

Nuovi strumenti Domani il debutto di UniCredit con un prodotto a tasso variabile. E altre banche sono pronte a entrare nel business

Leasing L'alternativa al mutuo è adatta a i giovani

Grazie al fisco forti risparmi per gli under 35 rispetto ai prestiti ipotecari. In caso di inadempienza però si è meno protetti

DI GINO PAGLIUCA

Si spende meno grazie al Fisco, ma fino al pagamento dell'ultima rata non si è proprietari di casa: ne vale la pena? È la domanda che, con la partenza ufficiale del leasing abitativo in Italia domani nelle filiali di UniCredit, si possono porre le persone interessate a comprare casa e che, disponendo di un reddito annuo inferiore a 55 mila euro, potrebbero usufruire del bonus previsto dall'ultima legge di Stabilità per questa innovativa formula di finanziamento immobiliare.

La questione

Il dilemma se lo potranno soprattutto i giovani sotto i 35 anni perché per loro il bonus sulla dichiarazione dei redditi è doppio rispetto a quello previsto per i più anziani e consiste nella possibilità di detrarre ai fini Irpef il 19% sui canoni pagati fino a 8.000 euro e sulla rata di riscatto fino a 20 mila euro. Sui mutui, invece, il 19% si calcola solo sulla quota interessi e fino a 4.000 euro all'anno.

Il peso della banca apripi-

Tasso maggiorato di 20 centesimi e Ltv pari a 80: un confronto a 5

sta lascia pensare che le condizioni proposte per il leasing saranno il benchmark per chi vorrà entrare in questo business sulla carta molto promettente. UniCredit offre al cliente, per ora solo a tasso variabile, la possibilità di optare per il leasing pagando gli stessi costi di perizia e istruttoria previsti per un mutuo di eguale durata, importo e rapporto tra somma erogata e valore della casa (il cosiddetto Ltv), pagando un tasso maggiorato di 20 centesimi.

Siccome altri istituti sono in dirittura d'arrivo, e probabilmente le nuove offerte comprenderanno anche il tasso fisso, per valutare l'effettiva convenienza del leasing ri-

spetto al mutuo abbiamo ipotizzato un finanziamento di durata ventennale offerto proprio a 20 centesimi più del mutuo; come tasso di riferimento dell'ipotecario abbiamo considerato la media dei cinque mutui più convenienti rilevabili su MutuiOnline.it. Per il confronto abbiamo considerato un prestito con Ltv 80, il limite previsto dalla legge bancaria per concedere finanziamenti solo sulla base del valore dell'immobile ipotecato; va comunque detto che un mutuo di questo tipo

raramente viene concesso senza garanzie ulteriori, mentre la locazione finanziaria dovrebbe presentare meno problemi.

Per gli under 35 la convenienza del leasing — alle condizioni prospettate — è indiscutibile e quindi la questione di fondo rimane aperta: a tasso fisso optando per il mutuo si spenderebbero 213.753 euro, mentre con il leasing bastano 196.023 euro, con un risparmio di 17.730 euro nel ventennio. Per l'indicizzato abbiamo presupposto che il parametro Euribor rimanga costante per tutta la durata: è verosimile che nel giro di un ventennio il costo del denaro aumenti. Ma i termini della questione non cambierebbero perché se i tassi salissero

aumenterebbe la spesa sia con il prestito ipotecario che con il leasing, ma la differenza rimarrebbe in buona sostanza invariata: nella nostra ipotesi con il mutuo si spenderebbero 197.158 euro mentre l'under 35 in locazione finanziaria se la caverebbe con 174.816, con un risparmio di 22.342 euro.

La soglia

Se chi sceglie il leasing ha superato, al momento della sottoscrizione, i 35 anni, i vantaggi si riducono molto: rispetto al mutuo si spendono solo 630 euro in meno a tasso fisso, che salgono a poco più di seimila con il finanziamento indicizzato. Con questi numeri il leasing non appare consigliabile, perché il non es-

sere proprietari della casa

comporta una maggiore rischiosità del finanziamento. Se si è in grado di pagare sempre tutte le rate non ci sono problemi, ma se nel corso degli anni insorgessero difficoltà il mutuo protegge di più: con il finanziamento ipotecario è possibile chiedere una moratoria fino a 18 mesi per disoccupazione e malattia mentre con il leasing la durata è di 12 mesi e scatta solo in caso di perdita di lavoro non per giusta causa. Inoltre con il leasing la banca proprietaria quando si verifichi l'inadempimento del locatario può liberare la casa avviando una procedura di sfratto, con tempi molto più rapidi rispetto alla vendita forzata dell'immobile prevista per il mutuo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La scelta

Il confronto tra leasing e mutuo. Si ipotizza l'acquisto con finanziamento a tasso fisso e tasso variabile di una casa del valore di 180.000 euro, anticipandone 36.000 (20% del valore). Tasso del leasing 20 centesimi più alto di quello del mutuo, rata di riscatto finale del leasing 20.000 euro

La spesa lorda...	FISSO		VARIABILE	
	mutuo	leasing	mutuo	leasing
Tasso	2,65%	2,85%	1,40%	1,60%
Rata mensile	774	726	688	631
Spesa complessiva senza detrazioni	221.670	230.223	201.183	207.378

...e quella netta	FISSO		VARIABILE	
	MUTUO	LEASING UNDER 35	FISSO	VARIABILE
Detrazioni fiscali	7.917	4.025	34.200	32.562
Spesa netta	213.753	197.158	196.023	174.816
Risparmio rispetto al mutuo			-17.730	-22.342

LEASING OVER 35	FISSO		VARIABILE	
	mutuo	leasing	mutuo	leasing
Detrazioni fiscali	17.100	16.281	17.100	16.281
Spesa netta	213.123	191.097	213.123	191.097
Risparmio rispetto al mutuo			-630	-6.061



La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



Ai minimi

I migliori mutui sul mercato. Prestiti da 100.000 euro per acquistare un immobile da 200.000 euro

20 anni			30 anni			20 anni			30 anni						
	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)		Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)		Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)		Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
Hello Bank	0,96%	458 €	1,08%	Webank	1,10%	326 €	1,12%	Banca Monte Paschi Siena	2,02%	507 €	2,24%	Webank	2,44%	392 €	2,48%
Cariparma - Crédit Agricole	0,95%	458 €	1,10%	Hello Bank!	1,06%	324 €	1,16%	Chebanca!	2,10%	511 €	2,27%	Chebanca!	2,34%	387 €	2,49%
Bancadinamica	1,05%	462 €	1,11%	Cariparma - Crédit Agricole	1,05%	324 €	1,16%	Cariparma - Crédit Agricole	2,17%	514 €	2,34%	Credem	2,19%	379 €	2,52%
Credem	0,74%	448 €	1,11%	Ing Direct	1,15%	318 €	1,18%	Hello Bank!	2,20%	515 €	2,35%	Cariparma - Crédit Agricole	2,41%	390 €	2,55%
Banca Monte Paschi Siena	0,86%	454 €	1,11%	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	1,06%	324 €	1,20%	Intesa Sanpaolo	2,15%	513 €	2,38%	Intesa Sanpaolo	2,35%	387 €	2,56%

Fonte: mutuiOnline.it - aggiornamento 19/4/2016



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.