

Rassegna stampa del

11 Aprile 2016



Immobili. Regole a confronto in attesa delle condizioni commerciali

Il leasing abitativo sfida il mutuo sui vantaggi fiscali

L'alternativa del rent to buy non ha benefici tributari

PAGINA A CURA DI
Mattia Lungarella
Raffaele Lungarella

Il vantaggio delle possibilità per chi vuole acquistare la prima casa si è arricchito di un nuovo strumento: il leasing abitativo. Una forma contrattuale introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015, articolo 1, commi 76-84) è alternativa sia al mutuo che al cosiddetto rent to buy, anch'esso disciplinato di recente (art. 23 Dl 133/2014).

In base al nuovo «contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale», la banca o un altro intermediario finanziario acquista o fa costruire l'immobile su indicazione del soggetto che dovrà utilizzarlo. Come in una normale operazione di leasing, la casa viene data in locazione per un certo numero di anni a chi l'ha scelta, il quale alla fine ha la possibilità di riscattarla e diventarne proprietario, pagando una maxi-rata. Per agevolare il ricorso a tale forma contrattuale, è stato previsto un incentivo fiscale che può renderla più competitiva rispetto all'acquisto di una casa finanziato in parte con un mutuo. Ma anche rispetto al rent to buy, che sotto certi aspetti può definirsi più simile alla locazione finanziaria, perché consi-

ste in due fasi: un periodo di affitto "preparativo" e la successiva operazione di acquisto.

Il leasing abitativo consente di detrarre dall'Irpef il 19% del canone di locazione (su un totale non superiore a 8 mila euro annui) e della rata finale di riscatto (su un importo massimo di 20 mila euro). Purché l'utilizzatore, non proprietario di altre abitazioni, abbia un reddito complessivo non oltre 55 mila euro, e un'età inferiore a 35 anni al momento della stipula del contratto (che deve avvenire tra il 2016 e il 2020). Il risparmio fiscale che si può conseguire durante la locazione è dunque pari a 1.520 euro l'anno, più 3.800 euro in seguito all'atto d'acquisto.

Non è detto che le condizioni generali offerte da leasing e mutuo (tasso di interesse, percentuale dell'anticipo sul prezzo, durata dell'operazione) siano le stesse: per conoscerla bisognerà attendere che si consolidi il mercato bancario. Considerando il profilo fiscale, però, un giovane potrebbe certo trovar più vantaggioso comprare l'abitazione principale attraverso la locazione finanziaria. Ottenere dalla banca un mutuo prima casa dà infatti diritto a una pari detrazione Irpef del 19%, ma calcolata sulla sola quota di interessi non superiore a 4 mila euro.

In Italia è diffuso l'ammortamento alla francese: la rata è fissa nel tempo, con l'ammontare degli interessi che si riduce progressivamente. Se i tassi sono bassi, come sta avvenendo ultimamente, e il capitale preso a prestito non è molto elevato (si pensi al

caso di immobili acquisiti in provincia o di modesto valore), è probabile che si possa usufruire dello sconto fiscale massimo soltanto nei primi anni di ammortamento del mutuo. E l'incentivo offerto dal leasing abitativo sarebbe maggiore anche se al momento della firma l'utilizzatore avesse almeno 35 anni, età a partire dalla quale gli importi su cui calcolare il bonus sono ridotti a metà. Totalmente a favore della locazione finanziaria è anche il confronto con il rent to buy, la cui disciplina non prevede alcuna agevolazione, neanche per l'acquisto della prima casa.

Il vantaggio fiscale - pur importante - non è l'unico parametro da prendere in esame per valutare la convenienza. Rispetto al mutuo, con il leasing non si diventa subito proprietari, non viene iscritta ipoteca sull'immobile e si può avviare l'operazione con un anticipo di solito pari al 10% del valore (contro il 20% minimo di liquidità iniziale richiesto dalle banche per la concessione del mutuo).

Ma prima di stipulare il contratto occorre esser certi di riuscire a pagare fino al termine i canoni di locazione, che potrebbero d'altra parte risultare più elevati delle rate di un mutuo (per via del maggior tasso di interesse). Il pagamento può essere interrotto per 12 mesi se si perde il lavoro o se la morosità supera l'anno, o non è dovuta a cause di forza maggiore, la banca può chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento. E oltre a perdere i canoni già versati, si resta debitori di tutte le somme ancora da pagare.

