



PRIMA CASA · UNDER 36

Agevolazioni Under 36 per la prima casa nel 2026

E il supporto delle famiglie all'acquisto dei giovani

Il **supporto delle famiglie all'acquisto dei giovani** è il vero motore di buona parte delle compravendite Under 36 in Italia. Il Quaderno dedica un capitolo proprio (Cap. 10) a come strutturare donazioni e anticipi di genitori, nonni, fratelli senza commettere errori giuridici, fiscali, antiriciclaggio o successori (la lesione della quota di legittima degli altri figli). Sette modalità di partecipazione a confronto, Cassazione 10388/2026 sull'animus donandi, formule operative pronte per il rogito.

Sul fronte delle agevolazioni fiscali, le **esenzioni Under 36** introdotte nel 2021 sono scadute al 31 dicembre 2024 e non sono state prorogate dalla Legge di Bilancio 2026. Resta operativo il **Fondo Consap fino al 31/12/2027** con coperture fino al 90% per categorie prioritarie, e tutto il pacchetto fiscale ordinario prima casa applicabile al giovane come a qualunque acquirente. Il vantaggio Under 36 al 2026 è quindi prevalentemente creditizio.

Manuale operativo per agente immobiliare, mediatore creditizio iscritto OAM, commercialista, notaio: otto profili-tipo, dieci verifiche pre-rogito, sette trappole 2026, glossario operativo.

Agevolazioni Under 36 per la prima casa nel 2026

SOTTOTITOLO E il supporto delle famiglie all'acquisto dei giovani

CATEGORIA Prima Casa / Under 36

DATA Maggio 2026

PUBBLICAZIONE PREVISTA 22 maggio 2026

A CURA DI USEC, Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Il presente Quaderno descrive il quadro reale delle agevolazioni applicabili al giovane Under 36 che acquista la prima casa in Italia a maggio 2026. Il punto di partenza è la cessazione, al 31 dicembre 2024, delle esenzioni fiscali Under 36 introdotte dall'art. 64 del DL 73/2021 (azzeramento di imposta di registro, ipotecaria, catastale e credito d'imposta IVA). La L. 199/2025 (Legge di Bilancio 2026) non ha prorogato la misura. Resta operativo fino al 31 dicembre 2027 il Fondo di Garanzia Prima Casa Consap, riservato dal 1 gennaio 2025 esclusivamente alle categorie prioritarie con coperture maggiorate fino al 90%. Restano applicabili al giovane Under 36 tutte le agevolazioni ordinarie prima casa (registro 2%, IVA 4%, sostitutiva 0,25%, esenzione IMU, detrazione interessi mutuo 19%, termine biennale di vendita della precedente prima casa). Il vantaggio Under 36 al 2026 è prevalentemente creditizio (accesso al mutuo, spread ridotto, LTV fino al 100%), non più fiscale come nel periodo 2021-2024. Il documento ha finalità informative e di studio, non costituisce consulenza creditizia, legale o fiscale.

Nota metodologica

Il Quaderno integra tre livelli di analisi: dati normativi verificati su fonti primarie (DL 73/2021 art. 64 e proroghe; L. 199/2025 (Bilancio 2026); TUIR; TUR Nota II-bis; DPR 633/1972; DPR 601/1973; TUS e D.Lgs. 139/2024; D.Lgs. 231/2007 mod. L. 197/2022; DPCM 159/2013; Circolari AdE 12/E del 14/10/2021 e 6/E del 29/5/2025; Risposta a interpello AdE 127/2025; Risoluzione AdE 62/E del 27/10/2021); modello USEC di sensitivity derivato dal White Paper 2026 e dal Q23 sui mutui; verifica diretta sulle banche aderenti al Fondo Consap.

Il quadro normativo Under 36 ha avuto un punto di rottura il **31 dicembre 2024**: le esenzioni fiscali introdotte dall'art. 64 del DL 73/2021 (registro/ipotecaria/catastale azzerati, credito IVA, esenzione totale sostitutiva) sono cessate e la L. 199/2025 non le ha prorogate. Restano operativi il Fondo Consap fino al 31/12/2027 e l'intero pacchetto fiscale ordinario prima casa.

Il Quaderno richiama il Q02 sull'agevolazione Prima Casa per i requisiti Nota II-bis e il Q23 sui Mutui 2026 per il quadro tassi, le tipologie e il plafond art. 16-ter TUIR.

1. Il pacchetto Under 36 al maggio 2026

1.1 Il punto di partenza

Le esenzioni fiscali Under 36 del DL 73/2021 sono cessate al 31 dicembre 2024 e non sono state prorogate. Quello che resta è un pacchetto più stretto, sostanzialmente creditizio: Fondo di Garanzia Consap fino al 31 dicembre 2027 con coperture maggiorate per under 36 e categorie prioritarie, pacchetto fiscale ordinario prima casa applicabile a tutti gli acquirenti. La differenza Under 36 rispetto a un over 36 con identico profilo, al rogito, è quasi nulla sul fronte imposte di trasferimento. Si concentra invece sull'accesso al credito agevolato, sullo spread ridotto applicato dalla banca aderente al Fondo, sulla possibilità di LTV fino al 100% del prezzo.

Per il professionista la prima cosa da fare in trattativa è ricalibrare le aspettative del cliente: su internet circolano ancora guide e simulatori che descrivono il regime 2021-2024 come fosse vigente. Il Quaderno fotografa il quadro reale al maggio 2026.

Il peso reale del segmento Under 36 nel mercato. I Dati Statistici Notarili (DSN) pubblicati a maggio 2026 sul transato 2025 attestano che la fascia Under 35 rappresenta il **25,6% degli acquirenti residenziali**, il **40,7% dei contraenti di mutuo ipotecario** (oltre 192.000 mutui stipulati nell'anno) e il **35,8% delle compravendite con agevolazione prima casa**. Su un totale di 437.305 acquisti agevolati prima casa nel 2025, oltre un terzo riguarda Under 35. Il dato OMI per il 2024 conferma il sorpasso strutturale: la fascia 18-34 anni è al 30,7% degli acquirenti residenziali, superando per la prima volta la fascia 35-44 (al 27,8%) che era dominante fino al 2019. A Milano e Torino la quota Under 34 sale rispettivamente al 35,5% e 35,4% delle compravendite. Non si tratta dunque di un segmento di nicchia: nell'Italia del 2026 un terzo degli acquirenti residenziali è giovane, e il pacchetto Under 36, nella sua componente creditizia rimasta, è uno dei principali strumenti che gli permettono di entrare nel mercato.

1.2 Cosa è scaduto e cosa è rimasto

MISURA	NORMA DI RIFERIMENTO	STATO AL MAGGIO 2026
Esenzione totale imposta di registro, ipotecaria, catastale	DL 73/2021 art. 64 c. 6-7	SCADUTA al 31/12/2024, non prorogata dalla L. 199/2025
Credito d'imposta IVA (acquisto da impresa)	DL 73/2021 art. 64 c. 7	SCADUTO al 31/12/2024 per nuovi atti, sopravvive solo come misura transitoria per atti del 2024
Azzeramento imposta sostitutiva sul mutuo Under 36	DL 73/2021 art. 64 c. 8	SCADUTO al 31/12/2024
Fondo di Garanzia Prima Casa Consap (categorie prioritarie)	DL 73/2021 art. 64 c. 3; L. 207/2024	OPERATIVO fino al 31/12/2027
Imposta sostitutiva ordinaria 0,25% prima casa	art. 18 DPR 601/1973	A regime, valida per tutti i mutuatari prima casa
Imposta di registro 2% prima casa (privato)	Nota II-bis Tariffa DPR 131/1986	A regime, valida per tutti gli acquirenti prima casa
IVA 4% prima casa (impresa)	Tab. A Parte II n. 21 DPR 633/1972	A regime
Esenzione IMU abitazione principale	L. 160/2019 art. 1 c. 738 ss.	A regime
Detrazione IRPEF 19% interessi mutuo (tetto 4.000)	art. 15 c. 1 lett. b TUIR	A regime

MISURA	NORMA DI RIFERIMENTO	STATO AL MAGGIO 2026
Plafond art. 16-ter TUIR per redditi sopra 75.000	L. 207/2024 art. 1 c. 10	In vigore dal 2025
Termine 2 anni vendita precedente prima casa	Nota II-bis DPR 131/1986; L. 207/2024 art. 1 c. 116	A regime dal 1/1/2025
Bonus ristrutturazione 50% abitazione principale	L. 199/2025; art. 16-bis TUIR	In vigore fino al 31/12/2026
Bonus mobili 50%, tetto 5.000 euro	L. 199/2025; art. 16 c. 2 DL 63/2013	In vigore fino al 31/12/2026
Detrazione canoni locazione 20-31 anni	art. 16 c. 1-ter TUIR	A regime, 4 anni di fruizione

Tabella 1.1, Cosa è scaduto al 31 dicembre 2024 e cosa resta al maggio 2026. La tabella distingue le misure SCADUTE al 31 dicembre 2024 e non riproposte, le misure OPERATIVE per il 2026-2027 specifiche del pacchetto Under 36 (Fondo Consap), e le misure A REGIME applicabili a tutti i mutuatari prima casa, di cui il giovane Under 36 beneficia come qualunque altro acquirente.

**elaborazione USEC su DL 73/2021 art. 64 e proroghe successive; L. 199/2025; TUIR; TUR; DPR 633/1972; DPR 601/1973; L. 160/2019; Agenzia delle Entrate, sezione "Agevolazioni prima casa under 36" al maggio 2026.*

1.3 Il calendario delle scadenze

Timeline 1.2, Le scadenze normative 2026-2027 rilevanti per il pacchetto Under 36

29 maggio 2026: termine di recepimento italiano della Direttiva (UE) 2024/1275 (recast EPBD), con conseguenti obblighi informativi sulla classe energetica al rogito e probabile spinta sul canale del mutuo green.

31 dicembre 2026: scadenza Bonus Ristrutturazione al 50% per abitazione principale; scadenza Bonus Mobili a 5.000 euro.

31 dicembre 2027: scadenza del Fondo di Garanzia Prima Casa Consap nella configurazione attuale con accesso riservato alle categorie prioritarie e coperture maggiorate fino al 90%.

Fonte: L. 207/2024 (Bilancio 2025); L. 199/2025 (Bilancio 2026); Direttiva (UE) 2024/1275.

Didascalia: Il calendario operativo del professionista nei prossimi diciotto mesi privilegia il completamento delle pratiche entro il 31 dicembre 2026 per il blocco Bonus Ristrutturazione e Mobili, e considera il Fondo Consap come ancoraggio creditizio fino al 31 dicembre 2027.

2. Chi è "under 36" agli occhi del fisco

2.1 La regola dell'anno civile chiarita dalla Circolare 12/E del 14 ottobre 2021

La definizione di "under 36" del DL 73/2021 non significa "avere meno di 36 anni alla data dell'atto". L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare 12/E del 14 ottobre 2021, ha precisato che il requisito anagrafico si verifica quando il soggetto **non ha ancora compiuto trentasei anni nell'anno civile in cui stipula l'atto**. Significa che il giovane che compie trentasei anni a dicembre 2026 è escluso anche per un rogito di settembre 2026, mentre il giovane che li compie a gennaio 2027 è ammesso per qualunque atto del 2026.

Al maggio 2026 la regola conserva due rilevanze pratiche: per l'accesso al Fondo Consap nella categoria prioritaria "giovani under 36" e per l'utilizzo del credito d'imposta IVA transitorio maturato su atti del 2024. Per le agevolazioni fiscali ordinarie prima casa il requisito anagrafico non è invece rilevante.

2.2 Esempi operativi della regola Circolare 12/E

Cliente nato il 20 marzo 1990. Al 12 maggio 2026 ha trentasei anni compiuti. **Non rientra** nel requisito Under 36 per l'accesso al Fondo Consap nella categoria prioritaria "giovani".

Cliente nato il 14 luglio 1990. Compie trentasei anni il 14 luglio 2026. Per l'Agenzia delle Entrate il requisito Under 36 non sussiste nell'anno civile 2026, perché il compleanno cade nel corso dello stesso anno della richiesta. **Non rientra**.

Cliente nato il 5 febbraio 1991. Al 12 maggio 2026 ha trentacinque anni compiuti, li conserva fino al 4 febbraio 2027. Per la richiesta al Fondo Consap nel 2026 **rientra**.

Cliente nato il 30 dicembre 1990. Compie trentasei anni il 30 dicembre 2026. **Non rientra** nemmeno per richiesta al Fondo del 29 dicembre 2026.

