



A scuola con BSM



11 aprile 2018

La casa: mutuo o leasing?



**L'Amministratore Delegato di
Banca di San Marino
Domenico Lombardi**



A scuola con BSM





Podeschi Marco

**Segretario di Stato per l'Istruzione, Sport,
Innovazione Tecnologica**

A scuola con BSM



A scuola con BSM



Luigi Scola

Direttore Centrale per il Mercato



Il percorso di A scuola con BSM

- 1° SERATA «Il mistero del risparmio» di Marco lo Conte de «Il Sole 24 ore»
- 2° SERATA: «Il conto corrente e gli strumenti di pagamento»
- 3° SERATA: «Gli strumenti finanziari e il loro regime fiscale»
- 4° SERATA: «La casa: mutuo o leasing?»

A scuola con BSM



Tamara Della Valle

Vice Responsabile Servizio Crediti





Bollini Alessandro
Responsabile Ufficio Leasing

A scuola con BSM



LA CASA

Acquistare o affittare?

Mutuo o Leasing?

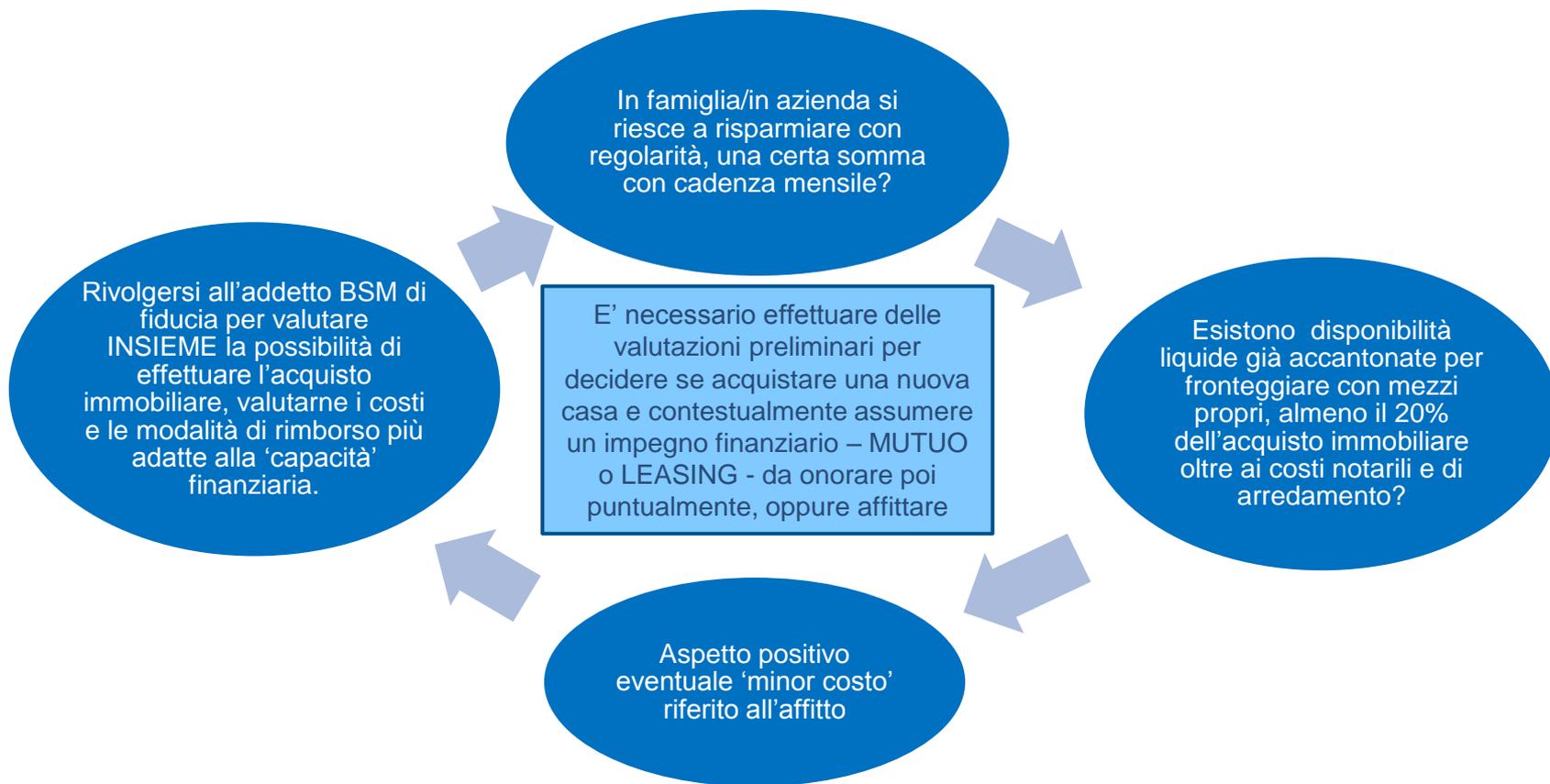
- Definizioni
- A chi sono dedicati
- Mutuo e Leasing a confronto
- Scegli quelli più adatti alle tue esigenze
- Imposta di Registro e oneri extra bancari
- Focus Mutuo prima casa
- Focus Leasing
- Esempio di piano di ammortamento





