

Strumenti

Mattone su misura Con il «leasing»

Interessi al minimo storico, come per i prestiti. Le imprese sfruttano l'opportunità, mentre fatica a decollare lo sconto per i privati under 35

di **Gino Pagliuca**

Le imprese cercano sempre più immobili a misura delle loro esigenze. E così quando decidono di trasferirsi in una nuova sede sempre più spesso prenotano l'immobile in costruzione e si fanno modellare gli spazi; se invece vogliono acquistare lo fanno, per ragioni fiscali, con il leasing e facendosi progettare l'immobile ex novo. Un'analisi, questa, che trova riscontro negli ultimi dati sull'andamento del leasing immobiliare resi noti dall'associazione di categoria Assilea.

Bilanci

Il consuntivo 2017 per il settore fa registrare un lieve calo sia nel fatturato (-1,8%) sia nel numero (-1,2%) dei contratti stipulati. In particolare il valore delle operazioni concluse ha toccato i 3.742 milioni di euro a fronte dei 3.810 del 2016, mentre per gli immobili da costruire il giro d'affari è passato da 1.510 a 1.602 milioni. Un altro dato significativo è che gli immobili da costruire sono in maggioranza di grande valore: il fatturato derivante dai contratti per manufatti ancora sulla carta di prezzo unitario superiore a 2,5 milioni di euro infatti rappresenta il 28% di tutto il giro d'affari del leasing.

Nei primi tre mesi di quest'anno si è da un

lato consolidata la tendenza di crescita degli immobili da costruire, ma è anche salito in maniera significativa il giro d'affari di tutto il settore, in aumento del 12%.

Un contributo alle richieste di leasing lo sta dando la discesa dei tassi; dallo storico delle rilevazioni della Banca d'Italia emerge che sia i finanziamenti alla fine del primo trimestre di quest'anno, in analogia a quanto accade per i mutui, sono al minimo storico: 3,82% effettivo per i fissi, 3,17% per i variabili. La differenza tra le due tipologie di tasso è meno ampia di quanto accade per i finanziamenti ipotecari perché la durata dei contratti è nella grande maggioranza dei casi di 12 anni (periodo per cui si ottimizza l'ammortamento fiscale del bene), e l'Eurirs di riferimento è di almeno 40 centesimi più basso rispetto a quello (in genere il ventennale) assunto come benchmark per i mutui.

Da Assilea non ci sono numeri precisi sull'andamento del leasing abitativo, uno strumento introdotto nel 2016 e finalizzato a favorire l'ac-

quisto dei più giovani, poiché prevede agevolazioni fiscali sostanziose per gli under 35: detrazione del 19% sui canoni annui fino a 8000 euro, e del 19% sul maxicanone di riscatto fino a 20mila euro. L'impressione è che però il sistema faccia fatica a farsi strada, e la tabella, elaborata da un utile strumento di calcolo presente sul sito assilea.it, spiega perché: le

deduzioni fiscali rendono conveniente il leasing a patto che sia offerto a un tasso solo di poco superiore a quello del mutuo.

Nel nostro calcolo abbiamo ipotizzato per vari importi un leasing fisso a 20 anni (nel leasing abitativo non c'è possibilità di ammortare il bene e quindi non ha senso fare contratti di 12 anni) al 3 e al 3,5% e lo abbiamo confrontato con un mutuo al

2,6%, tasso oggi ottenibile sul mercato senza particolari problemi. Come si vede dai numeri il leasing conviene se stipulato al 3%, ma se si sale di solo mezzo punto il confronto è favorevole solo per un valore dell'immobile di 150mila euro e un'erogazione fino a 120mila.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**In campo
abitativo,
anche con le
deduzioni,
funziona solo
se il tasso è di
poco superiore
al mutuo**



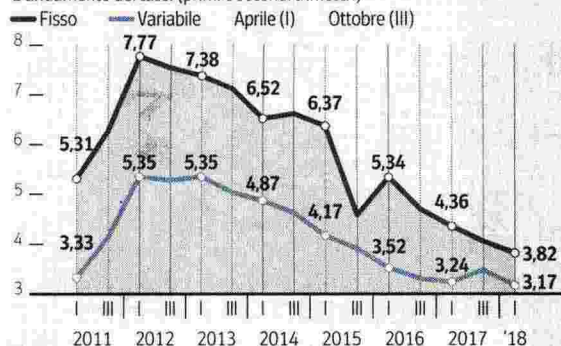
La mappa

Il giro d'affari del leasing immobiliare (valori in milioni di euro)

	Costruito	Da costruire	Totale	Var. annua
2013	1.830	1.109	2.939	-18,1%
2014	2.727	1.137	3.864	31,5%
2015	2.509	1.321	3.830	-0,9%
2016	2.300	1.510	3.810	-0,5%
2017	2.140	1.602	3.742	-1,8%
2018 I trim	555	350	905	12,4%

In discesa

L'andamento dei tassi (primi e secondi trimestri)



Elaborazione su dati Assilea. Per l'andamento dei tassi: Banca d'Italia

È questione di taglia

Lo stipulato 2017 a seconda del valore dei contratti

	IMMOBILI COSTRUITI		IMMOBILI DA COSTRUIRE	
	Var. annua - valori in milioni di euro		Var. annua - valori in milioni di euro	
Fino a 0,5 milioni	-4,3%	501	+0,8%	77
Tra 0,5 e 2,5 milioni	+2,4%	942	+17,4%	478
Oltre 2,5 milioni	-18,6%	697	+2%	1.047

Il confronto finale

Leasing abitativo contro mutuo. Spesa totale al netto dei benefici fiscali, per acquirente under 35.

Finanziamento 80% valore immobile (per il leasing si ipotizza maxirata finale pari al 20% valore immobile)

Valore immobile	Mutuo 2,6%	Leasing 3%	Diff. sul mutuo	Leasing 3,5%	Diff. Sul mutuo
100.000	119.786	112.250	-7.536	116.855	-2.931
125.000	149.418	141.413	-8.005	147.178	-2.240
150.000	179.055	170.576	-8.479	177.502	-1.553
180.000	214.624	206.576	-8.048	216.627	2.003
200.000	238.413	233.145	-5.268	244.397	5.984
225.000	268.279	266.450	-1.829	279.109	10.829
250.000	298.343	299.756	1.412	313.821	15.478

L'Ego