

"Fare Casa: Strumenti fiscali e finanziari per l'accesso all'Abitazione". Silvio D'Amico

Convegno presso l'Alleanza delle Cooperative italiane - Roma, 22 settembre 2016



La casa come fattore di politica economica

Accanto alle più note misure fiscali, il MEF tramite il Dipartimento del tesoro gestisce - direttamente o indirettamente – strumenti per l'accesso o il sostegno alle famiglie che acquistano casa

Il mercato immobiliare, infatti, non solo rileva in termini di PIL, ma riverbera anche su diversi obiettivi/interventi di *policy* ad esempio in termini di:

- □ credito (disciplina bancaria, accesso al credito, garanzie pubbliche e controgaranzia dello Stato, efficienza delle procedure esecutive, ecc..)
- sostegno alle famiglie
- □ sostegno all'industria (edilizia, costruzioni, impiantistica...e relativi indotti)
- □ lotta alla povertà (*housing sociale*)
- ☐ integrazione e coesione sociale (anche in ragione dei flussi migratori)
- ☐ assetto del territorio/ «consumo del suolo» /prevenzione dei disastri
- politiche ambientali/ efficienze energetica

L'Italia: un Paese «Casa e famiglia»

Le famiglie italiane:

- L'81,5% hanno la casa di proprietà (fonte Istat).
- Prima della crisi trovavano nella Casa:
 - patrimonio familiare da tramandare
 - investimento sicuro/ «bene rifugio»
 - fonte (diretta o indiretta) di reddito
 - «ascensore sociale»
- la crisi mette in discussione il paradigma «casa/valore»

Il legame tra crisi del mattone e crisi economica

La crisi in USA scoppia proprio con i mutui *subprime* legati alla casa di abitazione In Italia, con la crisi, anche l'investimento nel «mattone» (tradizionalmente anticiclico) diviene prociclico in quanto:

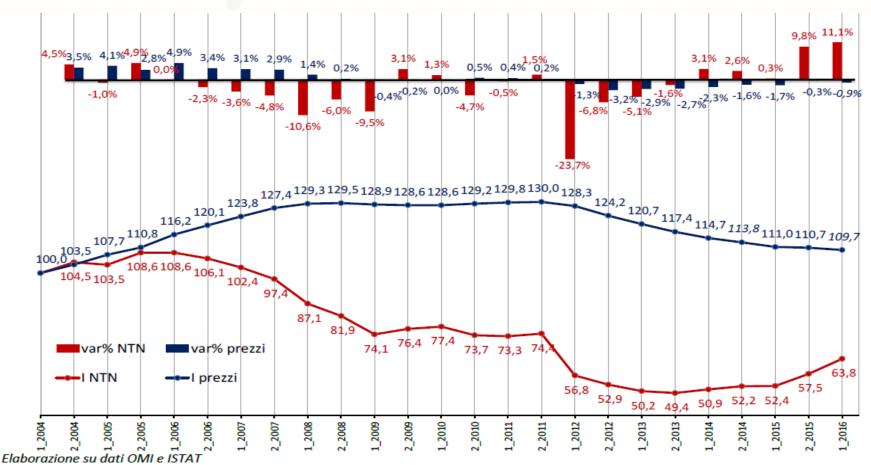
- □ la diminuzione di reddito/patrimonio delle famiglie riferito alla casa ha concorso all'andamento negativo della domanda interna per beni e servizi
- □ il settore delle costruzioni (*labour intensive*) ne risente pesantemente (-7% nel 2013, -5,2% nel 2014 e -1,3% nel 2015. Fonte ANCE); il calo della domanda e la maggiore offerta di case anche per esigenze di liquidità delle famiglie ha ridotto il valore degli immobili
- □ il minor valore prospettico ne vanifica la natura di «bene rifugio»
- □ il minor valore riduce anche la copertura delle garanzie ipotecarie. Si contrae il mercato dei mutui immobiliari, con ulteriori effetti depressivi

La luce in fondo al tunnel?

Anche nel secondo trimestre 2016 **segnali positivi**:

Le **compravendite** immobili residenziali +21,8% (fonte: Osservatorio mercato immobiliare)

Indice semestrale dei prezzi e delle compravendite dal 2004





Segue La luce in fondo al tunnel?