DATA DI NASCITA	ETÀ AL 12/5/2026	COMPIE 36 NEL 2026	RIENTRA UNDER 36 PER ATTI 2026?
20 marzo 1990	36 compiuti	(già compiuti)	No
14 luglio 1990	35	Sì (luglio 2026)	No
30 dicembre 1990	35	Sì (dicembre 2026)	No
5 febbraio 1991	35	No	Sì
15 novembre 1991	34	No	Sì
10 gennaio 1992	34	No	Sì

Tabella 2.1, Under 36 al Fondo Consap: chi entra e chi esce nel 2026. Il requisito anagrafico opera per anno civile, non per data dell'atto. Chi compie trentasei anni nello stesso anno solare della richiesta è escluso. La regola resta rilevante per accesso al Fondo Consap come categoria prioritaria "giovani".
**interpretazione AdE su DL 73/2021 art. 64 chiarita dalla Circolare 12/E del 14 ottobre 2021.*

2.3 Requisiti soggettivi cumulativi per il Fondo Consap categoria Under 36

L'accesso al Fondo Consap nella categoria prioritaria Under 36 richiede al momento della domanda alla banca aderente: (a) requisito anagrafico Under 36 secondo la regola dell'anno civile; (b) ISEE in corso di validità ≤ 40.000 euro (il dettaglio del calcolo è al Capitolo 3); (c) sussistenza dei requisiti generali della Nota II-bis del DPR 131/1986 (immobile non di lusso, residenza nel Comune o trasferimento entro 18 mesi, non titolarità di altra prima casa nel territorio

nazionale, non titolarità di altro immobile abitativo nello stesso Comune); (d) mutuo ipotecario fino a 250.000 euro per acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale; (e) TAEG del mutuo entro il TEGM trimestrale per la categoria "mutui ipotecari" pubblicato dal MEF.

3. ISEE 2026, come calcolarlo per accedere al pacchetto

3.1 Cos'è l'ISEE e perché conta per il Fondo Consap

L'ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), disciplinato dal DPCM 159/2013, è lo strumento di selezione di accesso al Fondo Consap nella copertura maggiorata. Sotto la soglia di 40.000 euro il giovane Under 36 accede alla copertura all'80%; sopra resta accessibile solo la copertura ordinaria, oggi però limitata alle altre categorie prioritarie (non più la copertura generale al 50%).

L'ISEE si presenta con la DSU (Dichiarazione Sostitutiva Unica) all'INPS o presso un CAF, e ha validità dalla data di rilascio al 31 dicembre dell'anno solare di presentazione.

3.2 ISEE ordinario, ISEE corrente, ISEE precompilato

L'**ISEE ordinario** si calcola sui redditi e patrimoni del secondo anno solare precedente la presentazione della DSU. L'**ISEE corrente**, disciplinato dall'art. 9 del DPCM 159/2013, si attiva in presenza di variazioni reddituali superiori al 25% o di variazioni occupazionali significative del nucleo. Ha validità di sei mesi dalla data di rilascio, ridotta a due mesi se la variazione che lo ha determinato è di tipo occupazionale. L'**ISEE precompilato**, disponibile dal 2020, è la DSU precaricata con i dati di Agenzia delle Entrate, INPS e istituti finanziari; il richiedente conferma o integra i dati prima della trasmissione.

3.2.1 La pianificazione temporale della DSU rispetto al rogito

L'ISEE che la banca acquisisce in sede di domanda al Fondo Consap deve essere in corso di validità al momento della delibera. La DSU 2026 vale dal giorno di rilascio al 31 dicembre 2026; quindi un giovane che pianifica il rogito a giugno 2026 può presentare la DSU a gennaio 2026 ed essere coperto fino a fine anno, mentre chi prevede il rogito a dicembre 2026 dovrebbe presentare la DSU a settembre-ottobre 2026 per non rischiare scadenze ravvicinate. Una buona finestra di sicurezza è di **30-60 giorni** prima del preliminare di compravendita.

Il punto più delicato della pianificazione è il fatto che la DSU 2026 rileva i **redditi e i patrimoni mobiliari riferiti al 31 dicembre del secondo anno precedente** (per la DSU 2026: redditi 2024, giacenze medie 2024). Il giovane che ha ricevuto a fine 2024 un anticipo familiare significativo (es. 50.000 euro versati a dicembre 2024) vedrà tale somma riflessa nelle giacenze medie 2024 e quindi nell'ISEE 2026. Tre raccomandazioni operative per il professionista che assiste il cliente.

Primo, valutare con il cliente la **modalità di partecipazione dei familiari** (donazione diretta che entra in giacenza, oppure donazione indiretta che paga il venditore al rogito senza transitare dal conto del giovane: la seconda opzione preserva l'ISEE, vedi Cap. 10).

Secondo, se l'anticipo familiare è già stato ricevuto in modo che incide sulla DSU 2026, considerare l'ISEE corrente (art. 9 DPCM 159/2013) in presenza di variazioni reddituali significative del giovane intercorse dopo la chiusura del periodo di riferimento.

Terzo, pianificare il rogito in modo da non far slittare la DSU oltre il 31 dicembre dell'anno in corso, evitando la finestra "novembre-dicembre 2026" se la DSU rilasciata è di inizio 2026.

3.3 Le tre voci che incidono di più sul calcolo

Tre voci pesano in modo determinante sull'ISEE del nucleo del giovane acquirente.

La **componente reddituale**, calcolata sui redditi complessivi del nucleo nel secondo anno precedente. Per i giovani che vivono ancora con i genitori, l'ISEE include i redditi dei genitori, e questo può facilmente portare l'ISEE oltre i 40.000 euro. Per evitarlo, il giovane può costituire un **nucleo familiare autonomo** ai fini ISEE ai sensi dell'art. 3 del DPCM 159/2013 (residenza separata, autonomia economica documentata).

La **componente patrimoniale immobiliare**. Per la prima casa il DPCM 159/2013 art. 5 prevede una **franchigia di 52.500 euro sul valore patrimoniale**, elevata di 2.500 euro per ciascun figlio successivo al secondo. La franchigia opera sul valore catastale rivalutato dell'immobile. Questa è la franchigia che vale per il Fondo Consap e per qualunque agevolazione prima casa. Dal 1° gennaio 2026 è entrato in vigore un secondo indicatore, il cosiddetto "ISEE specifiche prestazioni familiari e per l'inclusione", che usa una franchigia maggiorata di 91.500 euro (120.000 euro nei capoluoghi delle Città metropolitane), ma **si applica esclusivamente a un elenco chiuso di cinque prestazioni**: Assegno di inclusione (ADI), Supporto per la Formazione e il Lavoro (SFL), Assegno Unico e Universale per i figli (AUU), Bonus asilo nido e Bonus nuovi nati. Per il Fondo Consap, per l'agevolazione prima casa e per qualunque misura immobiliare resta in vigore l'ISEE ordinario con franchigia 52.500. È un punto su cui il giovane viene spesso indotto in errore da informazione divulgativa imprecisa.

La **componente patrimoniale finanziaria**, che comprende le giacenze medie sui conti correnti, i depositi, gli investimenti finanziari. Per giovani con liquidità destinata all'acquisto (es. donazione del genitore già ricevuta su conto), questa voce può facilmente portare l'ISEE oltre la soglia. Pianificare con cura il momento del trasferimento del denaro dei genitori, anche tramite donazione indiretta al rogito (vedi Capitolo 10), può preservare l'ISEE sotto i 40.000 euro.

3.4 Errori frequenti nel calcolo

DSU 2025 scaduta al rogito 2026: la DSU vale fino al 31 dicembre dell'anno civile in cui è rilasciata. Per atti 2026 serve DSU 2026 in corso di validità.

Confondere ISEE familiare con ISEE individuale: per il Fondo Consap categoria Under 36 conta l'ISEE del nucleo familiare anagrafico del giovane.

Sottovalutare l'incidenza delle giacenze medie: il giovane che ha ricevuto un anticipo di 30.000 euro dai genitori sei mesi prima della richiesta vedrà la somma riflessa nelle giacenze medie dell'ISEE, con un peso significativo.

COMPOSIZIONE DEL NUCLEO	ISEE MAX PER COPERTURA CONSAP 80%	ISEE MAX PER COPERTURA CONSAP 85%	ISEE MAX PER COPERTURA CONSAP 90%
Single Under 36	40.000	—	—
Coppia Under 36 (entrambi sotto la soglia anagrafica)	40.000	—	—
Coppia con 1-2 figli sotto 21 anni	40.000	—	—
Coppia o monogenitore con 3 figli sotto 21 anni	40.000	—	—
Famiglia con 4 figli sotto 21 anni	—	45.000	—
Famiglia con 5+ figli sotto 21 anni	—	—	50.000
Monogenitore con figli minori	40.000	—	—

Tabella 3.1, ISEE e composizione del nucleo: chi accede al Fondo Consap nel 2026. Le soglie maggiorate (45.000 e 50.000) si applicano ai soli nuclei con 4 o 5+ figli di età inferiore a 21 anni. Per gli altri profili la soglia resta 40.000 euro. La dicitura "figli minori" è corretta solo per la categoria "monogenitore", mentre per i nuclei numerosi la norma usa "figli di età inferiore a 21 anni".

*DL 73/2021 art. 64; L. 213/2023 art. 1 c. 7-8 per le soglie famiglie numerose; L. 207/2024; DPCM 159/2013 sul calcolo ISEE.

4. Il Fondo di Garanzia Prima Casa Consap

4.1 La misura centrale del pacchetto Under 36 al 2026

Il **Fondo di Garanzia per la Prima Casa**, istituito dalla L. 27 dicembre 2013 n. 147 art. 1 c. 48 lett. c, è gestito da **Consap SpA** per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Garantisce parte del capitale dei mutui ipotecari concessi per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di abitazioni principali non di lusso. Su mutui fino a **250.000 euro** la banca aderente al Fondo riceve una garanzia statale che riduce il rischio dell'operazione e di conseguenza permette di applicare al cliente uno spread inferiore o di accettare LTV più elevati.

La L. 207/2024 ha prorogato il Fondo fino al **31 dicembre 2027** con uno stanziamento di circa 270 milioni di euro all'anno per il biennio 2026-2027.

La dimensione del Fondo nel 2024 dà la misura del peso reale dello strumento. Secondo i dati Consap, nel solo 2024 sono pervenute al Fondo **90.286 richieste di garanzia**, di cui **84.278 ammesse** alla copertura e **71.298 finanziamenti effettivamente erogati**, per un volume di mutui complessivamente garantiti pari a circa **8,3 miliardi di euro**. Consap dichiara che **circa il 70% delle garanzie viene rilasciato a Under 36**, il che traslato sui finanziamenti erogati porta a una stima di circa **50.000 mutui Under 36** garantiti dallo Stato nel solo 2024 per un erogato vicino ai **5,8 miliardi di euro**. Il Fondo è, di fatto, lo strumento principale di accesso al credito immobiliare per la fascia giovanile in Italia: il pacchetto Under 36 si è ridimensionato sul fronte fiscale, ma non sul fronte creditizio dove è anzi diventato dominante.

4.2 Accesso esclusivo alle categorie prioritarie dal 1° gennaio 2025

Dal 1° gennaio 2025, per effetto della L. 207/2024 art. 1 commi 113-115, l'accesso al Fondo Consap è **riservato esclusivamente alle categorie prioritarie**. La copertura ordinaria al 50% del capitale per soggetti che non rientrano in alcuna categoria prioritaria **non è più disponibile**.

Le categorie prioritarie sono: **giovani under 36** con ISEE entro 40.000 euro; **coppie giovani** con almeno uno dei due sotto i 35 anni e nucleo costituito da almeno due anni; **nuclei monogenitoriali** con figli minori; **conduttori di alloggi IACP/ERP**; **famiglie numerose** con tre, quattro o cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e ISEE entro soglie specifiche.

4.3 Le tre fasce di copertura maggiorata

La copertura del capitale residuo da parte del Fondo per le categorie prioritarie è strutturata in tre fasce:

Copertura all'80% per under 36 con ISEE entro 40.000 euro, coppie giovani con i requisiti sopra, monogenitori con figli minori, conduttori IACP/ERP, famiglie con 3 figli di età inferiore a 21 anni e ISEE entro 40.000 euro.

Copertura all'85% per famiglie con 4 figli di età inferiore a 21 anni e ISEE entro 45.000 euro.

Copertura al 90% per famiglie con 5 o più figli di età inferiore a 21 anni e ISEE entro 50.000 euro.

BOX 4.A, "COPERTURA ALL'80%" NON SIGNIFICA IL FONDO COPRE L'80% DELL'ACQUISTO

L'equivoco più frequente del pacchetto Under 36, il primo da risolvere in trattativa. Le percentuali del Fondo (80%, 85%, 90%) **non si riferiscono al prezzo dell'immobile** ma alla **garanzia che lo Stato dà alla banca** sul capitale del mutuo.

Cosa cambia in concreto per il giovane (esempio su casa da 200.000 euro). Senza Fondo Consap, la regola del credito fondiario (art. 38 TUB, D.Lgs. 385/1993) impone alla banca di non superare l'80% del valore dell'immobile: il giovane può prendere al massimo 160.000 euro di mutuo e deve mettere di tasca propria almeno 40.000 euro (più imposte e spese). Per andare oltre l'80% la banca chiederebbe garanzie aggiuntive (fideiussione di un parente, polizza, ipoteca su altro immobile) che il giovane spesso non è in grado di offrire. Con il Fondo Consap, la garanzia dello Stato sostituisce quelle garanzie aggiuntive: la banca può erogare fino al 100% del prezzo, cioè 200.000 euro di mutuo, e il giovane copre con la liquidità che ha solo imposte, notaio, agenzia (intorno a 8-12.000 euro per acquisto da privato). Il Fondo, quindi, non riduce il debito ma **sblocca l'accesso al mutuo a chi non ha l'anticipo del 20%**; in più, riducendo il rischio della banca, le permette di applicare uno **spread inferiore di 30-60 punti base** rispetto a un mutuo al 100% senza garanzia statale.

