

## IMMOBILIARE

# La casa oggi si compra anche con il leasing

Si è proprietari soltanto a fine contratto ed è ammesso il riscatto a fronte di una penale. Vari i vantaggi fiscali

**Lucilla Incorvati**

■ Partito in sordina ormai più di un anno e mezzo fa, il leasing immobiliare negli ultimi mesi sembra stia vivendo una seconda giovinezza. Dopo i primi operatori di mercato come UniCredit, Iccrea e Bper, sono arrivati dall'estate scorsa Credem e Crédit Agricole. Due le motivazioni principali che possono portare a valutare questa soluzione: può consentire a tanti giovani che hanno davanti un futuro lavorativo ma non hanno il capitale per acquistare una casa di potere stipulare un contratto anche per un lungo periodo (fino a trent'anni) sfruttando i vantaggi fiscali e poi alla fine del periodo di riscattare l'immobile; oppure può essere la soluzione ideale per chi vuole diventare proprietario di un immobile (magari facendoci vivere moglie, figli o nipoti) ma non vuole risultare intestatario della casa.

Al momento del riscatto può essere lui l'intestatario oppure un altro soggetto al quale si cede il contratto. La proprietà dell'immobile è del concedente, ovvero la banca. L'utilizzatore, infatti, diventa proprietario dell'immobile alla scaden-

za naturale del contratto, qualora decida di procedere all'acquisto pagando al concedente il prezzo indicato in contratto per l'esercizio del riscatto finale.

Altra cosa alla quale fare attenzione è la responsabilità dell'immobile che impone la stipula di una polizza. Dal momento della consegna l'utilizzatore, benché non proprietario né titolare di alcun diritto reale sull'immobile, assume tutti i rischi per i danni subiti dall'immobile (anche di perimento) o causati a terzi. Per questo motivo viene di norma previsto l'obbligo di stipulare un'apposita polizza assicurativa. Il contratto di leasing immobiliare è stato esteso ai privati dalla legge di Stabilità 2016 che lo ha consentito anche per gli immobili residenziali. Può essere stipulato da chi ha un reddito annuo lordo di 55mila euro e ne fanno ricor-

so per acquistare o costruire l'abitazione nella quale lui o i suoi familiari dimorano abitualmente. Il tutto a fronte di un pacchetto di incentivi fiscali che lo rendono appetibile, talvolta di più rispetto al classico mutuo ipotecario.

Ovviamente, la valutazione sulla convenienza o meno di questa proposta va fatta sempre analizzando da un lato i costi; in base alle proposte sul mercato, oggi il differenziale è di circa 0,5/0,9 punti rispetto a un corrispondente mutuo a tasso variabile per la stessa durata e lo stesso importo. Dall'altro lato va valutata la flessibilità del prodotto. Se si vuole chiudere anticipatamente, la cosa è possibile solo se si trova un soggetto che vuole subentrare alle stesse condizioni. Se si riscatta con molto anticipo si rischia di pagare una penale elevata. I vantaggi fiscali sono interessanti ed è certamente tra gli aspetti di maggior appeal. È infatti prevista la detraibilità Irpef pari al 19% dei canoni di leasing, con un massimo di 8mila euro annui se l'utilizzatore ha meno di 35 anni e un massimo di 4mila annue se ne ha di più di 35. Inoltre è prevista una detraibilità Irpef del 19% del costo di riscatto, con un massimo di 20mila euro se si ha meno di 35 anni o un massimo di 10mila euro se si supera questa età. Anche l'imposta di registro è ridotta al 1,50% e è prevista la cumulabilità delle detrazioni con le altre agevolazioni fiscali previste per la casa.

## IL NUMERO

# 55mila

### IL REDDITO LORDO ANNUO

Si può accedere al contratto di leasing immobiliare solo se si ha un reddito lordo annuo di 55mila euro e non si è titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. L'immobile può essere anche abitato dai familiari

 @lucillaincorvati

