

Si risparmiano 40mila euro ogni 200mila e non si corrono rischi

Vuoi comprare casa? Fai un leasing

di **ATTILIO BARBIERI**

Si definisce leasing immobiliare abitativo ed è una novità introdotta dalla finanziaria 2016. In

pratica è un'alternativa più leggera e pure più vantaggiosa fiscalmente al tradizionale mutuo. Con una sola (grande) differenza: fino alla fine del finanziamen-

to la proprietà resta alla società di leasing e non al contraente. Dalla fine di aprile i privati hanno la possibilità (...)

segue a pagina 21

Prima a offrirla è Unicredit

La casa in leasing costa il 20% in meno

La nuova forma di finanziamento immobiliare per i privati consente risparmi fiscali molto superiori ai mutui. E per ottenerla non è necessario fornire alla banca le garanzie che tagliano fuori la maggior parte dei giovani

... segue dalla prima

ATTILIO BARBIERI

(...) di sottoscrivere i contratti di leasing immobiliare con Unicredit, per ora primo e unico istituto a offrirla nel nostro Paese.

I maggiori risparmi si verificano per i nuclei familiari composti da persone con meno di 35 anni e un reddito lordo complessivo entro i 55mila euro annui. Una fascia di mutuatari che fino a dieci anni or sono rappresentava circa la metà sul totale di quanti chiedevano e ottenevano i soldi per comprarsi casa, ma che dopo la crisi, si ritrova quasi del tutto esclusa dai finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione. Troppo bassa la quota finanziata dalla banca, ma soprattutto troppo alta quella da saldare subito in contanti. «Con il leasing è possibile finanziare la casa a persone che hanno una disponibilità limitata di contante», spiega Gabriele Piccini, country chairman Italia di Unicredit, «il peso della rata diventa sostenibile perché, come accade per

tutti i leasing, una quota del debito viene saldata solo alla scadenza, ma soprattutto perché il costo reale delle rate viene ridotto drasticamente dalle agevolazioni fiscali». È illuminante al riguardo la simulazione che pubblichiamo in questa pagina, curata dall'Istituto di Piazza Gae Aulenti.

A fronte di un prezzo d'acquisto dell'immobile di 200mila euro e una durata del contratto di 25 anni, il risparmio fiscale complessivo (il tetto per la detraibilità è pari a 8mila euro l'anno) arriva a 42mila euro. Circa il 20% sul valore finanziato in partenza. Decisamente non male.

Il meccanismo è semplice: la banca acquista l'immobile e i contraenti pagheranno un canone periodico. Alla fine del contratto potranno riscattarlo. Una specie di affitto con diritto di riscatto. L'importo minimo erogabile ammonta a 50mila euro e potrà essere restituito con piani di rimborso che vanno da 10 a 30 anni.

La legge che ha istituito il leasing immobiliare per i

privati ha previsto numerose tutele per chi decide di utilizzarlo. Ad esempio si può chiedere la sospensione della rata fino a 12 mesi qualora il contraente dovesse perdere il lavoro. Per contro, qualora i titolari del contratto dovessero smettere di onorare la rata mensile, la banca può semplicemente sfrattarli, essendo proprietaria dell'immobile. Con il mutuo, al contrario, l'istituto erogante deve far partire una procedura di esecuzione immobiliare. Il debitore si trova in una posizione più debole in caso di inadempienza, ma oltre al caso della disoccupazione, già previsto dalla legge, Unicredit sta pensando di proporre ai clienti la sottoscrizione di polizze assicurative che coprano altri casi di morosità indipendente dalla propria volontà.

I saggi d'interesse per il nuovo finanziamento immobiliare non sono dissimili da quelli applicati per i mutui. «Il tasso», precisa Piccini, «è quello che si applicherebbe al mutuo, maggiorato di uno 0,2%, mentre le spese per istruttoria e peri-

zia sono le stesse previste per i finanziamenti ipotecari».

Un elemento che può far pendere la scelta sul leasing immobiliare è l'assenza di garanzie richieste da parte della società erogante. Trattandosi in pratica di un canone d'affitto con diritto di riscatto finale, l'istruttoria dovrebbe limitarsi a una verifica della solvibilità da parte dei richiedenti.

Decisamente vantaggiosa l'entità delle imposte sul contratto che nel caso del leasing si limitano a 200 euro, mentre per il mutuo sono pari allo 0,25% sulla somma prestata.

Secondo Unicredit la platea dei destinatari dell'offerta è molto ampia. I giovani con meno di 35 anni e un reddito lordo entro i 55mila euro sono circa 200mila. Molti di più, per la precisione 830mila, gli over 35 con il medesimo reddito. Buona parte di queste persone sarebbero escluse dalla possibilità di acquistare casa dal momento che le loro disponibilità finanziarie non basterebbero a soddisfare i requisiti richiesti ai mutuatari.

MATTONE IN LEASING

SIMULAZIONE DI CONVENIENZA FISCALE SUL LEASING ABITATIVO PRIMA CASA

Sottoscrittori Coppia under 35	Prezzo d'acquisto 200 mila euro	Durata del contratto 25 anni
Tasso variabile 2,80%	Maxicanone iniziale 20%	Canone mensile 698 euro
Prezzo di riscatto 10%	Beneficio fiscale complessivo* 42 mila euro	



IL CONFRONTO

	LEASING	MUTUO
Atti notarili e imposte	L'atto di acquisto e l'imposta di registro dell'1,50% sul valore dell'immobile sono a carico della società di leasing	Due atti distinti: uno per l'acquisto e uno per l'ipoteca, con imposta d'acquisto e imposta sostitutiva a carico dell'acquirente
Imposte sul contratto	200 euro fissi	0,25% sulla somma prestata
Proprietà dell'immobile	Società di leasing	Acquirente
Agevolazioni fiscali	Per le famiglie con reddito lordo fino a 55.000 euro l'anno e meno di 35 anni, detrazione del 19% sui canoni annui con un tetto di 8.000 euro ; 19% sulla maxi rata finale fino a un tetto di 20.000 euro	Detrazioni sulla sola quota interessi del 19%, con un tetto di 4.000 euro l'anno

P&G/L *Somma dei benefici annui non attualizzati



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 067088