

GESTIONE D'IMPRESA

di CINZIA DE STEFANIS

Sospensione rate prima casa su mutui fino a ? 250.000*Proroga al 9.04.2022 del termine per avvalersi della moratoria. Sconto del 50% sulle riduzioni dei canoni di locazione.*

L'art.13- *octies*, L. 176/2020 (di conversione del D.L. 137/2020) **proroga di 24 mesi** (9.04.2022) il termine per avvalersi dei benefici previsti del **fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa**, anche se in ammortamento da meno di un anno. La norma proroga altresì al **31.12.2021** il termine entro cui la banca è tenuta alla **sospensione dalla prima rata in scadenza** successiva alla data di presentazione della domanda di sospensione del pagamento. Tra le novità della L. 176/2020 (art. 9- *quater*), spicca anche un **contributo dello Stato per i proprietari di abitazioni che ridurranno il canone di locazione**, pari al 50% dello sconto che applicheranno ai conduttori, fino a un massimo di € 1.200 all'anno. Ai fini del riconoscimento del contributo, il locatore comunica in via telematica all'Agenzia delle Entrate la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile.

Il beneficio spetta alle seguenti condizioni:

â€¢ immobile ubicato in un Comune ad alta tensione abitativa;

â€¢ immobile abitazione principale del locatario;

â€¢ comunicazione telematica del locatore all'Agenzia delle Entrate, contenente la rinegoziazione del canone e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo.

Sospensione mutui - Con la modifica di legge, fino al **31.12.2021** (rispetto al precedente termine del 31.12.2020) a fronte delle domande di sospensione dei mutui pervenute alla banca a partire dal 28.03.2020 e delle quali la banca ha verificato la completezza e la regolarità formale, l'istituto di credito è tenuto ad avviare la **sospensione dalla prima rata in scadenza successiva alla data di presentazione della domanda**.

Ricordiamo che il fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (cd. fondo Gasparrini) è istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze con la L. 24.12.2007, n. 244 e prevede la possibilità per i titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa, di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà, destinate a incidere negativamente sul reddito complessivo del nucleo familiare.

Fondo di garanzia per la prima casa - L'art. 4- *bis* L. 176/2020 modifica la disciplina del Fondo di garanzia per la prima casa istituito dalla legge di Stabilità 2014, per espandere nuovamente il novero dei destinatari delle agevolazioni del fondo stesso. Viene dunque chiarito che le **giovani coppie**, i **nuclei familiari monogenitoriali con figli minori**, i conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché i **giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico**, tornano a essere identificati quali categorie con priorità nell'attribuzione del beneficio e non più destinatari esclusivi dei benefici del fondo, nè delle relative agevolazioni.