

Economia Parma

Approfondimento Le novità dopo l'emendamento alla legge di Stabilità 2016

La prima casa si può comprare in leasing, come l'automobile

Lo strumento Sfida i mutui sui vantaggi fiscali, però c'è il gap della durata

Patrizia Ginepri

Per chi vuole comprare la prima casa c'è un nuovo strumento: il leasing, proprio come avviene per l'acquisto dell'automobile. La commissione bilancio della Camera ha approvato un emendamento alla legge di Stabilità 2016 che fissa le regole per l'avvio del leasing immobiliare abitativo, già esistente, ma finora riservato solo alle aziende. In pratica, la società di leasing (una banca o una finanziaria autorizzata e vigilata dalla Banca d'Italia) acquisterà l'immobile e l'utilizzatore pagherà un «canone periodico» e alla fine potrà riscattare la casa.

Come funziona La locazione finanziaria dell'immobile è simile a quella di automobili e macchinari. La banca (o altro intermediario), raccoglie le indicazioni dell'acquirente e sottoscrive l'obbligazione ad acquistare il bene (o, anche, a farlo costruire se ancora non esiste e vi siano tutti i permessi del caso). Il leasing immobiliare potrà essere attivato sia nel caso in cui l'immobile debba essere acquistato che nel caso in cui debba essere costruito. La contro-obbligazione del sog-



Per gli under 35
I canoni del leasing sono deducibili ai fini Irpef al 19% fino agli 8mila euro

getto, che assume il diritto di utilizzare l'immobile per un tempo predefinito, è il pagamento di un canone che tenga conto del prezzo d'acquisto (o di costruzione) e della durata del contratto. Al termine dello stesso sarà a lui decidere se sborsare il corrispettivo per divenire effettivo proprietario dell'abitazione, una «maxirata finale» che si calcola scontando dalla

cifra complessiva l'ammontare dei canoni pagati nel corso degli anni. Il dubbio per molte persone è quale finanziamento scegliere per la casa: se il leasing immobiliare o il mutuo.

I vantaggi Per quanto riguarda il leasing, ci sono vantaggi all'inizio: niente spese di istruttoria, né iscrizioni di ipoteche, dato che non viene concesso un vero e proprio finanziamento, niente notaio per il possibile futuro acquirente. Interverrà solamente in caso di effettivo riscatto finale. Teoricamente, inoltre, il leasing immobiliare rappresenterebbe anche una forma di finanziamento del 100% della somma necessaria all'acquisto della casa, percentuale impossibile da ottenere con un mutuo, anche se al momento della sottoscrizione del leasing potrebbe essere richiesta una rata iniziale oscillante tra il 10 e il 30% del valore dell'immobile.

Va segnalata anche la deducibilità fiscale del leasing immobiliare. In particolare modo per gli under 35 con redditi sotto i 55mila euro, per i quali i canoni sono deducibili ai fini Irpef nella misura del 19% fino a 8mila euro l'anno e il riscatto finale fino a 20mila euro. Infine, quan-

do la società di leasing acquista l'abitazione dal costruttore (soggetto passivo Iva), si applica l'aliquota Iva ridotta del 4% (anziché al 10%). L'Iva, così come le imposte d'atto e le spese notarili e peritali sull'immobile, possono essere finanziate dalla società di leasing.

Gli svantaggi Se si prendono in considerazione gli svantaggi, va posto in evidenza, innanzitutto la durata, generalmente più breve dei mutui in quanto con tempo troppo lungo si andrebbe incontro ad un canone eccessivamente alto in proporzione e, quindi, non conveniente. La locazione finanziaria non supera i 20 anni, ma generalmente si attesta tra i 12 e i 15 anni. Questo significa pagamenti (mensili, ma più spesso bimestrali o trimestrali) più elevati.

Leasing o mutuo? Con i tassi fissi ai minimi storici è difficile prevedere uno spostamento in massa verso il leasing. Ma potrebbe comunque essere una soluzione per chi proprio non ha i requisiti in regola per un mutuo ma è sicuro della sua solvibilità futura e tornare utile anche per altri, in differenti fasi di mercato. ♦

CARIPARMA
CRÉDIT AGRICOLE
www.cariparma.it

Cisita Parma Informa



Corso per operatori antincendio il 22 aprile

Il D.lgs 81/08 stabilisce che il datore di lavoro è tenuto a designare uno o più lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi, lotta antincendio e gestione delle emergenze. Tutti i lavoratori che svolgono l'incarico di addetto antincendio devono ricevere una particolare formazione attraverso corsi specifici. L'obiettivo del corso, che si svolgerà venerdì 22 aprile 2016, è formare gli addetti all'antincendio e all'evacuazione sui principi fondamentali di prevenzione incendi e sulle procedure da adottare in caso di incendio ed evacuazione. Per informazioni: Chiara Ferri, ferri@cisita.parma.it