Cosa significa "80%" per la banca. È la quota della **perdita residua** (non del prezzo dell'immobile) che lo Stato rimborsa alla banca se il mutuo va in sofferenza, dopo l'escussione del cliente e la vendita all'asta. Su una perdita residua di 45.000 euro, lo Stato rimborsa 36.000 euro alla banca. Il **giovane resta debitore dell'intera somma**, perché Consap, una volta rimborsata la banca, acquisisce per surrogazione il credito per la parte rimborsata e può rivalersi sul mutuatario. Il Fondo, quindi, **non è uno scudo del cliente contro le rate non pagate**, ma una garanzia che lo Stato dà alla banca per renderle conveniente prestare il 100% a chi prima non avrebbe avuto accesso al credito.

Il vantaggio reale da spiegare in trattativa al cliente è quindi duplice: **LTV fino al 100%** del prezzo (zero anticipo) e **spread ridotto di 30-60 punti base** rispetto al mercato. Non un regalo sul prezzo, non uno sconto sul mutuo, non un'assicurazione sulle rate.

Stima USEC dello spread Consap costruita a maggio 2026 sui fogli informativi delle dieci principali banche aderenti al Fondo (Intesa Sanpaolo, BNL, MPS, Crédit Agricole, Banca Sella, Banca Mediolanum, Banco BPM, BPER, Credem, Unicredit), confrontando il TAN del mutuo Under 36 con il TAN del mutuo standard equivalente senza garanzia statale, su profilo standard di mutuo a 25 anni a tasso fisso fino al 100% del valore dell'immobile.

4.4 Il vincolo del TEGM, da monitorare a ogni stato della pratica

⚠ AVVISI AL PROFESSIONISTA, IL VINCOLO TEGM IN FASE DI RIALZO TASSI

Per beneficiare della copertura maggiorata del Fondo (80%, 85%, 90%) il **TAEG del mutuo non deve superare il TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio)** pubblicato trimestralmente dal MEF per la categoria "mutui ipotecari". Il vincolo opera al momento della delibera della banca. Nel bimestre maggio-giugno 2026, con IRS 10Y in risalita oltre il 3,1% (Q23 §2), alcune banche aderenti hanno applicato ai mutui Under 36 spread tali da spingere il TAEG a sfiorare il TEGM, con il rischio concreto di **pratiche già istruite che decadono dalla maggiorazione** al momento della delibera. La verifica va fatta tre volte: in fase di preventivo, alla data della proposta d'acquisto, alla data dell'atto. I TEGM si aggiornano ogni trimestre. Un mutuo perfetto in giugno può non esserlo più ad agosto se nel frattempo si sono mossi i tassi di mercato.

4.5 Pertinenze ammesse nel finanziamento

Il limite di €250.000 del Fondo Consap si applica al **finanziamento totale**, che può includere anche le **pertinenze dell'abitazione principale** classificate o classificabili nelle categorie catastali **C/2** (magazzini e locali di deposito), **C/6** (rimesse e autorimesse) e **C/7** (tettoie chiuse o aperte), nel limite di **una pertinenza per ciascuna categoria** e destinate a servizio dell'immobile abitativo oggetto dell'acquisto agevolato. Significa che il giovane può finanziare con un unico mutuo Fondo Consap, ad esempio, un'abitazione + un box auto (C/6) + una cantina (C/2), purché il totale resti entro €250.000 e tutto rientri nello stesso atto di compravendita.

4.6 Cosa fare se la banca scelta non aderisce al Fondo Consap

Le banche aderenti al Fondo al maggio 2026 superano le cento unità (elenco aggiornato sul sito Consap), ma non tutte le banche operative sul mercato italiano aderiscono. Per il giovane che si è già rivolto a un istituto non aderente o che ha rapporti consolidati con una banca fuori dall'elenco, ci sono tre alternative operative.

La prima è chiedere la **revisione della pratica con un istituto aderente** che spesso opera con condizioni simili o migliori, riconoscendo la portabilità della valutazione creditizia già fatta. La seconda è **abbinare il mutuo della banca non aderente con altri strumenti di garanzia** (fideiussione di un familiare, ipoteca aggiuntiva su altro immobile) che possano supplire all'assenza della garanzia statale, accettando però il maggior spread che la banca applicherà. La terza, riservata ai profili con buon merito creditizio e LTV moderato (sotto l'80%), è **rinunciare al Fondo** e contrattare con la banca di riferimento un mutuo standard sotto le agevolazioni ordinarie prima casa: si perde la garanzia ma si mantengono detrazione interessi mutuo, imposta sostitutiva 0,25%, regime fiscale ordinario al rogito. Il vantaggio Consap (spread ridotto) di norma vale 300-700 euro all'anno nei primi anni del mutuo; la decisione va presa confrontando questo vantaggio con i costi di trasferimento bancario.

4.7 Direttiva EPBD e perizie bancarie per il Fondo Consap

Dal **29 maggio 2026** entra in vigore in Italia il recepimento della Direttiva (UE) 2024/1275 (recast EPBD), con conseguenze dirette sulla **perizia bancaria** che accompagna ogni domanda al Fondo Consap. Le banche aderenti useranno il **nuovo APE** (Attestato di Prestazione Energetica) per stabilire il valore peritale dell'immobile e quindi il **LTV** ammissibile. Per gli immobili in classe energetica bassa (E, F, G), la perizia tenderà a scontare il valore tenendo conto del costo di una riqualificazione obbligata nei prossimi anni: il risultato è che il LTV apparente sul prezzo di acquisto può risultare insufficiente al Fondo (perché la perizia attesta un valore inferiore), oppure può richiedere al giovane un capitale proprio maggiore. Per gli immobili in classe alta (A, B) si apre invece la combinazione **Fondo Consap + mutuo green** con sconto tasso di 20-50 punti base (vedi Quaderno N. 23 §7), che rende il pacchetto creditizio Under 36 doppiamente vantaggioso. Il professionista che assiste il giovane in trattativa deve quindi acquisire l'APE dell'immobile **prima** della firma del preliminare per valutare l'incidenza sul piano finanziario.

4.8 L'iter procedurale di richiesta

La richiesta al Fondo si presenta **contestualmente alla domanda di mutuo presso una banca aderente**. La banca trasmette telematicamente a Consap la domanda corredata di documenti: DSU ISEE in corso, atto preliminare di compravendita, perizia immobile, documenti reddituali del richiedente. **Consap delibera entro venti giorni dal ricevimento**. La garanzia copre l'intera durata del mutuo.

Non sono previsti costi diretti per il cliente. La banca trattiene un **premio di garanzia** variabile a seconda dell'istituto, già incluso nel TAEG del prodotto. Il dato puntuale è nel Foglio Informativo della banca alla data del preventivo. L'elenco aggiornato delle banche aderenti è pubblicato sul sito Consap (oltre cento istituti, fra cui i principali gruppi nazionali e numerose banche di credito cooperativo).

4.9 Decadenza della garanzia

La perdita dei requisiti soggettivi dopo il rogito (es. trasferimento della residenza oltre i 18 mesi, vendita dell'immobile entro cinque anni senza riacquisto di altra abitazione principale) **non revoca la garanzia Consap** sul mutuo. La garanzia agisce sull'aspetto creditizio e accompagna il mutuo per tutta la sua durata. Decadono invece le agevolazioni fiscali ordinarie prima casa (vedi Cap. 5).

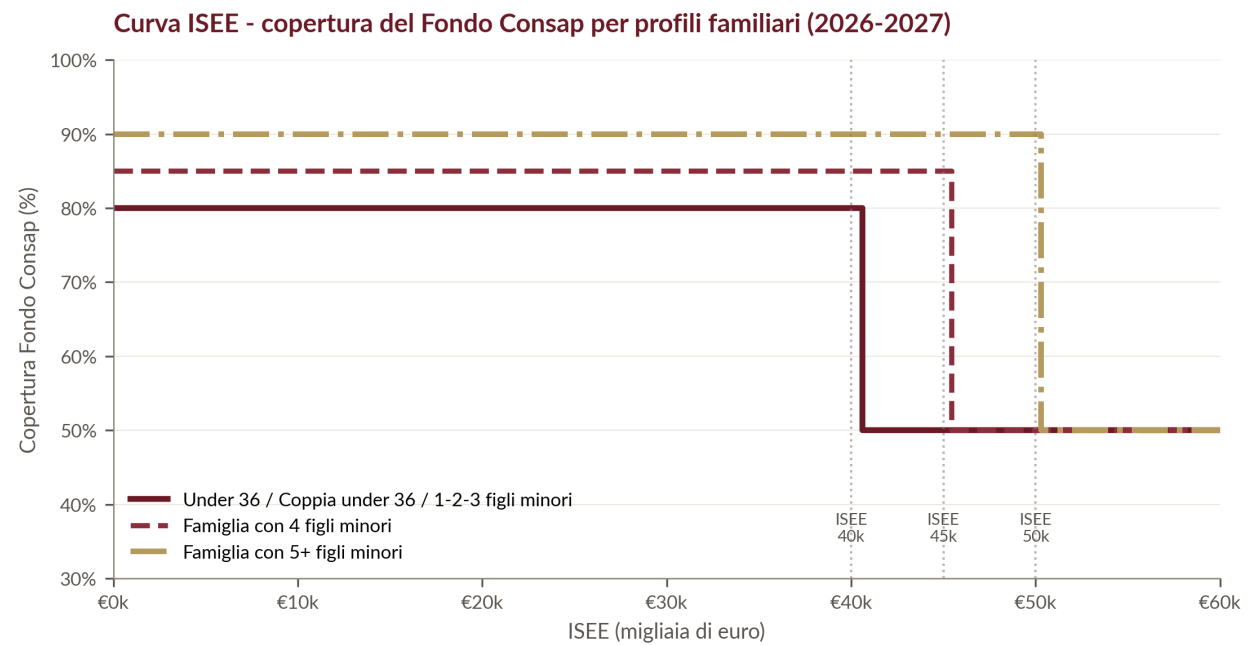


Grafico 4.1, La curva ISEE-copertura del Fondo Consap per profili familiari (2026-2027). La copertura maggiore è riservata sia al profilo "giovane in formazione professionale" (soglia ISEE 40.000 con copertura all'80%) sia al profilo "famiglia numerosa" (soglie maggiorate fino al 90% per nuclei con cinque o più figli). I due profili non si sovrappongono in genere nei nuclei ma sono entrambi target prioritari del Fondo. La copertura ordinaria 50% non è più disponibile dal 1° gennaio 2025.

DL 73/2021 art. 64; L. 213/2023; L. 207/2024.

CATEGORIA PRIORITARIA	ISEE MAX	COPERTURA FONDO
Under 36	40.000	80%
Coppia giovane (almeno uno sotto 35, nucleo da 2 anni)	40.000	80%
Nucleo monogenitoriale con figli minori	40.000	80%
Conduttore IACP/ERP	40.000	80%
Nucleo con 3 figli di età inferiore a 21 anni	40.000	80%
Nucleo con 4 figli di età inferiore a 21 anni	45.000	85%
Nucleo con 5+ figli di età inferiore a 21 anni	50.000	90%

Tabella 4.1, Le tre fasce di copertura del Fondo Consap (categorie prioritarie 2026-2027). Dal 1° gennaio 2025 la copertura ordinaria al 50% per soggetti non in categoria prioritaria non è più disponibile. La nuova architettura del Fondo è quindi tutta concentrata sulle categorie sopra elencate.

*DL 73/2021 art. 64 c. 3; L. 213/2023 art. 1 c. 7-8; L. 207/2024 art. 1 c. 113-115.

5. Le agevolazioni fiscali ordinarie prima casa applicabili al giovane Under 36

5.1 Cosa è scaduto al 31 dicembre 2024 e perché ne parliamo

Le **esenzioni Under 36** introdotte dall'art. 64 commi 6 e 7 del DL 73/2021, che azzeravano l'imposta di registro (in regime di acquisto da privato), l'imposta ipotecaria fissa (50 euro), l'imposta catastale fissa (50 euro), e dichiaravano il **credito d'imposta IVA** per acquisti da impresa costruttrice di pari importo all'IVA versata (4% prima casa), si sono concluse il **31 dicembre 2024**. La L. 199/2025 (Legge di Bilancio 2026) **non le ha prorogate** e l'Agenzia delle Entrate ha confermato la cessazione del regime sulla propria sezione tematica dedicata.

Per il professionista resta utile conoscere il quadro storico perché alcuni clienti possono ancora avere atti del 2024 in corso di completamento (preliminari registrati entro il 31 dicembre 2024 con rogito definitivo nei termini, ai fini del credito d'imposta IVA transitorio del Capitolo 6).

5.2 Le agevolazioni ordinarie prima casa applicabili nel 2026

Restano integralmente applicabili al 2026 le **agevolazioni ordinarie prima casa**, contenute nella Nota II-bis Tariffa Parte I del DPR 131/1986 e nel TUS-DPR 633/1972 (Tabella A Parte II n. 21), oltre alle norme collaterali su mutui e IMU. Si applicano a tutti gli acquirenti che soddisfano i requisiti della Nota II-bis, indipendentemente dall'età.

Per l'**acquisto da privato**: imposta di registro al **2%** (calcolata sul valore catastale rivalutato secondo il sistema prezzo-valore), imposta ipotecaria fissa di **50 euro**, imposta catastale fissa di **50 euro**.

