

Abitare, comprare, arredare, vivere e investire nel mattone

A New York
È il Bronx la nuova Brooklyn immobiliare
EVELINA MARCHESINI PAG. 18



Focus città
Livorno riparte dallo sviluppo Porta a Mare
PAOLA PIEROTTI PAG. 19



Condominio
Chi deve pagare in caso di infiltrazioni
REZZONICO E VOICI PAG. 19



FINANZIAMENTI A CONFRONTO

Il leasing batte il mutuo per chi ha meno di 35 anni

Il vantaggio fiscale premia i giovani con un reddito inferiore a 55mila euro annui

di Adriano Lovera

Costi e durata simili a quelli del mutuo, con una rata mensile un po' più leggera (compensata però dalla rata finale). E soprattutto con un vantaggio fiscale notevole in caso di contraente sia under 35. Sono le armi vincenti con cui sbarca sul mercato il "leasing abitativo", formula di acquisto per la prima casa introdotta con la Legge di Stabilità 2016, che inizia a essere disponibile per la clientela. Uno strumento che richiede come unico requisito il reddito sotto i 55mila euro, particolarmente indicato per quei 200mila under 35 (stime del Mef) che fruirebbero al 100% dell'agevolazione, ma potenzialmente vantaggioso anche per il resto della platea interessata, circa 830mila contribuenti, per i quali però il vantaggio fiscale si riduce della metà (vedi articolo a lato). Gli istituti di credito si sono mossi a macchia di leopardo e con strategie differenti.

Il finanziamento ipotecario è però più flessibile grazie alla possibilità di estinzione senza penali e surroga

Tra i leader del settore, Intesa Sanpaolo non è per ora interessata a sviluppare il prodotto. Preferisce spingere sul "mutuo giovani" lanciato in primavera, che accorda per dieci anni il pagamento della sola quota interessi. Unicredit, al contrario, crede nel leasing ed è il più avanzato su questo fronte, con un prodotto già in filiale e con qualche centinaio di contratti già sottoscritti. Ma è della partita anche il gruppo Bper (Banco popolare dell'Emilia Romagna). «Entro fine luglio il leasing casa sarà in tutte le filiali Bper Banca, Banco di Sardegna e Cassa di risparmio di Bra», dice Stefano Esposito, consigliere delegato di Bper Leasing, società che struttura il prodotto. E in questo mese sono partite anche molte Bcc di Icecrea Holding, ad esempio Banca Sviluppo e Banca Laudense di Lodi.

Ma come funziona? E quanto può essere una valida alternativa al mutuo? «Per quanto riguarda le possibilità di ottenere questo finanziamento non ci sono differenze sostanziali - spiega Corrado Piazzalunga, amministratore delegato di Unicredit Leasing, società che fornisce la soluzione alla banca del gruppo -. L'istruttoria sulla potenziale solvibilità del cliente è la stessa. Si valutano il reddito e la sostenibilità della rata. L'unica condizione è che il richiedente non superi il limite di reddito previsto dalla legge al momento della richiesta. I nostri impiegati possono calcola-

re rapidamente un preventivo sia di mutuo sia di leasing e poi valutare la soluzione». Anche Bper promette di calcolare di fronte al cliente, in tempo reale, i due tipi di finanziamento per poi scegliere il più idoneo. A livello di condizioni commerciali, Bper partirà con una proposta a tasso fisso e una variabile. Mentre Unicredit, per ora, è solo variabile, anche se nei prossimi mesi aggiungerà l'altra opzione. È Unicredit, che ha già il prodotto sul campo, a fornire più dettagli commerciali. Come tasso, il leasing costa circa lo 0,2%-0,3% in più rispetto al mutuo. «Ma è un costo ampiamente ripagato dal vantaggio fiscale» secondo Piazzalunga. Il leasing, inoltre, permette di avere una rata mensile a regime un po' più bassa, dal momento che una parte importante del finanziamento, intorno al 15-20%, non viene spezzettata in canoni mensili, ma si paga con l'opzione finale di riscatto (la cosiddetta maxi rata finale). «Ma questa non deve spaventare - ragiona Gianluca De Candia, direttore generale di Assilea, associazione delle società di leasing -. Intanto, si presuppone che negli anni la carriera del cliente evolva e a quel punto abbia più risorse a disposizione. E comunque, se serve, l'importo si può finanziare con un prestito. Da non dimenticare, inoltre, che la detrazione fiscale accordata sull'opzione finale di riscatto viene goduta interamente con la dichiarazione dei redditi di quell'anno, a differenza di altri sgravi, come quelli su ristrutturazioni ed efficienza energetica, che invece si spalmano su 5 o 10 anni».