LA RIPRODUZIONE È VIETATA

L'analisi

LEASING ABITATIVO

RENT TO BUY

MUTUO IPOTECARIO

L'ISTITUTO



La banca o l'intermediario finanziario si impegna ad acquistare o far costruire l'immobile richiesto dal cliente, per poi concederglielo in leasing. Alla scadenza del contratto, l'utilizzatore può decidere di acquistare l'immobile, versando un prezzo di riscatto concordato già al momento della stipula del leasing

Il rent to buy combina locazione e compravendita. L'inquilino in affitto versa delle somme periodiche che sono calcolate in parte come canone e in parte come anticipo del prezzo dell'immobile. Alla fine del periodo di locazione stabilito, sceglie se acquistare l'immobile pagando la differenza tra quanto già versato e il prezzo totale inizialmente concordato

Con il mutuo l'istituto di credito fornisce al cliente una somma di denaro per l'acquisto dell'immobile. Chi riceve il finanziamento restituisce alla banca il capitale e gli interessi che maturano col tempo (a tasso fisso o variabile). In Italia è molto diffuso il piano di ammortamento alla francese, con rate dello stesso importo per tutta la durata del mutuo

IL PRESTITO



Questa forma di leasing (commi 76-84, articolo 1, legge di Stabilità 2016) vale solo per gli utilizzatori persone fisiche e riguarda immobili da destinare ad abitazione principale. Le condizioni economiche e finanziarie sono stabilite nel contratto, che può prevedere il versamento di un anticipo sul prezzo di vendita

Le operazioni di rent to buy (articolo 23, DL 133/2014) possono riguardare immobili con qualsiasi destinazione d'uso, anche non residenziale, ed edifici in costruzione. Il contratto definisce la durata del periodo di locazione, il prezzo di vendita e le modalità di pagamento (inclusa l'eventuale somma iniziale)

Il mutuo può essere ottenuto da chiunque (persona fisica o giuridica) abbia i requisiti di credito richiesti dalla banca, e per l'acquisto di ogni tipo d'immobile. L'ammontare del capitale erogato e il tasso di interesse dipendono dalle garanzie che si è in grado di rilasciare. Generalmente la banca finanzia una quota del prezzo dell'immobile, inferiore all'80%

LA PROPRIETÀ



La proprietà dell'immobile si trasferisce solo al pagamento della maxi-rata finale, calcolata come percentuale del prezzo originario del bene. La durata del contratto di leasing è definita dagli accordi tra l'istituto finanziatore e l'utilizzatore dell'immobile, che stabiliscono anche la scadenza dei canoni periodici e il valore della rata di acquisto

L'acquisto si perfeziona solo quando l'inquilino paga la differenza tra il prezzo pattuito e la somma degli anticipi versati con i canoni. La durata del contratto di godimento dell'immobile è stabilita tra le parti, ma all'inquilino conviene andare a rogito entro 10 anni dalla stipula, per non perdere i vantaggi assicurati dalla trascrizione nei registri immobiliari

Il mutuo viene concesso dalla banca a chi è già proprietario dell'immobile. Nel caso dell'acquisto di un'abitazione, la proprietà si trasferisce con la firma del rogito davanti al notaio. A garanzia della somme prestate, l'istituto iscrive un'ipoteca sull'immobile, che provvede a cancellare solo al completo ammortamento del mutuo

I RISCHI



Alla consegna dell'immobile, il cliente assume tutti i rischi derivanti dal godimento. Se al termine del contratto decide di non riscattare l'immobile, perde tutto quel che ha versato. In caso di risoluzione del contratto per un suo inadempimento, deve pagare l'eventuale differenza tra quanto si incassa dalla vendita della casa e il prezzo pattuito per il riscatto

Il mancato pagamento dei canoni dà diritto al venditore di chiedere l'esecuzione del contratto, obbligando il conduttore all'acquisto. In alternativa, può chiederne la risoluzione, acquisendo l'intero ammontare dei canoni pagati: anche la quota versata come anticipo del prezzo, se non diversamente specificato nell'accordo

Chi acquista l'abitazione con il mutuo ne diventa subito proprietario ed è soggetto ai relativi rischi (deterioramento, danni a terzi, eccetera). In caso di distruzione, perde la casa ma resta in debito con la banca. Oltre a quella obbligatoria (scoppio e incendio) gli istituti possono chiedere una polizza a copertura di perdita di lavoro, invalidità o altri rischi

LA MOROSITÀ



Se il mancato versamento del canone è dovuto alla perdita del posto di lavoro per licenziamento o dimissioni senza giusta causa, l'utilizzatore può ottenere (per una sola volta e per un massimo di 12 mesi) la sospensione dell'obbligo di pagare. Negli altri casi, la società finanziaria può attivare la procedura di sfratto

