



Dipartimento
delle Finanze

IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

*Presentazione della Guida per la casa in leasing.
Le novità della Legge di Stabilità 2016*

1 MARZO 2016



PERCHÈ 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



Dipartimento
delle Finanze



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Roma, 1 Marzo 2016

COSA È IL LEASING FINANZIARIO?

LA SOCIETÀ DI LESING

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 la facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito (cd. riscatto)



Dipartimento delle Finanze



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing



CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

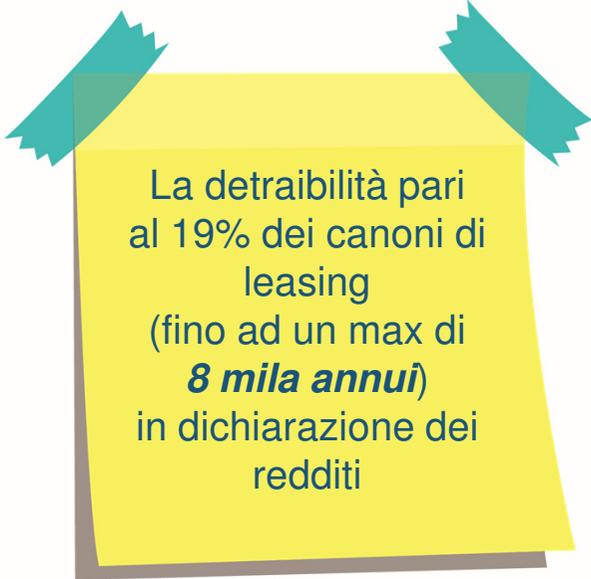
IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Roma, 1 Marzo 2016

COSA PREVEDE IL LEASING PRIMA CASA?

UNDER 35 ANNI

Con reddito complessivo non superiore a 55 mila € all'atto di stipula del contratto



La detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing (fino ad un max di **8 mila annui**) in dichiarazione dei redditi



L'imposta di registro ridotta all'1,5% sull'acquisto dell'abitazione principale



La detraibilità pari al 19% del prezzo di riscatto (fino ad un max di **20 mila €**) in dichiarazione dei redditi



Dipartimento delle Finanze



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing



CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Roma, 1 Marzo 2016

COSA PREVEDE IL LEASING PRIMA CASA?

OVER 35 ANNI

Con reddito complessivo non superiore a 55 mila € all'atto di stipula del contratto

La detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing
(fino ad un max di **4 mila annui**)
in dichiarazione dei redditi

L'imposta di registro ridotta all'1,5% sull'acquisto dell'abitazione principale

La detraibilità pari al 19% del prezzo di riscatto
(fino ad un max di **10 mila €**)
in dichiarazione dei redditi



Dipartimento
delle Finanze



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Roma, 1 Marzo 2016

LE TUTELE PREVISTE



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



La sospensione (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 del rapporto 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 giustificato 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)



Dipartimento
delle Finanze



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Roma, 1 Marzo 2016

IN CASO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

SE IL
SUBENTRO
È PER
FINALITÀ
PRIMA CASA

Un'imposta di registro proporzionale dell'1,5% sul corrispettivo pattuito per la cessione di contratti di leasing su immobili abitativi prima casa

SE IL
SUBENTRO
NON È PER
FINALITÀ
PRIMA CASA

Un'imposta di registro proporzionale del 9% sul corrispettivo pattuito per la cessione di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili con destinazione abitativa



Dipartimento
delle Finanze



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Roma, 1 Marzo 2016

LA SOLUZIONE PER I GIOVANI

Esempi non vincolanti per le società di leasing

UNDER 35, R.L. € 30.000
Valore abitazione € 100.000

- Durata leasing 20 anni
- Maxicanone: 15%
- Riscatto: 20%
- Tasso: 3%
- Rata mensile sostenibile*: € 621
- Canone leasing: € 412
- Risparmio fiscale: € 23.000

UNDER 35, R.L. € 32.500
Valore abitazione € 150.000

- Durata leasing 20 anni
- Maxicanone: 15%
- Riscatto: 20%
- Tasso: 3%
- Rata mensile sostenibile*: € 654
- Canone leasing: € 618
- Risparmio fiscale: € 32.000



UNDER 35, R.L. € 55.000
Valore abitazione € 250.000

- Durata leasing 20 anni
- Maxicanone: 15%
- Riscatto: 20%
- Tasso: 3%
- Rata mensile sostenibile*: € 1.043
- Canone leasing: € 1.029
- Risparmio fiscale: € 34.200

UNDER 35, R.L. € 42.500
Valore abitazione € 200.000

- Durata leasing 20 anni
- Maxicanone: 15%
- Riscatto: 20%
- Tasso: 3%
- Rata mensile sostenibile*: € 831
- Canone leasing: € 823
- Risparmio fiscale: € 34.200

* Importo per il quale si presume che il cliente sia in grado di pagare il leasing sulla base del reddito lordo (RL)



Dipartimento
delle Finanze



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Roma, 1 Marzo 2016