

Norme facili e flessibili per chi compra la prima casa

Potrà ottenere lo sconto fiscale anche chi non è ancora residente nel comune in cui si trova l'immobile da acquistare

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa hanno allargato il loro raggio d'azione. In

questi ultimi mesi, sono state, infatti, varate diverse disposizioni su questa materia: in particolare la legge 342 del 21/11/2000 e la legge finanziaria per il **2001**.

Queste novità hanno esteso a più soggetti la possibilità di ottenere lo sconto, e reso più flessibili requisiti per coloro che già godevano **di questo diritto**.

I requisiti.

Aumentato a 18 mesi il periodo entro il quale, per usufruire delle agevolazioni, si deve trasferire la residenza nel comune in cui si trova l'immobile. In passato si aveva solo un anno di tempo. Gli attuali, requisiti di legge che l'acquirente deve poter dimostrare di possedere sono quattro:

1. l'immobile da acquistare non deve essere di lusso;
2. l'interessato deve risiedere o trasferirsi entro 18 mesi oppure svolgere la propria attività nel comune in cui si trova l'immobile. Non è dunque necessario abitare nella casa acquistata;
3. non deve possedere (anche in usufrutto o in diritto di abitazione), neppure in comunione con il coniuge, un'altra abitazione nello stesso comune. Questo implica che la nuda proprietà di un altro immobile è ammessa, non rappresenta un ostacolo;
4. non deve possedere un'altra abitazione, neppure per una piccola porzione. **neppure in comunione** col coniuge, neppure in nuda proprietà, che sia stata acquistata con le agevolazioni.

C'è una sola **eccezione** e riguarda i militari che prestano servizio permanente nelle forze armate o nelle forze di polizia. A questi soggetti l'agevolazione fiscale è concessa

anche se non risiedono nel comune in cui si trova l'immobile.

Sconto fiscale.

A queste condizioni è possibile pagare il **3** per cento di imposta di Registro più 500.000 lire di imposte ipotecarie e catastali oppure, se si acquista da un'impresa costruttrice, il 4 per cento di Iva più 750.000 lire di imposte ipotecarie e catastali e Registro.

L'iva agevolata.

Proprio negli acquisti da imprese, accade spesso che si debbano pagare anticipatamente alcune rate. In questi casi se non c'è un contratto preliminare, l'impresa è obbligata a fatturare con Iva il 10 per cento. È stato però, chiarito (circolare I 87/E del 7/12/2000) che al momento del rogito, se l'acquirente ha diritto all'agevolazione l'impresa può emettere una nota variazione dell'aliquota anche se è passati più di un anno dal pagamento. Sempre a proposito di Iva, il ministero delle Finanze ha chiarito (circolare 219/E del 30/11/2000) che si ha diritto all'aliquota ridotta al 4 per cento anche per l'ampliamento della prima casa, sia nel caso di acquisto di nuovi locali attigui, sia nel caso di lavori di costruzione di nuovi locali o di sopraelevazioni.

Mutui. Buone notizie anche dal fronte dei mutui. Dall'inizio di quest'anno, il periodo che può intercorrere tra la stipula del mutuo e l'acquisto dell'immobile passa da sei mesi a un anno. Inoltre si possono detrarre le quote di interessi che spettano a familiari a carico, anche per vecchi mutui. Ma occorre essere comproprietari dell'immobile. Non basta essere solo comproprietari del mutuo.

Esempio di quanto costano i soldi della banca

A TASSO FISSO DURATA 10 ANNI

Banca	Tasso
Banca 121 (ex Banca Salenteo)	6.20
Banco di Sardegna	7.80
Banco di Sicilia	7.20
Cariplo	6.50
Popolare di Novara	6.80

A TASSO FISSO Variabile durata 15 anni

Banca di Roma	6.45
Banco di Napoli	5.95
Cariello	4.95
Comit	4.75
Popolare di Bergamo	6.45

A tasso Misto durata 15 anni

Abbey National	6.74
Ambroveneto	5.30
BNL	5.95
Monte Paschi	5.25
San Paolo IMI	6.90

Tasso fisso e variabile, il più conveniente è quello misto

I mutui ipotecari si dividono in tre categorie:

1. fissi;
2. variabili
3. misti.

Ratei fissi, la rata rimane sempre costante;

Ratei variabili, il tasso di interesse cambia di rata in rata secondo l'andamento di un parametro di indicizzazione;

Ratei misti, di solito, rimangono a tasso fisso per i primi anni (da 2 a 5) e poi si trasformano in variabili oppure lasciano la possibilità di scegliere tra il tasso fisso del momento, e il variabile.

La scelta dipende dalla propensione al rischio:

- i fissi costano un po' di più, ma danno la certezza che la rata non aumenterà

- i variabili sono invece sensibili all'andamento del costo del denaro.
- Se si opta per un tasso fisso la preferenza va data non solo a chi chiede il tasso minore, ma valutando le clausole del contratto. Evitare la «penale per estinzione anticipata» se supera il 3 per cento.
- I tassi variabili sono tutti legati a un indice, detto **Euribor**, che misura il costo del denaro a breve. Ogni banca applica poi una maggiorazione detta **spread** il confronto tra banche non si fa sul tasso della prima rata, ma sullo **spread**.
- Misto. Ma la scelta più interessante in questo momento è forse quella del mutuo misto, che assicura il «congelamento» del tasso iniziale per i primi 2-5 anni. Però è sempre necessario che la banca dichiari a priori come verrà calcolato il tasso dopo il primo periodo. Lasciare carta bianca all'istituto potrebbe riservare spiacevoli sorprese.