La disciplina dei casi di morosità è rinviata agli accordi tra venditore e potenziale acquirente. In ogni caso, il venditore può chiedere la risoluzione per inadempimento del conduttore, se il numero di canoni non pagati (anche non consecutivi) è pari a un ventesimo del totale: il conduttore deve a quel punto lasciare l'immobile, pena procedura di sfratto

Il titolare di un mutuo per l'acquisto della prima casa può beneficiare della sospensione delle rate per 18 mesi, se si trova in difficoltà economica temporanea (per la fine di un rapporto di lavoro o la morte di un familiare). Il ritardo nel pagamento di 7 rate dà altrimenti diritto alla banca di rivolgersi al tribunale per avviare la vendita all'asta e recuperare il credito

I VANTAGGI FISCALI



L'utilizzatore under 35, con reddito non oltre 55mila euro, può detrarre dall'Irpef il 19% della spesa annua per canoni e oneri accessori (su un massimo di 8mila euro) e della rata finale di acquisto (su un importo massimo di 20mila euro). Se l'età è pari o superiore a 35 anni tutti questi importi agevolati si dimezzano

Nonostante il rent to buy abbia finalità simili al leasing immobiliare, l'acquisto della casa al termine del periodo di affitto non comporta alcuna agevolazione fiscale. L'unico regime di vantaggio è rivolto alle imprese che con il rent to buy vendono abitazioni di edilizia sociale (DL 47/2014)

Il mutuo per l'acquisto della prima casa consente di detrarre dall'Irpef il 19% degli interessi pagati alla banca, su una spesa massima di 4mila euro. Della detrazione usufruiscono tutti gli acquirenti dell'abitazione principale, indipendentemente dal proprio reddito

I CONSULENTI DEL LAVORO

«Rimane un flop il Tfr in busta paga lo chiede lo 0,74% dei dipendenti»

ROMA. A un anno dall'avvio della norma sul trasferimento del Tfr (il Trattamento di fine rapporto) in busta paga, si conferma il flop della misura con meno dell'1 per cento dei lavoratori interessati che ha chiesto all'azienda di anticipare la «liquidazione» nel proprio stipendio mensile. Il calcolo arriva dalla Fondazione dei Consulenti del lavoro che sottolinea come l'imposizione fiscale su questa scelta (ordinaria e non separata come accade normalmente per il Tfr che si riceve a fine carriera) risulti troppo penalizzante per il lavoratore.

Dallo studio fatto appunto dalla Fondazione dei Consulenti del lavoro su un campione di circa 900mila lavoratori, emerge che soltanto lo 0,74 per cento dei dipendenti (6.712 appunto su novecentomila) a un anno di applicazione della legge che consente di trasferire il Tfr in busta paga per i lavoratori subordinati si è avvalso di questa opportunità.

La disposizione contenuta nella Legge di Stabilità per il 2015 e attuata dal DPCM 20 febbraio 2015 n. 29 entrato in vigore il 3 aprile dello scorso anno - ricordano i Consulenti del lavoro - prevede la possibilità di chiedere l'anticipazione del Trattamento di fine rapporto in busta paga fino al giugno 2018. Ma la monetizzazione della liquidazione in busta paga presuppone l'applicazione della tassazione ordinaria anziché la tassazione separata, e appunto questo aspetto sin da subito ha fortemente disincentivato l'utilizzo di questo strumento.

La maggioranza dei dipendenti intervistati (il 52 per cento) ha infatti affermato di non aver chiesto l'anticipazione perché la tassazione è troppo penalizzante mentre il 18 per cento del campione interpellato dai Consulenti del lavoro ritiene che sia troppo dannoso per la pensione rinunciare e versare il Trattamento di fine rapporto in un fondo integrativo.

Il 7 per cento degli intervistati, poi, dichiara di non aver ancora valutato adeguatamente la misura mentre il 22 per cento non vuole rinunciare al «gruzzoletto» consegnato a fine carriera. Meno del restante 1 per cento del campione, lo 0,74% per l'esattezza, come detto si è invece avvalso della possibilità di trasferire in busta paga il Trattamento di fine rapporto.

R.E.

LAVORI IN CORSO

Inserito nel Piano triennale, per una spesa di 2,5 milioni l'ammodernamento del tratto tra piazza Duca degli Abruzzi e piazza Malta



IN CORSO D'OPERA. A sinistra e in basso, la pista ciclabile del lungomare Bisani. Sopra, l'area dove sorgeva il depuratore. Sotto, i lavori per l'ammodernamento del lungomare Andrea Doria. I lavori, sia sul lungomare Andrea Doria che sul lungomare Bisani, dovrebbero concludersi prima dell'estate e stanno proseguendo secondo cronoprogramma.