Corso BLSD esecutore (Laici) il 21 aprile

Lo scopo del corso, che si terrà il prossimo 21 aprile, è quello di riuscire a diffondere in maniera capillare la formazione di laici addestrati ad affrontare le Emergenze Urgenze cardiologiche secondo l'InLinea Guida "International Liaison Committee On Resuscitation" (ILCOR). I corsi di BLSD rivolti a laici (non sanitari) hanno l'obiettivo di formare il personale per l'acquisizione delle competenze necessarie all'esecuzione di una corretta rianimazione cardiopolmonare di base con defibrillazione precoce, mediante l'utilizzo di defibrillatori semiautomatici esterni (DAE). Per informazioni: Maria Carparelli, carparelli@cisita.parma.it

Responsabile ambientale dell'Industria

Il corso, in programma il prossimo 28 aprile, affronta i principali aspetti ambientali associati alle attività industriali e le problematiche di gestione degli adempimenti conseguenti con l'obiettivo di far fronte ai crescenti adempimenti normativi in materia ambientale e promuovere comportamenti migliorativi della gestione ambientale in azienda. Il corso ha, inoltre, lo scopo di fornire un approfondimento metodologico operativo per implementare in un'azienda un sistema di gestione ambientale secondo la norma ISO 14001. Per informazioni: Lucia Tancredi, tancredi@cisita.parma.it

GRUPPO IMPRESE ARTIGIANE FOCUS

Prevenzioni incendi, il codice della svolta

Semplificazioni, flessibilità e soluzioni su misura sul modello anglosassone

Lorenzo Centenari

■ Semplificazione, flessibilità, apertura alle nuove tecniche di ingegneria. Soprattutto, un ventaglio di soluzioni finalmente «su misura». Prevenzione incendi, si svolta. L'approvazione, i mesi scorsi, del Testo unico in materia di incendi, vero e proprio «codice» di salvaguardia volto a snellire le procedure e ammodernare i principi regolatori, prepassione una volta per tutte un quadro normativo fatto di regole eterogenee e talvolta contraddittorie. L'uniformità, quindi, il «driver» principale del provvedimento ministeriale,



Gianbattista Bizzzi (a sinistra) e Rainieri.

pur restando le prassi in vigore fino a ieri alternative alle ultime disposizioni. Informare e sensibilizzare le aziende associate è la direttrice che ha ispirato martedì l'incontro promosso a Palazzo Soragna dal Gruppo Imprese Artigiane: come relatore, il professionista ed esperto in prevenzione incendi Michele Rai-

nieri. Introdotto dal responsabile sportello imprese del Gia Stefano Bizzzi, Rainieri ha ripercorso insieme agli imprenditori in sala il percorso che ha guidato a una formulazione più coerente coi tempi del codice di riferimento: «Il Testo unico rispecchia un approccio differente e permette al Paese - sostiene Rainieri - di recuperare il gap normativo col contesto internazionale. Nel complesso, il decreto introduce strumenti più elastici e modellabili sulle esigenze di ogni singola azienda, col risultato che l'incidenza degli incendi, in Italia già inferiore che altrove, si ridurrà ulteriormente di una quota significativa». La legge interessa tanto le nuove attività quanto quelle preesistenti e già disciplinate da una norma verticale: «La regola si applica quindi - spiega Rainieri - a tutte le officine, gli stabilimenti, i depositi, in generale le attività industriali e artigianali non ancora normate e sin qui governate dal «sentiment» individuale. Da segnalare infine il ruolo che il Testo assegna alla figura dell'assicuratore, avvicinando quindi il sistema italiano al più evoluto modello anglosassone». ♦

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NotizieInBreve

UNIONCAMERE E.R.
Pil regionale, nel 2016 la crescita stimata è dell'1,2%

■ Nel 2015 il Pil regionale dovrebbe essere aumentato dell'1 per cento, ma la crescita attesa nel 2016 dovrebbe fermarsi all'1,2 per cento. E' quanto prevede l'ultima edizione degli «scenari per le economie locali» di Prometeia analizzati da Unioncamere Emilia-Romagna. Nel 2016 continuerà la crescita delle esportazioni (+3,6 per cento), si consoliderà gradualmente un nuovo ciclo degli investimenti (+2,6 per cento) e si rafforzerà la ripresa dei consumi (+1,6 per cento), che continua a procedere con un ritmo superiore a quello del Pil. Con il 2016 arriverà la ripresa delle costruzioni (+2,0 per cento), si consoliderà quella già avviata dell'industria (+2,0 per cento) mentre proseguirà graduale la crescita più lenta nel settore dei servizi (+0,9 per cento).

