pari al 4% del prezzo di acquisto. Anche in questo caso il contribuente che acquista abitazione principale viene agevolato, scontando un'IVA pari al 4% in luogo dell'IVA pari al 10% prevista per gli acquisti delle seconde case. In questo caso poi, si ha l'obbligo di versamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie fisse nella misura di 200 euro ciascuna.

Sul tema evidenziamo che il Decreto "Sostegni Bis" è intervenuto concedendo un credito di imposta pari all'IVA pagata dal contribuente che acquista l'immobile abitazione principale e gode dei requisiti anagrafici e abbia anche in questo caso un ISEE inferiore a 40 mila euro. Pertanto, con tale credito di imposta il contribuente potrà compensare eventuali altre imposte da lui dovute. Anche in questo caso la compravendita godrà dell'esenzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Il credito potrà, come detto, essere utilizzato in diminuzione di eventuali altre imposte dovute come ad esempio IRPEF o IMU.

Ricordiamo che per godere dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa, oltre i requisiti sopra riportati occorre che l'acquirente non possieda un altro immobile acquistato con la medesima agevolazione o, se lo possiede, è tenuto a venderlo entro 12 mesi dal nuovo acquisto agevolato. Inoltre, l'immobile da acquisire dovrà trovarsi nel Comune in cui l'acquirente abbia la residenza o dove intende trasferire la stessa entro 18 mesi dall'acquisto.

Sono comprese le pertinenze

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), ma limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

È comunque necessario che la pertinenza sia destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che quest'ultima sia stata acquistata beneficiando dell'agevolazione prima casa.

Decadenza dall'agevolazione

- L'acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell'immobile nei seguenti casi: in caso di mendacità delle dichiarazioni previste dalla legge, rese in sede di registrazione dell'atto;

- in caso di mancato trasferimento della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile entro 18 mesi dell'acquisto. In caso di decadenza il contribuente sarà quindi tenuto a:
- versare la differenza tra l'imposta di registro in misura ordinaria e le imposte corrisposte per l'atto di trasferimento, una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e il pagamento degli interessi di mora;
- nel caso in cui invece la cessione sia stata assoggettata a IVA, il contribuente sarà tenuto al versamento tra la differenza d'imposta non versata, ossia la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata ovvero la differenza tra l'IVA pari al 4% in caso di acquisto prima casa e il 9% in caso di acquisto seconda casa, oltre che una sanzione pari al 30% della differenza medesima e il pagamento degli interessi di mora.

Come effettuare la domanda

La domanda di accesso al Fondo di Garanzia Prima Casa all'80%, come detto, si può presentare sino alla data del 31 dicembre del 2027, direttamente alla banca o agli intermediari finanziari con testualmente alla richiesta di mutuo, compilando il modulo scaricabile dal sito della Consap.

La domanda consiste in una dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ex artt. 46 e 47 – D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, prevedendo 3 tipologie di acquisto:

- l'acquisto semplice;
- l'acquisto con interventi di ristrutturazione con accrescimento dell'efficienza energetica;
- l'acquisto con accollo da frazionamento (da costruttore).

Insieme alla domanda deve essere allegato l'ISEE e un documento di riconoscimento del mutuatario.

Se il richiedente è un cittadino italiano o europeo è sufficiente un documento di identità; mentre, nel caso in cui il richiedente sia un cittadino extracomunitario, lo stesso deve allegare il passaporto e il permesso di soggiorno in corso di validità. In calce alla dichiarazione è presente l'informativa sulla privacy che deve essere obbligatoriamente compilata.

I tempi previsti

La procedura prevede che la banca provveda a trasmettere la documentazione alla Consap, e la stessa entro 20 giorni dall'invio della richiesta comunica alla banca che ha inviato la richiesta l'ammissione alla garanzia o meno. A questo punto è la banca a dover comunicare alla Consap, entro 90 giorni, l'erogazione del mutuo o l'eventuale rifiuto all'erogazione motivandone il rigetto. È chiaro che, nel caso in cui la banca non conceda il mutuo, anche la garanzia concessa dalla Consap decade di conseguenza. Si deve ricordare in ogni caso che non è possibile richiedere

l'accesso al Fondo nel caso di ristrutturazione dell'immobile a meno che la ristrutturazione non avvenga immediatamente dopo l'acquisto dell'immobile, criticità ovviamente da comprovare in sede di richiesta.

DOMANDE & RISPOSTE

LE RISPOSTE FORNITE DALLA CONSAP ALLE DOMANDE PIÙ COMUNI SUL FONDO

PRIMA CASA

1. È possibile accedere al Fondo nel caso in cui il richiedente al mutuo sia nudo proprietario di un immobile?

