



Le opportunità del leasing prima casa

MAURIZIO GIGLIOLI

AMMINISTRATORE DELEGATO DI CREDEM LEASING GRUPPO CREDEM

VICE PRESIDENTE ASSILEA

18 febbraio 2016 ANCE

Un po' di numeri sull'immobiliare

+21,4%

+38,3%

171.259 €

200.000

830.000

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

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

importo medio
immobili
residenziali
compravenduti
nel 2014

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

i contribuenti over
35 con reddito tra
30 e 55 mila €
senza una casa e
potenziali destina-
tari della proposta
leasing

110,2 mila €

importo medio **mutui immobiliari**

38,7 anni

61%

loan to value **mutui immobiliari**

età media mutuatari

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?



Un po' di chiarezza sul leasing abitativo



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 d'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

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

Il leasing finanzia l'intero valore dell'immobile

Punti da chiarire

Contrattualistica ad hoc

*Cause di decadenza
dalle agevolazioni prima casa*



*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