



# LEASING «PRIMA CASA PER I GIOVANI»

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      NO SPECULAZIONE**

Emerge il sommerso degli affitti immobiliari

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 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)

# 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

# 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



# 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)



# 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**

# 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. € 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. € 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. € 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)