

Pensieri in libertà sugli immobili a reddito



Ieri sera faticavo a prendere sonno, e navigando su Facebook ? lo so, non è il modo migliore per addormentarsi? ? mi sono imbattuto in questa inserzione, che mi ha impressionato. L'annuncio è emblematico della situazione che sta vivendo il settore immobiliare in Italia, con poche eccezioni (Milano, zone di villeggiatura rinomate, ecc.).

01:04 4G 61

< 🔍 ...



Scambio Casa con Auto Recente. Centro paese Capriglio (AT) da finire Ristrutturazione interna
€ 19.500

Annuncio pubblicato 15 ore fa presso Castelnuovo Don Bosco, Piemonte

[Invia un messaggio al venditore](#)

Mi piace **Commenta** **Invia offerta** **Salva**

[Home](#) [Watch](#) [Marketplace](#) [Dating](#) [Notifiche](#) [Menu](#)

Mi capita che mi venga chiesto un parere sull'opportunità di investire i propri risparmi in immobili, ?perché i miei genitori/nonni hanno sempre fatto così e hanno sempre guadagnato?.

Già? anche Nokia ha sempre venduto i suoi telefoni guadagnandoci, anche Kodak vendeva i rullini e ci guadagnava, anche la Pan Am vendeva voli aerei e ci guadagnava? ma poi le cose come spesso accade sono cambiate in maniera repentina, e tutti conosciamo il destino di queste aziende.

Tornando all'immobiliare, voglio aiutarvi a fare qualche riflessione sui motivi che, al giorno d'oggi, rendono più difficile ottenere ritorni economici positivi da questo tipo di investimento. Soffermiamoci dunque sullo stato di fatto odierno: **quanto costa oggi possedere un immobile?**

Prima di provare ad elaborare una risposta, è doverosa una premessa. Il sistema fiscale connesso alle proprietà immobiliari è estremamente eterogeneo e complesso; io mi concentro sugli oneri ai quali il Fisco sottopone gli **immobili soggetti ad investimento**, per dare un'idea complessiva di quanto può costare ?il mattone? da mettere a rendita (ad esempio in confronto agli investimenti finanziari).

Immaginiamo allora che Giovanni, un investitore come tanti, decida di acquistare un immobile da ?mettere a reddito? in una media città italiana. A quali tributi va incontro il suo investimento, dall'inizio alla fine?

TRIBUTI PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE]

Le imposte da pagare quando si compra casa sono diverse e dipendono da una serie di fattori.

Se Giovanni acquistasse direttamente da un'impresa un **immobile di nuova costruzione o ristrutturazione**, a suo carico ci sarebbe l'**IVA** che di norma sarebbe **pari al 10%** del valore di cessione pattuito tra le parti, imposta che potrebbe arrivare anche al 22% qualora oggetto della compravendita fosse un immobile appartenente a categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) o A/9 (castelli o palazzi di pregio artistico o storico). All'IVA si aggiungerebbero inoltre l'**imposta di registro, ipotecaria e catastale, tutte fissate a 200 euro ciascuna**.

Se invece Giovanni andasse sul **?mercato secondario?**, **acquistando da un privato**, in aggiunta alle imposte ipotecaria e catastale (entrambe fissate nella fattispecie in 50 euro ciascuna), si aggiungerebbe la cosiddetta **imposta di registro proporzionale, nella misura del 9% e con importo minimo fissato a 1.000 euro**.

Dal 2006, la base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro viene determinata con il **sistema ?prezzo-valore?**, un principio più vantaggioso per l'acquirente, perché **lega il calcolo dell'imposta al valore catastale e non al valore di mercato**. Questo metodo ? che può essere utilizzato a condizione che il fabbricato sia ad uso abitativo, che l'acquirente sia un privato e che questa regola venga esplicitamente richiesta al notaio, all'atto di compravendita ? comporta un risparmio per l'acquirente, ma si concretizza comunque in una cifra non banale sull'investimento complessivo.

Nel nostro esempio, facciamo finta che Giovanni decida di comprare da un privato un immobile che costa 200.000 euro; come detto, con l'applicazione della regola ?prezzo-valore? la base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro del 9% è quella relativa al valore catastale. Quest'ultimo si calcola in questo modo:

VALORE CATASTALE = RENDITA CATASTALE X 1,05 X 120

Si tratta dunque di rivalutare del 5% la rendita catastale (ottenuta a sua volta sulla base della dimensione e categoria dell'immobile, oltre che delle valutazioni operate dall'Agenzia delle Entrate) e di moltiplicare l'importo per un parametro fissato per legge, 120.

Se la rendita catastale dell'immobile acquistato da Giovanni fosse pari a 900 euro, il valore catastale sarebbe pari a $900 \times 1,05 \times 120 = 113.400$ euro, e dunque l'imposta di registro pari a $113.400 \times 9\% = 10.206$ euro. Un'imposta che da sola peserebbe nella fattispecie per oltre il 5% dell'investimento effettuato, ancora prima di iniziare.

TRIBUTI CONNESSI ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE]

A questo punto Giovanni decide di mettere a rendita l'immobile, per iniziare a raccogliere i frutti dell'investimento. Supponiamo che riesca ad affittare l'alloggio a 600 euro al mese. Quali tasse dovrà pagare per questa attività?

Tralasciamo il costo della **registrazione del contratto di locazione (che prevede l'imposta di registro pari al 2% del canone annuo)**.

Mi concentro sulla tassazione della rendita incassata dalla locazione. Il proprietario ha due strade davanti a sé. Può assoggettare questo reddito a **tassazione ordinaria IRPEF**, ovvero può optare per la **cedolare secca**.

Questa seconda possibilità è più frequente perché solitamente meno onerosa: rispetto alla più bassa aliquota IRPEF del 23% (alla quale si aggiungono poi le addizionali comunali e regionali), con la cedolare secca **l'aliquota è fissa e pari al 21% (può scendere fino al 10% per i contratti di affitto a canone concordato nei quali occorre che siano rispettati alcuni requisiti: tra questi, la locazione in comuni densamente popolati o contratti di affitto a studenti universitari)**.

TRIBUTI CONNESSI ALLA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE]

Alle imposte descritte finora si aggiungono poi i **tributi di natura patrimoniale**.

A questa categoria appartengono la **TARI** (tassa sui rifiuti) e soprattutto, **dal 2020, la ?super-IMU?** che ha accorpato la vecchia IMU (imposta municipale sugli immobili) e la TASI (tassa per i servizi indivisibili).

Se la TARI è una tassa a carico degli affittuari e quindi ha un impatto modesto per il proprietario (a meno che l'alloggio rimanga sfitto), l'**IMU** spetta invece a chi possiede l'immobile e **si calcola applicando l'aliquota minima dello 0,86% sul valore catastale**

dell'immobile.

Nel nostro esempio, quindi, Giovanni si trova a dover pagare l'IMU (senza possibilità di esenzione, prevista solo per la prima casa), che sarà pari allo 0,86% di 113.400, per un importo di 975,24 euro l'anno. Ricordo che gli enti locali possono apportare modifiche su base discrezionale all'aliquota: nel caso dell'IMU, è il comune a decidere se prevedere ulteriori incrementi che possono portare l'

aliquota massima fino all'1,16% del valore catastale dell'immobile.

FACCIAMO QUALCHE CONTO (E QUALCHE CONSIDERAZIONE)

Ricapitolando: Giovanni spende 200.000 euro per acquistare un immobile da mettere a rendita.

Sul suo investimento gravano i seguenti costi iniziali:

- 10.206 euro di tassa di registro, a cui si aggiungono 100 euro tra imposta ipotecarie e catastale, pagate all'atto di acquisto (e ricordiamo che, se Giovanni comprasse ?sul nuovo?, pagherebbe invece 20.000 euro di IVA); - 2.000 euro onorario notaio (valore stimato, che può raddoppiare in caso di richiesta mutuo);

Ogni anno, Giovanni si troverà poi a pagare:

- 1.000 euro, per IMU; - 1.500 euro, per spese ordinarie, straordinarie, assicurazione, ecc. (cifra che può lievitare per particolari interventi strutturali; - 1.500 euro (o 720 euro in certe condizioni) per la cedolare secca del 10% o del 21% (piuttosto che la tassazione progressiva IRPEF) sul canone annuo di locazione.

A questi costi se ne aggiungono altri, ad esempio nel caso in cui l'immobile rimanga sfitto, ci si voglia rivolgere a una agenzia per affittarlo, si debbano intraprendere contenziosi per morosità degli inquilini o nel caso in cui vada in successione.

E allora, quanto dovrebbe rendere a Giovanni, in termini di affitto, un immobile, per pareggiare tutte queste spese e dargli un profitto che giustifichi la decisione di aver immobilizzato 200.000 euro del suo patrimonio?

E se Giovanni avesse bisogno di liquidità urgente, sarebbe semplice per lui alienare il bene? A che prezzo riuscirebbe a venderlo?

Quanto tempo ci vorrebbe per rientrare in possesso del suo denaro?

Non è che poi, all'improvviso, Giovanni sarebbe costretto a barattare il suo alloggio con un'auto recente, che magari nemmeno incontra il suo gusto?

Nella valutazione di un qualsiasi investimento è sempre bene tenersi a distanza dalle posizioni estreme di demonizzazione o di esaltazione, ed è mia intenzione rimanere in questa traccia; inoltre, il real estate è una componente che talvolta a ragione può entrare a far parte dell'attivo patrimoniale di una famiglia, per determinate esigenze e profili di rischio/rendimento.

Ciò detto, come noto, il rapporto tra l'italiano medio ed il mattone è spesso esagerato, talvolta morboso, e troppe volte produce una eccessiva ? totale? ? concentrazione, nella errata convinzione che ciò rappresenti una scelta sempre preferibile rispetto agli asset finanziari. I numeri dimostrano il più delle volte che questa percezione è errata, ed è frutto di un passato che non ritornerà. Per questo è importante avere contezza dei numeri reali, perché ciascuno possa fare scelte e valutazioni più consapevoli.