La normativa prevede che i richiedenti alla data di presentazione della domanda non siano "proprietari di altri immobili a uso abitativo, salvo quelli di cui il Mutuatario abbia acquistato la proprietà per successione a causa di morte, anche in comunione con altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli". Pertanto, il nudo proprietario di un immobile, può fare richiesta di accesso al Fondo solo se abbia acquisito tale diritto per successione e l'immobile sia stato concesso in usufrutto ai genitori o ai fratelli/sorelle.

2. È possibile accedere al Fondo di Garanzia per la Prima Casa se sono usufruttuario di un immobile?

Sì, nulla osta all'ammissione al Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa, fermi restando i requisiti previsti dalla normativa.

3. Cosa si intende per coppia coniugata ovvero convivente more uxorio?

Relativamente alle "ipotesi di priorità previste dalla legge", per "Coppia coniugata ovvero con vivente more uxorio il cui nucleo sia stato costituito da almeno due anni" si intende una coppia coniugata da almeno 2 anni o che abbia trasferito la residenza nella medesima abitazione da almeno due anni dove almeno uno dei due componenti non deve aver compiuto 36 anni. Lo stato di convivente more uxorio – soggetto ad autocertificazione – deve essere attestato, all'atto di una eventuale verifica, documentando la medesima residenza dei soggetti anche mediante contratto di affitto. In caso di cittadini stranieri occorre alle gare il certificato di matrimonio qualora non risulti agli atti degli uffici pubblici italiani.

4. Cosa si intende per abitazione principale?

L'abitazione acquistata con mutuo garantito dal Fondo dovrà essere "adibita ad abitazione principale del mutuatario" – (Art. 1 decreto interministeriale 21 luglio 2014) e tale destinazione deve essere dichiarata nei contratti di acquisto e mutuo. Si conferma che la garanzia del Fondo

si estende unicamente a immobili adibiti ad abitazione principale del richiedente.

5. È previsto l'accollo di un mutuo tra privati?

È possibile nel caso di variazione dei beneficiari del mutuo garantito dal Fondo per accollo volontario tra cointestatari di quota del finanziamento. È possibile anche nel caso di variazione dei beneficiari per trasferimento delle quote di proprietà a seguito di successione o provvedimento giudiziale. Non è possibile acquistare un immobile accollando un mutuo già garantito dal Fondo né è consentita la permuta.

6. Posso richiedere la Garanzia Prima Casa se acquisto un immobile da asta pubblica?

Sì, la garanzia può essere attivata anche per l'acquisto di immobile da adibire ad abitazione principale a seguito di aggiudicazione in asta, purché siano stati rilevati i requisiti e rispettati i termini previsti dalla normativa di accesso al Fondo.

7. Sono titolare di una quota di proprietà di un alloggio (pervenuto per successione) e vorrei acquistare le restanti quote per successivo utilizzo immobile come abitazione prima casa.

Posso accedere alla garanzia Consap?

Sì, è possibile accedere alla garanzia del fondo per l'acquisto delle restanti quote di proprietà pervenute per successione, fermi restando i requisiti di accesso al Fondo.

8. È possibile usufruire della garanzia Consap per un mutuo destinato all'acquisto della sola nuda proprietà di un immobile?

No, non è possibile l'acquisto della sola nuda proprietà con la garanzia del Fondo.

9. È possibile comprendere nella Garanzia Consap il lastrico solare?

Sì, è possibile accedere alla garanzia del Fondo per l'acquisto dell'abitazione principale con relativo lastrico solare di PERTINENZA ESCLUSIVA, fermi restando i requisiti previsti dalla normativa. Il lastrico solare dovrà essere individuato anche nella Relazione Notarile Preliminare come "proprietà esclusiva" dell'immobile oggetto di compravendita.

10. Quali sono gli oneri accessori da considerare per stabilire il limite di finanziabilità nel caso di garanzia all'80%?

Le spese di istruttoria, le spese di perizia, di incasso rata nonché gli eventuali costi di intermediazione per l'attività svolta dal terzo per l'ottenimento del credito. Possono essere ricomprese anche le spese notarili e le imposte e tasse, se finanziate dalla Banca.

11. La garanzia interviene a copertura degli oneri accessori finanziati dalla Banca?

Solo se il finanziamento complessivamente erogato dalla Banca è contenuto nel valore dell'immobile inteso come valore di perizia.

Roma, settembre 2025