

## Il mattone rende sempre meno: metà affitto finisce in tasse e spese

di Cristiano Dell'Oste 12 gennaio 2015

<http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2015-01-12/affitti-crisi-e-tasse-tagliano-rendimenti-063601.shtml?uuid=ABQ2dScC>



Milano, 12/01/2015

**Tutti sanno che le imposte sulla casa sono aumentate e gli affitti sono diminuiti. Ma non tutti sanno dove sia meglio (o peggio) possedere un'abitazione da dare in locazione: a Lecco, ad esempio, chi sceglie la cedolare secca – su un contratto a canone libero – vede svanire tra tasse e spese di manutenzione il 47% del canone incassato, e la percentuale arriva al 66% se il proprietario applica la tassazione ordinaria con un'aliquota Irpef medio-alta. Un record, tra i capoluoghi di provincia. Anche se si tratta di un**

**primato tutto sommato relativo, perché altre città come Padova, Viterbo, Torino, Pordenone e Verona seguono a brevissima distanza.**

**All'estremo opposto, a Messina, le percentuali si abbassano al 37% (cedolare) e al 55% (tassazione ordinaria). Qui, così come a Pistoia, Lucca, Rimini, Sassari e Palermo la somma di Imu, Tasi, imposte sui redditi e spese di gestione si rivela un po' più leggera in termini relativi. L'elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì considera i canoni medi cittadini rilevati da Nomisma, e li rapporta alla casa-tipo così come risulta in catasto, sia a livello di rendita, sia a livello di superficie. In genere si tratta di appartamenti medio-grandi, nell'ordine dei 100-110 metri quadrati, ma il ragionamento resta valido anche se riferito ad alloggi più piccoli. Una volta individuato l'immobile si conteggiano le aliquote per il 2014 dell'Imu e della Tasi (applicata sulle case locare in un capoluogo su due), le imposte sui redditi (cedolare al 21% o Irpef ipotizzata al 38%, più addizionali e registro) e le spese a carico del proprietario (stimate al 10% del canone) così da arrivare al guadagno netto.**

### **Le variabili del rendimento**

**Il risultato di questa elaborazione offre una prima indicazione importante. Ma non dice ancora tutto. Prendiamo il caso di Milano: qui, a fronte di un canone-tipo di circa 13mila euro, al proprietario restano 8mila euro (cedolare) o 5.500 euro (tassazione ordinaria). L'incidenza della tassazione è leggermente sotto la media, ma per capire quanto è effettivamente redditizio l'investimento bisogna confrontare il guadagno con il valore medio di mercato della casa: si scopre così che il ritorno annuo sul capitale investito per l'acquisto dell'alloggio va dal 2,71% (con la cedolare) all'1,87% annuo (con la tassazione ordinaria).**

**«Parliamo di un rendimento tutto sommato lusinghiero, e lo stesso discorso vale anche per il mercato di Roma, anche se si tratta di un dato che va interpretato con attenzione», commenta Luca Dondi, direttore generale di**

**Nomisma. Innanzitutto, bisogna capire “come si arriva” a queste percentuali. «Le variabili che influenzano il risultato sono tre – prosegue Dondi -. La prima è la redditività lorda della locazione, poi pesa il valore catastale di partenza e, per ultima, l’aliquota Imu definita a livello locale. Va detto, però, che le aliquote non compensano le sperequazioni della base imponibile». In altri termini, per i proprietari è molto più conveniente avere valori catastali bassi anziché aliquote contenute.**

### **Morosità e prezzi in calo**

**C’è poi un altro aspetto da maneggiare con cautela. Infatti, anche se negli ultimi anni le imposte sono aumentate e i canoni diminuiti, a mantenere su livelli interessanti la redditività netta è stato il calo delle quotazioni. Una bella vittoria di Pirro per la proprietà, perché la diminuzione dei prezzi penalizza chi possiede già un immobile e mette di fronte a un dilemma i potenziali investitori, favorendo sì l’acquisto nell’immediato, ma ipotecandolo in prospettiva. Oltretutto, non si possono escludere neppure altri aumenti delle imposte: è vero che la legge di Stabilità per il 2015 conferma il tetto massimo delle aliquote Imu e Tasi, ma secondo i dati del Caf Acli in otto capoluoghi su dieci nel 2014 il tetto non era ancora stato raggiunto per le case locate, quindi ci sono i margini per farlo quest’anno.**

**Ad ogni modo, la vera “avvertenza di lettura” per i rendimenti è quella di considerare il rischio di morosità dell’inquilino e l’impatto delle spese di manutenzione. «L’aumento della morosità è un fenomeno ormai accertato, e non può più essere trascurato quando si tratta di valutare l’investimento», rileva Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia. Per misurare il rischio dei mancati incassi basta considerare che in un caso come quello di Milano bastano quattro mesi di morosità su 12 per dimezzare nell’immediato il rendimento netto per il proprietario (nel caso della cedolare) o addirittura per ridurlo dell’80% (nel caso della tassazione ordinaria).**

**«Quanto alle spese per lavori straordinari – prosegue Sforza Fogliani – il patrimonio edilizio italiano invecchia rapidamente, in larga parte è stato costruito negli anni 60 e 70 e oggi richiede interventi costosi. Il catasto, fin dall'Ottocento, ha sempre considerato al 30% della rendita l'incidenza delle spese e degli imprevisti, ed è importante che se ne tenga conto anche nella riforma del catasto ora in fase di avvio, visto che oggi i proprietari non hanno la possibilità di dedurle analiticamente». Più in generale, però, secondo Sforza Fogliani «ogni discorso sull'immobiliare non può prescindere dal fatto che la pressione fiscale ha raggiunto punte pari al 70-75% del rendimento lordo, unito con il fatto che oggi di vero mercato non ce n'è».**