

Effetto delle agevolazioni previste sui nuovi prestiti per la prima casa. L'esempio di Banca Sella

Mutui, i giovani risparmiano 20 mila euro

DI SILVIA VALENTE

Il mondo bancario risponde alla chiamata del governo a favore dei più giovani che vogliono comprare la prima casa, con nuove offerte e con tassi più che dimezzati. Per la platea degli under 36, gli istituti di credito hanno infatti cominciato a proporre mutui agevolati al 100%, prestiti ipotecari che coprono per intero il valore dell'immobile che si intende acquistare e che al tempo stesso prevedono l'applicazione di interessi al lumicino -facendo leva sul costo del denaro sotto zero- con un Taeg compreso fino all'1,1%. Questa la rilevazione dell'osservatorio congiunto Facile.it-Mutui.it relativa al primo semestre. Il risparmio per chi non ha ancora compiuto i 36 anni si fa così concreto e può arrivare a superare i 20mila euro solo nel calcolo degli interessi, stando alla simulazione proposta. Nel dettaglio, ipotizzando un mutuo di 126mila euro, fisso al 100% e da ripianare in 25 anni, il miglior Taeg disponibile online è attualmente pari all'1,1% e corrisponde a una rata mensile di 477,72 euro. A fronte della medesima richiesta, solo il mese scorso il miglior Taeg online veniva offerto al 2,46%, pari a una rata mensile di 552,65 euro. Il risparmio per il giovane contraen-

te del mutuo agevolato corrisponderebbe in questo modo a quasi 900 euro l'anno, ossia orientativamente a 22mila euro lungo tutta la durata del finanziamento. Uno dei nuovi strumenti riservato ai più giovani è il mutuo proposto da Banca Sella. Per disegnare quest'offerta, l'istituto biellese si è mosso tra le pieghe del decreto-legge Sostegni Bis. Nello specifico, da un lato, la banca ha ripreso i criteri di assegnazione e le caratteristiche dell'offerta del fondo di garanzia mutui prima casa all'80% della Consap. Il mutuo messo a punto seguendo alla lettera queste direttive può arrivare a coprire fino al 100% del valore dell'immobile, a fronte di un piano d'ammortamento fino a 30 anni. Le condizioni economiche favorevoli sono destinate esclusivamente a chi non abbia ancora compiuto 36 anni e che possa dimostrare di avere un Indicatore della Situazione Economica Equivalente (Isee) inferiore a 40mila euro. Il decreto Sostegni Bis, dall'altro lato, ha stimolato l'inserimento di importanti esenzioni fiscali: cancellazione dell'imposta ipotecaria, catastale e di registro; eliminazione dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti e, in caso di compravendita dal costruttore, riconoscimento del credito d'imposta sul valore aggiunto (Iva) da recuperare attraverso la dichiarazione dei redditi. Se è vero che

nell'esempio riportato i mutui prima casa agevolati sono destinati esclusivamente a giovani con un reddito Isee inferiore ai 40mila euro, altre banche pongono come unici limiti o l'età del richiedente o l'importo massimo erogabile, normalmente fino a un tetto di 250mila euro. «Gli incentivi introdotti dal governo e l'impegno concreto da parte delle banche hanno reso possibile qualcosa che fino a poche settimane fa sembrava impensabile: un under 36 può davvero comprare casa senza alcun anticipo né l'intervento di garanti terzi» ha dichiarato il Managing Director dei prodotti di finanziamento di Facile.it, Ivano Cresto. Questa svolta viene percepita anche dagli aspiranti mutuatari più giovani. Già nel primo semestre, infatti, l'osservatorio congiunto Facile.it-Mutui.it ha notato come gli under 36 abbiano rappresentato quasi il 35% delle domande complessive di mutuo presentate, dato in crescita di oltre il 12% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Questi valori sono con ogni probabilità destinati a crescere ancora, tenendo conto del fatto che nel solo mese di giugno -quando di questo tipo di incentivi si parlava solamente- la domanda di finanziamenti da parte degli under 36 aveva già raggiunto quasi il 40% del totale delle richieste. (riproduzione riservata)