POMODORO
Anicav: nel 2015 surplus di prodotto trasformato

■ «Sul mercato c'è ancora troppo pomodoro trasformato nel 2015». Secondo i dati raccolti dal monitoraggio di Anicav (l'Associazione nazionale delle industrie conserviere), rispetto alle previsioni di consumo calcolate l'anno scorso, l'esaurimento degli stock di magazzino per la maggior parte delle referenze slitterà in avanti di almeno due mesi. «È necessario, pertanto, che le imprese evitino di contrattare quantitativi superiori alle proprie potenzialità di mercato - si legge in una nota - ponendo in essere un'attenta programmazione delle quantità, che dovrebbero essere ridotte in misura non inferiore al 15% nel Bacino del Centro Sud. E' necessaria una migliore programmazione per la prossima campagna 2016 per riequilibrare il mercato».

CREDITO PLAFOND DI 80 MILIONI

Cariparma-Bei: accordo per le pmi

È stato firmato nei giorni scorsi un accordo tra Cariparma Crédit Agricole e la Bei (Banca europea per gli investimenti) che prevede un plafond di 80 milioni rivolto a Pmi e Mid Cap, con particolare focus verso le esigenze del settore agroalimentare.

Le linee di credito aperte da Cariparma Crédit Agricole consentiranno a molte Pmi (imprese fino a 250 dipendenti) e Mid Cap (aziende con un numero di dipendenti compreso tra 250 e 3.000) di accedere a finanziamenti a condizioni ancora più vantaggiose, grazie al sostegno della Bei.

Le risorse saranno fornite alle imprese che vorranno promuovere iniziative nei settori dell'industria, dei servizi, dell'agricoltura, del turismo, dei cambiamenti climatici o localizzate nelle aree della convergenza. «Rinnoviamo il nostro impe-



Cariparma Focus sull'agroalimentare.

gno - sottolinea Cariparma in una nota - grazie alla partnership con Bei, per sostenere le Pmi e le Mid Cap più dinamiche e pronte a investire e rilanciare innovando». I progetti che verranno finanziati dovranno essere realizzati entro un termine massimo di tre anni dalla data di finanziamento. ♦ r.eco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PER UN FUTURO AL RIPARO DA TUTTO,
SCEGLI IL MUTUO CON IL TETTO GARANTITO.

HAI LA CONVENIENZA DI UN TASSO VARIABILE CON SPREAD A PARTIRE DAL 1,15%
E PER SEMPRE LA PROTEZIONE DI UN TASSO MASSIMO A PARTIRE DAL 2,55%.

E IN PIÙ LA PRIMA RATA LA PAGHIAMO NOI.

MESSAGGIO PROMOZIONALE. OFFERTA RISERVATA AI CONSUMATORI E VALIDA PER MUTUI DELIBERATI ENTRO IL 31/07/2016 E STIPULATI ENTRO IL 31/12/2016. TAN: 1,15%, TAEG: 1,66%. VALIDO PER IL MESE DI FEBBRAIO 2016. CALCOLO PER UN MUTUO DI 100.000 EURO A TASSO AGENTE DURATA DI 10 ANNI. SPREAD FISSO A 1,15% + EURIBOR 3 MESI RILEGATO CON VALORE 16/12/2015. TASSO MASSIMO 2,55%. SPREAD E TASSO MASSIMO VALIDI PER DURATA FINO A 10 ANNI E A CONDIZIONE CHE L'IMPORTO DEL MUTUO RAPPRESENTI IL MASSIMO IL 50% DEL VALORE DI PREZZO DISTRIBUZIONE. QUALORA IL RINNOVAMENTO DI INDICAZIONE ASSIUMA UN VALORE NEGATIVO, IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO NON POTRÀ ESSERE COMunque INFERIORE ALLO SPREAD CONTRATTUALMENTE PREVISTO. PRIMA RATA GRATUITA. PROMOZIONE ATTUALE SOLO PER PERIODICITÀ ANNA MENSILE. FOGGIO INFORMATIVO IN FILIALE O SU SITI DELLE BANCHE DEL GRUPPO. LA CONCESSIONE DEL MUTUO È SOGGETTA AD APPROVAZIONE DELLA BANCA.

CARIPARMA
CRÉDIT AGRICOLE

APERTI AL TUO MONDO.

NUMERO VERDE 800-771100 | CARIPARMA.IT