

Cover story


VIGILANZA
Il faro sulle polizze Ppi

Il rapporto qualità prezzo delle polizze a protezione dei mutui e finanziamenti è al vaglio dell'Eiopa, l'Authority europea assicurativa che ha messo sotto osservazione le polizze Ppi vendute tramite le banche in abbinamento ai mutui. Lo scopo

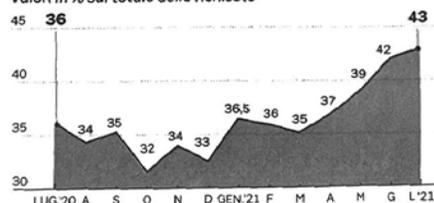
della thematic review, a cui partecipa anche Ivass, è individuare eventuali detrimenti ai consumatori e gli strumenti e le regole per eliminare le criticità. A tal fine, sono stati predisposti due questionari destinati a un campione di compagnie e banche Ue, per raccogliere informazioni su costi e sulle pratiche di vendita in modo da valutare il reale «value for money» dei prodotti

Giovani coppie

Mutui ad hoc

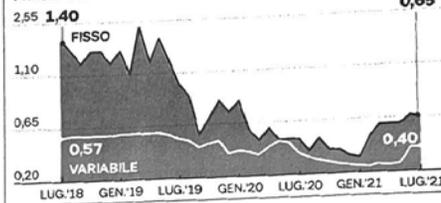
I mix di misure per favorire l'acquisto della prima casa da parte degli under 36 per ora ha stimolato la domanda. Solo nelle prossime settimane/mesi avremo modo di verificare la bontà delle offerte che saranno lanciate dalle banche

DOMANDA DI MUTUO ACQUISTO DA PARTE DEGLI UNDER-36
 Valori in % sul totale delle richieste

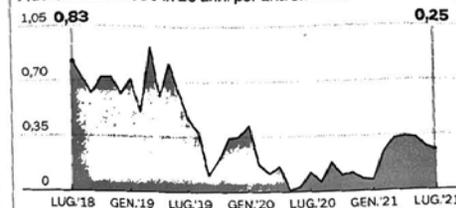


Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati MutuiSupermarket.it

ANDAMENTO MIGLIORI TAN
 Mutuo da 120.000€ in 20 anni per una casa da 200.000€. In %



DIFFERENZIALE MIGLIORI TAN FISSO - VARIABILE
 Mutuo da 120.000€ in 20 anni per una casa da 200.000€. In %



I giovani under 36 restano ancora in attesa

L'INIZIATIVA CONSAP

Vito Lops

La normativa c'è, le banche no. È ormai un mese che è entrato in vigore il decreto Sostegni bis che dovrebbe permettere ai giovani under 36 di accedere con maggiore facilità al Fondo statale a garanzia dei mutui per l'acquisto dell'abitazione principale. L'obiettivo è permettere anche a questa fascia (coppie coniugate da almeno due anni, con reddito Isee inferiore ai 40mila euro, di cui almeno uno dei due coniugi abbia meno di 36anni) di ottenere un mutuo anche oltre la "soglia limite" dell'80% (spesso necessaria per questa categoria dato che sprovvista di una liquidità iniziale pari al 20% del valore dell'immobile) a condizioni più favorevoli rispetto alla media del mercato. Questo è possibile grazie al fatto che

gran parte della garanzia in caso di inadempienza (pari all'80% del capitale) è a carico dello Stato (attraverso la Consap).

A che punto siamo? La domanda si sta muovendo. Gli under 36 a inizio anno rappresentavano circa il 36% della domanda totale di mutui acquisto, quota cresciuta a giugno sino al 42% secondo le rilevazioni di MutuiSupermarket. Gli under 36 hanno sempre avuto un maggiore interesse per i mutui ad alto loan to value: nel 2020 sul canale online il 34% circa degli under 36 ha richiesto un mutuo con alto loan to value, contro un 23% degli over 36. A giugno il divario è aumentato con gli under 36 al 41% e gli over al 24%. I numeri dimostrano che la nuova normativa sta avendo un effetto sul lato della domanda. I giovani si stanno muovendo. Il punto è che non c'è al momento incrocio con l'offerta. Ma potrebbe essere questione di qualche settimana. Second-

do quanto risulta a MutuiSupermarket.it entro fine luglio più di una grande banca dovrebbe lanciare offerte ad hoc.

In termini di tassi, la norma prevede che le banche aderenti all'iniziativa Consap dovranno offrire alla categoria prioritaria (quindi under 36 con reddito Isee inferiore ai 40mila euro) un Taeg inferiore all'1,86% in caso di mutuo a tasso fisso e inferiore al 2,22% in caso di tasso variabile. Si tratta di livelli inferiori ai Tasse effettivi medi globali rilevati da Banca d'Italia nel primo trimestre 2021.

Va detto che ad oggi le migliori offerte di mutuo a 20 anni con loan to value 100% (senza garanzia Consap) prevedono Taeg a partire dal

2,35% per i mutui a tasso fisso e 1,74% per i mutui a tasso variabile. Guardando questi prezzi, le banche che inizieranno a offrire nelle prossime settimane i mutui Consap ad alto loan to value dovranno per forza tagliare i tassi sui mutui a tasso fisso per posizionarsi sotto il Taeg dell'1,86%. Non di poco, visto che stiamo parlando di una diminuzione di circa 50 punti base rispetto ai Taeg del 2,35% offerti oggi per mutui a tasso fisso alto loan to value "non Consap". Per quanto riguarda invece i mutui a tasso variabile le offerte oggi in essere si posizionano già sotto i valori massimi del 2,22% per mutui Consap a tasso variabile ad alto loan to value. Il rischio, quindi è che la normativa venga applicata a metà, nel senso che potrebbe spingere le banche a privilegiare le erogazioni Consap a tasso variabile ad alto loan to value che già ad oggi permettono una marginalità interessante.

IN ARRIVO ENTRO FINE MESE QUALCHE OFFERTA DI MUTUO CON LE PREVISTE GARANZIE STATALI

DECRETO SOSTEGNI BIS. Le altre agevolazioni

1

DAVANTI AL FISCO

Imposte azzerate

Niente imposte di registro, ipotecaria e catastale per l'acquisto della "prima casa di abitazione" se, oltre al requisito anagrafico (under 36), si ha un valore dell'Isee non superiore a 40mila euro. Qualora la cessione sia assoggettata a Iva, spetta un credito d'imposta, che può essere scalato dall'Irpef nella dichiarazione dei redditi o dalle imposte indirette dovute per successivi atti e denunce oppure può essere utilizzato in compensazione. Azzerata anche l'imposta sostitutiva sugli eventuali finanziamenti accesi per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'immobile

2

DAVANTI AL NOTAIO

Finanziamenti tax free

A completamento del pacchetto di agevolazioni fiscali a favore dei giovani acquirenti di prima casa, nei loro confronti è sancita anche l'esenzione dall'imposta sostitutiva (delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative) gravante sui finanziamenti accesi per questa finalità. La sussistenza delle condizioni dei requisiti "prima casa" deve risultare da dichiarazione della parte mutuataria, resa all'atto di finanziamento o a esso allegata. Abitualmente i finanziamenti per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della "prima casa" sono soggetti all'imposta sostitutiva dello 0,25% (articolo 18, Dpr n. 601/1973)