

Costi doppi rispetto all'appartamento principale

# Comprare la seconda casa è diventato un lusso per pochi

Dieci anni fa il 40% di chi acquistava un immobile era già proprietario di un'abitazione. Oggi le tasse sul mattone da investimento sono esplose, dimezzando così gli acquirenti

ANTONIO SPAMPINATO

Fino a non molti anni fa, pianificare l'acquisto di una seconda casa rientrava nell'ordine delle cose per diverse famiglie italiane. Chi puntava a Portofino, Costa Smeralda e Cortina era un privilegiato, ma moltissime località turistiche permettevano investimenti accessibili, alla portata di tanti, aiutati dagli istituti di credito che non si facevano pregare per concedere un mutuo (ipotecario, per carità). Persino l'acquisto di un monolocale da mettere a reddito poteva far parte di un piano di risparmio oculato. Oggi non è più così e non è solo la crisi economica, con la sua lunga coda, che ha fatto cambiare le strategie d'investimento degli italiani. Anche il fisco ha fatto la sua parte. Anzi, probabilmente di questa storia è il protagonista.

Nel 2006 passarono di mano circa 870 mila abitazioni residenziali di cui il 40% era costituito da seconde case. Dieci anni dopo le compravendite, pur avendo registrato un balzo del 30% rispetto ai tre esercizi precedenti, sono state solo 530 mila e soltanto il 20% ha riguardato le seconde case.

Con i conti correnti che continuano a gonfiarsi al posto dei materassi, è sorprendente che un popolo appassionato del mattone come il nostro non approfitti dei prezzi considerati, con poche eccezioni, ai minimi e ormai destinati ad alzarsi. Non siamo più negli anni dell'inflazione galoppante quando i guadagni in conto capitale davano l'impressione di aver fatto affari d'oro, ma le previsioni parlano di segni più, seppure modesti.

LE IMPOSTE SULLA CASA			
Esempio per l'acquisto di una casa di 150 mila euro e un valore catastale di 450 euro. Compravendita tra privati			
PRIMA CASA		SECONDA CASA	
<b>Acquisto</b>			
Onorario notaio (con mutuo)	1.200 euro	Onorario notaio (con mutuo)	1.500 euro
Imposta di registro	1.039 euro	Imposta di registro	5.103 euro
Altre imposte	100 euro	Altre imposte	100 euro
Commissione agenzia immobiliare	3.750 euro	Commissione agenzia immobiliare	3.750 euro
Visura	100 euro	Visura	100 euro
<b>Spese mutuo</b>			
Istruttoria	600 euro	Imposta sostitutiva 2%	2.000 euro
Perizia	300 euro	Istruttoria	600 euro
Imposta sostitutiva 0,25%	250 euro	Perizia	300 euro
<b>Spese di mantenimento ordinarie extra condominio</b>			
Bolletta elettrica	518 euro	Bolletta elettrica	699 euro
<b>TOTALE</b>	<b>7.857 euro</b>	Imu-Tasi 10,6 per mille	801 euro
		<b>TOTALE</b>	<b>14.953 euro</b>

P&G/L

E qui entra in gioco il fisco. Dall'imposta sostitutiva a quelle locali, i proprietari, comunque diffusi, sono facili da individuare, quindi ottimi polli da spennare. L'allegato del Sole24Ore dedicato al mercato immobiliare, Casa24Plus, ha messo in fila i costi e il peso delle imposte che gravano sull'acquisto della prima e

della seconda casa. L'esempio proposto, che riportiamo nella tabella in pagina, riguarda un appartamento di 150 mila euro con un valore catastale di 450 euro, comprato con un mutuo. I costi del notaio variano di poco: 1.200 euro per la prima, 1.500 euro per la seconda, mentre identica è la commissione pagata all'agenzia

immobiliare (3.750 euro). La mazzata arriva con l'imposta di registro: 1.039 euro nel caso la transazione (tra privati) riguardi l'acquisto dell'abitazione principale, 5.103 se invece l'acquirente ha già la prima casa.

Acquistando con un finanziamento, è necessario pagare l'imposta sostitutiva dello 0,25% (250 euro, nell'esempio) o del 2% (2.000 euro) a seconda si tratti della prima o seconda casa. Sull'appartamento diverso dall'abitazione principale c'è poi da considerare l'Imu e la Tasi (801 euro nella simulazione) e, tra le spese di mantenimento, va tenuto conto pure del caro energia elettrica a scapito dei ricconi che si permettono di comprare la cassetta al mare o sui monti.

Sta per arrivare la riforma del catasto. La promessa è che sarà a parità di gettito. Chi ci crede alzi la mano.