

Polizze Assicurative sui Prestiti



Il 30 novembre 2013 è stato sottoscritto un protocollo di intesa tra ABI, Assofin e 14 Associazioni dei consumatori finalizzato a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di polizze assicurative facoltative, ramo vita o miste (sia il ramo vita sia danni) - accessorie ai mutui e agli altri finanziamenti.

A chi è rivolto

A coloro che sottoscrivono una **polizza assicurativa per tutelarsi dagli eventi che possono ridurre la capacità di poter rimborsare i mutui o i finanziamenti** (perdita del posto di lavoro, morte, infortuni etc.).

Quali benefici

L'accordo prevede che le Banche e/o Intermediari finanziari aderenti all'iniziativa offrano al cliente una serie di benefici quali:

- il riconoscimento al consumatore di un periodo di 60 giorni dalla data di perfezionamento del contratto assicurativo per recedere liberamente dallo stesso;
- l'invio al consumatore, dopo il perfezionamento del contratto, di una specifica lettera di benvenuto il cui fac-simile è riportato nel protocollo di intesa stesso.

La documentazione viene redatta prestando particolare attenzione alla chiarezza e semplicità con l'inserimento:

- nella documentazione precontrattuale e nel contratto di una frase con la quale si ricorda al cliente che la polizza offerta dalla

Banca/Intermediario finanziario non è indispensabile al fine di ottenere il finanziamento;

- nella documentazione precontrattuale, del costo complessivo del finanziamento con e senza polizza.

Come fare domanda

Non c'è alcun bisogno di fare la domanda per ottenere questi benefici.

L'elenco delle Banche e degli Intermediari aderenti è pubblicato sul sito di ABI.

Per saperne di più

www.abi.it - Sezione "Consumatori - Polizze su prestiti"

Prestito Ipotecario Vitalizio



Il Prestito ipotecario vitalizio è una forma di finanziamento che consente al proprietario di età superiore a 60 anni di convertire parte del valore dell'immobile in un prestito senza prevedere il pagamento delle rate per tutta la vita del mutuatario. ABI e le Associazioni dei Consumatori hanno promosso il rilancio del prodotto.

A chi è rivolto

A coloro che hanno **compiuto 60 anni** e sono titolari di un immobile ad uso abitativo.

Quali benefici

Al proprietario di età superiore a 60 anni è **offerta la possibilità di convertire parte del valore dell'immobile di proprietà in un prestito**, senza prevedere il pagamento delle rate per tutta la vita del mutuatario.

Gli interessi e le spese relative sono in generale rimborsati alla data di decesso del mutuatario anche se può essere concordata la possibilità di rimborsare ratealmente gli interessi. Allo scadere del debito, gli eredi (nel caso il proprietario non decida di rimborsare anticipatamente il finanziamento) hanno l'opzione di:

- estinguere il debito nei confronti della Banca e liberare l'immobile dall'ipoteca;
- vendere l'immobile ipotecato;
- lasciare che la Banca mutuataria venda l'immobile secondo criteri di mercato.

E' previsto un "periodo di riflessione a favore degli eredi" per la gestione della vendita dell'immobile al verificarsi dell'evento che comporta il rimborso degli importi dovuti per il prestito. L'erede è ulteriormente tutelato in quanto:

- l'immobile è venduto al valore di mercato, con il diritto dell'erede di ottenere la differenza una volta estinto il debito;
- la Banca non può richiedere all'erede nulla, anche se non si riesce a rimborsare il prestito attraverso la vendita dell'immobile;
- sono riconosciute al mutuatario le agevolazioni fiscali previste per i tradizionali mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale.

Come fare domanda

La domanda deve essere fatta direttamente alla Banca che valuterà autonomamente la possibilità di erogare il Prestito Ipotecario Vitalizio.

Per saperne di più

www.abi.it - Sezione "Consumatori - Mutui e Finanziamenti"

Bonus Energetico



Il **bonus energetico** è un'agevolazione fiscale che consente di detrarre dall'Irpef o dall'Ires una parte degli oneri sostenuti per eseguire interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

A chi è rivolto

Ai **contribuenti residenti e non residenti**, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento. I **titolari di reddito d'impresa** possono fruire della detrazione solo con riferimento ai fabbricati strumentali da essi utilizzati nell'esercizio della loro attività imprenditoriale. Possono usufruire delle detrazioni anche gli **Istituti autonomi per le case popolari** per interventi realizzati su immobili di loro proprietà, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Quali benefici

Le detrazioni spettano se le spese sono state sostenute per: la riduzione del fabbisogno energetico, il riscaldamento, il miglioramento termico dell'edificio, l'installazione di pannelli solari e la sostituzione di degli impianti di climatizzazione invernale.

Le detrazioni, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, sono riconosciute nelle seguenti misure:

- **55%** delle spese sostenute fino al 5 giugno 2013;
- **65%** delle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016 sia per interventi sulle singole unità immobiliari, sia quando l'intervento è effettuato sulle parti comuni degli edifici condominiali,

o se riguarda tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Dal 1° gennaio 2017 l'agevolazione è sostituita con la detrazione fiscale prevista per le spese di ristrutturazioni edilizie.

Come si ottiene

Per beneficiare dell'agevolazione fiscale occorre acquisire l'**asseverazione**, l'**attestato di certificazione/qualificazione energetica** e la **scheda informativa** rilasciati da tecnici abilitati. E' necessario poi trasmettere all'Enea copia dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica e la scheda informativa.

Per fruire delle detrazioni è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale soggetto a ritenuta.

Per saperne di più

www.agenziaentrate.gov.it - Sezione "L'Agenzia comunica - Prodotti editoriali - Guide fiscali"

www.acs.enea.it

www.casa.governo.it

Bonus Mobili “Giovani Coppie”



Il **bonus mobili** è un’agevolazione fiscale per le giovani coppie che consente di detrarre dall’Irpef le spese sostenute nel 2016 per l’acquisto di arredi destinati al proprio immobile adibito ad abitazione principale.

A chi è rivolto

A tutte **le coppie che nel 2016 risultino coniugate o conviventi** more uxorio da almeno tre anni e che **siano acquirenti di un’unità immobiliare adibita ad abitazione principale**.

E’ necessario che almeno uno dei due non abbia superato i 35 anni di età o che li compia nell’anno 2016.

L’acquisto può essere effettuato da entrambi i componenti della coppia o da uno solo di essi, purché quest’ultimo sia under 35 anni nel 2016.

L’immobile deve risultare acquistato nel 2016 o nel 2015.

Quali benefici

L’agevolazione consiste in **una detrazione Irpef del 50%**, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo, per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016 su un ammontare complessivo non superiore a 16.000 euro per l’acquisto di mobili nuovi (esclusi i grandi elettrodomestici) destinati ad arredare l’abitazione principale della giovane coppia.

Il nuovo bonus mobili giovani coppie **non è cumulabile per lo stesso immobile con il bonus mobili e grandi elettrodomestici**.

Gli immobili acquistati nel 2016 possono essere destinati ad abitazione principale entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi per questo periodo d’imposta (termine di presentazione del modello Unico PF 2017).

Come si ottiene

La detrazione per l’acquisto di mobili si ottiene **indicando le spese sostenute nella dichiarazione dei redditi** relativa al periodo di imposta 2016 (modello 730 o modello Unico PF da presentare nel 2017).

Per la fruizione della detrazione è necessario che il pagamento sia effettuato mediante bonifico o carta di debito o credito.

Per saperne di più

www.agenziaentrate.gov.it - Sezione “L’Agenzia comunica - Prodotti editoriali - Guide fiscali”
www.casa.governo.it

Bonus Ristrutturazioni



Il **bonus ristrutturazioni** è un'agevolazione fiscale che consente di detrarre dall'Irpef una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

A chi è rivolto

Ai **contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche** (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili, ma anche ai **titolari di diritti reali/personali di godimento** sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese.

Quali benefici

I contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

- **50%** delle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2016, con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare;
- **36%**, con il limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare delle somme spese dal 1° gennaio 2017.

