

# LEASING IMMOBILIARE: LE AGEVOLAZIONI UNDER 35 NUOVE CHANCE DI MERCATO



**Una nuova forma di acquisto per la prima casa ed agevolazioni "pesanti" per gli under 35. La Legge di stabilità porta con sé (per quando in via sperimentale che durerà fino al 31 dicembre 2020) alcune novità a livello di compravendita di immobili.**

**La più importante è quella del leasing immobiliare, che diventa una forma diversa dal mutuo per finanziare l'acquisto della prima abitazione.**

In che cosa consiste, esattamente, il leasing immobiliare? Si tratta, essenzialmente, di una nuova forma di finanziamento: stando a quanto stabilito dalla normativa, nello stipulare un contratto di locazione finanziaria, la banca o l'intermediario si impegnano ad acquistare o far costruire ex novo un immobile, sulla base delle indicazioni dell'utilizzatore, il quale - in cambio - corrisponderà un corrispettivo per un periodo di tempo definito dalle parti.

Questo è solo il primo passo: quando questo periodo sarà ter-

minato, sarà possibile riscattare l'immobile versando una somma già stabilita in precedenza.

Ovviamente quanto versato, come "affitto", dall'utilizzatore

*Il metodo è equiparabile ad un mutuo anche se l'obbligo di acquisto non scatta automaticamente*

dovrà essere una somma stabilita in base a parametri quali prezzo di acquisto, di costruzione e durata del contratto. In qualche modo questo canone potrebbe essere equiparato alla rata di un mutuo, con la differenza che l'acquisto

dell'immobile non sarà comunque obbligatorio. Sarà infatti possibile chiedere il rinnovo del leasing o, al contrario, rinunciare all'acquisto.

AGEVOLAZIONI  
PER UNDER 35  
CON DETRAZIONE  
FISCALE  
PARI AL 19%  
PER CHI SCEGLIERÀ  
IL LEASING  
PRIMA CASA

Qualora ci fosse la risoluzione del contratto a causa dell'utilizzatore, l'immobile andrà restituito. Se invece, a causa di difficoltà di natura economica (come, ad esempio, la perdita del lavoro), il locatario avesse difficoltà a corrispondere il canone, questo potrà essere sospeso una sola volta e per massimo dodici mesi. Il tutto senza commissioni o spese aggiuntive.

### **IVANTAGGI**

Ma quali sono i vantaggi del leasing immobiliare? Per prima cosa è una "porta di accesso" all'acquisto di una casa per quanti non possono accendere un mutuo, forma di finanziamento che pone requisiti più stringenti (soprattutto rispetto alla tipologia di contratto di lavoro del contraente) e che, soprattutto, venendo di norma concesso fino al massimo dell'80% del valore dell'immobile, presuppone il possesso di una certa quantità di denaro liquido.

### **CANONI**

Il leasing immobiliare non richiede invece caparre da versare al proprietario dell'immobile, fa sì che i canoni versati durante il periodo stabilito dal contratto vengano "scontati" dal prezzo finale di acquisto e non contempla la sottoscrizione di un'ipoteca sull'abitazione oggetto del contratto stesso. Infine, la rendita della casa non incide sul reddito imponibile.

### **UNDER 35**

L'altra novità importante del leasing immobiliare riguarda le agevolazioni per gli under 35 che si

*Ovviamente quanto versato come "affitto" viene stabilito in base a prezzo di acquisto, costo di costruzione e durata del contratto.*

traducono in un detrazione fiscale sull'intero canone (quota capitale e interessi) pari al 19% fino ad un importo massimo di 8mila euro mentre, per il mutuo, la detrazione del 19% interessa la sola quota degli interessi passivi per un importo massimo di 4mila euro.

### **DETRAZIONE**

Ma non è tutto: nell'ottica di rendere più appetibile il riscatto finale dell'immobile, la normativa stabilisce anche una detrazione (sempre del 19%) anche sulla rata finale per acquistare l'abitazione, con una detrazione che non potrà superare i 20mila euro.

Per chi invece ha già superato i 35 anni, le agevolazioni ci saranno, ma diminuite del 50% rispetto alle cifre sopra descritte.

Sempre in termini di facilitazioni, queste riguarderanno anche l'imposta di registro, che viene fissata all'1,5%.

La formula, quindi, mostra parecchi e interessanti motivi di interesse per il mercato. ■



*Per chi invece ha già superato i 35 anni, le agevolazioni ci saranno, ma diminuite del 50% rispetto a quanto stabilito per gli acquirenti più giovani.*