Per l'**acquisto da impresa costruttrice** entro cinque anni dal termine dei lavori, oppure da impresa di ristrutturazione: **IVA al 4%** sul corrispettivo (vs 10% ordinario per le seconde case), imposta di registro fissa di **200 euro**, imposta ipotecaria fissa di **200 euro**, imposta catastale fissa di **200 euro**.

Per il **mutuo prima casa**: **imposta sostitutiva 0,25%** del capitale erogato (vs 2,00% per seconde case), trattenuta dalla banca al momento dell'erogazione (art. 18 DPR 601/1973).

Per l'**immobile destinato ad abitazione principale**: **esenzione IMU** (L. 160/2019 art. 1 c. 738 ss.) sulle categorie catastali non di lusso (escluse A/1, A/8, A/9).

5.3 Il confronto tra Under 36 al 2024 e al 2026

IMPOSTA	ACQUIRENTE UNDER 36 NEL 2024	ACQUIRENTE UNDER 36 NEL 2026 (REGIME ORDINARIO)
Imposta di registro 2% (su valore catastale 170.000)	0 (esenzione DL 73/2021)	3.400 euro
Imposta ipotecaria fissa	0 (esenzione DL 73/2021)	50 euro
Imposta catastale fissa	0 (esenzione DL 73/2021)	50 euro
Imposta sostitutiva 0,25% sul mutuo di 160.000	0 (azzeramento DL 73/2021)	400 euro
TOTALE costo fiscale del rogito	0 euro	3.900 euro

Tabella 5.1, Lo stesso atto da privato a 200.000 euro nel 2024 e nel 2026. Il giovane Under 36 che acquista la stessa abitazione nel 2026 paga le imposte ordinarie prima casa come qualunque altro acquirente. La differenza Under 36 al 2026 è interamente sul fronte creditizio, non più fiscale.
*DL 73/2021 art. 64 commi 6-7-8 (regime 2024); Nota II-bis DPR 131/1986; art. 18 DPR 601/1973 (regime ordinario 2026); L. 199/2025 (mancata proroga).

6. Il credito d'imposta IVA transitorio per atti del 2024

6.1 La misura residuale per atti del 2024

L'unica componente del pacchetto fiscale Under 36 originario che sopravvive nel 2026 come misura transitoria è il **credito d'imposta IVA** per acquisti da impresa costruttrice maturato su **atti stipulati nel 2024** con i requisiti dell'art. 64 del DL 73/2021. Il giovane che ha stipulato un atto nel 2024 e ha maturato il credito può **utilizzarlo nei periodi di imposta successivi** (compresi 2025 e 2026) attraverso le modalità ordinarie:

compensazione tributaria in F24 con codice tributo **6928** (istituito dalla Risoluzione AdE n. 62/E del 27 ottobre 2021);

diminuzione delle imposte dovute su atti successivi alla data di acquisto (registro, ipotecaria, catastale, successione, donazione);

riporto in detrazione IRPEF nella dichiarazione utile (modello 730 o Redditi PF). Il credito non è rimborsabile in denaro.

6.2 Per atti dal 1° gennaio 2025

Per gli acquisti da impresa costruttrice stipulati **dal 1° gennaio 2025 in poi, non sussiste più il credito d'imposta IVA** Under 36. L'acquisto da impresa è soggetto al regime ordinario IVA al 4% prima casa, con imposte fisse di registro/ipotecaria/catastale (200 euro ciascuna) come per qualunque altro acquirente.

7. Detrazione interessi del mutuo e integrazione con il plafond art. 16-ter TUIR

7.1 La detrazione del 19% degli interessi passivi

L'art. 15 c. 1 lett. b del DPR 917/1986 (TUIR) consente al mutuatario di detrarre il 19% degli interessi passivi e degli oneri accessori del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, su un tetto di **4.000 euro di base imponibile annua**. Risparmio fiscale massimo: **760 euro all'anno** per immobile.

La detrazione non è specifica per il giovane Under 36, si applica a tutti i mutuatari prima casa, ma costituisce un'integrazione naturale del pacchetto Under 36 nel calcolo del risparmio annuale.

Sui mutui cointestati 50/50 fra due coniugi, il tetto si ripartisce in base alla quota di intestazione. Se uno dei coniugi è fiscalmente a carico, l'altro coniuge può detrarre l'intera quota (art. 15 c. 1 lett. b TUIR, ultimo periodo, che prevede l'attribuzione all'altro coniuge della quota di interessi nel caso di coniuge fiscalmente a carico).

7.2 Il plafond art. 16-ter TUIR per redditi sopra 75.000 euro

La Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024, art. 1 c. 10) ha introdotto nel TUIR il nuovo **art. 16-ter**, che fissa un tetto complessivo agli oneri detraibili per i contribuenti con reddito complessivo sopra **75.000 euro**.

Il tetto si calcola come **importo base × coefficiente di modulazione per figli fiscalmente a carico**. I coefficienti sono fissati direttamente nell'art. 16-ter TUIR; la nozione di "figlio fiscalmente a carico" è quella ordinaria di cui all'art. 12 c. 2 TUIR (figli di età non superiore a 24 anni con reddito complessivo annuo non superiore a 4.000 euro al lordo degli oneri deducibili, oppure figli di età superiore a 24 anni con reddito complessivo non superiore a 2.840,51 euro).

Importo base: 14.000 euro per redditi tra 75.001 e 100.000 euro; 8.000 euro per redditi oltre 100.000 euro.

Coefficiente: 0,50 senza figli a carico; 0,70 con un figlio a carico; 0,85 con due figli a carico; 1,00 con tre o più figli a carico o con un figlio con disabilità accertata.

Esempi: contribuente single con reddito 80.000 euro, plafond effettivo $14.000 \times 0,50 =$ **7.000 euro**. Famiglia con tre figli a carico e reddito 80.000 euro, plafond effettivo **14.000 euro** pieni. Single con reddito 120.000 euro, plafond $8.000 \times 0,50 =$ **4.000 euro**.

Restano fuori dal computo: spese sanitarie, investimenti in start-up e PMI innovative, spese che danno diritto a detrazioni forfetarie (Circolare AdE n. 6/E del 29 maggio 2025).

7.3 La clausola di salvaguardia per i mutui ante 2025

Per i **mutui stipulati entro il 31 dicembre 2024**, gli interessi passivi sono **esclusi dal computo del plafond** dell'art. 16-ter TUIR, indipendentemente dal livello di reddito del contribuente. La protezione **decade in caso di rinegoziazione del mutuo dal 1° gennaio 2025 in poi**: chi rinegozia condizioni economiche, durata o tipologia di tasso vede gli interessi del mutuo entrare a consumare il plafond.

Esempio operativo. Giovane di 32 anni, dirigente d'azienda con reddito complessivo 95.000 euro, single. Mutuo originario di 250.000 euro stipulato nel maggio 2024 a tasso fisso 4,30%, residuo a maggio 2026: 240.000 euro su 23 anni. Interessi annui correnti circa 9.800 euro. **Scenario A, niente surroga:** gli interessi del mutuo restano esclusi dal plafond

ex clausola di salvaguardia. Il giovane fruisce della detrazione 19% sul tetto 4.000 = 760 euro all'anno, intatti per tutta la durata residua del mutuo. **Scenario B, surroga a TAN 3,10% nel giugno 2026:** rata in calo di circa 165 euro/mese, 1.980 euro all'anno di risparmio in rata. Però la rinegoziazione fa decadere la salvaguardia: gli interessi del nuovo mutuo (circa 7.300 euro nel primo anno) entrano nel plafond complessivo del cliente. Il suo plafond effettivo, single senza figli con reddito 95k, è $14.000 \times 0,50 = 7.000$ euro. Significa che gli interessi mutuo da soli **consumano il plafond per intero**, e il giovane perde la detraibilità di altre spese (sanitarie non da SSN, istruzione, intermediazione, ristrutturazione) per il valore complessivo di circa 7.000 euro di base detraibile. Il **costo fiscale netto** della surroga è di circa 1.330 euro all'anno (760 di detrazione interessi che rientra nei limiti del plafond e altre detrazioni che non passano più). Confrontato con i 1.980 di risparmio rata, il vantaggio netto della surroga si riduce a circa 650 euro/anno. Il professionista che assiste il cliente con reddito sopra 75.000 euro deve fare questo calcolo prima di consigliare la surroga.

Il punto è critico anche per gli atti di **rinegoziazione interna alla banca** (modifica delle condizioni economiche senza cambiare istituto): fanno decadere la salvaguardia esattamente come la surroga formale. Vedi Quaderno N. 23 §10.1.1 per la trattazione generale del plafond e §8 per la surroga.

8. Imposta sostitutiva e altre micro-agevolazioni

8.1 L'imposta sostitutiva sul mutuo prima casa

L'art. 18 del DPR 601/1973 prevede l'aliquota dello **0,25% del capitale erogato** sui mutui per l'acquisto della prima casa, contro il **2,00%** dei mutui per seconde case. È a regime, valida per tutti i mutuatari prima casa, non specifica per gli under 36. Su un mutuo di 200.000 euro per prima casa: imposta sostitutiva 500 euro contro 4.000 euro di mutuo seconda casa.

8.2 Altre agevolazioni collaterali

Sono cumulabili con il pacchetto Under 36: la **detrazione IRPEF del 19% delle spese di intermediazione immobiliare** (art. 15 c. 1 lett. b-bis TUIR), su un tetto di **1.000 euro** di base (risparmio massimo **190 euro** una tantum); la **detrazione delle spese accessorie del mutuo** (perizia, istruttoria, imposta sostitutiva), che concorrono al tetto di 4.000 euro insieme agli interessi.

9. Il termine di due anni per la vendita della precedente prima casa

9.1 La nuova regola della L. 207/2024

Si tratta di una regola **generale prima casa**, applicabile a tutti gli acquirenti che già possiedono un'altra abitazione acquistata con agevolazioni prima casa, indipendentemente dall'età. La trattiamo nel Quaderno Under 36 perché ha applicazioni frequenti nel caso del giovane in upgrade, ma il principio vale per chiunque.

Fino al 2024, chi acquistava una nuova prima casa essendo già titolare di un'altra abitazione acquistata con agevolazioni prima casa doveva alienare la precedente **entro un anno** dal nuovo atto, pena la decadenza delle agevolazioni. La **L. 207/2024 art. 1 c. 116** ha modificato la Nota II-bis del DPR 131/1986 estendendo il termine a **due anni**.

La norma si applica agli atti stipulati a partire dal **1° gennaio 2025**. L'Agenzia delle Entrate, con la **Risposta a interpello n. 127 del 5 maggio 2025**, ha chiarito che il nuovo termine biennale si applica anche agli atti stipulati prima del 1° gennaio 2025 a condizione che, alla data del 31 dicembre 2024, il termine annuale originario non fosse ancora scaduto. La Risposta a interpello n. 197/2025 ha confermato l'applicazione del termine biennale anche al credito d'imposta sul riacquisto.

9.2 Il caso pratico del giovane in upgrade

Per il giovane Under 36 che acquista una prima casa con agevolazioni e, due o tre anni dopo, si trova nella condizione di acquistare un nuovo immobile per cambio lavoro, nascita figli o esigenze familiari, il termine di due anni offre una finestra temporale ampia per cedere la precedente prima casa senza fretta e senza svalutare il bene. Se al momento dell'atto sussistono ancora i requisiti per l'accesso al Fondo Consap categoria Under 36 (anno civile e ISEE), il giovane può continuare a beneficiare della copertura maggiorata sul nuovo mutuo.

10. La partecipazione dei familiari all'acquisto, come farlo senza errori

10.1 Chi sono i familiari rilevanti e perché il grado di parentela cambia tutto

Il cliente giovane Under 36 che il professionista immobiliare assiste in compravendita molto spesso non compra da solo: secondo i dati di settore, una quota significativa dei giovani acquirenti riceve un anticipo familiare per coprire la parte di prezzo non finanziata dal mutuo. La partecipazione dei familiari ha quattro dimensioni che il professionista deve gestire.

La **dimensione fiscale** (imposta sulle donazioni) cambia con il grado di parentela: franchigia di un milione di euro per coniugi, figli, genitori; franchigia di 100.000 euro per fratelli; nessuna franchigia per parenti fino al quarto grado e per estranei.

La **dimensione successoria** (quota di legittima e collazione) riguarda l'equilibrio tra gli eredi futuri del donante.

La **dimensione antiriciclaggio** (tracciabilità delle somme, segnalazioni al rogito notarile) è trattata al Capitolo 11.

La **dimensione ISEE e accesso al Fondo Consap**: un anticipo informale di 30.000 euro versato sei mesi prima del rogito può sbilanciare l'ISEE del giovane fuori dalla soglia 40.000 e fargli perdere la copertura maggiorata.

10.2 Le sette modalità di partecipazione

Donazione diretta di denaro: i familiari versano somme sul conto del beneficiario, formalizzando l'atto presso notaio per importi rilevanti.

Donazione indiretta: i familiari pagano direttamente il venditore al rogito, senza che il denaro transiti dal conto del beneficiario. Il denaro non incide sull'ISEE del giovane perché non entra nel suo patrimonio.