Il volto nuovo di Marina di Ragusa

Prosegue l'opera di riqualificazione del lungomare Andrea Doria e della pista ciclabile

LAURA CURELLA

Al di là delle incongruenze amministrative, i cui risvolti promettono ulteriori polemiche e contrasti tra maggioranza e opposizione, l'ultima deliberazione del Consiglio comunale, tra le varie scelte, ratifica il percorso di riqualificazione paesaggistica che interesserà l'area dell'ex depuratore di Marina di Ragusa.

Una zona da troppi anni degradata, anche per la presenza del depuratore abbandonato (ed adesso demolito) senza una necessaria ed opportuna bonifica. Si tratterà quindi della rivitalizzazione della fine del lungomare di Marina di Ragusa, con la realizzazione di alcune zone a verde e ricreative. Un luogo privilegiato quindi, a pochi passi dal centro della frazione rivierasca ibica, dove poter godere della natura e della vicinanza del mare. Un intervento che l'intero Consiglio comunale di Palazzo dell'Aquila avrebbe probabilmente votato all'unanimità, se non fosse stato esautorato del proprio ruolo, come anche il capogruppo del Movimento Cinque Stelle, Nella Disca, ha sottolineato nel corso delle dichiarazioni di voto di giovedì scorso.

La riqualificazione dell'area, opera inserita nei programmi delle diverse amministrazioni ragusane che si sono succedute nel tempo, diventerà quindi realtà e costituirà un importante tassello dell'evidente idea progettuale portata avanti dalla Giunta guidata dal pentastellato Federico Picotto attraverso l'assessorato ai lavori pubblici rappresentato da Salvatore Corallo. Una linea di interventi che attualmente sta interessando il tratto del lungomare Andrea Doria compreso tra piazza Malta e la zona dell'ex depuratore, tra lavori di riqualificazione delle aree a verde.

Eliminati i ceppi delle palme appassite perché attaccate dal punteruolo rosso, verranno messe a dimora delle palme di Coccoloba e verrà realizzato anche un prato verde. In corso di realizzazione inoltre, ogni trent-



ta metri circa, gli spazi di attraversamento pedonale delle aree a verde ed una serie di percorsi che verranno arricchiti con delle panche ed alberi di pioppo bianco. "Già dal prossimo mese di giugno - aveva assicurato

l'assessore Corallo alla fine del mese di marzo - il tratto del lungomare interessato ai lavori, assumerà un aspetto molto gradevole e potrà essere fruito dalle migliaia di persone che nella stagione estiva frequenteranno Marina di Ragusa".

E sempre in tempo con l'intensificarsi della stagione estiva, dovrebbero essere terminati alcuni interventi attualmente in corso per l'ottimizzazione della pista ciclabile del lungomare Bisani il cui esperimento della scorsa estate, malgrado alcune lamentele dovute, in particolar modo, alla deviazione del traffico veicolare, ha dato esito positivo.

Una delle tre imprese impegnate nell'esecuzione dell'opera pubblica ha già eseguito, nella zona della lunga curva corrispondente alla parte sottostante il Villaggio dei Gesuiti, una volta destinata alla sosta dei veicoli. L'area è destinata a divenire un punto di aggregazione al servizio della pista ciclabile. Nel tratto in questione è infatti prevista la sistemazione di una lunga ringhiera in acciaio che delimiterà l'ampio spazio prospiciente la scogliera in cui verrà predisposta un'alberatura e sistemate delle panche in pietra nella cui parte sottostante saranno incassate delle luci led.

Il volto del lungomare ibico, potrebbe mutare definitivamente con la riqualificazione del lungomare Andrea Doria, nel tratto da piazza Duca degli Abruzzi a piazza Malta. Opera inserita nel Piano triennale, per il 2017 per una spesa pari a 2,5 milioni di euro.

⊗ Confindustria

Crisi, Squinzi: perso un quarto della produzione

●●● Il governo Renzi promosso con riserva. Il sindacato rimandato «a settembre». Quattro bocciature: «l'asfissiante burocrazia», «un fisco ossessivo», «le carenze infrastrutturali» e per anni «una politica economica raramente programmata nel tempo». Il presidente uscente di Confindustria, Giorgio Squinzi, chiude il mandato e dice: la crisi è portata via un quarto della produzione industriale, adesso ci sono i primi deboli segni di ripresa.