- I mutui (Fonte: Banca d'Italia)
- volume dei mutui in essere a marzo 2016: 362 MLD (+0,83%)
- Nel 2015 forte incremento delle nuove erogazioni (su cui incidono le rinegoziazioni)
- Costruzioni (Fonte: ANCE)
- occupazione ancora in flessione ma emergono segnali positivi nell'occupazione dipendente (I Trim. 2016)





I fattori della ripresa del mercato immobiliare

- □ la politica monetaria del Q.E. della BCE
- ☐ i valori ai minimi storici dei tassi di interesse applicati ai mutui
- ☐ la diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili
- □ strumenti MEF (non solo fiscali) per il sostegno all'acquisto della prima casa

Gli Strumenti Del Dipartimento Del Tesoro

Il MEF - Dipartimento del Tesoro è titolare di interventi legati ai mutui per la casa con obiettivi di sostegno alle famiglie, ma anche di rilancio dell'economia, costruiti tenendo conto degli obiettivi di coesione sociale nel quadro dei vincoli di finanza pubblica.

- 1. Fondo di garanzia per l' acquisto della prima casa. 50% di garanzia pubblica (con controgaranzia dello Stato) per mutui fino a 250.000 euro per prima casa. Si privilegia il supporto indiretto della garanzia che grava meno sul deficit pubblico (al 31.12.15 le garanzie Stato ammontavano complessivamente a circa 37 MLD, pari al 1,9% del PIL)
- 2. Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate sui mutui per l'acquisto della prima casa. Sospensione fino a 18 mesi delle rate sul mutuo fino a 250.000 euro sulla prima casa.

La Gestione dei Fondi è assicurata da: Consap Spa società in house del Ministero

Chiedere un Mutuo:

Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa



Il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa

Istituito, presso il **MEF** (con Garanzia dello Stato di ultima istanza) riprende il positivo modello del Fondo di garanzia PMI;

- **Dotazione: 600 milioni** (+ 50 mln residuo del Fondo «Giovani coppie»), incrementabile da Regioni, enti/organismi pubblici.
- Garanzia max. 50% quota capitale finanziamenti < €250.000 per acquisto e ristrutturazione/interventi efficienza energetica per abitazione principale non di lusso
- **Priorità:** giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, giovani con < 35 anni e lavoro atipico, conduttori di alloggi popolari: tassi calmierati (max TEGM)
- **Vantaggi del mutuatario: 1)** no garanzie personali (oltre ipoteca e assicurazione) e **2)** consente di finanziare fino a 100% del valore dell'immobile (oltre 80% previsto da norme di vigilanza per i mutui fondiari)

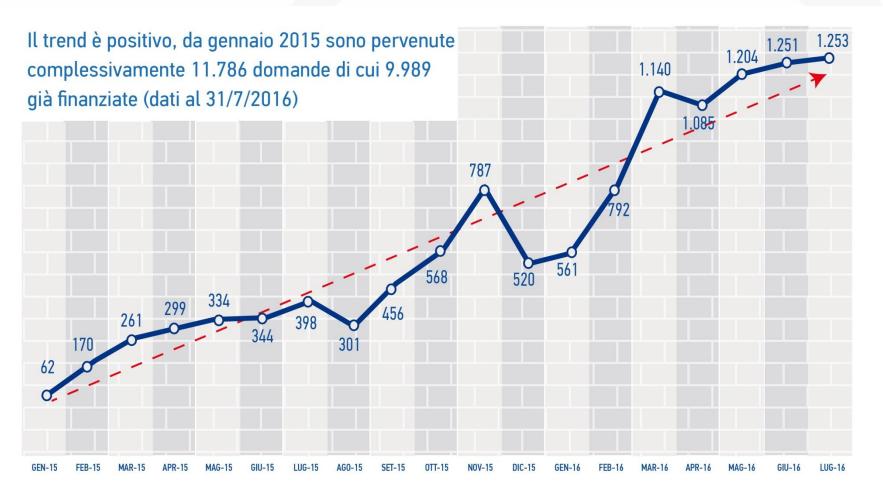
Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: Come fare domanda

Per accedere basta presentare in banca contestualmente alla richiesta di mutuo il modulo (scaricabile dal sito del MEF o della Consap e comunque disponibile in banca) allegando un documento di identità (e il Permesso di soggiorno per gli stranieri).

Le banche aderenti al Fondo sono n. 166 (elenco sul sito di Consap, ma ci sono tutte le maggiori).

