

E se faccio il leasing mi conviene?

Mutuo o leasing? Per chi intende acquistare casa il dilemma che si pone d'ora in poi non sarà più solo tasso fisso o variabile, ma anche il tipo di finanziamento che si deve chiedere. Una possibilità in più dunque e quindi sicuramente un vantaggio per l'acquirente, che andrà ovviamente "pagato" con un po' di tempo in più a valutare preventivi, vantaggi e svantaggi.

Ora questi calcoli diventano più concreti, perché cominciano ad arrivare sul mercato le prime offerte. La prima banca a muoversi è stata UniCredit ma stanno per arrivare sul mercato le proposte di BCC e Credem.

I vantaggi del leasing sono che la detrazione annua si applica su tutto il canone di locazione e non solo sulla quota di interessi (come avviene invece per il mutuo) e per chi ha il vantaggio "massimo" scatta su un importo di 8.000€ annui (mentre sul mutuo è del 4%). Quindi anche quando la quota di capitale supererà di molto quella degli interessi (tipicamente a fine finanziamento), il vantaggio fiscale resta intatto, mentre nel caso del mutuo il vantaggio si riduce.

Esempio casa UrSELLA	leasing	mutuo
prezzo	€ 200.000	€ 200.000
anni durata leasing/mutuo	20	20
tasso	2,90%	2,90%
anticipo	€ 40.000	€ 40.000
riscatto	€ 30.000	€ -
importo finanziato	€ 130.000	€ 160.000
canone/rata mensile per 20 anni	€ 790	€ 880
spesa lorda complessiva	€ 259.600	€ 251.200
imposte	€ 4.200	€ 3.000
detraz.19% sui canoni (max 8.000€ anno)	-€ 36.000	€ -
detraz.19% sul riscatto (max20.000€)	-€ 3.800	€ -
detrazioni fiscali IRPEF	-€ 39.800	-€ 7.300
	€ 224.000	€ 246.900

Infatti, per un contratto di leasing, quando il soggetto abbia i requisiti per uno sconto pieno (fino a 35 anni e reddito minore di 55.000€) di 130.000€ spalmato **in 20 anni il risparmio fiscale è di 39.800€**. La differenza, quindi, tra i due finanziamenti è a favore del leasing che permette di **risparmiare 22.900€** rispetto al mutuo.

