



---

## ***Le opportunità del leasing prima casa***

MAURIZIO GIGLIOLI

AMMINISTRATORE DELEGATO DI CREDEMLEASING GRUPPO CREDEM

VICE PRESIDENTE ASSILEA

**18 febbraio 2016 ANCE**

# 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 (mensile, trimestrale, semestrale)

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





# 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

---

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