



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Comprare casa: cinque modi per chi non ha soldi

Autore: Redazione | 26/02/2018



***Come acquistare casa se non disponi di liquidità o di garanzie da offrire alla banca: dal leasing al rent to buy.***

Contratti di lavoro precari, stipendi non adeguati al costo della vita e spesso insufficienti a mantenersi, estrema mobilità e possibili trasferimenti: sono svariati gli ostacoli che oggi si frappongono all'**acquisto di una casa** da parte di una famiglia media monoreddito. Il potere di acquisto del denaro è calato nonostante

l'inflazione pressoché assente degli ultimi anni. In verità sono anche incrementate le spese per beni di consumo, per servizi e abbonamenti che un tempo non incidavano sul bilancio personale: si pensi all'acquisto di uno o più computer, a una connessione a internet, ad almeno un cellulare a testa con relativo contratto voce e dati; poi ci sono gli abbonamenti alle pay-tv e i viaggi che, ormai, non mancano per nessuno, spinti dalle numerose offerte delle compagnie low cost. Insomma alla fine del mese lo stipendio è risicato e non resta un granché da conservare sul conto. Trent'anni fa era molto più facile risparmiare. I nostri genitori, sebbene con sacrifici, sono riusciti ad **acquistare un appartamento** per sé e per i propri figli, cosa che questi ultimi probabilmente non riusciranno a fare. Ecco perché la legge, anche per sostenere l'edilizia, ha creato delle **soluzioni per comprare casa** per chi dispone di scarsa liquidità. Su tutti, poi, regna ormai sovrano il cosiddetto [bonus prima casa](#) che è una agevolazione fiscale in grado di far risparmiare diverse decine di migliaia di euro nel caso di acquisto della prima abitazione di residenza. Ma procediamo con ordine e, prima di procedere nella lettura, ti consiglio di aprire anche la pagina relativa alla nostra guida [Comprare casa senza soldi](#) che potrà fornirti ulteriori approfondimenti sui temi che andremo qui di seguito a trattare.

## Fondo di garanzia prima casa

Spesso il problema principale per chi acquista casa è l'assenza di garanzie da rilasciare alla banca a fronte del finanziamento. Con uno stipendio basso, difficilmente gli istituti di credito concedono mutui; sicché anche chi avrebbe la possibilità di pagare con regolarità e costanza non è messo nelle condizioni di farlo e non può accedere a finanziamenti. Ecco perché è stato creato il cosiddetto **Fondo di Garanzia Prima Casa**: si tratta di una garanzia statale riconosciuta per mutui fino a 250mila euro, gestito da Consap (la concessionaria pubblica di servizi assicurativi). Il Fondo va a coprire la metà del prestito del solo capitale (quindi fino a un massimo di 125mila euro). La garanzia non opera per l'acquisto di abitazioni signorili, ville, palazzi e immobili di lusso, mentre può coprire interventi di ristrutturazione e di aumento dell'efficienza energetica. È necessario presentare la domanda a una delle banche convenzionate il cui elemento può essere ricercato sui siti di Consap ([www.consap.it](http://www.consap.it)) e Abi ([www.abi.it](http://www.abi.it)).

# Fondo di solidarietà per i mutui prima casa

Il secondo problema per chi chiede il mutuo è il rischio della perdita del posto di lavoro o di una riduzione dell'orario e dello stipendio. Per far fronte a questo rischio, connesso all'instabilità dell'andamento economico, è stato istituito il **Fondo di solidarietà prima casa** che corre in soccorso delle famiglie con temporanee difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo acceso per l'acquisto della prima casa, difficoltà determinate da una riduzione del reddito. Grazie ad esso è possibile sospendere le rate del mutuo nel caso di licenziamento, con contratto a tempo determinato o indeterminato o parasubordinato, o nel caso di morte o di invalidità lavorativa del mutuatario. Insomma, il fondo interviene tutte le volte in cui il cittadino vede diminuire, per una causa sopravvenuta, imprevedibile e a lui non imputabile, le proprie possibilità di guadagno. Grazie a tale beneficio è possibile **sospendere le rate del mutuo** per 18 mesi complessivi, divisi anche in due periodi.

Anche in questo caso, il Fondo è gestito da Consap e copre solo i mutui di importo non superiore a 250mila euro.

Per poter accedere alla sospensione delle rate del mutuo è necessario aver già sottoscritto il rogito e presentare un Isee non superiore a 30mila euro.

La domanda di sospensione va indirizzata alla banca che ha erogato il mutuo.

Attenzione però: il fondo di solidarietà può essere un'arma a doppio taglio poiché, durante il periodo in cui non si pagano le rate, gli interessi continuano comunque a decorrere, con il risultato che il debito cresce e il beneficiario si vedrà costretto a spalmare il piano di ammortamento su un tempo più ampio.

Inoltre, l'Abi (Associazione delle banche italiane) ha prorogato fino al prossimo 31 luglio l'accordo con le associazioni dei consumatori sulla **sospensione della sola quota capitale dei finanziamenti** concessi alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione o dei crediti al consumo.