Cointestazione del mutuo con un familiare coassuntore: il genitore o il fratello firma il mutuo insieme al giovane. Attenzione: la cointestazione con un familiare over 36 non incide sulle agevolazioni fiscali ordinarie (che non hanno requisito anagrafico), ma può escludere l'accesso al Fondo Consap categoria Under 36, perché la garanzia maggiorata è legata al requisito anagrafico del richiedente principale.

Fideiussione personale del familiare: il genitore si impegna come garante personale del mutuo senza essere cointestatario. Soluzione spesso preferibile alla cointestazione: preserva il requisito Under 36 del Fondo Consap e dà alla banca la sicurezza aggiuntiva.

Pagamento di alcune rate del mutuo: i genitori versano le rate del mutuo del figlio. È una donazione indiretta annuale, va tracciata e formalizzata.

Donazione dell'immobile post-acquisto: i genitori comprano l'immobile e poi lo donano al figlio. Strada meno frequente, complica il regime di accesso al Fondo Consap.

Mutuo intra-familiare formalizzato: i familiari prestano denaro al giovane con atto scritto. Va formalizzato con scrittura privata registrata per non essere riqualificato come donazione.

MODALITÀ	COSTO FISCALE IMMEDIATO	IMPATTO ISEE	IMPATTO FONDO CONSAP UNDER 36	RISCHIO SUCCESSORIO	RISCHIO ANTIRICICLAGGIO
Donazione diretta di denaro	Zero entro franchigia	Aumenta giacenze	Da gestire	Da gestire	Tracciabilità obbligatoria
Donazione indiretta (paga venditore)	Zero entro franchigia	Nessuno	Nessuno	Da gestire	Tracciabilità in atto
Cointestazione del mutuo con familiare	Nessuno	Nessuno	Esclusione dalla categoria Under 36	Basso	Basso
Fideiussione del familiare	Nessuno	Nessuno	Nessuno	Bassissimo	Bassissimo
Pagamento rate da familiare	Donazione indiretta annuale	Lieve	Nessuno	Da gestire	Tracciabilità
Donazione immobile post-acquisto	Imposta su valore immobile	Lieve	Acquirente non è il giovane	Da gestire	Atto pubblico richiesto
Mutuo intra-familiare	Zero (non donazione)	Aumenta passività	Nessuno	Nessuno	Scrittura privata registrata

Tabella 10.1. Sette modalità di partecipazione dei familiari a confronto. La fideiussione del familiare è spesso la modalità più sicura per preservare il requisito Under 36 al Fondo Consap senza generare rischi fiscali o successori. La donazione formalizzata è la modalità di certezza giuridica per somme rilevanti.

*elaborazione USEC su artt. 553, 737, 768-bis, 782, 783 c.c.; D.Lgs. 346/1990 e D.Lgs. 139/2024; D.Lgs. 231/2007.

10.3 Il limite giuridico più sottovalutato, la quota di legittima

Il codice civile prevede una riserva di legittima a favore di figli, coniuge e ascendenti sulla successione del donante (artt. 536 e 553 c.c.). Se la donazione effettuata in vita al beneficiario lede la quota di legittima degli altri legittimari, questi possono impugnarla dopo l'apertura della successione tramite l'**azione di riduzione** (artt. 553 e ss. c.c.). Inoltre, gli artt. 737 e ss. c.c. impongono la **collazione** delle donazioni ai legittimari coeredi al momento dell'apertura della successione: i beni o le somme ricevuti in vita si sommano alla massa ereditaria per il calcolo delle quote.

Sulla **donazione indiretta**, il punto è tecnicamente cruciale per il professionista che la consiglia ai familiari come strumento di preservazione dell'ISEE del giovane (vedi §10.2 e Tabella 10.1). Le Sezioni Unite della Cassazione (Cass. SU 5 agosto 1992 n. 9282, confermata da giurisprudenza costante successiva) hanno stabilito che, quando il familiare paga direttamente al venditore il prezzo dell'immobile destinato al giovane, **oggetto della donazione (e quindi della successiva collazione) non è il denaro versato ma l'immobile** acquistato dal beneficiario, valutato al **momento dell'apertura della successione**. La conseguenza operativa è netta: trent'anni dopo il rogito, se il padre o il nonno donante muore e l'immobile nel frattempo si è rivalutato, sarà il valore corrente dell'immobile a entrare nella massa ereditaria, non l'importo originariamente sborsato. Se il padre ha aiutato il primo figlio con 60.000 euro per comprare casa e quella casa al momento della successione vale 250.000 euro, è la cifra di 250.000 a essere collazionata. Per la donazione **diretta di denaro**, viceversa, l'oggetto della collazione resta il denaro versato (con eventuale rivalutazione monetaria). La donazione indiretta preserva l'ISEE oggi ma espone a un rischio di rivalutazione successoria maggiore rispetto alla donazione diretta: l'agente immobiliare e il mediatore creditizio devono saperlo, perché il cliente che pianifica con i fratelli vivi e collabora con il notaio per l'equilibrio successorio ha bisogno di questa informazione esatta in fase di trattativa.

La **rinuncia preventiva all'azione di riduzione**, in vita del legittimario, è **vietata** dall'art. 557 c.c. (al secondo comma). L'unica eccezione è il **patto di famiglia** (artt. 768-bis e ss. c.c.), strumento riservato alla trasmissione di aziende e quote sociali, raramente applicabile al puro anticipo immobiliare.

Sulla **forma** della donazione: l'art. 782 c.c. prescrive la forma solenne dell'atto pubblico. L'art. 783 c.c. introduce l'eccezione per le **donazioni di modico valore di cosa mobile**, valide anche senza atto pubblico purché vi sia tradizione. La legge non fissa nessuna soglia numerica di "modico valore": la valutazione è caso per caso e si fa in rapporto al **patri-monio complessivo del donante**, secondo principio costante in Cassazione. La stessa Corte ha ritenuto modici importi anche di 60-90.000 euro per donanti di patrimonio cospicuo, e per converso non modici importi inferiori per donanti di modesta capacità patrimoniale. **La prassi notarile prudentiale** per il caso medio familiare colloca la soglia di formalizza-zione orientativamente intorno a 30-40.000 euro: oltre questo importo, in assenza di atto pubblico, la donazione rischia di essere dichiarata nulla per difetto di forma e va dunque formalizzata. Si tratta però di un criterio di prudenza, non di una norma di legge.

10.4 Il limite fiscale, quattro franchigie e aliquote

BENEFICIARIO	FRANCHIGIA	ALiquOTA SULL'ECCEdENZA
Coniuge	1.000.000 euro	4%
Figlio / genitore / ascendente diretto	1.000.000 euro	4%
Fratello / sorella	100.000 euro	6%
Parente fino al 4° grado (zii, cugini, nipoti) e affini fino al 3°	nessuna franchigia	6%
Estraneo / non parente	nessuna franchigia	8%
Portatore di handicap grave (qualunque legame di parentela)	1.500.000 euro	come categoria di appartenenza

Tabella 10.2, Imposta sulle donazioni 2026, franchigie e aliquote per beneficiario. Per la maggior parte dei casi pratici (genitori che donano al figlio Under 36) l'imposta è azzerata dalla franchigia di un milione di euro. Il caso "fratello che dona al fratello" ha franchigia 100.000. Il caso "zio o nonno che dona al nipote" non ha franchigia di legge: anche cifre modeste pagano il 6%.

*D.Lgs. 346/1990 (TUS); D.Lgs. 139/2024 (autoliquidazione delle donazioni dal 1/1/2025).

Il **D.Lgs. 139/2024** ha introdotto l'**autoliquidazione** dell'imposta sulle donazioni dal 1° gennaio 2025: l'imposta è calcolata e versata direttamente dal donante con il supporto del notaio, senza la successiva liquidazione dell'AdE.

10.5 Il caso pratico più frequente, famiglia con tre figli e anticipo a uno

Genitori con tre figli adulti. Uno, 30 anni, vuole comprare la prima casa per 220.000 euro e ha bisogno di un anticipo di 60.000 euro dei genitori. Quattro strade praticabili: donazione diretta formalizzata in atto notarile, donazione indiretta al rogito, mutuo intra-familiare scritto, fideiussione dei genitori. La scelta dipende dalla priorità: certezza giuridica, preservazione ISEE, equità tra fratelli, rapidità.

10.6 Il salto generazionale, nonni e nipoti

Il nonno che dona al nipote in linea retta gode della franchigia di un milione di euro come gli ascendenti diretti. Fiscalmente conveniente. Sul piano successorio, però, si apre la questione della legittima del figlio del nonno (il genitore del nipote): la soluzione spesso adottata è il passaggio per il figlio del nonno (nonno dona al figlio, figlio dona al nipote), che chiarisce i rapporti successori.

10.7 Cosa dice la Cassazione 10388/2026 per il caso genitore-figlio

La **Cassazione civile, ordinanza n. 10388 del 20 aprile 2026**, ha affermato che le attribuzioni patrimoniali infra-familiari (in particolare fra coniugi) si presumono riconducibili al dovere di **contribuzione ex art. 143 c.c.** e non si qualificano come donazioni in assenza di prova rigorosa dell'**animus donandi**. Per analogia il principio si estende al caso genitore-figlio. La raccomandazione operativa: se l'intento è donare, dichiararlo per iscritto (lettera di accompagnamento al bonifico per somme modeste, atto notarile per importi rilevanti). Altrimenti il rischio è che dopo qualche anno l'attribuzione possa essere riqualficata (ad esempio, come prestito da restituire). La Cassazione 8793/2026 sull'arricchimento ingiustificato tra coniugi conferma il principio in materia analoga.

10.8 Le cinque verifiche del professionista

Verifica 1, l'anticipo familiare entra nell'ISEE del giovane? Se sì, ISEE post-anticipo resta sotto 40.000 euro? Se no (donazione indiretta o fideiussione), procedere.

Verifica 2, l'importo dell'anticipo supera il modico valore? Se sì (orientativamente oltre 30-40.000 euro), formalizzare con atto notarile (artt. 782 e 783 c.c.).

Verifica 3, il bonifico ha causale esplicita?

Verifica 4, il beneficiario resta unico richiedente al Fondo Consap categoria Under 36?

Verifica 5, sono stati informati gli altri legittimari?

BOX 10.4, LE TRE FORMULE DA INSERIRE NEL BONIFICO DEL FAMILIARE

Esempio per donazione diretta: *"Donazione di Mario Rossi (CF) al figlio Marco Rossi (CF) ai sensi degli artt. 769 e ss. c.c., per concorso all'acquisto della prima casa sita in (indirizzo)".*

Esempio per donazione indiretta al rogito: *"Pagamento prezzo a saldo della compravendita di Marco Rossi acquirente, immobile sito in (indirizzo), atto rogito notaio (nome), repertorio (numero), per conto del beneficiario (CF)".*

Esempio per mutuo intra-familiare: *"Erogazione mutuo intra-familiare ai sensi di scrittura privata del (data) tra Mario Rossi mutuante e Marco Rossi mutuatario, importo 60.000 euro".*

BOX 10.5, DECISION TREE, LA MODALITÀ GIUSTA DI PARTECIPAZIONE FAMILIARE

Domanda 1. Il familiare vuole partecipare con denaro o con garanzia? ► Con **garanzia** (non vuole versare somme oggi) → **Fideiussione**. Preserva ISEE e requisiti Under 36 del giovane, nessuna imposta di donazione, rischio successorio basso. È la prima scelta quando ne ricorrono le condizioni. ► Con **denaro** → vai a Domanda 2.

Domanda 2. Il giovane è vicino alla soglia ISEE 40.000? ► **Sì** → **Donazione indiretta** al rogito (i familiari pagano il venditore al rogito senza che il denaro transiti dal conto del giovane). Il denaro non incide sull'ISEE del beneficiario. ► **No** (ISEE ampiamente sotto la soglia) → vai a Domanda 3.

Domanda 3. L'importo supera il modico valore (orientativamente oltre 30-40.000 euro)? ► **Sì** → **Donazione formalizzata in atto notarile** (artt. 782 e 783 c.c.). Certezza giuridica, evita rischi di nullità e fa decorrere correttamente la franchigia. ► **No** → **Donazione diretta tracciabile** con bonifico e causale esplicita (Box 10.4).

Verifica finale per tutte le scelte. Ci sono altri legittimari (fratelli, sorelle, coniuge del donante)? Se sì, considera la dichiarazione conoscitiva di non opposizione e valuta la fattibilità di un **patto di famiglia** (artt. 768-bis ss. c.c.) per le situazioni di trasferimento aziendale collegate.

BOX 10.6, MODELLO DI DICHIARAZIONE DEL GIOVANE SULLA PROVENIENZA DEI FONDI FAMILIARI (FAC-SIMILE PER IL ROGITO)

Da consegnare al notaio in sede di rogito, su carta semplice, firmato dal giovane.