Consap entro 20 giorni comunica alla banca la concessione della garanzia La banca entro 90 giorni comunica a Consap l'erogazione del mutuo.

Risultati del Fondo – Trend Statistico:



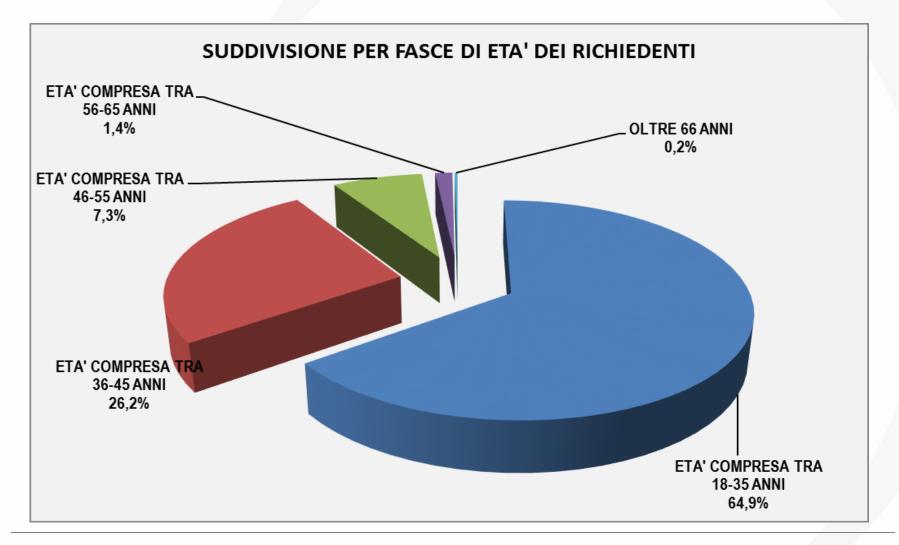
Le domande pervenute negli ultimi mesi sono circa 1.200.

Lo strumento ha ancora capienza. Il Dipartimento del Tesoro è impegnato ad aumentare la conoscenza - dello strumento al largo pubblico.





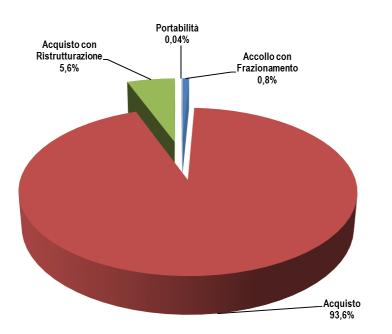
Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: suddivisione per fasce di età





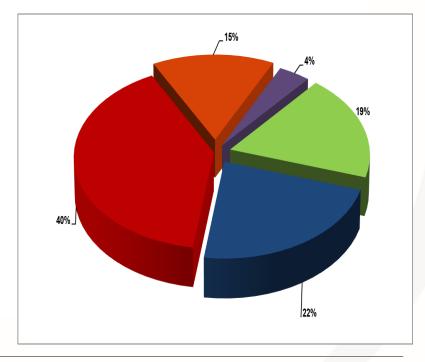
Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: Tipologia e Importo del mutuo per cui si fa richiesta

DISTRIBUZIONE DELLE DOMANDE PER TIPOLOGIA DI ACQUISTO



DISTRIBUZIONE DELLE RICHIESTE PER IMPORTO DI MUTUO RICHIESTO







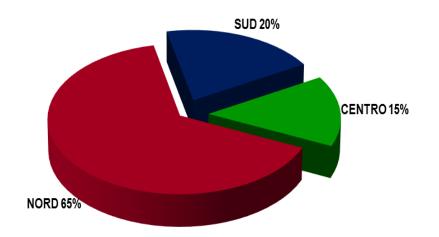


Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: distribuzione geografica delle richieste, uno strumento di inclusione per gli stranieri residenti in Italia

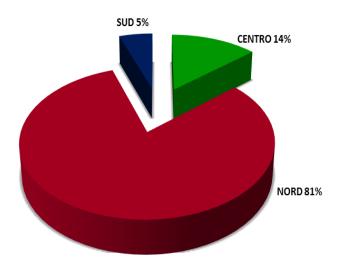
La **macroarea del Nord Italia** conferma il trend rilevato a livello globale, con la **migliore performance** per numeri di domande presentate.

