



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



Mutuo o affitto: cosa conviene nel 2019?

7 Gennaio 2019 | Autore: Carlos Arija Garcia

Le agevolazioni fiscali ed i vantaggi per chi compra un immobile grazie ad un finanziamento o per chi lo prende in locazione.

Tuo figlio sta per staccarsi dalla famiglia. Vorrebbe convivere o sposarsi e sta

cercando casa. Tuttavia, non sa se fare un investimento per acquistarla restando, così, a lungo in un luogo fisso oppure affittarla per avere la possibilità di spostarsi altrove in qualsiasi momento. Oltretutto, si chiede se questo sia il momento opportuno per prendere un immobile di proprietà o se sia meglio aspettare e, nel frattempo, scegliere una locazione. Ti gira la faticosa domanda: tra **mutuo e affitto, cosa conviene nel 2019?** Sapresti come rispondergli?

Certo, prima di prendere una decisione vanno valutati a monte diversi fattori. Uno, fondamentale, il lavoro: tuo figlio ha un'occupazione fissa che gli consentirebbe di affrontare il pagamento del mutuo? Fa un mestiere che gli permetterebbe di rimanere in una città per parecchio tempo oppure lui o la futura moglie o compagna sono a rischio di essere trasferiti in un'altra sede? Ecco uno dei nodi da risolvere quando si pensa a **cosa conviene fare**: impegnarsi in un **mutuo** o scegliere l'**affitto**?

Altra questione rilevante: ammesso che ci siano da parte dei risparmi ed un lavoro solido, ci sono nel **2019** delle **agevolazioni per chi acquista una prima casa con un mutuo** o conviene scegliere l'**affitto** perché lo Stato offre dei benefici più appetibili?

Terzo aspetto che può influire nella scelta tra mutuo e affitto: tuo figlio e la sua dolce metà pensano alla casa come ad un bene destinato esclusivamente al loro presente oppure hanno in mente di fare un investimento che resti un domani ai figli?

Dalle risposte a queste domande vengono fuori i vantaggi e gli svantaggi del **mutuo** e dell'**affitto**, per capire **cosa conviene nel 2019**. Vediamoli insieme.

Mutuo: i vantaggi nel 2019

Quando **conviene fare un mutuo** per acquistare una casa? Innanzitutto, quando si vuole da quell'immobile una garanzia di stabilità, sapendo che non ci si vorrà spostare altrove e che si vorrà lasciare un patrimonio ai figli i quali, a loro volta, decideranno se vendere la casa o tenerla per sé.

Anche se non si vuole restare per sempre nello stesso posto, altro vantaggio di essere proprietari di una casa e, quindi, di fare il mutuo, è quello di poterla rivendere quando serve ed avere il capitale che serve per acquistarne una nuova.

Se si ha una certa disponibilità economica, fare un **mutuo per acquistare una casa** che non diventerà abitazione principale consente di affittarla per restituire alla banca le rate del finanziamento con i soldi del canone di locazione. Una volta estinto il mutuo, quei soldi saranno un guadagno garantito.

Non bisogna trascurare i vantaggi fiscali di fare un mutuo nel 2019, soprattutto se il finanziamento è destinato alle giovani coppie ed alle famiglie con un solo genitore. I tassi di interesse non sono elevati e le agevolazioni sono interessanti.

Mutuo: il Fondo di Garanzia 2019

Una di queste agevolazioni è il **Fondo di Garanzia sul mutuo** per l'acquisto della prima casa. Nella sostanza, il Fondo copre il 50% dell'intero capitale per un massimo di 250mila euro. Il beneficio riguarda chi non è proprietario di un altro immobile ad uso abitativo, ad eccezione di chi lo possiede per successione o in comodato d'uso.

La casa deve avere certi **requisiti** affinché chi l'acquista con un mutuo possa accedere al Fondo di Garanzia. Nello specifico deve:

- trovarsi nel territorio nazionale;
- rientrare in una categoria catastale diversa da queste: A/1 (signorile), A/8 (villa) o A/9 (castello o palazzo di pregio artistico o storico). Non deve, quindi, essere o avere caratteristiche di lusso;
- avere una superficie maggiore di 95 metri quadri.