Il sottoscritto [nome e cognome del giovane], nato a [luogo] il [data], codice fiscale [CF], residente in [indirizzo], in qualità di parte acquirente del rogito di compravendita dell'immobile sito in [indirizzo immobile], identificato in catasto al foglio [N], particella [N], subalterno [N], dichiara sotto la propria responsabilità che la somma di euro [importo in cifre e lettere], corrispondente a parte del prezzo di compravendita, è di provenienza del [grado di parentela] [nome e cognome del donante], nato a [luogo] il [data], codice fiscale [CF], il quale ha versato detto importo a titolo di donazione [diretta / indiretta] in data [data del bonifico] con bonifico bancario tracciato presso [banca ordinante, IBAN ordinante e IBAN beneficiario], causale "[causale del bonifico]". Si allegano: estratto conto attestante il bonifico; eventuale atto notarile di donazione [se l'importo supera il modico valore]; dichiarazione del donante sulla provenienza dei propri fondi [risparmi accumulati, eredità, vendita di altro immobile, ecc.]. Dichiara inoltre che la somma non proviene da operazioni vietate dalla normativa antiriciclaggio e si impegna a conservare la documentazione attestante la provenienza per dieci anni dalla data del presente atto ai sensi dell'art. 31 D.Lgs. 231/2007. Luogo, data, firma.

11. Antiriciclaggio e tracciabilità delle somme al rogito

11.1 Il quadro normativo

Il **D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231**, con le modifiche apportate dal D.Lgs. 90/2017 (recepimento della IV direttiva AML) e successive, costituisce il riferimento per la prevenzione del riciclaggio. Banche, notai e intermediari finanziari sono soggetti obbligati: hanno doveri di adeguata verifica della clientela, registrazione delle operazioni, segnalazione delle operazioni sospette all'**Unità di Informazione Finanziaria** della Banca d'Italia.

11.2 La soglia di trasferimento contanti

Dal **1° gennaio 2023**, per effetto della **L. 197/2022 (Bilancio 2023)**, **art. 1 c. 384**, che ha modificato l'**art. 49 c. 3-bis del D.Lgs. 231/2007**, la **soglia per il trasferimento di contanti** tra privati è pari a **5.000 euro**. Per la compravendita immobiliare la regola operativa è quindi: **tutti i flussi devono essere tracciabili via banca**. Il notaio, in fase di rogito, accerta la provenienza di tutte le somme corrisposte.

11.3 La dichiarazione di provenienza dei fondi al rogito

In atto di compravendita il notaio acquisisce dall'acquirente la **dichiarazione di provenienza dei fondi**. Per il giovane Under 36 che ha ricevuto un anticipo dai familiari, la dichiarazione descrive: ammontare ricevuto, identità del donante (con codice fiscale), data dell'erogazione, modalità di trasferimento (bonifico bancario con causale), eventuale formalizzazione dell'atto di donazione. Una documentazione completa comprende: copia del bonifico, copia dell'eventuale atto notarile, dichiarazione del donante sulla provenienza dei propri fondi.

11.4 Le tre regole pratiche

Primo, bonifico bancario tracciato sempre, mai contanti sopra 5.000 euro. Secondo, causale obbligatoria e specifica (esempi al Box 10.4 del Cap. 10). Terzo, **conservazione dei documenti per dieci anni** (art. 31 D.Lgs. 231/2007 come modificato dal D.Lgs. 90/2017).

12. Cumulabilità incrociata e calcolo del risparmio

12.1 Il principio di cumulabilità

Le agevolazioni applicabili al giovane Under 36 al 2026 sono cumulabili tra loro: l'accesso al Fondo Consap, le agevolazioni fiscali ordinarie prima casa, la detrazione interessi mutuo, i bonus ristrutturazione e mobili, la detrazione canoni di locazione come misura ponte.

12.2 Esempio integrato sull'acquisto da privato

Giovane 30 anni, ISEE 28.000, acquisto da privato a 200.000 euro (valore catastale 170.000), mutuo 160.000 euro a TAN 3,10%, LTV 80%, Fondo Consap copertura 80%.

Costi al rogito (regime ordinario prima casa): imposta di registro 3.400 euro, ipotecaria 50, catastale 50, imposta sostitutiva 400, totale 3.900 euro.

Risparmio fiscale annuo a regime: detrazione interessi 760 euro, intermediazione 190 euro (una tantum). Totale 950 euro nel primo anno.

Vantaggio creditizio Fondo Consap: spread ridotto rispetto a mutuo non garantito, stima 30-60 punti base, **400-700 euro all'anno** nel primo anno (calcolato sul capitale residuo iniziale).

Risparmio Under 36 al 2026 anno 1: ~1.500 euro, di cui circa la metà fiscale comune e circa la metà differenziale Consap. Cifra significativamente più contenuta di quella del periodo 2021-2024, dove il pacchetto fiscale Under 36 da solo valeva fra 4.000 e 5.000 euro al rogito.

12.3 Esempio integrato sull'acquisto da impresa

Giovane 29 anni, ISEE 26.000, acquisto da impresa costruttrice a 230.000 euro (immobile in classe energetica A), IVA 4% (9.200 euro), mutuo green 184.000 euro a TAN 2,90% (sul mutuo green vedi Quaderno N. 23 §7).

Costi al rogito: IVA 9.200 euro + imposte fisse di registro/ipotecaria/catastale 200 euro ciascuna = 9.800 euro complessivi. **Il credito IVA Under 36 NON è più disponibile per acquisti dal 1° gennaio 2025.**

Risparmio fiscale annuo: detrazione interessi 760 euro, intermediazione 190 euro.

Vantaggio creditizio Fondo Consap su mutuo green: spread ridotto, stima 400-800 euro/anno cumulato con il differenziale green (Q23 §7).

Risparmio Under 36 al 2026 anno 1: ~1.500-1.800 euro (rispetto agli oltre 10.000 euro del 2024 con credito IVA).

13. Bonus ristrutturazione 50% e Bonus Mobili nel 2026

13.1 Il bonus ristrutturazione 2026

L'art. 16-bis del TUIR prevede la detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Per il 2026 la L. 199/2025 (Legge di Bilancio 2026) ha confermato l'aliquota al **50% per l'abitazione principale, 36% per gli altri immobili**. Tetto di spesa **96.000 euro per unità immobiliare**, detrazione ripartita in **10 quote annuali**. Termine al **31 dicembre 2026**. Per il 2027 e oltre, la rimodulazione potrebbe portare ulteriori riduzioni.

13.2 Il bonus mobili

L'art. 16 c. 2 del DL 63/2013 prevede la detrazione del **50% delle spese per acquisto di mobili e grandi elettrodomestici** destinati a immobili oggetto di ristrutturazione. Tetto di spesa per il 2026: **5.000 euro per unità immobiliare**. Detrazione massima 2.500 euro spalmata su 10 anni. Il bonus mobili è strettamente collegato al bonus ristrutturazione: senza intervento di ristrutturazione non è fruibile.

14. La detrazione canoni di locazione 20-31 anni come misura ponte

L'art. 16 c. 1-ter del TUIR prevede una detrazione IRPEF per **giovani fra i 20 e i 31 anni di età non compiuti** titolari di contratto di locazione di abitazione principale registrato ai sensi della L. 431/1998. La detrazione è pari al **20% del canone di locazione, su un tetto annuo di 2.000 euro**. La detrazione **non può comunque essere inferiore a 991,60 euro** (importo minimo garantito). La detrazione è fruibile per **quattro anni** di contratto.

Il requisito reddituale è **reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro all'anno**. Per il giovane che vive in locazione prima di comprare la prima casa, la detrazione è una misura ponte che attenua il costo dell'affitto durante l'accumulo del capitale di anticipo per l'acquisto. Quando il giovane acquista la prima casa e cessa il contratto di locazione, la detrazione cessa dalla data di cessazione: subentra il regime di detrazione interessi sul mutuo (Cap. 7).

15. Otto profili-tipo e calcolo del risparmio Under 36 al 2026

I profili sono didattici e illustrano il ragionamento di scelta. Le simulazioni si fondano su agevolazioni effettivamente vigenti al maggio 2026 (Fondo Consap + fiscalità ordinaria prima casa). Il vantaggio Under 36 al 2026 è prevalentemente creditizio.

Profilo 1, Single dipendente

Età 29, reddito 28.000 lordi, ISEE 22.000, acquisto da privato a 165.000 euro (valore catastale 140.000), mutuo 130.000 a TAN 3,10% su 25 anni. Costi al rogito: registro 2.800 euro + ipotec./catast. 100 + sostitutiva 325 = 3.225 euro. Risparmio annuo: detrazione interessi 760 + intermediazione 190 = 950 euro. Vantaggio creditizio Fondo Consap 80%: spread ridotto ~400 euro/anno primo anno. **Risparmio Under 36 anno 1: ~1.350 euro**, prevalentemente creditizio.

Profilo 2, Coppia non sposata, entrambi Under 36

Lui 31, lei 30, redditi 30k + 25k, ISEE 36.000, acquisto da privato a 240.000 euro (valore catastale 200.000), mutuo cointestato 200.000 a TAN 3,10%. Costi al rogito: registro 4.000 + ipotec./catast. 100 + sostitutiva 500 = 4.600 euro. Risparmio annuo: detrazione interessi 760 + intermediazione 190 = 950 euro. Vantaggio Fondo Consap 80%: ~600 euro/anno primo anno. **Risparmio Under 36 anno 1: ~1.550 euro**.

Profilo 3, Monogenitore con figlio minore

Madre 34, figlio di 5 anni, ISEE 19.000, acquisto da impresa costruttrice a 200.000 euro (classe A), IVA 4% (8.000 euro). Costi al rogito: IVA 8.000 + imposte fisse 600 + sostitutiva 400 = 9.000 euro complessivi. Risparmio annuo: detrazione interessi 760 + intermediazione 190 = 950 euro. Fondo Consap maggiorato (monogenitore con figli minori): 80%, spread ridotto ~500 euro/anno. **Risparmio Under 36 anno 1: ~1.450 euro**.

Profilo 4, Lavoratore autonomo forfettario

Età 33, ricavi 45.000 (regime forfettario), ISEE 28.000, acquisto da privato a 180.000 euro (valore catastale 155.000), mutuo 130.000. Costi al rogito: registro 3.100 + ipotec./catast. 100 + sostitutiva 325 = 3.525 euro. **Detrazione interessi 19% non fruibile direttamente in regime forfettario** (art. 1 c. 75 L. 190/2014), salvo che il forfettario possieda altri redditi soggetti a IRPEF (dipendenza part-time, locazioni in regime ordinario, ecc.): in tal caso recupera la detrazione su quei redditi. Resta fruibile la detrazione del 19% sulle spese di intermediazione immobiliare (190 euro una tantum) solo in presenza di IRPEF lorda di altri redditi. Vantaggio Fondo Consap: ~400 euro/anno. **Risparmio Under 36 anno 1: ~590 euro** (190 di intermediazione + 400 di vantaggio creditizio).

Profilo 5, Famiglia con 3 figli sotto 21 anni

Coppia 32 e 34 anni, 3 figli (10, 7, 5), ISEE 38.000, acquisto da privato a 280.000 euro (valore catastale 240.000), mutuo cointestato 240.000. Costi al rogito: registro 4.800 + ipotec./catast. 100 + sostitutiva 600 = 5.500 euro. Risparmio annuo: 950 euro (detrazione interessi + intermediazione). Fondo Consap 80% (3 figli sotto 21, ISEE 40k): spread ridotto ~700 euro/anno. **Risparmio Under 36 anno 1: ~1.650 euro**.

Profilo 6, Famiglia con 5+ figli, regime massimo Fondo Consap

Coppia 32 e 35 anni, 5 figli sotto 21, ISEE 48.000, acquisto da privato a 320.000 euro (valore catastale 280.000), mutuo cointestato 250.000. Costi al rogito: registro 5.600 + ipotec./catast. 100 + sostitutiva 625 = 6.325 euro. Risparmio annuo: 950 euro. Fondo Consap **90%** (5+ figli sotto 21, ISEE 50k): copertura record, spread minimo, ~1.200 euro/anno di interessi risparmiati. **Risparmio Under 36 anno 1: ~2.150 euro**, di cui prevalentemente vantaggio creditizio massimo.

Profilo 7, Acquisto con anticipo familiare formalizzato

Età 28, ISEE 32.000 (post-donazione), acquisto da privato a 250.000 euro (valore catastale 215.000), anticipo dei genitori 50.000 euro (donazione formalizzata in atto notarile, costo 1.200 euro), mutuo 200.000 a TAN 3,10%. Costi al rogito: registro 4.300 + ipotec./catast. 100 + sostitutiva 500 = 4.900 euro. Risparmio annuo: 950 euro. Fondo Consap 80%: ~600 euro/anno. Costo donazione formalizzata: 1.200 euro una tantum. **Risparmio Under 36 anno 1, netto: ~350 euro** (1.550 - 1.200 atto donazione).

Profilo 8, Giovane in surroga da mutuo 2024

Età 30, mutuo originario 2024 a TAN fisso 4,3%, capitale residuo 230.000 a 23 anni, ISEE 30.000. Surroga 2026 a TAN 3,10% (vedi Q23 Cap. 8): rata in calo di ~135 euro/mese, oltre 1.620 euro/anno e ~37.000 euro cumulati sui 23 anni residui. Detrazione interessi 760 euro/anno (continua). **Risparmio anno 1: ~2.380 euro**, risparmio cumulato 23 anni: ~38.000 euro. Nota di attenzione (Cap. 7): la rinegoziazione 2026 fa decadere la clausola di salvaguardia art. 16-ter TUIR per i redditi sopra 75.000 euro.

