

Per chi non ha liquidità

Possibile centrare l'obiettivo con il «rent to buy», la locazione dell'immobile con riscatto finale

Casa, quattro vie per sostenere acquisto e mutuo

Credito e garanzie anche per le fasce deboli

Raffaiele Lungarella

Giovani, persone con lavori precari o disoccupati: per le fasce deboli la casa di proprietà non è sempre un miraggio. Anche nel 2018 sono attivi diversi strumenti finanziari o agevolazioni per sostenere l'acquisto della prima casa. Primo fra tutti il fondo dell'Economia, che rilascia la garanzia statale per mutui fino a 250mila euro e che, dopo un avvio incerto, viaggia ora al ritmo di 100 domande al giorno.

Questo strumento (gestito da Consap, la concessionaria pubblica di servizi assicurativi) rende più facile l'accesso al credito ai soggetti che non hanno solide garanzie finanziarie da presentare alle banche (oltre 170 quelle convenzionate), rilasciando garanzia a copertura di un massimo del 50% della quota capitale.

Inoltre, le famiglie che nel corso di quest'anno dovessero essere in difficoltà nel pagare le rate del mutuo, potranno riparlarsi sotto l'ombrello del fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, istituito dalla legge 244/2007 e gestito sempre da Consap. Per situazioni particolari, quali la perdita di lavoro o l'insorgere di un'invalità, si può chiedere la sospen-

sione delle rate. L'Isce del nucleo familiare non deve superare i 30mila euro e il mutuo i 250mila euro; si possono saltare le rate per 18 mesi complessivi, divisi anche in due periodi.

Durante la sospensione il fondo paga gli interessi alle banche, mentre il capitale sarà ripagato dal proprietario della casa allungando la durata del mutuo.

Inoltre, l'Abi, l'associazione delle banche italiane, ha prorogato fino al prossimo 31 luglio l'accordo con le associazioni dei consumatori sulla sospensione della sola quota capitale dei finanziamenti concessi alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione o dei crediti al consumo.

Oltre al sostegno nei mutui per l'acquisto, quest'anno sono ancora attivi gli strumenti che possono dare una mano a diventare, nel giro di qualche anno, proprietari di casa a chi oggi non riesce a ottenere un finanziamento dalla banca o non ha risparmi sufficienti per pagare la parte del prezzo non coperta dal mutuo. Due sono le possibilità.

Si può ricorrere al leasing immobiliare residenziale. Ad esempio, chi ha bisogno di una casa può chiedere a una banca o

Leasing immobiliare

I compratori con reddito fino a 55mila euro godono di una detrazione Irpef del 19%

a una società di leasing di acquistare l'immobile o di farla costruire secondo i propri gusti. La società di leasing diventa proprietaria della casa e la mette a disposizione del cliente, il quale la abita pagando un canone mensile, semestrale o con la periodicità stabilita nel contratto di finanziamento.

Alla fine del periodo di locazione previsto dal contratto, il cliente può acquistare l'alloggio pagando una rata di riscatto, che è superiore a quelle pagate periodicamente per utilizzarlo. Ma l'acquirente conosce il prezzo della casa fin dalla sottoscrizione del contratto di leasing.

La legge di stabilità per il 2016 ha concesso agevolazioni fiscali per le operazioni di leasing immobiliare per contratti relativi alle abitazioni principali (legge 208/2015, articolo 1, commi 82-83). Per incentivare il ricorso a questo strumento, ai futuri acquirenti delle abitazioni con un reddito non superiore a 55mila euro è concessa una detrazione dall'Irpef del 19% sia sui canoni annui sia su quello finale di riscatto, per tutti i contratti stipulati fino al 2020. Per gli acquirenti con meno di 35 anni gli importi sui quali si applica la detrazione sono di

8mila euro per i canoni e di 20mila euro per la rata finale; dai 35 anni in poi gli importi si dimezzano.

Chi non riesce a ottenere un mutuo dalla banca può tentare di diventare proprietario di casa anche con il rent to buy (affitto con riscatto) disciplinato dal decreto legge 47/2014. Dal punto di vista sostanziale, il rent to buy è simile al leasing immobiliare residenziale: non si diventa subito proprietari ma dopo un periodo di locazione. A questo strumento si può ricorrere per alloggi sociali da destinare ad abitazione principale. Almeno sette anni di locazione devono trascorrere prima che l'inquilino possa chiedere di acquistare la casa dalla cooperativa o dall'impresa che l'ha costruita o ristrutturata. L'opzione deve essere esercitata entro il decimo anno.

