

COMUNICATO STAMPA

Analisi Facile.it – Mutui.it

Mutui under 36: ecco quanto risparmierebbero i giovani comprando casa

I benefici sono superiori per chi acquista un'immobile di nuova costruzione

Milano, maggio 2021. Esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale e sostitutiva, onorario notarile ridotto e, per gli immobili soggetti a IVA, un credito di imposta da recuperare attraverso la dichiarazione dei redditi; sono queste, insieme alle modifiche sul Fondo di Garanzia Prima casa, le misure contenute nella **bozza del Decreto Sostegni Bis** attualmente in discussione e pensate per **agevolare gli under 36** nell'acquisto della prima casa. Ma quanto risparmierebbe, nel concreto, un giovane comprando casa? Per rispondere alla domanda **Facile.it** e **Mutui.it** hanno fatto alcune simulazioni scoprendo che il **vantaggio economico** è significativo soprattutto per chi acquista un **immobile di nuova costruzione** da un'impresa con vendita soggetta a IVA. Ecco perché.

Se si acquista da un privato

Quando si compra una prima casa direttamente da un **privato**, l'acquirente deve pagare l'imposta di registro pari al 2% del valore catastale dell'immobile, l'imposta ipotecaria di 50 euro e quella catastale, sempre pari a 50 euro. A questi costi si aggiunge l'imposta sostitutiva su finanziamenti, pari allo 0,25% del valore del mutuo concesso dalla banca.

Un under 36 che compra un immobile da 150.000 euro (con valore catastale pari a 77.098 euro), dovrebbe pagare un'imposta di registro pari a **1.542 euro**, a cui vanno sommati **100 euro** per le due imposte, quella ipotecaria e quella catastale. A questi importi si aggiunge l'imposta sostitutiva sul mutuo che, per un finanziamento da 120.000 euro, è pari a **300 euro**.

Se la bozza del Decreto Sostegni Bis venisse approvata nell'attuale formula, grazie alle esenzioni il risparmio per il giovane acquirente sarebbe di **1.942 euro**, a cui si sommerebbe il risparmio ottenuto dalla riduzione dell'onorario del notaio.

Se si acquista da un'impresa (con vendita soggetta a IVA)

Un acquirente alle prese con l'acquisto di una prima casa di nuova costruzione da un'impresa, con vendita soggetta a IVA, oltre a sostenere l'imposta di registro (**200 euro**), quella ipotecaria (**200 euro**) e quella catastale (**200 euro**), deve versare **l'IVA agevolata al 4%** e, in caso di mutuo, l'imposta sostitutiva sui finanziamenti (0,25% del valore concesso).

Se, ancora una volta, ipotizziamo l'acquisto di un immobile di nuova costruzione del valore di 150.000 euro, il giovane acquirente dovrebbe quindi sostenere una spesa pari a 600 euro per le tre imposte (ipotecaria, di registro e catastale), **6.000 euro di IVA agevolata** e **300 euro** per l'imposta sostitutiva sul mutuo.

Secondo l'attuale formulazione della bozza, l'under 36 potrebbe ottenere l'esenzione dalle imposte, con un **risparmio di 900 euro**, e un credito di imposta di **6.000 euro** pari all'IVA sul valore dell'immobile. Il credito non dà luogo a rimborsi ma, come specifica la bozza del decreto "può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in **diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche** dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto o utilizzato in compensazione". Anche in questo caso si andrebbe ad aggiungere il risparmio ottenuto grazie alla riduzione dell'onorario del notaio.

«I giovani hanno tanta voglia di comprare casa, ma spesso devono fare i conti con una disponibilità economica limitata, per questo motivo qualsiasi intervento che riduca le spese a carico di chi vuole acquistare la prima

abitazione è positivo», spiega **Ivano Cresto, Managing Director prodotti di finanziamento di Facile.it**. «Nella sua forma attuale la bozza del Decreto porta dei benefici soprattutto ai giovani che scelgono di acquistare un immobile di nuova costruzione; questo potrebbe anche stimolare la domanda di nuove abitazioni ad alta efficienza energetica, con evidenti benefici per l'intero settore immobiliare e, più in generale, per il patrimonio abitativo nazionale.».

A seguire, in tabella, le due simulazioni realizzate da Facile.it per un under 36:

PRIMA CASA ACQUISTATA DA PRIVATO		
Voci	I costi da sostenere oggi	Con gli incentivi indicati nella bozza del Decreto Sostegni Bis
Imposta di registro <i>(calcolata su valore catastale pari a 77.098 €)</i>	1.542 €	esente
Imposta ipotecaria	50 €	esente
Imposta catastale	50 €	esente
Imposta sostitutiva <i>(calcolata su mutuo da 120.000 €)</i>	300 €	esente

PRIMA CASA ACQUISTATA DA UN'IMPRESA (con vendita soggetta a IVA)		
Voci di costo	I costi da sostenere oggi	Con gli incentivi indicati nella bozza del Decreto Sostegni Bis
Imposta di registro	200 €	esente
Imposta ipotecaria	200 €	esente
Imposta catastale	200 €	esente
IVA agevolata (4%) <i>(calcolata su immobile da 150.000 €)</i>	6.000 €	Credito d'imposta di pari importo
Imposta sostitutiva <i>(calcolata su mutuo da 120.000 euro)</i>	300 €	esente

Ufficio Stampa Facile.it SpA

Andrea Polo – Yuri Griggio – Alessandra Arosio
02/55550.180/154/208
348.0186418- 327.0440396 - 335.6373666
ufficiostampa@facile.it

INC per Facile.it SpA

Simone Silvi – Claudia Cardilli
335.1097279 – 345.9410944
facile.it@inc-comunicazione.it