PROFILO	ACQUISTO	MUTUO	COSTI ROGITO	RISPARMIO FISCALE ANNO 1	VANTAGGIO CREDITIZIO ANNO 1	RISPARMIO TOTALE ANNO 1
1. Single dipendente	165k privato	130k	3.225	950	400	~1.350
2. Coppia Under 36	240k privato	200k	4.600	950	600	~1.550
3. Monogenitore + 1 figlio	200k impresa	160k	9.000	950	500	~1.450
4. Autonomo forfettario	180k privato	130k	3.525	190	400	~590
5. Coppia + 3 figli	280k privato	240k	5.500	950	700	~1.650
6. Coppia + 5 figli	320k privato	250k	6.325	950	1.200	~2.150
7. Anticipo familiare formalizzato	250k privato	200k	4.900	950	600	~350 netto (al netto di 1.200 una tantum per atto donazione)
8. Surroga da mutuo 2024	residuo 230k	230k	nessun rogito	760 (detrazione interessi)	1.620 (riduzione rata da surroga)	~2.380 anno 1 (+38k cumulati su 23 anni)

Tabella 15.1, Risparmio Under 36 al 2026 negli 8 profili (anno 1). Il vantaggio Under 36 al 2026 si è sostanzialmente concentrato sul fronte creditizio (Fondo Consap 80-90%) e sulla detrazione interessi ordinaria. La differenza fiscale rispetto a un over 36 con identico profilo è quasi nulla al rogito. Il giovane in surroga su mutuo 2024 ha invece il vantaggio competitivo più forte (Profilo 8): risparmio cumulato che supera la somma di tutti gli altri profili.

*Elaborazione USEC su Nota II-bis DPR 131/1986; art. 18 DPR 601/1973; art. 15 c. 1 lett. b e b-bis TUIR; L. 207/2024; tassi maggio 2026 da Q23.

15.1 Calcolatore intertemporale, dal risparmio anno 1 al beneficio cumulato su 25 anni

I valori di risparmio anno 1 della Tabella 15.1 fotografano il beneficio del primo periodo dell'operazione. Il professionista che spiega al cliente il valore complessivo del pacchetto Under 36 fa meglio a presentare il **risparmio cumulato sull'arco del mutuo standard (25 anni)**. La formula didattica USEC, semplificata, è la seguente.

Risparmio cumulato totale ≈ Risparmio anno 1 × moltiplicatore di durata, dove il moltiplicatore di durata vale **circa 17 per la sola detrazione interessi** (perché negli ultimi anni del mutuo gli interessi sono molto bassi e la detrazione non si raggiunge), **circa 22-23 per il vantaggio creditizio Consap** (perché lo spread ridotto si applica a ogni rata, anche se la rata è decrescente in valore reale), **circa 1 una tantum per le agevolazioni fiscali al rogito** (registro, sostitutiva, intermediazione).

PROFILO	RISPARMIO ANNO 1	DETRAZIONE INT. (× 17)	VANTAGGIO CREDITIZIO (× 22)	CUMULATO INDICATIVO 25 ANNI
1. Single dipendente	1.350	760 × 17 = 12.920	400 × 22 = 8.800	~21.700
2. Coppia Under 36	1.550	760 × 17 = 12.920	600 × 22 = 13.200	~26.100
3. Monogenitore + 1 figlio	1.450	760 × 17 = 12.920	500 × 22 = 11.000	~23.900
4. Autonomo forfettario	590	0 (no detrazione)	400 × 22 = 8.800	~8.800
5. Coppia + 3 figli	1.650	760 × 17 = 12.920	700 × 22 = 15.400	~28.300
6. Coppia + 5 figli	2.150	760 × 17 = 12.920	1.200 × 22 = 26.400	~39.300
8. Surroga da mutuo 2024	2.380	760 × 17 + 1.620 risp.rata × 23 = 50.180	—	~50.000 (cumulato risparmio rata + detrazione interessi)

Tabella 15.2, Risparmio cumulato a 25 anni sui sei profili (stima USEC). Le cifre sono indicative e non scontate attualmente. Il professionista usa la tabella per spiegare al cliente il beneficio nel tempo: un single Under 36 risparmia complessivamente circa 22.000 euro sull'arco del mutuo grazie al pacchetto, una famiglia con cinque figli arriva a quasi 40.000 euro. Il Profilo 8 (surroga su mutuo 2024) è quello che genera il risparmio cumulato più elevato grazie al risparmio rata che si applica per tutti i 23 anni residui.

**Modello USEC sulle medie di moltiplicatore di durata; Profilo 7 escluso perché ha componente una tantum (atto donazione) che ne abbatte il moltiplicatore.*

Nota metodologica sul calcolo cumulato a valore nominale e a valore presente. I valori della Tabella 15.2 sono espressi in **euro nominali**, perché il professionista in trattativa spiega al cliente il risparmio anno per anno come una somma aritmetica e questa è la convenzione operativa più trasparente. Per un'analisi finanziariamente rigorosa va però distinto il valore nominale dal valore presente. Applicando un tasso di sconto costante del 3% annuo (linea media coerente con BCE 2026 e inflazione attesa eurozona), i moltiplicatori di durata scendono indicativamente da 17 a circa 12 per la detrazione interessi e da 22-23 a circa 15 per il vantaggio creditizio Consap. La gerarchia tra i profili resta invariata, ma il valore presente complessivo del pacchetto Under 36 al 2026 è inferiore di circa un terzo rispetto al cumulato nominale. La nostra stima usa inoltre tre assunzioni semplificative dichiarate: spread Consap stabile sui 25 anni, assenza di surroga anticipata, assenza di rinegoiazione interna. Il professionista che presenta cifre cumulate al cliente deve sapere che si tratta di un ordine di grandezza ragionato, non di una previsione finanziaria.

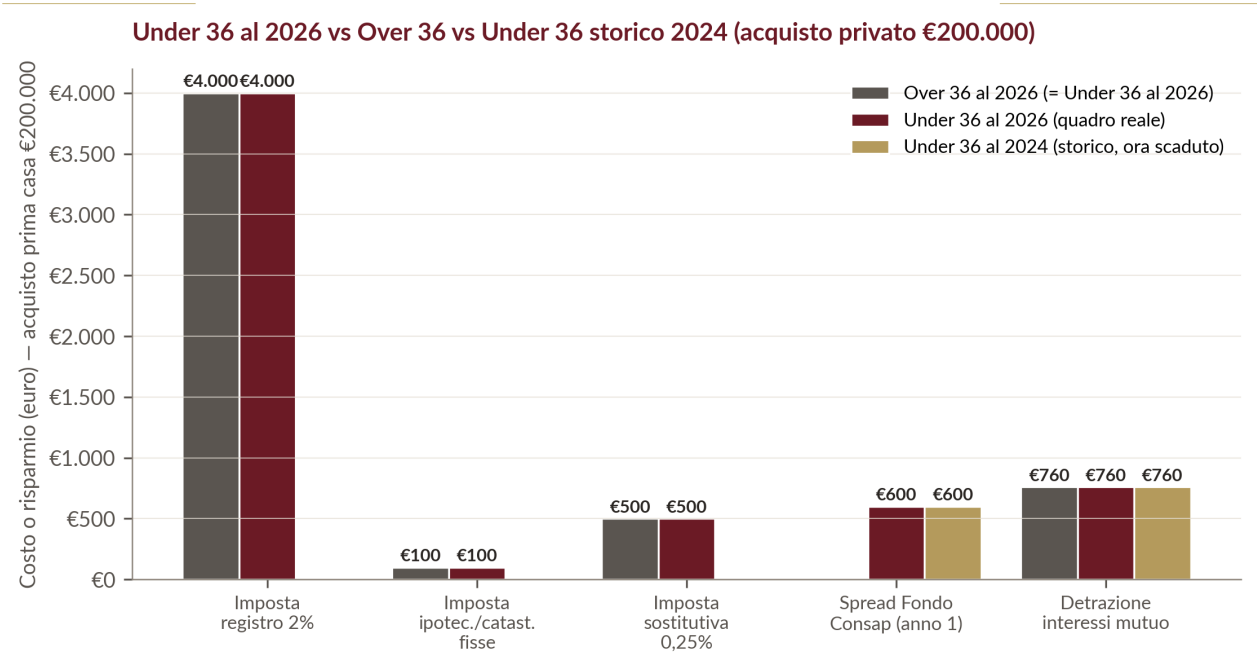


Grafico 15.2, Under 36 vs Over 36 a parità di acquisto al 2026: il vantaggio prevalentemente creditizio. Al maggio 2026 il differenziale fiscale Under 36 vs Over 36 è quasi zero al rogito: pagano entrambi le imposte ordinarie prima casa. Il vantaggio Under 36 è interamente sul fronte creditizio (spread Fondo Consap, accesso al credito agevolato, LTV fino al 100%). È una differenza di paradigma rispetto al periodo 2021-2024, quando il pacchetto fiscale Under 36 da solo valeva 4.000-10.000 euro al rogito.

Elaborazione USEC su TUIR e DPR 131/1986; AdE per la conferma della cessazione delle esenzioni Under 36 al 31/12/2024.

16. bis, Coordinamento tra Agente Immobiliare e Mediatore Creditizio OAM

La timeline integrata della pratica Under 36

Il pacchetto Under 36 si gioca su una **catena temporale** che il giovane acquirente non può gestire da solo: la combinazione tra l'acquisizione dell'incarico in agenzia, la fattibilità del mutuo, la delibera del Fondo Consap, il preliminare di compravendita, la stipula notarile. Quando l'agente immobiliare e il mediatore creditizio iscritto OAM lavorano in modo coordinato fin dal primo incontro col cliente, i tempi della pratica si riducono da una media di tre-quattro mesi a sei-otto settimane, e il rischio di decadenza per scadenze ISEE o TEGM si riduce a zero.

Lo schema operativo che USEC suggerisce è il seguente.

Settimana 1: incontro congiunto con il giovane. L'agente raccoglie le caratteristiche dell'immobile cercato; il mediatore OAM valuta in via preliminare reddito, ISEE, capacità di rimborso, profilo creditizio e identifica due o tre banche aderenti al Fondo Consap potenzialmente adatte. Si concorda con il cliente la cifra di mutuo richiedibile e l'eventuale anticipo familiare.

Settimana 2-3: l'agente individua l'immobile, conduce le verifiche di regolarità urbanistica e catastale (rinvio ai Quaderni N. 19 Tolleranze e N. 20 Sanatorie, importanti per non far decadere la Nota II-bis), l'APE (importante per la perizia bancaria post-EPBD).

Settimana 3: si predispone la **proposta d'acquisto** con clausola sospensiva legata all'erogazione del mutuo Fondo Consap entro un termine certo (orientativamente 60 giorni). La clausola sospensiva è il punto chiave: senza di essa il giovane rischia di perdere la caparra se il Fondo non delibera in tempo. L'agente immobiliare e il mediatore OAM concordano la formula con il venditore.

Settimana 4: il mediatore OAM presenta la domanda di mutuo alla banca aderente con il fascicolo completo (DSU ISEE, documenti reddituali, perizia, atto preliminare). Consap delibera entro 20 giorni dal ricevimento.

Settimana 5-6: delibera della banca, comunicazione al cliente, preparazione del rogito con il notaio.

Settimana 7-8: rogito presso il notaio. La banca eroga il mutuo. Il giovane riceve le chiavi.

Cosa il mediatore OAM porta al tavolo

Il mediatore creditizio iscritto **OAM (Organismo Agenti e Mediatori)** è il professionista che ha visione di sistema sui prodotti delle dieci o più banche aderenti al Fondo Consap e conosce in tempo reale i tassi e gli spread effettivamente applicati. Nel pacchetto Under 36 al 2026 il suo ruolo è particolarmente rilevante per: la verifica preventiva del rispetto del TEGM (vedi §4.4); la negoziazione dello spread con la banca aderente; la combinazione del Fondo Consap con eventuale **mutuo green** se l'immobile è in classe A o B (Q23 §7); la pianificazione della tempistica DSU rispetto alla data prevista del rogito (§3.2.1).

Cosa l'agente immobiliare porta al tavolo

Conosce il mercato locale, conduce le verifiche di regolarità del bene (Cap. 16 verifica 10), valuta la compatibilità del prezzo richiesto con il finanziamento ottenibile, è il primo interlocutore del cliente. Nel pacchetto Under 36 il suo valore aggiunto è in particolare nella **selezione dell'immobile** in funzione del LTV ottenibile (un immobile in classe G a Roma centro può avere perizia significativamente inferiore al prezzo, e quindi richiedere capitale proprio che il giovane non ha) e nella **gestione della negoziazione con il venditore** sulle clausole sospensive collegate al Fondo Consap.

Schema retributivo e responsabilità

L'agente immobiliare percepisce la provvigione di intermediazione (di norma 2-3% + IVA al momento dell'accettazione della proposta d'acquisto). Il mediatore creditizio iscritto OAM percepisce un compenso dal cliente o una provvigione dalla banca, in regime di trasparenza ex D.Lgs. 141/2010. La collaborazione operativa fra i due professionisti è regolata da accordi commerciali tra studi o tra reti di consulenza. Per il giovane acquirente, il vantaggio di affidarsi a una squadra integrata è la **velocità della pratica** e la **riduzione del rischio** di errori di pianificazione che fanno saltare l'agevolazione.