La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione può beneficiare di **un'ulteriore detrazione d'imposta** per le spese sostenute, dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016, **per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici** di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

Come si ottiene

Bisogna indicare nella **dichiarazione dei redditi** i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione. La detrazione per l'acquisto dei mobili si ottiene indicando le spese sostenute nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2016.

Per fruire delle detrazioni è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale soggetto a ritenuta.

Per saperne di più

www.agenziaentrate.gov.it – Sezione "L'Agenzia comunica - Prodotti editoriali - Guide fiscali"

www.casa.governo.it

Cedolare Secca



La **cedolare secca** è un regime facoltativo che prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

A chi è rivolto

Alle **persone fisiche** che locano un immobile **ad uso abitativo**. Sono quindi esclusi coloro che affittano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Inoltre, per poter esercitare l'opzione bisogna essere **proprietari dell'immobile** o **titolari di diritti reali di godimento** (es. usufrutto).

Quali benefici

Il beneficio consiste nel pagamento di un'**imposta sostitutiva calcolata applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione** annuo stabilito dalle parti (a canone libero).

E' inoltre prevista dal 2013 **un'aliquota del 15%, ridotta al 10% nel quadriennio 2014-2017**, per i contratti di locazione a **canone concordato** relativi ad abitazioni nei comuni con carenze di disponibilità abitative e in quelli ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe). Chi ne usufruisce non paga le imposte di registro e di bollo e il canone di affitto non si cumula con i propri redditi.

Come si ottiene

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata alla **registrazione del contratto** o nelle **annualità successive**.

Alla registrazione del contratto l'opzione deve essere effettuata con il **modello RLI** utilizzato per la registrazione dell'atto stesso.

L'opzione nelle annualità successive va esercitata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente sempre utilizzando il modello RLI.

Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria.

Per saperne di più

www.agenziaentrate.gov.it - Sezione "Cosa devi fare - Registrare"

www.casa.governo.it

Garanzia Mutuo Prima Casa



Il Fondo di garanzia per l'acquisto e la ristrutturazione della prima casa consente di richiedere mutui ipotecari, fino a 250.000 euro avvalendosi delle garanzie statali per la metà dell'importo.

A chi è rivolto

A coloro che richiedono un mutuo, non superiore a 250mila euro, per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa non di lusso.

Il mutuo deve essere erogato per il solo acquisto, o per l'acquisto e la ristrutturazione e/o accrescimento dell'efficienza energetica di un immobile localizzato in Italia che rispetti le seguenti caratteristiche:

- deve essere adibito ad **abitazione principale**;
- non deve rientrare nelle categorie catastali **A1** (abitazioni signorili), **A8** (ville) e **A9** (castelli, palazzi);
- **non deve avere caratteristiche di lusso** (vedi decreto del Ministero dei lavori pubblici del 2/8/1969).

Quali benefici

Il Fondo offre garanzie statali pari al 50% della quota capitale del mutuo richiesto, facilitando così l'accesso al credito.

E' aperto a tutti, indipendentemente dall'età, ma prevede un tasso applicato al mutuo non superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal MEF ai sensi delle legge antiusura per:

- **giovani coppie** (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni);

- **giovani di età inferiore ai 35 anni** titolari di un rapporto di lavoro atipico;
- **nuclei familiari monogenitoriali con figli minori**;
- **conduttori di alloggi** di proprietà degli IACP, comunque denominati.

Come fare domanda

La domanda di accesso al Fondo va presentata direttamente alla Banca aderente all'iniziativa cui si richiede il mutuo, utilizzando **l'apposita modulistica** per la richiesta di accesso al Fondo di garanzia per la prima casa disponibile sul sito di CONSAP Spa, su quello del Dipartimento del Tesoro e delle Banche aderenti.

L'elenco delle Banche ad oggi aderenti, in continuo aggiornamento, è disponibile sul sito di CONSAP Spa.