Acquistare o affittare?

Acquistare o affittare?





Mutuo o Leasing

Mutuo o leasing: definizioni

Mutuo

E' un contratto con il quale la Banca consegna al Cliente una certa somma di denaro ad un determinato prezzo (tasso di interesse).

Contestualmente il Cliente si obbliga a restituire alla Banca detta somma in un certo numero di anni - secondo un piano di ammortamento prestabilito ovvero mediante il pagamento di rate comprensive di quota capitale e quota interesse

Leasing

E' una forma di finanziamento con la quale il cliente (utilizzatore o conduttore), in cambio di un canone periodico, ottiene la disponibilità di un bene, ne acquisisce la proprietà al termine del contratto esercitando il diritto di riscatto.

Soggetti coinvolti in un contratto di Leasing:

Utilizzatore: persona fisica o giuridica che sceglie e utilizza il bene nell'ambito dell'esercizio di un'impresa o professione.

Concedente: colui che acquista il bene scelto dall'utilizzatore ne conserva la proprietà fino al momento dell'eventuale riscatto;

Fornitore: colui che vende l'immobile scelto dall'utilizzatore.

Mutuo o leasing: a chi sono dedicati?

Mutuo

E' dedicato a tutte le persone fisiche e giuridiche che hanno la necessità di acquistare un bene immobile ad uso commerciale, industriale, artigianale o residenziale.

Leasing

E' dedicato a tutte le persone fisiche e giuridiche professionisti ed artigiani residenti nella Repubblica di San Marino che hanno necessità di acquistare un bene immobiliare ad uso commerciale, industriale, artigianale o residenziale.

Mutuo o leasing: a confronto

Mutuo

Proprietà del bene

Del Cliente (con ipoteca a favore della Banca)

Importo finanziabile

Massimo l'80% del valore del bene

Durata (persone fisiche)

Max 30 anni (25 anni con contributo statale)

Leasing

Proprietà del bene

Della società di leasing (il Cliente o conduttore) ha tutti gli obblighi e i doveri del proprietario per tutta la durata del contratto

Importo finanziabile

Massimo l'80% del valore del bene

Durata (persone fisiche)

Max 30 anni (consigliabile 25 anni)
Min 4 anni

Mutuo o leasing: scegli quelli più adatti alle tue esigenze

Mutuo

- **Mutuo a rata costante**: l'importo della rata viene concordato con la Banca inizialmente e rimarrà costante per tutta la durata del mutuo;
- **Mutuo a rata variabile**: l'importo della rata risente delle oscillazioni del tasso di interesse, pertanto potrebbe variare di mese in mese;
- **Mutuo a tasso misto**: Tasso fisso (quindi con rata costante) per i primi 5/10 anni poi tasso variabile fino alla scadenza massima di anni 30.