17. Errori più frequenti e dieci verifiche del professionista

CHECKLIST 16.1, DIECI VERIFICHE DEL PROFESSIONISTA PRIMA DEL ROGITO UNDER 36

- ☐ Et  del cliente: il giovane non compie 36 anni nell'anno civile della richiesta al Fondo Consap (regola Circolare AdE 12/E del 14 ottobre 2021).
- ☐ ISEE in corso di validit  (DSU 2026 effettiva) con valore entro le soglie 40.000/45.000/50.000 a seconda della composizione del nucleo.
- ☐ Requisiti Nota II-bis del DPR 131/1986 verificati: immobile non di lusso, residenza nel Comune o trasferimento entro 18 mesi, non titolarit  altra prima casa.
- ☐ TAEG del mutuo entro il TEGM del trimestre per accedere alla copertura maggiorata del Fondo Consap (verifica banca + Consap).
- ☐ Documentazione completa al Fondo Consap: DSU, preliminare, perizia, documentazione reddituale.
- ☐ Bonifico dei familiari con causale esplicita e tracciabile (vedi Cap. 10 e Cap. 11).
- ☐ Atto notarile di donazione se l'anticipo familiare supera il modico valore (artt. 782 e 783 c.c., orientativamente oltre 30-40.000 euro).
- ☐ Dichiarazione di provenienza dei fondi al rogito, con documentazione di supporto (estratti conto, atti).
- ☐ Verifica plafond art. 16-ter TUIR se cliente con reddito complessivo sopra 75.000 euro: la rinegoziazione di mutui ante 2025 fa decadere la salvaguardia degli interessi.
- ☐ Verifica della regolarit  urbanistica dell'immobile (vedi Q19 e Q20): un immobile irregolare espone a decadenza Nota II-bis e dunque al regime ordinario.

BOX 16.2, LE SETTE TRAPPOLE DEL 2026

- 1. Promettere al cliente "esenzioni Under 36 di registro, ipotecaria, catastale" o "credito IVA Under 36" per atti del 2026: sono SCADUTE al 31/12/2024.**
- 2. DSU scaduta al rogito: la copertura maggiorata del Fondo Consap non si applica.**
- 3. ISEE che supera 40.000 (o 45/50.000 per nuclei numerosi) per effetto di un anticipo familiare versato troppo in anticipo: pianificare con donazione indiretta o fideiussione.**
- 4. Compleanno dei 36 anni nell'anno civile della richiesta al Fondo: decadenza del requisito anagrafico.**
- 5. Mancato trasferimento di residenza entro 18 mesi dal rogito: decadenza Nota II-bis.**
- 6. Cointestazione del mutuo con familiare over 36: esclusione del Fondo Consap categoria Under 36 sulla parte del cointestatario.**
- 7. Bonifico dei familiari senza causale o in contanti sopra 5.000 euro: rischio di segnalazione antiriciclaggio e di riqualificazione fiscale.**

18. Glossario operativo

Animus donandi, intenzione liberale del donante di arricchire il beneficiario senza corrispettivo. Le attribuzioni infra-familiari (tra coniugi e per analogia tra parenti stretti) si presumono riconducibili al dovere di contribuzione ex art. 143 c.c.; la qualificazione come donazione richiede prova rigorosa dell'animus donandi (Cass. ord. 10388/2026).

Autoliquidazione delle donazioni, dal 1° gennaio 2025 (D.Lgs. 139/2024) l'imposta sulle donazioni è calcolata e versata dal donante con il supporto del notaio.

Cassazione 10388/2026, ordinanza del 20 aprile 2026 sulle attribuzioni patrimoniali fra coniugi e per analogia fra familiari stretti.

Collazione, obbligo dei legittimari coeredi di conferire alla massa ereditaria le donazioni ricevute in vita dal defunto (artt. 737 e ss. c.c.). Per la donazione indiretta di immobile (genitore che paga il venditore al rogito) oggetto della collazione è l'immobile valutato al momento dell'apertura della successione, non il denaro versato in origine (Cass. SU 9282/1992).

Consap SpA, Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici, gestisce il Fondo di Garanzia Prima Casa per conto del MEF.

Credito d'imposta IVA Under 36, misura del DL 73/2021 art. 64 c. 7 SCADUTA al 31/12/2024 per nuovi atti. Sopravvive solo come credito utilizzabile nel 2025-2026 per atti stipulati entro il 2024.

Decadenza, perdita del beneficio fiscale per mancato rispetto dei requisiti soggettivi od oggettivi. Comporta il recupero delle imposte non versate con sanzioni e interessi.

Donazione, atto a titolo gratuito con cui un soggetto arricchisce un altro per liberalità. Le donazioni di non modico valore devono essere fatte per atto notarile a pena di nullità (artt. 782 e 783 c.c.).

Donazione indiretta, attribuzione patrimoniale realizzata senza la forma tipica della donazione (es. pagamento diretto del venditore da parte del genitore al rogito del figlio). Conserva tutti gli effetti sostanziali della donazione su quota di legittima, azione di riduzione e collazione. Cass. SU 9282/1992 ha stabilito che per la donazione indiretta di immobile l'oggetto è l'immobile, non il denaro versato, e che la collazione si fa sul valore dell'immobile al momento dell'apertura della successione.

Esenzioni Under 36 (registro, ipotecaria, catastale), misura del DL 73/2021 art. 64 c. 6-7 SCADUTA al 31/12/2024 e NON prorogata dalla L. 199/2025 (Legge di Bilancio 2026).

DSU, Dichiarazione Sostitutiva Unica, alla base del calcolo dell'ISEE.

Fondo di Garanzia Prima Casa Consap, fondo statale che garantisce mutui ipotecari per prima casa fino a 250.000 euro. Dal 1° gennaio 2025 l'accesso è riservato esclusivamente alle categorie prioritarie (DL 73/2021 art. 64; L. 207/2024). Operativo fino al 31 dicembre 2027.

ISEE, Indicatore della Situazione Economica Equivalente, parametro di accesso al Fondo Consap categoria Under 36 nella soglia di 40.000 euro (45.000 e 50.000 per nuclei numerosi). Il calcolo per il Fondo Consap usa l'ISEE ordinario con franchigia 52.500 euro sul valore patrimoniale della prima casa.

ISEE specifiche prestazioni familiari e per l'inclusione, secondo indicatore introdotto dal 1° gennaio 2026 a fianco dell'ISEE ordinario, con franchigia maggiorata sulla prima casa a 91.500 euro (120.000 nei capoluoghi delle Città metropolitane). Si applica esclusivamente a cinque prestazioni: Assegno di inclusione (ADI), Supporto per la Formazione e il Lavoro (SFL), Assegno Unico e Universale per i figli (AUU), Bonus asilo nido e Bonus nuovi nati. **Non si applica al Fondo Consap né a nessuna agevolazione prima casa.**

L. 197/2022, Legge di Bilancio 2023, che all'art. 1 c. 384 ha modificato l'art. 49 c. 3-bis del D.Lgs. 231/2007 fissando la soglia per il trasferimento di contanti a 5.000 euro dal 1° gennaio 2023.

L. 199/2025, Legge di Bilancio 2026, in vigore dal 1° gennaio 2026. NON ha prorogato le esenzioni fiscali Under 36 del DL 73/2021.

L. 207/2024, Legge di Bilancio 2025, che ha prorogato il Fondo Consap fino al 31/12/2027, introdotto il plafond art. 16-ter TUIR per redditi sopra 75.000 euro, esteso a due anni (art. 1 c. 116, Nota II-bis DPR 131/1986) il termine di vendita della precedente prima casa.

Modico valore, criterio elastico oltre il quale la donazione di cosa mobile richiede atto pubblico a pena di nullità (art. 783 c.c.). La legge non fissa una soglia numerica: la modicità si valuta caso per caso in rapporto al patrimonio complessivo del donante. La prassi notarile prudenziale per i casi familiari medi colloca la soglia di formalizzazione orientativamente intorno a 30-40.000 euro, ma è criterio operativo, non norma.

Nota II-bis DPR 131/1986, norma che disciplina i requisiti per l'agevolazione prima casa sull'imposta di registro.

OAM, Organismo Agenti e Mediatori, registro pubblico dei mediatori creditizi.

Patto di famiglia, contratto tra imprenditore e suoi legittimari per la trasmissione dell'azienda o di quote sociali (artt. 768-bis e ss. c.c.).

Plafond art. 16-ter TUIR, tetto annuo agli oneri detraibili per redditi sopra 75.000 euro, introdotto dalla L. 207/2024.

Quota di legittima, porzione dell'eredità riservata per legge ai legittimari (figli, coniuge, ascendenti), artt. 536 e ss. c.c.

Riduzione (azione di), azione esperibile dai legittimari dopo l'apertura della successione per ottenere la riduzione delle donazioni che ledono la loro quota di legittima.

Salvaguardia (clausola di), previsione della L. 207/2024 che esclude dal plafond art. 16-ter TUIR gli interessi dei mutui stipulati entro il 31 dicembre 2024. Decade in caso di rinegoziazione dal 1° gennaio 2025.

Surroga (del mutuo), trasferimento gratuito del mutuo da una banca all'altra (art. 8 L. 40/2007, Decreto Bersani).

TEGM, Tasso Effettivo Globale Medio, pubblicato trimestralmente dal MEF.

UIF, Unità di Informazione Finanziaria della Banca d'Italia.

Under 36, giovane che non ha compiuto trentasei anni nell'anno civile in cui stipula l'atto (Circolare AdE 12/E del 14 ottobre 2021).

Disclaimer e fonti

Il presente Quaderno ha finalità divulgative e di studio. Le informazioni contenute non costituiscono parere legale, fiscale, creditizio né consulenza personalizzata. Per ogni applicazione concreta è indispensabile rivolgersi a un professionista qualificato (commercialista, notaio, mediatore creditizio iscritto OAM) e fare riferimento alla DSU ISEE in corso, al Foglio Informativo della banca alla data del preventivo, alla normativa primaria e alle Circolari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate.

Le aliquote, le soglie e i termini di validità del pacchetto Under 36 sono materia di legge di bilancio e possono essere modificati. Il Quaderno fotografa il quadro al maggio 2026. USEC non risponde per decisioni assunte sulla base esclusiva del presente documento.

Fonti normative: DL 73/2021 (Sostegni-bis) art. 64; L. 234/2021, L. 197/2022, L. 213/2023, L. 207/2024 (proroghe successive); L. 199/2025 (Legge di Bilancio 2026, **mancata proroga delle esenzioni Under 36**); DPR 917/1986 (TUIR), art. 15, art. 16, art. 16-bis, art. 16-ter; DPR 131/1986 (TUR), Nota II-bis Tariffa Parte I; DPR 633/1972 (IVA), Tabella A Parte II n. 21; DPR 601/1973, art. 18; D.Lgs. 346/1990 (TUS); D.Lgs. 139/2024 (autoliquidazione donazioni); D.Lgs. 231/2007 (antiriciclaggio) come modificato da L. 197/2022 art. 1 c. 384; DPCM 159/2013 (ISEE); L. 27 dicembre 2013 n. 147 art. 1 c. 48 lett. c (istituzione Fondo Consap); L. 40/2007 (surroga); L. 160/2019 art. 1 c. 738 ss. (IMU); Direttiva (UE) 2024/1275 (recast EPBD); artt. 143, 536, 553, 557, 737, 768-bis, 782, 783 c.c.

Prassi: Agenzia delle Entrate, Circolare 12/E del 14 ottobre 2021 (chiarimenti DL 73/2021 originario); Circolare 6/E del 29 maggio 2025 (riordino detrazioni); Risposta a interpello AdE n. 127 del 5 maggio 2025 e Risposta n. 197/2025 (termine biennale vendita precedente prima casa); Risoluzione AdE n. 62/E del 27 ottobre 2021 (codice tributo 6928).

Fonti istituzionali: Agenzia delle Entrate, sezione "Agevolazioni prima casa under 36" al maggio 2026; Banca d'Italia-Agenzia delle Entrate-Tecnoborsa, Sondaggio congiunturale Q4 2025; ABI Rapporto Mensile marzo 2026; FABI studio 14 marzo 2026; BCE Governing Council 30 aprile 2026; EMMI fixing Euribor; Consap SpA, sezione Fondo Prima Casa al maggio 2026.

Pubblicazioni USEC collegate: Quaderno N. 02 Prima Casa e Abitazione Principale (dicembre 2025); Quaderno N. 23 Mutui 2026 (maggio 2026); Quaderno N. 03 Donazioni Immobiliari (dicembre 2025); Quaderno N. 11 Donazioni Riforma Anticipazione (novembre 2025); Quaderno N. 19 Tolleranze Immobiliari (aprile 2026); Quaderno N. 20 Sanatorie (aprile 2026); Quaderno N. 06 Conto Termico 3.0 (settembre 2025); White Paper USEC 2026 "Il Grande Disallineamento Immobiliare"; Osservatorio Trimestrale N. 1 Q1 2026.

USEC, Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, partner CasainTV Market HUB. Quaderno N. 24, Maggio 2026. © 2026 USEC. Tutti i diritti riservati.

Il pacchetto Under 36 al 2026 si è ridimensionato sul fronte fiscale e concentrato sul canale del credito. Il professionista che lo conosce davvero accompagna il cliente attraverso quello che è rimasto, senza promettere quello che non c'è più.