Circa il 28 % delle richieste complessive sono state presentate da stranieri e si concentrano nel Nord Italia (82 % delle richieste), in particolare nelle Regioni Lombardia, Emilia Romagna e Veneto (62% delle richieste), mentre le grandi città e le loro province come Roma, Milano e Torino rimangono tra le zone che raccolgono il maggior numero delle richieste (totalizzando ognuna circa il 4 %).

DISTRIBUZIONE DELLE RICHIESTE PER MACRO AREE TERRITORIALI



PERCENTUALE DELLE DOMANDE PRESENTATE DA STRANIERI SUDDIVISE PER AREE GEOGRAFICHE

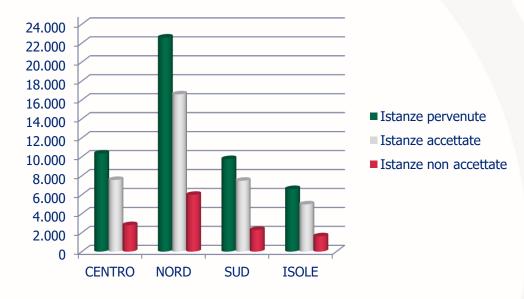


Pagare un Mutuo: Il Fondo Solidarietà per la sospensione delle rate del mutuo sulla prima casa (legge n. 244/2007)



Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate: i risultati al 13/9/2016: 36.622 istanze accolte per un importo di €50,4 mln

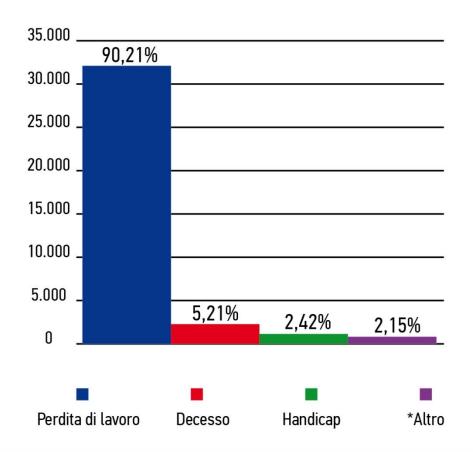
Regioni	Pratiche pervenute	
LOMBARDIA	10.196	
LAZIO	5.633	
SICILIA	4.830	
PIEMONTE	4.294	
PUGLIA	3.788	
VENETO	3.408	
CAMPANIA	3.375	
EMILIA ROMAGNA	2.590	
TOSCANA	2.418	
SARDEGNA	1.774	
MARCHE	1.493	
LIGURIA	1.150	
CALABRIA	1.131	
ABRUZZO	1.052	
UMBRIA	813	
FRIULI VENEZIA GIULIA	806	
BASILICATA	214	
MOLISE	206	
TRENTINO ALTO ADIGE	103	
VALLE D'AOSTA	45	
Totale	49.319	



	Istanze pervenute	Istanze accettate	Istanze non accettate
CENTRO	10.357	7.561	2.796
NORD	22.592	16.598	5.994
SUD	9.766	7.478	2.288
ISOLE	6.604	4.985	1.619



Fondo Solidarietà mutui prima casa per la sospensione delle rate del mutuo prima casa – Motivi di ricorso al Fondo



^{*} ALTRO = Questa categoria comprende i casi di intervento del Fondo riferibili alla vecchia normativa, in vigore prima della L. n. 92/2012, che oggi non sono più previsti



...La sinergia con ABI e con le associazioni dei consumatori

In sinergia con il Fondo MEF per la sospensione del pagamento delle rate del mutuo per la prima casa opera l'Accordo per la sospensione del credito alle famiglie ABI/associazioni consumatori del 31/3/2015 che opera nell'ipotesi della Cassa integrazione guadagni o altre sospensioni del rapporto di lavoro o riduzioni dell'orario di lavoro non coperte del Fondo MEF.

Par Mutui Abitazione principale	Fondo di solidarietà MEF	Accordo ABI/Consumatori
Durata sospensione	18 mesi	12 mesi
Oggetto sospensione	Intera rata	Quota capitale
Perdita lavoro	Si	No
C.I.G. e altre sospensioni	NO	SI
Decesso/non autosufficienza	Si	No





Grazie per l'attenzione

silvio.damico@tesoro.it