Il Fondo di Garanzia permette di ottenere un **tasso agevolato sul mutuo** purché a richiederlo sia:

- una coppia di cui almeno uno dei due abbia meno di 35 anni;
- una famiglia con un solo genitore e figli minorenni;
- un giovane under 35 con contratto di lavoro atipico.

La **domanda** per accedere a queste agevolazioni va fatta direttamente alla banca o all'intermediario al momento della sottoscrizione del mutuo.

Il mutuo a tasso zero

Nel 2019 è possibile usufruire del **mutuo a tasso zero**, anche se quest'agevolazione per l'acquisto della prima casa presenta alcune limitazioni. La

più importante, il fatto che la casa deve essere acquistata **in una regione del Sud**. Inoltre, il mutuo non deve superare i 200mila euro e deve avere una durata inferiore ai 20 anni. E la coppia richiedente deve avere 2 figli e pensare ad un terzo entro il 2021 (compreso). Quando si dice «programmazione familiare».

In cambio, lo Stato garantisce attraverso il Pacchetto Sud della manovra 2019, oltre al mutuo agevolato, anche un **terreno agricolo in omaggio**. Si tratta di un pezzo di terra dismessa o in stato di abbandono. Ma, come direbbero i nostri vecchi, «a caval donato...».

Saranno le regioni interessate a pubblicare durante l'anno i bandi per accedere all'agevolazione di questo mutuo.

Mutuo: la detrazione fiscale

Da ricordare anche che l'ultima manovra finanziaria ha confermato la **detrazione fiscale del 19%** sugli interessi passivi del **mutuo per la prima casa**. C'è un tetto massimo della spesa detraibile ed è fissato in 4.000 euro.

Per avere diritto alla detrazione è necessario che il richiedente sia titolare dell'immobile e del mutuo acceso per l'acquisto della casa. Che deve essere «prima casa», cioè abitazione principale per sé o per il nucleo familiare.

Affitto: i vantaggi nel 2019

Volere non sempre è sinonimo di potere. E nemmeno di convenienza. C'è chi vorrebbe una **casa di proprietà** ma non se lo può permettere, nemmeno con un **mutuo**. E chi, tutto sommato, avrebbe le risorse ed i requisiti per chiedere ed ottenere un mutuo agevolato ma preferisce la soluzione dell'**affitto**. Per quali motivi? Forse perché nella locazione vede uno di questi **vantaggi**:

- **non richiede** di avere in partenza un cospicuo risparmio da investire in un **finanziamento**;
- consente più facilmente di **spostarsi** da una città all'altra per motivi di lavoro, di famiglia, ecc.;
- non comporta la necessità di occuparsi della **manutenzione straordinaria**, di competenza del proprietario dell'immobile, il che significa contenere i costi;

- permette di usufruire di **agevolazioni fiscali**.

Affitto: la cedolare secca

Il principale **vantaggio fiscale** di chi sceglie l'**affitto** di una casa è quello della **cedolare secca** sul canone concordato. Significa che l'inquilino ha la certezza di quello che paga dall'inizio alla fine del contratto senza che il canone possa aumentare. Il proprietario, infatti, ha una **tassazione fissa** al 10% sulla locazione di un'immobile destinato ad abitazione ma, in cambio, dovrà lasciare il canone fisso sull'importo stabilito dall'accordo tra le associazioni degli inquilini e dei proprietari.

Si capisce che anche al padrone di casa conviene la cedolare secca con canone concordato: se l'importo dell'affitto non fosse irremovibile, la tassazione sarebbe al 21% anziché al 10%.

Affitto: le detrazioni fiscali

Tra i **vantaggi di scegliere l'affitto** c'è anche quello della **detrazione fiscale sul canone** pagato per l'abitazione principale, detrazione che va riportata sul 730. L'**importo** varia a seconda del tipo di contratto e del reddito.

Se si tratta di una locazione in cedolare secca, la **detrazione 2019** è di:

- 495,80 euro per un reddito che non supera i 15.493,71 euro;
- 247,90 euro per un reddito tra 15.493,72 e 30.987,41 euro.

Per i contratti di affitto generici, la detrazione 2019 è di:

- 300 euro per un reddito che non supera i 15.493,71 euro;
- 150 euro per un reddito che non supera i 15.493,71 euro.