

Speciale "La Tua Casa"
Per vivere e costruire il tuo futuro



Nuove forme di finanziamenti e contratti permettono anche ai più giovani di vivere nell'abitazione dei propri sogni

TANTE POSSIBILITÀ PER GLI UNDER 35, COPPIE E FAMIGLIE

Il leasing immobiliare tra sconti e bonus fiscali

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.

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'abita-

zione, 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 acquisti un immobile e lo conceda 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. Il leasing presenta anche degli svantaggi che consistono principalmente in tassi di interesse maggiori di circa 0,20 punti base rispetto a un mu-

tuo, 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 «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 della Banca d'Italia mostra che nel primo trimestre la maggior parte degli operatori (il 52,4%) ha rilevato prezzi stabili ed è aumentata la quota di agenti che hanno venduto almeno una casa: sono il 79,9% dal 77,8 dell'indagine precedente.

