



Le opportunità del leasing prima casa

CORRADO PIAZZALUNGA

AMMINISTRATORE DELEGATO DI UNICREDIT LEASING GRUPPO UNICREDIT

PRESIDENTE ASSILEA

26 febbraio 2016

Un po' di numeri sull'immobiliare

+21,4%

la crescita del num. di contratti di **leasing** immobiliare nel 2014 rispetto all'anno precedente

+38,3%

la crescita del valore di contratti di **leasing** immobiliare nel 2014 rispetto all'anno precedente

171.259 €

importo medio immobili residenziali compravenduti nel 2014

200.000

i giovani under 35 con reddito tra 30 e 55 mila € senza una casa e potenziali destinatari della proposta **leasing**

830.000

i contribuenti over 35 con reddito tra 30 e 55 mila € senza una casa e potenziali destinatari della proposta **leasing**

110,2 mila €

importo medio **mutui** immobiliari

38,7 anni

età media mutuatari

61%

loan to value **mutui** immobiliari

Perché il leasing?

DESTINATARI

Dati MEF: nel 2013

200 mila giovani under 35 e

830 mila over 35

con reddito lordo tra 30 e 55 mila € senza casa di proprietà

AMBIENTE

incentiverà la riqualificazione energetica degli edifici

LAVORO

genererà posti di lavoro in capo al costruttore o ristrutturatore dell'immobile

I GIOVANI

metterà in condizione un giovane o una coppia di avere a disposizione una casa e sostenere le relative spese

GLI EFFETTI SOCIALI

GLI EFFETTI ECONOMICI

NO EVASIONE FISCALE

Emerge il sommerso degli affitti immobiliari

NO SPECULAZIONE

Destinatari dell'intervento sono le persone con reddito lordo max di 55 mila euro e quindi tagli di operazione contenuta (circa 200 mila €)

MAGGIORI COMPRAVENDITE = MAGGIOR GETTITO ERARIALE

Cosa è il leasing finanziario?

LA SOCIETÀ DI LEASING

È una banca o una finanziaria autorizzata e vigilata dalla Banca d'Italia

COME FUNZIONA

1
La società di leasing si obbliga ad acquistare o a far costruire la casa su scelta e secondo le indicazioni del cliente (utilizzatore)

2
La società di leasing mette a disposizione del cliente la casa per un dato periodo di tempo a fronte del pagamento di un canone periodico

3
Alla scadenza del contratto, il cliente ha facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito (cd. riscatto)

Un po' di chiarezza sul leasing abitativo



Chi è il proprietario del bene?



La società di leasing fino a che l'utilizzatore non eserciti l'opzione finale di acquisto

E' obbligatorio esercitare l'opzione finale di acquisto?



No

Quali sono i requisiti reddituali richiesti per beneficiare delle detrazioni IRPEF?



Il reddito complessivo dell'utilizzatore non deve superare i 55 mila euro annui

Se il cliente ha più di 35 anni può acquistare l'abitazione principale con un leasing?



Sì, il leasing immobiliare è indipendente dall'età, che ha invece impatti sui benefici fiscali

Le tutele previste per i beneficiari



Il contratto prosegue regolarmente in caso di fallimento del venditore/costruttore



La moratoria (senza spese ed interessi) dei canoni (max 12 mesi) in caso di:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato (no per risoluzione consensuale, risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, dimissioni del lavoratore non per giusta causa);
- cessazione dei rapporti di collaborazione continuativa (no per risoluzione consensuale, recesso datoriale per giusta causa, recesso del lavoratore non per giusta causa).



In caso di risoluzione per inadempimento nessun rischio di ingiustificato arricchimento da parte della società di leasing (la società di leasing deve corrispondere al cliente inadempiente l'importo realizzato dalla vendita del bene al netto dei canoni scaduti e non pagati e del credito residuo in linea capitale)

(tanti) vantaggi e (pochi) svantaggi

- **No costi di iscrizione e cancellazione ipoteca**
- **Imposta di registro su atto di acquisto ridotta**
- **Canone leasing deducibile (nell'affitto no)**
- **Prezzo di riscatto detraibile nell'anno**
- **Se perdi il lavoro, per un max 1 anno non paghi il canone (capitale ed interessi) senza commissioni o spese.**



- Tassi maggiori rispetto al classico mutuo
- Tempi più brevi per il recupero del bene (sfratto)
- Non si applica il Fondo di garanzia per la prima casa

Luoghi comuni del Leasing prima casa

Riguarda solo gli under 35

Il leasing finanzia l'intero valore dell'immobile

Dal 2021 il canone non è più detraibile

La durata del contratto di leasing non superiore ai 20 anni

Se si salta un canone la società di leasing risolve il contratto di leasing

Con il leasing immobiliare abitativo si perdono i benefici previsti per le prime case

Punti da chiarire

Contrattualistica ad hoc

***Cause di decadenza
dalle agevolazioni prima casa***

***Leasing
costruendo***



***Ripartizione
dei rischi***

Revocatoria fallimentare

***Detrazioni fiscali per risparmio energetico,
ristrutturazione e manutenzione straordinaria***



1° marzo 2016
Camera dei deputati
PRESENTAZIONE DELLA GUIDA
IL LEASING IMMOBILIARE
ABITATIVO

 Ministero
dell'Economia e delle Finanze

In collaborazione con

ASSILEA - Associazione Italiana Leasing
CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Con l'adesione di:

Adiconsum
Adoc
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori