

Se la seconda casa è un lusso

Tra Imu e spese alti oneri e redditività ridotta dalle incognite

Saverio Fossati

■ Conviene? Mah. La vera ragione che può spingere all'acquisto di una seconda casa è quella di usarla davvero per le vacanze o di conservarla per ragioni tradizione familiare. Mettendo in conto un po' (e in qualche caso un bel po') di spese annuali. Chi invece pensasse a un investimento in piena regola dovrebbe essere molto cauto e contare su un pizzico di fortuna, sapendo che la redditività sarà bassa.

Partiamo dalla seconda casa "classica": anche se i prezzi sono molto più appetibili di un tempo (si veda l'articolo qui sopra) gli oneri sono rimasti, anzi, dopo l'introduzione dell'Imu, sono diventati assai pesanti. Anzitutto sull'acquisto: per un immobile medio (un bilocale in città e un trilocale in un piccolo centro) da 150mila euro (rendita catastale di 450 euro) le imposte sull'acquisto tra privati sono circa 5.200 euro (1.100 se fosse stata prima casa).

Ma il peso davvero in sostenibile

sono le imposte locali, cioè l'Imu: sono almeno 700 euro l'anno (la prima casa è esente), cui si aggiunge la tassa rifiuti (Tari o Tia), questa, però molto variabile a seconda dei Comuni e della politica che seguono nei confronti dei non residenti. In ogni caso 200 euro bisogna metterli in conto.

Non va scordata la manutenzione ordinaria e straordinaria: molte seconde case sono inserite in normali condomini, quindi i proprietari non spendono molto più che in città: la spesa media annua si può quantificare tra i 500 e i 1500 euro se c'è il riscaldamento centralizzato. Se invece la casa è isolata (villetta o rustico) molte delle spese che in un condominio vengono divise tra tutti restano a carico dell'unico proprietario (tetto, esterni, giardino, viali d'accesso...) e quindi, anche se si risparmia sul riscaldamento e sulla portineria, una media di 1000-1500 euro annui va messa in conto. Insomma, alla fine siamo tra i 1.500 e i 2.500 euro annui di spese fisse. Si consideri però che con lo stesso importo si affitta una casa per le vacanze da due settimane a un mese, senza alcun grattacapo.

L'aspetto reddituale, invece, va considerato sotto due profili: affittare la seconda casa nel periodo delle vacanze con la «tassa piatta» del 21%, an-

che attraverso portali o agenzie, consente almeno (in certi casi bastano anche poche settimane) di andare in pari con le spese. Affittarla per tutto l'anno con contratto a mercato libero (4 anni più altri 4 di rinnovo automatico), sempre con la «cedolare» del 21 per cento, permette un margine di redditività. Ma quale? In città, con un affitto medio lordo di 600 euro al mese e spese condominiali a carico dell'inquilino, si può arrivare a un rendimento ottimale del 2,5%-3% ma solo se l'inquilino paga sempre e se non ci sono periodi di «sfitto». Altrimenti il 2,5% netto è difficilmente superabile. A meno di non scegliere il contratto da uno a 18 mesi (nei capoluoghi di provincia e nelle aree metropolitane ad alta densità abitativa) con studenti fuori sede: il canone è quello concordato (più basso) ma la cedolare scende al 10% e la redditività sale un poco.

Infine, si consideri che il 15% delle case che passano di mano sono donazioni (dati del Notariato): seconde case che vengono passate ai figli che (formalmente) ne fanno l'abitazione principale e dribblano l'Imu. Ma attenzione: di fatto è un anticipo d'eredità e al momento della successione le liti con altri eredi sono probabili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

