

Trento, 26 maggio 2016

Leasing immobiliare abitativo: un'alternativa al mutuo ipotecario?

Di solito si sente parlare di leasing, detto anche locazione finanziaria, quando si ha intenzione di acquistare un'automobile. La legge di Stabilità 2016 ha introdotto anche per l'ambito immobiliare il cd. leasing immobiliare abitativo concependolo come un nuovo strumento di finanziamento per coloro che hanno intenzione di acquistare casa e magari non hanno i presupposti per accedere a un mutuo ipotecario!

Che cos'è il leasing immobiliare abitativo?

Con questo termine si vuole indicare un'operazione finanziaria che ha come scopo quello di permettere l'acquisto di un immobile, destinato ad abitazione principale, pagando un anticipo minimo, un canone mensile per un determinato periodo contrattualmente prestabilito e una maxi-rata finale (cd. riscatto).

Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non è quindi necessario che nell'immobile dimori chi ha stipulato il contratto di leasing (cd. utilizzatore), ma è sufficiente che dimori un familiare. Per familiare si intende il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

L'immobile acquistato grazie al leasing immobiliare abitativo deve essere effettivamente utilizzato come abitazione principale entro un anno dalla consegna.

Come funziona?

L'operazione finanziaria di leasing consiste in un contratto tra una banca o un intermediario finanziario, autorizzato e vigilato dalla Banca d'Italia, ossia una società di leasing (cd. concedente) e un privato (cd. utilizzatore).

Con l'accordo il concedente si impegna ad acquistare, o far costruire, l'immobile per conto dell'utilizzatore. La proprietà resta quindi al finanziatore, mentre il cliente ha il diritto di utilizzare l'appartamento a fronte del versamento di una rata iniziale e dell'impegno a pagare canoni mensili. Il finanziamento prevede un tasso di interesse annuo e canoni calcolati sulla base del prezzo di acquisto e della durata del contratto. Alla sua scadenza il cliente potrà esercitare il cd. diritto di riscatto dell'appartamento pagando la rata finale stabilita alla firma del contratto.

Con il leasing finanziario è quindi la banca ad acquistare la casa e rimanerne proprietaria fintantoché l'utilizzatore non pagherà l'eventuale importo del riscatto finale.

Cosa ha previsto la legge di Stabilità 2016?

La legge di Stabilità 2016 ha introdotto a favore di chi stipula un contratto di leasing immobiliare abitativo la possibilità di avvalersi di specifiche **detrazioni fiscali**. Infatti, dall'inizio di quest'anno fino alla fine del 2020, chi stipula un contratto di leasing immobiliare avrà una **detrazione del 19% sul canone e oneri accessori** (per un massimo di 4.000 € annui) e **sul prezzo del riscatto** (per un massimo di 10.000 €). Le detrazioni aumentano se "l'utilizzatore" ha meno di 35 anni e un reddito inferiore a 55.000 € all'anno; in questo caso le cifre massime

detraibili raddoppiano e quindi arrivano a 8.000 € all'anno per il canone e a 20.000 € per il riscatto.

Imposta per l'acquisto dell'immobile ad opera del finanziatore (cd. concedente)

Sia per gli under 35 che per gli over 35, nel caso che gli stessi abbiano i requisiti per acquistare l'immobile come prima casa, la società di leasing potrà acquistare la casa avvalendosi dell'imposta di registro fissa dell'1,5% sul prezzo di compravendita più imposta catastale e ipotecaria fissa di 50 € cadauno. Nel caso in cui l'acquisto venga fatto da impresa con vendita soggetta a Iva le tasse saranno: 4% Iva più imposta di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 € cadauno.

È obbligatorio esercitare l'opzione di riscatto?

Una volta pagati tutti i canoni previsti dal contratto di leasing, l'utilizzatore potrà decidere se esercitare l'opzione di riscatto e quindi pagare o meno la maxi rata finale, diventando così proprietario dell'immobile. Nel caso in cui il contraente decida di non pagare il riscatto ha l'obbligo di restituire l'immobile all'istituto finanziatore.

Diritti e oneri condominiali per l'utilizzatore

Anche se legalmente l'utilizzatore non è proprietario del bene fino a quanto non abbia pagato il riscatto su di lui incombono tutti i diritti e i doveri condominiali tipici del proprietario. Ossia dovrà far fronte alle spese sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione e avrà diritto di voto nell'assemblea condominiale; insomma veri e propri diritti, doveri e oneri di un proprietario.

Sospensione del contratto

Normativamente è previsto che nel caso in cui l'utilizzatore si trovasse nell'impossibilità di pagare per un determinato periodo i canoni (p.es. ha perso temporaneamente il lavoro o si trova in un periodo di difficoltà economica), lo stesso ha la possibilità di richiedere alla società di leasing la sospensione del contratto per la durata di 12 mesi. Tale possibilità gli è concessa una sola volta nel corso della durata del contratto.

Leasing o mutuo?

Con i tassi fissi dei mutui casa ai minimi storici è difficile prevedere uno spostamento in massa verso il leasing. La novità può comunque essere una buona soluzione per chi proprio non ha i requisiti in regola per un mutuo ma è sicuro della propria solvibilità futura.

Uno degli svantaggi del leasing abitativo immobiliare rispetto al mutuo consiste nel fatto che le rate mensili nel leasing sono sempre più alte rispetto a quelle del mutuo acquisto casa.

Inoltre non è dimenticare che l'utilizzatore nel leasing deve assumersi anche tutte le spese di gestione-manutenzione dell'immobile, pur non essendone proprietario e tali spese spesso possono avere importi elevati.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla consultazione della guida redatta dal notariato http://www.notariato.it/sites/default/files/Guida_Leasing_Immobiliare.pdf