

Agenti immobiliari

# “Dietro la ripresa incentivi e tassi bassi”

AIR Italia: nel 2016 compravendite a Roma in crescita del 12,5%

**F**are Casa ci sta dando una mano». È ottimista sulla ripresa del mercato Rodolfo Bernabei, consigliere nazionale e presidente provinciale di Roma dell'Air Italia, l'associazione degli agenti immobiliari riuniti, dopo la prima assemblea nazionale tenuta nei giorni scorsi nella Capitale. Ed è convinto che dietro i segnali positivi delle compravendite ci siano anche gli incentivi del Governo: grazie all'iniziativa del dipartimento del Tesoro la guida a tutte le misure per le agevolazioni fiscali e il sostegno al credito nel settore immobiliare è pubblicata sul sito web [www.casa.governo.it](http://www.casa.governo.it). E a quanto pare il pacchetto funziona il pacchetto per risanare il mattone.

**Torna il segno “più”**

«Togliere l'Imu sulla prima casa è stato un bell'aiuto e ora una mano ce la stanno ridando, dopo il 2010». Il riferimento è alla crisi dei mutui subprime che dagli Usa ha contagiato le banche e le compravendite in Italia, ma anche alla successiva escalation della tassazione sugli immobili: fra il 2011 e il 2014, calcola Confedilizia, le imposte locali sono quasi triplicate, con il gettito che è passato da 9 a 25 miliardi di euro. Ora gli scambi tornano a mostrare segni positivi: durante il primo trimestre 2016 le compravendite di case a Roma indicano un più 12,5 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso nella nota dell'Agenzia delle entrate. «Bisogna vedere come stava il mercato prima», frena Bernabei. «Un miglioramento c'è stato, lieve, ma c'è stato».

**Metà rischio**

Il merito, sostiene il presidente Air, è anche del progetto Fare Casa lanciato dal ministro dell'Economia: «Le banche hanno aderito al fondo di garanzia del MEF: un giovane che

L'organigramma AIR Italia

- Claudia Compagnoni**, presidente nazionale
- Moreno Marangoni**, vice presidente nazionale
- Ada Gay**, segretario nazionale
- Giuseppe Spagnol**, tesoriere nazionale
- Roberto Renzi**, past president
- Rodolfo Bernabei**, consigliere nazionale
- Piero Alessandrini**, consigliere nazionale
- Giuseppe Di Cosimo**, consigliere nazionale
- Massimo Michielan**, consigliere nazionale
- Lorenzo Tonini**, consigliere nazionale
- Tiziana Molinari**, rappresentante soci fondatori



**Rodolfo Bernabei**, consigliere nazionale Air Italia

Tra le misure più interessanti la garanzia da parte dello Stato sul 50% di un mutuo concesso ai giovani. Favoriti i precari e i single con figli

chiede un mutuo se ha determinati requisiti può fare la richiesta al ministero e il 50 per cento del finanziamento è garantito dallo Stato».

Sono favoriti precari e single con figli: l'istituto di credito «assume la metà del rischio rispetto al prestito tradizionale», il tutto in linea col «meccanismo di Basilea 2 per cui le banche hanno l'obbligo di riserva». Di più: «Nel contratto è prevista la possibilità di sospendere la rata per chi si trova in difficoltà». Da gennaio 2015 il fondo prima casa ha attivato garanzie per oltre 860 milioni di euro. Intanto durante l'anno passato le quotazioni delle abitazioni nell'Urbe risultano in discesa del 3,7 per cento.

**Effetto Qe**

Nel quarto trimestre 2015 il volume dei finanziamenti erogati a Roma e provincia ammonta a 1628,4 milioni di euro con un aumento di oltre il 100 per cento rispetto allo stesso periodo del 2014. «Le banche - osserva Bernabei - hanno ridotto i tassi perché la Bce ha dato tanta di



quella liquidità che se non la utilizzano sono loro a dover pagare a Francoforte lo 0,30-040. E dunque è bene che vengano investiti, questi soldi». È l'effetto quantitative easing, insomma. «Situazione piatta», tuttavia, per gli immobili commerciali: «Gli istituti di credito applicano spread del 3-4 per cento», che invece sono compresi fra 0,95 e 1,50 sulla prima casa.

**Nido in leasing**

I giovani adesso possono contare anche sul leasing abitativo: per chi ha meno di 35 anni e un reddito complessivo sotto i 55 mila euro scatta la detrazione Irpef al 19 per cen-

to sui canoni di leasing e sul prezzo del riscatto dell'abitazione principale, fino a un massimo di 20 mila euro. Per gli over 35 la detrazione massima è di 8 mila euro.

«Se una coppia compra una casa e dà un anticipo del 15 per cento - spiega Bernabei - la fetta da finanziare diventa il 70 e il restante 15 per cento è per il riscatto: utilizzando quel beneficio in maniera oculata la coppia ha un gruzzoletto per pagare il riscatto con i benefici fiscali». Senza dimenticare gli ormai classici bonus ristrutturazioni ed energia. «Tutto a favore delle famiglie».

**Nonni e nipoti**

Chudiamo con il prestito vitalizio ipotecario, il finanziamento agli anziani coperto dalla garanzia iscritta sull'immobile. «Molto criticato, ma è comune una valvola di scarico per persone che hanno superato la soglia dell'età finanziabile», conclude il presidente Air: «Può risolvere alcune situazioni perché l'anziano fa queste operazioni per aiutare i figli o i nipoti».