

COVER STORY
FIDITALIA
ALAIN HAZAN

DOSSIER
LA TUTELA DEL CREDITO
VISTA DALLE SOCIETÀ DI
CONSULENZA

PAPERS 1
FOCUS:
I CREDIT MANAGER

PAPERS 2
LEASING E PRIMA CASA

PAPERS 3
LA RIFORMA
DELL'ALBO 106



CVM

CREDIT

VILLAGE

MAGAZINE

N.1

GENNAIO/FEBBRAIO 20

La **prima casa** si può comprare con il **leasing**

Nuova misura per il rilancio del mercato immobiliare da tempo in crisi



A cura di **Gianfranco Antognoli**

Il leasing immobiliare non è più circoscritto solo agli immobili strumentali. Gli operatori, dopo la legge approvata a dicembre 2015, offrono ai privati il leasing immobiliare anche se solo per l'acquisto di abitazioni non destinate a residenza principale (le c.d. seconde case) e in assenza di agevolazioni fiscali. La legge di stabilità 2016 ha in tal senso compiuto un passo ulteriore, riconoscendo ai privati la possibilità di finanziare l'acquisto o la costruzione anche della prima casa mediante il ricorso appunto alla figura del leasing, quale innovativo canale di finanziamento rispetto all'ordinario strumento del mutuo ipotecario. In sostanza, la banca o l'intermediario finanziario acquista un immobile o lo costruisce, tenendo in considerazione le indicazioni e i gusti dell'utilizzatore, per poi metterlo a sua disposizione per un periodo di tempo determinato, dietro pagamento di un corrispettivo. Alla scadenza del contratto, l'utilizzatore ha tre

facoltà: acquistare l'immobile ad un importo inferiore rispetto al valore di mercato, in quanto da tale importo vengono sottratti i canoni già versati; rinnovare il leasing per un altro periodo con le stesse o nuove condizioni economiche; oppure restituire l'immobile al concedente. Sul piano fiscale, la norma introduce un rilevante sgravio fiscale per incentivare il ricorso a questa nuova tipologia contrattuale, specie, per le giovani coppie. Ed infatti, se a stipulare il contratto è un giovane di età inferiore ai 35 anni, con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, è prevista una detrazione del 19% per le spese relative all'intero canone di leasing (comprensiva della quota capitale e della quota interessi) con un limite massimo di 8.000 euro annui, nonché del costo di acquisto dell'immobile per un importo non superiore a 20.000 euro. Tali limiti sono, invece, dimezzati per chi ha un'età pari o superiore a 35 anni, ovvero, pari a 4.000

euro per la detrazione e 10.000 euro per il riscatto. Anche con riferimento all'imposta di registro si applica un'aliquota ridotta dell'1,5%.

Dunque, come spesso accade, una giovane coppia può non aver ancora accumulato una cifra che permetta loro l'avvio dell'operazione di finanziamento: sommare il 20% dell'immobile, spese notarili, intermediazioni, assicurazioni, può portare spesso a un risultato decisamente proibitivo. Con il leasing immobiliare, il problema non si pone all'inizio ma (è bene ricordarlo) si sposta alla fine: il leasing prevede infatti una maxirata finale per il riscatto dell'immobile. Chi sceglie questa strada deve essere consapevole che alla fine appunto ci sarà il conto da chiudere ma, nel frattempo probabilmente sarà sperabilmente aumentato il reddito familiare.

Preme specificare in proposito che, in caso di inadempimento del cliente, la



società di leasing deve corrispondere a quest'ultimo la somma ricavata dalla vendita al netto di quanto non è stato pagato e quanto resta da pagare e questa non è una novità ma quanto già operativo per ogni tipologia di leasing praticato.

Ove necessario, invece, per il rilascio dell'immobile l'intermediario concedente potrà agire con procedimento di convalida di sfratto.

Nel caso in cui infine il concedente si trovi a dover affrontare un momento di difficoltà economica, potrà richiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto, che sarà automaticamente prorogato per il periodo corrispondente alla sospensione. Il beneficio della sospensione è subordinato ad esempio alla cessazione del rapporto di lavoro non dipendente da risoluzione consen-

suale, pensionamento, dimissioni o licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo. Al termine del periodo di sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente prevista, salvo diverso accordo intercorso tra le parti.

Per la banca erogatrice è importante rilevare il minor coefficiente di rischio dovuto alla non applicazione dell'azione revocatoria in caso di fallimento del venditore oltre che il dover porre in essere un'attività separata con IVA indetraibile. Concludendo, questo nuovo strumento rappresenterà una misura di stimolo all'edilizia e al mercato immobiliare, settori purtroppo duramente colpiti dalla crisi.

Lo Studio Concredito, consapevole delle potenzialità insite in questo nuovo strumento finanziario, si sta adoperando per concretizzare operativamente questa opportunità. ■

UNDER 35 ANNI



Detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing fino ad un max di 8.000,00 euro annui

Imposta di registro ridotta all'1,5% sull'acquisto dell'abitazione principale e ipo-catastali in misura fissa di 100 euro

Detraibilità pari al 19% del prezzo di riscatto fino ad un max di 20.000,00 euro

OVER 35 ANNI



Detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing fino ad un max di 4.000,00 euro annui

Imposta di registro ridotta all'1,5% sull'acquisto dell'abitazione principale e ipo-catastali in misura fissa di 100 euro

Detraibilità pari al 19% del prezzo di riscatto fino ad un max di 10.000,00 euro