Per saperne di più

www.dt.tesoro.it - Sezione "Interventi per la casa"

www.consap.it - Sezione "Fondi e Attività - Fondo Prima Casa"

www.abi.it - Sezione "Consumatori - Mutui e Finanziamenti"

www.casa.governo.it

Leasing Immobiliare Abitativo



Il pacchetto di misure per il **leasing immobiliare abitativo** prevede agevolazioni fiscali e garanzie civilistiche finalizzate a favorire l'utilizzo dello strumento del leasing per l'acquisto dell'abitazione principale.

A chi è rivolto

Ai **giovani under 35 anni e ai soggetti over 35 anni** con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro che stipulano contratti di leasing aventi per oggetto immobili, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna e che non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Quali benefici

Le **agevolazioni sono diverse in base all'età** del soggetto all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria:

- per i **giovani sotto i 35 anni** gli incentivi fiscali sono: la detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing (fino ad un importo massimo di 8 mila euro annui); la detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto (fino ad un importo massimo di 20 mila euro);
- per i **soggetti con età uguale o superiore a 35 anni** gli incentivi fiscali sono: la detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing (fino ad un importo massimo di 4 mila euro annui); la detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto (fino ad un importo massimo di 10 mila euro).

Si può inoltre beneficiare dell'**imposta di registro** sull'acquisto dell'abitazione "prima casa" ridotta all'1,5%.

Come si ottiene

I titolari dei contratti stipulati dal 1° gennaio 2016 e fino al 31 dicembre 2020, possono portare in detrazione dalla **dichiarazione dei redditi** i costi del leasing "prima casa".

Per saperne di più

www.mef.gov.it - "Sezione Comunicati Stampa" Comunicato Stampa n.37 dell'1/3/2016

www.notariato.it

www.assilea.it

www.casa.governo.it

Sospensione Rate Mutui



Il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) e l'ABI mettono a disposizione due strumenti, complementari fra loro, che permettono di sospendere per un tempo determinato il pagamento delle rate del mutuo in caso si verificano situazioni di temporanea difficoltà economica:

- *il Fondo MEF di solidarietà per i mutui prima casa*
- *l'Accordo per il credito ABI - Associazioni dei consumatori* (che offre la possibilità di sospendere le rate non solo dei mutui ipotecari ma anche dei finanziamenti per il credito al consumo).

A chi è rivolto

Ai titolari di un mutuo per l'acquisto della prima casa non di lusso, che si trovino in situazioni di temporanea difficoltà economica.

I due strumenti fanno riferimento ad eventi impreveduti di natura diversa, sempre connessi alla salute o al deteriorarsi della situazione lavorativa quali la morte, un grave infortunio, la perdita del posto di lavoro o la sospensione/riduzione dell'orario di lavoro.

Quali benefici

Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa del MEF consente di beneficiare della **sospensione fino a 18 mesi del pagamento dell'intera rata** del mutuo (se non superiore a 250mila euro) per mutuatari con ISEE non superiore a 30.000 euro, in situazioni di temporanea difficoltà economica dovuta al decesso di uno dei titolari, ad un grave infortunio/handicap o alla perdita di lavoro.

L'Accordo per il credito tra ABI e Associazioni dei consumatori permette invece la **sospensione fino a 12 mesi della sola quota capitale** per i mutui ipotecari sull'abitazione principale nei casi di sospensione del lavoro o riduzione temporanea dell'orario lavorativo.

Come fare domanda

Chi ha i requisiti per la sospensione deve rivolgersi direttamente alla Banca con cui ha contratto il mutuo.

Per il Fondo di Solidarietà del MEF è previsto un apposito **modulo** di domanda che va presentato in Banca e che è disponibile sul sito del Dipartimento del Tesoro, di Consap Spa (società incaricata dal MEF della gestione di tutte le richieste di accesso al Fondo), e di ABI. Sul sito di ABI si trova il **modulo** di domanda per l'iniziativa di sospensione concordata tra ABI e Associazioni dei consumatori.

Per saperne di più

www.dt.tesoro.it - Sezione "Interventi per la casa"

www.consap.it - Sezione "Fondi e Attività - Fondo Prima Casa"

www.abi.it - Sezione "Consumatori - Mutui e Finanziamenti - Sospensione rate"

www.casa.governo.it