

Trend Un bilocale a Roma frutta il 4,1% netto l'anno, a Milano il 3,6% contro l'1,4% dei titoli di Stato

# Investimenti Il mattone batte i Btp: tutte le strade per farlo rendere al meglio

Un business redditizio sulla carta, ma non privo di insidie. E che deve fare i conti col Fisco

DI GINO PAGLIUCA

**U**n dividendo netto dal 2,9 al 4,1% ogni anno e per otto anni affittando una casa. Se si considera che i Btp con scadenza 2024 rendono poco più dell'1% l'acquisto di un alloggio per investimento può apparire un'ottima opportunità.

E nel secondo semestre del 2015 tutte le fonti concordano sul fatto che la quota di acquisti fatti con la finalità di mettere a reddito l'immobile ha avuto un'impennata. Secondo Tecnocasa, ad esempio, a fine 2015 a Milano la componente di acquisto ad uso investimento toccava il 20,2%, a Firenze il 29,9%, a Torino il 18,3%, a Roma il 16,6% ed infine a Napoli il 26,6%. Anche Nomisma aveva segnalato un aumento di questo tipo di acquisto, ma anticipando quanto verrà reso noto nel nuovo rapporto sul mercato, Luca Dondi dice che nella prima parte del 2016 la percentuale è tornata a scendere a valori più fisiologici.

Corriere Economia ha preso proprio da Nomisma i dati su cui ha effettuato il

**Tra le grandi città quella meno conveniente è Bologna**

**Le performance migliori se si sceglie la cedolare secca sugli affitti**

calcolo dei rendimenti in sei grandi città. Sono stati considerati due immobili: quattro locali in un'area semicentrale e un bilocale in periferia, ipotizzando la possibilità di applicare la cedolare secca. In questo modo la somma tra prelievo diretto sul canone e imposte comunali finisce per decurtare mediamente il canone di un terzo.

La Capitale offre il rendimento netto maggiore (3,7% per il quadrilocale, 4,1% per il bilocale), a Milano il quadrilocale rende sulla carta il 3,1%, il bilocale il 3,6%. Le performance più basse tra le città considerate sono quelle di Bologna, ma il risultato non stupisce perché l'offerta di case in locazione di lunga durata nel capoluogo emiliano è da considerarsi quasi «residuale». In città è molto più redditizio il business dell'affitto a studenti.

## Tendenze

Il problema è che la locazione standard da otto anni a canone libero rischia di avere sempre meno appeal anche nelle altre città. Non è un problema di reddito: se il contratto avviene tra privati e, come abbiamo ipotizzato nei nostri calcoli, si può applicare la cedolare secca al 21%, gli affitti residenziali oggi sono remunerativi. Ma il contratto normale presenta due svantaggi non da poco: se si ha necessità della casa (ad esempio perché si ha biso-

gno di venderla) di fatto non la si può liberare per otto anni; se l'inquilino non paga sfrattarlo è costoso e difficile. Inoltre la lunga durata del contratto rende aleatorio il *capital gain* alla rivendita, soprattutto perché è del tutto improbabile che la casa dopo anni sia nello stato in cui era a inizio locazione.

Una soluzione per limitare il rischio della morosità sarebbe quella di locare a una società che magari usa la casa per subaffittarla per periodi più brevi.

## Pro e contro

Ma in questa ultima ipotesi il rendimento della locazione scende drasticamente, perché la cedolare secca non è applicabile e il 95% dei canoni percepiti va imputato a Irpef, inoltre bisogna pagare la registrazione. Per restare alle nostre tabelle, un contratto del genere applicato per il quadrilocale di Roma renderebbe il 2,6% anziché il 3,7%, un bilocale in periferia a Milano il 2,5% anziché il 3,6%.

Tutte le altre strade alternative alla locazione ordinaria presentano vantaggi e controindicazioni. La più praticata è la scelta dei contratti a canone concordato: in molte città il loro numero supera quello degli affitti ordinari. Con due rilevanti eccezioni, Napoli e soprattutto Milano, dove il livello dei canoni ricavabili è ancora troppo basso rispetto a quello dei canoni

liberi.

I vantaggi del regime concordato sono due: il primo è la durata ridotta a cinque anni, la seconda è la fiscalità molto vantaggiosa: con la cedolare secca infatti il prelievo sui canoni è solo del 10%.

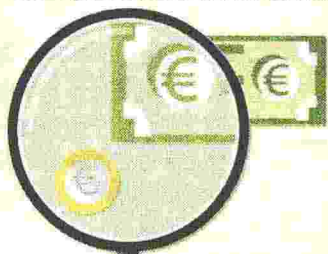
Per superare l'handicap della durata si può puntare sugli affitti transitori (durata massima 18 mesi) e a studenti: se fatti però in piena regola i canoni non sono liberamente determinabili.

## Occasioni

Oppure ci sono gli affitti brevissimi, con finalità turistica. Funzionano nei centri storici e nelle periferie meglio servite delle grandi città e possono rendere bene, ma anche qui gli svantaggi non mancano: se si fa da soli, ricorrendo per pubblicizzare l'immobile a un sito di affitti di case vacanza, oltre a pagare una commissione a chi procura il contratto, bisogna gestire l'arrivo, il soggiorno e la partenza dell'ospite, mettere in conto gli inevitabili danneggiamenti all'immobile ed avere predisposizione ai contatti umani. Insomma, più che di un investimento si tratta di un lavoro. Se invece si dà la casa in completa gestione a una società specializzata le commissioni si portano via una fetta importante del guadagno e il Fisco si porta via quasi tutto il resto. Quando va bene si ricavano le spese condominiali. Può valerne la pena se si deve tenere la casa in *standby* per un figlio, altrimenti meglio accontentarsi dei Btp.

## QUANTO OFFRE IL MATTONNE

RENDIMENTO LORDO E NETTO DELL'INVESTIMENTO IN LOCAZIONE DI...



... 100 METRI QUADRATI IN ZONA SEMICENTRALE

	Valore casa	Canone annuo	Rendimento lordo	Rendimento netto
Roma	370.000	19.500	5,3%	3,7%
Milano	382.000	17.400	4,6%	3,1%
Napoli	229.000	10.800	4,7%	3,2%
Torino	202.000	9.700	4,8%	3,3%
Firenze	289.000	13.000	4,5%	3,1%
Bologna	241.000	10.300	4,3%	2,9%



55 METRI QUADRATI IN PERIFERIA

Roma	128.000	7.400	5,8%	4,1%
Milano	126.000	6.600	5,2%	3,6%
Napoli	81.000	4.600	5,7%	4,0%
Torino	78.000	4.300	5,5%	3,9%
Firenze	125.000	5.900	4,7%	3,2%
Bologna	105.000	4.700	4,5%	3,0%

s.f.

Fonte: elaborazione Corriere Economia su dati Nomisma