Leasing

- **Leasing a canone variabile**: l'importo del canone risente delle variazioni del parametro di riferimento che determina il tasso di interesse applicato (euribor 3 mesi + spread), in caso di variazione il canone viene variato (indicizzazione) in base alle oscillazioni del parametro.
- **Leasing a canone costante**: l'importo del canone viene concordato con la Banca inizialmente e rimarrà costante per tutta la durata del leasing;
- **Leasing a canone erratico**: stipulato in base ai flussi di cassa del conduttore.

Mutuo o leasing: Imposta di registro e oneri extra bancari

Mutuo

Imposta di Registro:

6,40% del prezzo di acquisto (0,40% se prima casa)

Ipoteca:

0,30% sulla vera sorte

0,50% sul valore dell'ipoteca

Spese legali

Chiedere sempre un preventivo al proprio legale di fiducia

Leasing

Costi al momento dell'acquisto:

Imposta di proprietà 6,40% calcolata sul prezzo di acquisto

In caso di prima casa 0,40% + 100,00 tassa fissa

Registrazione del contratto di leasing

0,25% sul valore finanziario del contratto.

Spese legali

Costi al momento del riscatto:

Imposta di proprietà 6,40% calcolata sul 5% del valore dell'operazione finanziaria.

Spese legali

Terminologia

Euribor (tasso interbancario di offerta in euro): Tasso di riferimento, calcolato giornalmente, ufficiale, che equivale alla base del tasso di interesse

Tasso Soglia: limite massimo dettato trimestralmente da BCSM oltre al quale si ricade in USURA

Spread: quota percentuale di maggiorazione, che determina il tasso di interesse dell'operazione

TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale): costo 'vero' del finanziamento. Tiene conto di tutte le spese sostenute (costo dell'assicurazione, spesa per rata/canone, spese di perizia, ecc..)

TAN (Tasso annuo Nominale)= Euribor + Spread

Focus: Mutuo prima casa

- Agevolazioni per l'acquisto della prima casa rivolte a tutti i residenti sul territorio sammarinese
- Requisiti di Legge (n.44 del 2015) per poter beneficiare del contributo in conto interessi elargito, con cadenza annuale, dallo Stato:
 - ✓ durata massima del mutuo **25 anni**
 - ✓ importo del mutuo: **minimo €40.000** e **massimo €450.000** (in ogni caso il contributo verrà calcolato dall'Ufficio del Lavoro sezione Cooperative su un importo massimo pari a € 130.000)
 - ✓ metratura **massima 200 mq** (30mq di base + 15 mq per ogni ulteriore componente del nucleo familiare)
 - ✓ percentuale di **contributo in conto interessi variabile dal 55% al 70%** e inversamente proporzionale alla durata del mutuo
- In caso di possesso dei requisiti di cui alla Legge 44/2015 il Cliente può rogitare l'immobile e contestualmente stipulare il mutuo ipotecario (in esenzione di imposte di registro sull'ipoteca). Successivamente può poi richiedere l'ammissibilità al contributo inviando tutta la documentazione all'Ufficio del Lavoro Sezione Cooperative



Focus: Leasing

- Normativa di riferimento Legge 19 novembre 2001 n° 115 "legge sulla locazione finanziaria".
 - ✓ durata **massima 30 anni - minima 4 anni**;
 - ✓ importo **massimo finanziabile 80%** del valore di acquisto del bene;
 - ✓ importo **minimo finanziabile 20%** del valore di acquisto del bene;
 - ✓ deducibilità, per i soggetti giuridici, dell'anticipo;
 - ✓ deducibilità dell'intero canone per i soggetti giuridici (quota capitale e quota interessi);
 - ✓ agevolazioni fiscali in caso di subentro al contratto di leasing (1,50% sul prezzo di cessione + 0,25% sul valore del contratto);
 - ✓ accesso al Fondo Servizi Sociali/Credito agevolato per il beneficio del contributo in conto interessi.