Non è previsto nessun incentivo fiscale per l'acquirente. Ma trattandosi di alloggi sociali, i prezzi dovrebbero essere più bassi di quelli di mercato poiché sono il risultato delle convenzioni che i costruttori sottoscrivono con le amministrazioni comunali sul cui territorio sono localizzati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RATE SOSPENSE

Chi è in difficoltà può ottenere uno stop di 18 mesi. Prorogato anche il patto Abi-consumatori che ferma la sola quota capitale

LE SCADENZE**31 luglio 2018**

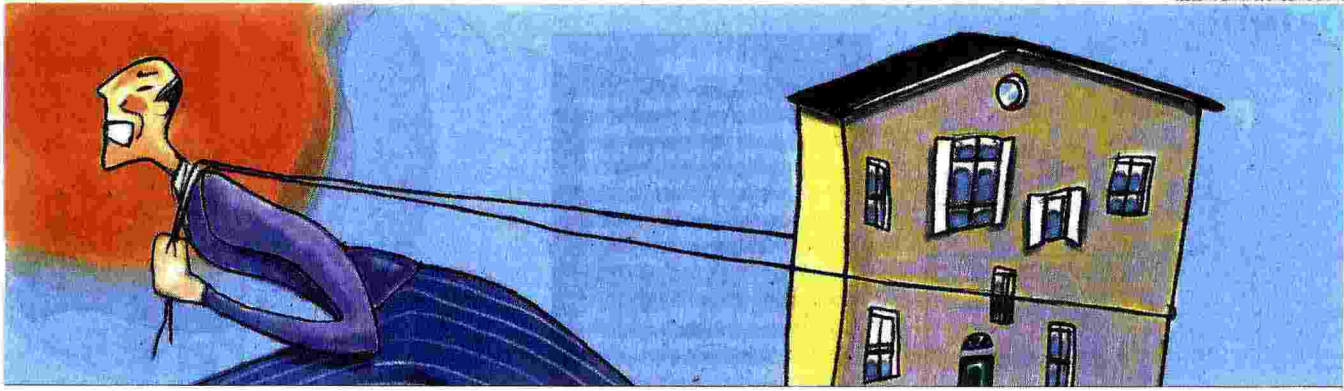
Scade in questa data l'accordo Abi-consumatori per sospendere la sola quota di capitale nei mutui per l'acquisto della prima casa o credito al consumo

31 dicembre 2020

Data limite per stipulare contratti di leasing immobiliare per la prima casa e ottenere le detrazioni fiscali su canoni e rata finale di riscatto. Per i giovani sotto i 35 anni la detrazione è del 19% su 8mila euro massimo di canone e 20mila di riscatto. Importi dimezzati dai 35 anni in poi

Dieci anni dal contratto

Termine ultimo per esercitare l'opzione di riscatto presso il costruttore per alloggi locati con il rent to buy. L'opzione di riscatto può essere avviata dopo i primi sette anni di locazione



Il carnet di strumenti

FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA



Cos'è. Il fondo fornisce alle banche una garanzia sui mutui concessi per l'acquisto della prima casa. La garanzia copre il 50% del solo capitale di un mutuo non superiore a 250mila euro. Il mutuo non può essere impiegato per l'acquisto di abitazioni signorili, ville, palazzi e immobili di lusso

Come funziona. Oltre ad agevolare l'acquisto, le garanzie possono essere concesse anche su mutui per interventi di ristrutturazione e di aumento dell'efficienza energetica
Riferimenti. Sui siti di Consap (www.consap.it) e Abi (www.abi.it) la lista della banche convenzionate

FONDO DI SOLIDARIETÀ PRIMA CASA



Cos'è. Il fondo può aiutare a salvare la casa alle famiglie che hanno temporanee difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo acceso per l'acquisto della prima casa a causa di una riduzione del reddito familiare
Come funziona. Il fondo permette di sospendere le rate del mutuo nel caso in cui il suo beneficiario perda il lavoro, con contratto a tempo determinato o

indeterminato o parasubordinato, o nel caso in cui muoia o diventi invalido. Il fondo interviene su mutui di importo non superiore a 250mila euro concessi a proprietari di immobili con un Isee non superiore a 30mila euro
Riferimenti. La domanda di sospensione va indirizzata alla banca che ha erogato il mutuo, il fondo è gestito da Consap (www.consap.it)

LEASING IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Cos'è. Il leasing immobiliare residenziale è uno strumento che consente fino al 31 dicembre 2020 di abitare una casa fin dal momento della sottoscrizione del contratto pagando un canone ma rinviando la decisione di acquisirla in proprietà
Come funziona. L'acquisto della prima casa con un contratto di leasing immobiliare residenziale è

favorito con agevolazioni fiscali. I soggetti con un reddito inferiore a 55mila euro e di età inferiore a 35 anni possono detrarre dall'Irpef il 19% sui canoni di leasing, entro il limite di 8mila euro l'anno, e sulla rata di riscatto finale per un importo non superiore a 20mila euro. Per chi ha oltre 35 anni queste cifre si dimezzano

AFFITTO ABITAZIONE CON RISCATTO



Cos'è. L'affitto con riscatto, noto anche come rent to buy, permette di diventare proprietari di una casa dopo averla abitata come inquilino per almeno sette anni
Come funziona. L'opzione di acquisto deve essere esercitata entro 10 anni dall'inizio della locazione. L'affitto con riscatto deve riguardare la prima casa e

il futuro acquirente e i familiari non devono possederne, sul territorio regionale, già una adeguata alle loro esigenze. Il prezzo di vendita dell'alloggio è stabilito tra il compratore e il venditore, ma non può superare l'importo stabilito nella convenzione che l'impresa costruttrice deve sottoscrivere con il Comune. Non ha incentivi fiscali