Attenzione, però, al tipo di casa o appartamento desiderati. Presso Unicredit, almeno in questo fase, l'oggetto del contratto deve essere "finito": niente acquisti "sulla carta" dal cantiere. «Si può comprare dal costruttore, ma solo nel caso di pezzi già conclusi, con i requisiti di abitabilità soddisfatti», ammette l'ad di Unicredit Leasing. Per quanto riguarda le spese e le imposte, il leasing non dà vantaggi, benché la società e non il cliente risulti proprietaria dell'immobile, fino al passaggio finale. «Le imposte sull'abitazione acquisita in leasing sono tutte a carico dell'utilizzatore, comprese le spese condominiali e quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria» aggiunge Esposito di Bper Leasing. Solo vantaggi, quindi? Non proprio. Il leasing perde al livello di maggiore rigidità. Non sono previste per ora ipotesi di "portabilità" a caccia di un'offerta migliore, né di estinzione anticipata, operazioni che nel caso dei mutui si possono fare gratis. «Inoltre, il mutuo soddisfa davvero l'esigenza dell'acquisto casa, poiché il cliente esce dal notaio con un rogito che gli conferisce la proprietà, mentre il leasing somiglia di più a un affitto con riscatto», secondo Stefano Rossini, ad di Mutuisupermarket.it. E se un cliente volesse, a un certo punto, passare da leasing a mutuo o viceversa? «La disciplina non lo prevede perché sono due tipi di contratto diversi - spiega Esposito di Bper Leasing - e in ogni caso, per chi ha accesso al leasing, il passaggio non conviene perché verrebbe meno l'agevolazione fiscale».

Strumenti a confronto

Simulazione di costi e trattamento fiscale per un caso di acquisto con leasing o mutuo

IL CASO	VALORE IMMOBILE	TIPO DI ACQUISTO
ETÀ RICHIEDENTE 33 anni	180.000 euro	Prima casa
REDDITO 40.000 euro annui	RENDITA CATASTALE (CATEGORIA A2) 650 euro	IMPORTO FINANZIAMENTO 144.000 euro
	VALORE CATASTALE 75.075 euro	DURATA 25 anni
		CANONE INIZIALE DI LEASING / VALORE NON COPERTO DAL MUTUO 20% (36.000 euro)

	Leasing	Mutuo
LE IMPOSTE		
BASE IMPONIBILE	PREZZO	VALORE CATASTALE
IMPOSTA DI REGISTRO	1,50%	2%
IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE	50 euro	50 euro
IMPOSTE IN SEDE DI RISCATTO	600 euro in misura fissa	ASSENTI
IMPOSTA SOSTITUTIVA SULL'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO	ASSENTE	0,25%
LA SIMULAZIONE		
TASSO*	2,30%	2,00%
IMPOSTE COMPLESSIVE	3.600 euro	1.962 euro
RATA MENSILE	566 euro	610 euro
RATA RISCATTO FINALE PARI AL 15%	27.000 euro	-
SPESA COMPLESSIVA LORDA PER CANONI	232.292 euro	219.105 euro
DETRAZIONI IRPEF	36.195 euro	7.498 euro
SPESA COMPLESSIVA (IMPOSTE + CANONI - DETRAZIONI)	199.698 euro	213.568 euro
VANTAGGIO	13.870 euro a favore del leasing	
STESSA IPOTESI CON CLIENTE OVER 35		
SPESA COMPLESSIVA (IMPOSTE + CANONI - DETRAZIONI)	214.992 euro	213.568 euro
VANTAGGIO		1.424 euro a favore del mutuo

(*) Per semplicità di calcolo si ipotizza un tasso fisso

FONTE: simulazione tramite sistema di calcolo Assilea

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE NORME

Detrazioni calcolate su tutta la rata

La legge di Stabilità 2016 (art. 1, comma 81, legge 28 dicembre 2015 n. 208) ha introdotto il leasing abitativo e successivamente, con la circolare 27/E/2016, le Entrate hanno chiarito alcuni aspetti fiscali.