LEASING



Mutuo o leasing: esempio di piano di ammortamento

Tipo mutuo..... : IPOTECARIO

Tipo rata..... : RATA FISSA FRANCESE

Importo del mutuo...(EUR) : 100.000,00

N. totale di rate..... : 120

Periodicita' capitalizz.. : 12 Mensile

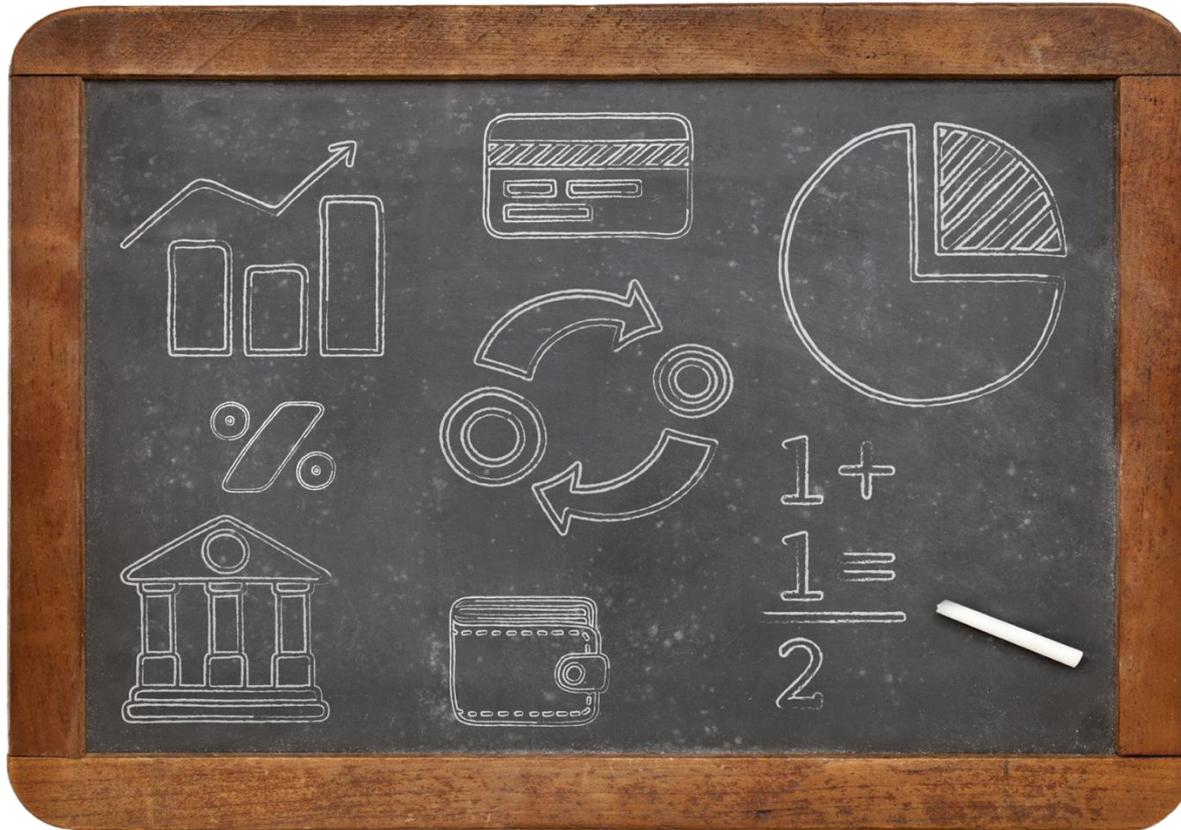
Tasso nominale in corso.. : 3,40000

TAEG apertura..... : 3,598 calcolato su base anno 12 mesi

NR. SCADENZA	IMP. RATA	QUOTA CAPIT.	QUOTA INTER.	DEB. RESID.
001 06/03/2018	984,19	700,86	283,33	99.299,14
002 06/04/2018	984,19	702,84	281,35	98.596,30
003 06/05/2018	984,19	704,83	279,36	97.891,47
004 06/06/2018	984,19	706,83	277,36	97.184,64
005 06/07/2018	984,19	708,83	275,36	96.475,81
.....				
.....				
120 06/02/2028	984,19	980,18	4,01	0
TOTALI	118.102,80	100.000,00	18.102,80	0,00



A scuola con BSM



PROSSIMA SERATA 18 aprile 2018
Come scegliere le assicurazioni



GRAZIE PER L'ATTENZIONE!