# Leasing immobiliare residenziale

Chi non ha denaro per pagare l'anticipo al costruttore o che non riesce ad accedere al finanziamento della banca ha due possibilità: il leasing immobiliare residenziale e l'affitto dell'abitazione con riscatto. Vediamo singolarmente queste due figure.

Quanto al **leasing immobiliare residenziale**, il funzionamento è ormai noto ed è molto simile al leasing delle auto. L'interessato all'acquisto di una casa chiede a una banca o a una società di leasing di acquistare l'immobile o di farlo costruire secondi i propri gusti. Dopodiché, la società - che è divenuta proprietaria dell'abitazione - la mette a disposizione del proprio cliente il quale paga, a fronte dell'utilizzo, un canone mensile o semestrale, similmente a quanto avviene con l'affitto. Alla scadenza del contratto, il cliente può **riscattare** l'immobile, pagando il residuo prezzo e divenendone proprietario, oppure prorogare il contratto per un ulteriore periodo o recedere del tutto, dovendo però liberare la casa. Certamente la rata del leasing è superiore a quella di un affitto ma l'utilizzatore non vede buttare i propri soldi poiché potrebbe sempre far computare le precedenti rate a titolo di anticipi sul prezzo di acquisto; senza contare che egli sa, sin dall'inizio, il prezzo della casa senza possibili oscillazioni di mercato. Questo è anche un modo per mettersi al riparo dai possibili rincari che il mercato immobiliare conosce.

Chi ha un reddito non superiore a 55mila euro e intende fruire del leasing immobiliare ha una detrazione dall'Irpef del 19% sia sui canoni annui sia su quello finale di riscatto, per tutti i contratti stipulati fino al 2020.

Tali detrazioni, tuttavia, sono consentite solo a condizione che:

- l'utilizzatore destini l'immobile, entro un anno dalla consegna, ad abitazione principale, ossia che vi trasferisca la propria residenza e la dimora principale;
- che abbia un reddito complessivo non superiore a 55mila euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria;
- che non abbia più di 34 anni; per coloro che hanno compiuto 35 anni, la detrazione fiscale è dimezzata (4.000 euro la detrazione sui canoni e 10.000 quella sul riscatto).

Per gli acquirenti con meno di 35 anni gli importi sui quali si applica la detrazione

sono di 8mila euro per i canoni e di 20mila euro per la rata finale; dai 35 anni in poi gli importi si dimezzano.

## **Rent to buy (affitto con riscatto)**

Il **rent to buy** è molto simile al leasing immobiliare residenziale: non si diventa subito proprietari ma dopo un periodo di locazione. A questo strumento si può ricorrere per alloggi sociali da destinare ad abitazione principale. La durata minima iniziale del contratto, prima di poter riscattare la casa, è di sette anni.

In sostanza, la vendita di immobili avviene attraverso un'operazione basata su due contratti collegati ma stipulati in momenti diversi:

- prima, il vero e proprio contratto di rent to buy, con il quale si attribuisce a un soggetto il godimento dell'immobile che egli ha intenzione di acquistare;
- poi, la vendita, in modo analogo a un normale contratto di vendita, ma che, però, è eventuale, subordinata al fatto che il conduttore eserciti il diritto d'acquisto contrattualmente previsto. L'opzione deve essere esercitata entro il decimo anno.

Non è previsto nessun incentivo fiscale per l'acquirente. Ma trattandosi di alloggi sociali, i prezzi sono più bassi di quelli di mercato.

Il futuro acquirente e i suoi familiari non devono possedere altre case sul territorio regionale.

I **vantaggi del rent to buy**, soprattutto in momenti di crisi del mercato immobiliare, sono molteplici, dato che il futuro acquirente può:

- acquistare l'immobile pagandone il prezzo in modo dilazionato, pur avendone immediatamente la disponibilità;
- decidere se acquistare l'immobile o meno dopo averlo avuto in locazione;
- ottenere facilitazioni nella richiesta di un mutuo: si riesce a essere più credibili dal punto di vista della solvibilità e risulta ridotto l'importo da farsi erogare (le banche infatti non concedono quasi mai mutui oltre l'80% del valore di perizia dell'immobile);
- posticipare l'atto notarile e le relative spese;
- posticipare il momento in cui deve versare le imposte sull'acquisto;

- godere di un maggior tempo per vendere l'immobile che si intende eventualmente sostituire con quello oggetto del futuro acquisto.

## **Prestito vitalizio ipotecario**

Il prestito vitalizio ipotecario è una soluzione per chi ha più di 60 anni ed è già proprietario di un immobile. In sostanza, l'interessato si rivolge a una banca e chiede un prestito pari a una percentuale del valore dell'immobile da acquistare, dietro concessione di ipoteca sullo stesso immobile. Così facendo, può diventare proprietario dell'abitazione.

Alla morte del proprietario gli eredi possono scegliere se:

- rimborsare il prestito alla banca (a rate o meno), estinguere l'ipoteca e tenersi l'immobile;
- vendere l'immobile o farlo vendere alla banca, sempre a prezzo di mercato, estinguendo con il ricavato il debito.