La formula immobiliare funziona come un normale leasing, con una quota di anticipo, di solito intorno al 20% dell'importo, un piano di ammortamento a rate mensili e un canone di riscatto finale che dà pieno possesso del bene. Il leasing è riservato a richiedenti che, al momento della stipula, abbiano un reddito inferiore a 55mila euro annui. Se a quella data il cliente è sotto i 35 anni di età, viene riconosciuta una detrazione fiscale del 19% su un tetto massimo di 8mila euro (quindi 1.520 euro massimi di detrazione, il doppio rispetto al mutuo), portato a 20mila sull'opzione finale di riscatto (quindi un massimo di 3.800 euro). Mentre per gli over 35 la detrazione massima annuale è come quella dei mutui, cioè fino al 19% con un tetto di 4mila euro, mentre il tetto limite è ridotto a 10mila sul riscatto finale. (La detrazione è ridotta del 50%, su ciascun beneficiario, anche nel caso di cointestazione del leasing). La disciplina è valida sino al 31 dicembre 2020. Questo non significa che dal 2021 si perdono i benefici fiscali, ma che fine 2020 rappresenta la finestra entro cui accedere al beneficio (salvo proroghe).

Il vantaggio del leasing è che la detrazione si applica sull'intero importo della rata e rimane costante lungo tutta la durata del finanziamento, mentre nei mutui si applica solo sulla quota interessi e decresce con il passare degli anni, considerando la comune forma di ammortamento alla francese. Negli importi da portare in detrazione, in questo caso come nei mutui, si possono comprendere anche gli oneri accessori, cioè i costi di stipula del contratto, con esclusione degli eventuali costi di intermediazione e di assicurazione.

Quanto alla facoltà di sospendere il pagamento delle rate, si può chiedere una volta nel corso del finanziamento, per un massimo di 12 mesi, solo in caso di perdita del lavoro. Invece, per quanto una casistica non esista ancora, qualche problema potrebbe sorgere quando si arrivi all'ipotesi della risoluzione del contratto per inadempimento da parte dell'utilizzatore. Per legge si può procedere anche allo sfratto, come in un normale contratto d'affitto, previo parere del giudice. Dopodiché, la società di leasing è tenuta a vendere l'immobile o ricollocarlo ad altri con un nuovo contratto. In caso di vendita, deve restituire all'utilizzatore quanto ricavato, al netto dei canoni scaduti e non pagati, dei canoni successivi, delle spese condominiali sostenute e del costo di riscatto finale. Il punto dolente è che, secondo la norma, se dalla cessione derivasse invece un saldo negativo per la società di leasing, è l'utilizzatore a dover rifondere ad essa la differenza. Per questo il legislatore ha prescritto l'obbligo per le società di osservare «criteri di trasparenza e pubblicità nella vendita e/o ricollocazione», per evitare una "svendita" a prezzi più bassi rispetto a quelli di mercato che causino un esborso all'utilizzatore. - A. Lo.

ONLINE
www.casa24plus.it



Bando per vendere le case cantoniere

Diventeranno alberghi, ristoranti e punti di informazione turistica. L'obiettivo del bando di gara dell'Anas (in collaborazione con il Demanio e i ministeri delle Infrastrutture e dei Beni Culturali) che mette sul mercato, in regime di concessione, le prime 30 case cantoniere, è quello di dare vita a un «un modello innovativo di gestione, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che sviluppa attività di networking e valorizza gli asset immobiliari».

Cbre: investimenti a +12% in giugno

Investimenti immobiliari in crescita in Italia anche da aprile a giugno di quest'anno, periodo in cui sono stati investiti poco meno di 2 miliardi di euro con un incremento del 12% rispetto al precedente trimestre sia allo stesso periodo dello scorso anno. Il volume complessivo degli investimenti è perciò arrivato - riporta l'ultimo report di Cbre - a 3,6 miliardi di euro, in linea con quello del 2015.

Social network

f Casa24Plus
Guida di Federlegno
arredo: prevenire i furti in casa con la porta blindata

t @24casaplus
In vendita la casa natale di Donald Trump per 1,5 milioni di euro

I MUTUI DELLA SETTIMANA

Professione	Impiegato
Età	35 anni
Durata mutuo	15 anni
Importo mutuo	100mila euro
Valore immobile	200mila euro

TASSO VARIABILE (%)

Migliore
BANCA DINAMICA
Medio

0,86 1,06

Rata mese € 592 € 601

TASSO FISSO (%)

Migliore
INTESA SANPAOLO
Medio

1.45 1.87