

**UN'ALTERNATIVA AI MUTUI**

**Risparmi su acquisto casa sono pronti il "rent to buy" e il leasing per l'abitazione**

**CHIARA MUNAFO**

ROMA. Mattone meno caro per le prime case dei ragazzi, i nidi degli sposini, gli appartamenti con una stanza in più per le famiglie che crescono. Il leasing promette di rendere l'acquisto di casa alla portata dei giovani grazie a sconti fiscali che possono superare 34 mila euro in 20 anni, secondo una simulazione dell'Assilea, l'Associazione italiana leasing.

Il sistema è «pronto a partire, banche e società di leasing stanno mettendo a punto gli strumenti finanziari», assicura il presidente di **Confedilizia**, Giorgio Spaziani Testa, a margine di un convegno su leasing abitativo e rent to buy. Quest'ultimo sistema, che consentirebbe di passare da una sorta di affitto all'acquisto dell'abitazione, è invece in stallo perché, secondo Spaziani Testa, «manca la garanzia del proprietario in caso di morosità dell'acquirente» visto che non è prevista l'applicazione della normativa degli sfratti, che invece vale per il leasing.

Il leasing abitativo, introdotto dalla legge di stabilità 2016, prevede che una società di leasing acquista un immobile e lo concede a un utilizzatore a fronte di un anticipo e di un canone periodico. Al termine del contratto, l'utilizzatore ha la possibilità di riscattare la casa a un prezzo predeterminato.

Sono previste delle agevolazioni fiscali, in particolare per i ragazzi con meno di 35 anni, un reddito non superiore a 55 mila euro e l'acquisto dell'abitazione principale: la detraibilità del 19% dei canoni fino a un massimo di 8 mila euro l'anno e del prezzo di riscatto fino a un massimo di 20 mila euro (le soglie massime calano per gli

over 35 rispettivamente a 4 mila e 10 mila euro). Inoltre l'imposta di registro è ridotta all'1,5%.

Altri vantaggi, rispetto a un mutuo tradizionale, sono l'assenza dei costi di iscrizione di un'ipoteca, dell'imposta sostitutiva dello 0,25% e la possibilità, se si perde il lavoro, di non pagare il canone senza commissioni o spese per un massimo di un anno.



**BANKITALIA: VENDITE CASA IN AUMENTO**

**Si tratta di un affitto con riscatto e offre molte agevolazioni**

Il leasing presenta anche degli svantaggi che consistono principalmente in tassi di interesse maggiori di circa 0,20 punti base rispetto a un mutuo, tempi più brevi per il rilascio dell'immobile in caso di morosità e l'impossibilità di accedere al Fondo di garanzia per la prima casa.

Leasing e rent to buy, secondo Spaziani Testa, «sono stati introdotti per rianimare il mercato immobiliare» che sta vivendo un «risveglio minimo delle compravendite solo per gli acquisti di necessità», ma possono «fare poco senza forti interventi di detassazione».

L'ultimo Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni

