

28 marzo 2020

Categorie: **Professionisti > Varie**

Anche per i professionisti sospensione dei mutui prima casa

Autore: Serena Pastore

Tra le diverse misure di sostegno economico per famiglie, imprese e lavoratori, il DL Cura Italia n.18/2020 prevede anche la possibilità di richiedere la sospensione dei mutui.

L'articolo 2, commi da 475 a 480 della Legge n. 244/2007 ha istituito il "Fondo Gasparri", ovvero un Fondo di solidarietà che consente ai titolari di un mutuo, contratto per l'acquisto della prima casa, di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate al verificarsi di specifiche situazioni di temporanea difficoltà, come la morte di un componente del nucleo familiare o la perdita del lavoro.

Il Fondo Gasparri e la sospensione del mutuo- Nello specifico, per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario, questi può chiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi nel corso dell'esecuzione del contratto. In tal caso, la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione.

La sospensione è concessa per i mutui:

- di importo erogato non superiore a 250.000 euro,
- in ammortamento da almeno un anno,
- il cui titolare abbia un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 30.000 euro.

La sospensione:

- non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive;
- è concedibile anche per i mutui che hanno già fruito di altre misure di sospensione, purché tali misure non determinino complessivamente una sospensione dell'ammortamento superiore a diciotto mesi.

Al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

Già con l'intervento del DL n.9/2020 era stata modificata la disciplina di tale fondo, prevedendo l'accesso ai benefici e la relativa sospensione del mutuo anche a causa dell'interruzione momentanea del rapporto lavorativo o della riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno trenta giorni.

Le novità del DL Cura Italia - Con l'articolo 54 del DL Cura Italia viene disposto che **fino al 17 dicembre 2020**, ovvero 9 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto, **possono accedere al Fondo anche i lavoratori autonomi e i liberi**

professionisti.

Tali soggetti dovranno autocertificare, ai sensi degli articoli 46 e 47 DPR 445/2000, di aver registrato, in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e la predetta data, un calo del proprio fatturato, superiore al 33 per cento del fatturato dell'ultimo trimestre 2019 in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza coronavirus.

Inoltre, per l'accesso al Fondo non è richiesta la presentazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), in quanto si è tenuto conto del gap temporale che strutturalmente presenta l'ISEE nel registrare i cali di reddito e pertanto, nell'eccezionalità della situazione, si è ritenuto opportuno escluderlo dai requisiti per l'accesso al Fondo.

Nel caso di mutui concessi da intermediari bancari o finanziari, il Fondo istituito per i mutui prima casa, su richiesta del mutuatario che intende avvalersi della facoltà di sospendere il pagamento delle rate, presentata per il tramite dell'intermediario medesimo, provvede al pagamento degli interessi compensativi nella misura pari al 50 per cento degli interessi maturati sul debito residuo durante il periodo di sospensione.

La domanda di sospensione va effettuata direttamente presso la banca che ha erogato il mutuo attraverso la modulistica ufficiale aggiornata che di volta in volta viene resa disponibile sia sul sito del tesoro www.dt.tesoro.it, sia sul sito di Consap Spa <https://www.consap.it/>.

La banca – effettuati gli adempimenti di competenza – inoltra l'istanza a CONSAP che, verificati i presupposti, rilascia il nulla osta alla sospensione del pagamento delle rate del mutuo. La banca, acquisito il nulla osta di CONSAP, comunica all'interessato la sospensione dell'ammortamento del mutuo.

Con un futuro decreto di natura non regolamentare del MEF verranno disciplinate le misure di attuazione delle predette disposizioni.



© Informati S.r.l. – Riproduzione Riservata

© Informati srl. Tutti i diritti riservati. All rights reserved.
Via Alemanni 1 - 88040 Pianopoli (CZ) - ITALY
P.IVA 03426730796

E-mail: info@fiscal-focus.it