

CHIAVI IN MANO | FINANZIAMENTI

INVESTIMENTI

Se il conto deposito batte l'affitto

Rendimenti al 4% contro il 3,4% della casa, penalizzata anche da Imu e prezzi in calo

Vito Lops

Nella sfida dei rendimenti a breve periodo il mattone ha vita dura nel confronto con i conti di deposito. Non solo per via dell'Imu, la "nuova Ici" che da quest'anno torna a colpire le prime case e si gonfia per le seconde abitazioni con un'aliquota base dello 0,76% (che i Comuni potranno ampliare fino all'1,06%) ma per un rendimento in media inferiore a fronte di imposizioni fiscali simili. Nella partita doppia dei costi/benefici per chi ha un immobile da mettere a reddito va inclusa anche la cedolare secca (21% dell'affitto, 19% in caso di canoni concordati). Ma procediamo con ordine per cercare di capire quale può essere la strategia finanziaria ideale per chi oggi detiene uno o più immobili da mettere a reddito (affittare).

Secondo **Nomisma** il rendimento medio lordo annuo di un immobile residenziale in affitto in Italia si è attestato nella seconda metà del 2012 al 4,36% lordo. Questo equivale a un rendimento annuale netto - in caso di applicazione della cedolare secca con aliquota al 21% - del 3,4 per cento. Se poi guardiamo quanto può fruttare la liquidità vincolata sino a 24 mesi su un conto deposito, oggi si possono trovare offerte di rendimento annuale lordo che arrivano al 5%, che al

La strategia potrebbe essere vendere ora per puntare al riacquisto tra qualche anno

netto della ritenuta fiscale del 20% applicata sui depositi bancari, equivale ad un rendimento annuale netto del 4 per cento. «Quindi - spiega Stefano Rossini, amministratore delegato di **MutuiSupermarket.it** - il proprietario di un immobile potrebbe ragionevolmente pensare di vendere la propria casa nei prossimi sei-otto mesi, rinunciando a un rendimento netto da locazione del 3,4% per poi investire la liquidità con un rendimento netto da conto deposito del 4 per cento. Questa prospettiva potrebbe essere interessante per molti proprietari di immobili, soprattutto perché sono diversi gli addetti ai lavori che parlano di una potenziale riduzione significativa dei prezzi medi del patrimonio residenziale nei prossimi 6-18 mesi».

Proviamo a fare qualche calcolo. Prendiamo un immobile da 200mila euro da cui il proprietario ricavi un canone da locazione (al netto della cedolare secca) di 6.880 euro. A questa cifra bisogna poi sottrarre il valore dell'Imu (poniamo pari allo 0,76%, ma va considerato che molti comuni stanno decidendo di portare l'aliquota all'1,06%) che si calcola però sul valore della rendi-

ta catastale. Semplifichiamo in questo esempio che ammonti a mille euro. Quindi, il reddito netto dell'investimento per il proprietario di un immobile ammonterebbe a 5.880 euro.

Un pari investimento di 200mila euro in uno dei conti deposito oggi più aggressivi (che arrivano appunto al 4% al netto della ritenuta fiscale del 20%) frutterebbe invece 8mila euro. Bisogna però sottrarre anche l'imposta di bollo che da quest'anno è molto più salata sui conti di deposito, equiparati agli altri prodotti finanziari. Se nel 2011 era di 1,81 euro, nel 2012 - dopo la mini-patrimoniale inserita dal governo Monti del decreto salva-Italia - passa all'1 per mille fino a un massimo di 1.200 euro (dal 2013 salirà all'1,5 per mille senza massimi). Nel nostro caso, considerando un deposito di 8mila euro l'imposta passerebbe da 1,81 a 80 euro. Alla fine comunque la strategia del conto di deposito porterebbe all'investitore un reddito netto annuo di 7.920 euro. Oltre duemila euro in più rispetto a quanto guadagnato dall'affitto dell'immobile. Chi detiene una casa, inoltre, deve fronteggiare le previsioni di un ribasso delle quotazioni nei prossimi mesi.

«La strategia di asset allocation



In aumento. Le difficoltà nell'accedere al mutuo fa crescere la domanda di affitti

4%

CONTI VINCOLATI

È il rendimento netto dei conti più aggressivi che garantiscono il 5% lordo sulle somme ferme per 2-3 anni

3,4%

IMMOBILI A REDDITO

È il rendimento medio netto da affitto in caso di cedolare, a cui si deve però togliere anche l'Imu



Vivere Lungo il Lago

~ LAGO MAGGIORE ~



Sulle rive del Lago Maggiore, nel cuore del golfo di Laveno, sta per nascere il prestigioso complesso residenziale **Laveno Premium Realestate**. Cinque prestigiosi studi di architettura interpretano in maniera assolutamente unica il paesaggio del lungolago, dando forma e carattere a residenze di grande fascino. Nel complesso edilizio è incluso inoltre un esclusivo **Hotel de Charme** con una piscina pensile e un centro di salute. Laveno Premium Realestate è dotato di **servizi di altissimo livello** e nel contempo è luogo dello spirito dove vivere e coltivare le proprie passioni.

UN INIZIATIVA DI
ValoreReale
Valore Reale SGR SPA

Laveno
PREMIUM REAL ESTATE - LAGO MAGGIORE

www.laveno-realestate.com / Nr. Verde 800 168 555

potrebbe sembrare ben disegnata - continua Rossini -. Vendere il proprio immobile a prezzi pur sempre elevati beneficiando dell'apprezzamento registrato sugli ultimi anni (in base ai dati dell'Agenzia del territorio dal primo semestre 2004 al secondo semestre 2011 la quotazione media nazionale delle abitazioni è cresciuta del +29,9%, ndr) investire il ricavato a un rendimento netto del 4% per i prossimi 24 o 36 mesi su un conto di deposito; reinvestire quindi la liquidità rivalutata in abitazioni beneficiando probabilmente di un calo dei prezzi medi delle compravendite». Bisogna poi anche tener conto delle uscite legate all'acquisto (tasse, notaio, mediazione).

Chiaramente è un processo che richiede tempo e comporta dei rischi, anche perché le compravendite degli immobili in questa fase sono decisamente rallentate. «Ma la situazione attuale del mercato della liquidità spinge a considerare opportunità di arbitraggio fra rendimenti immobiliari sempre più incerti e rendimenti da investimento del capitale certi e sicuramente allettanti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

twitter.com/vitolops.com

LE PAROLE CHIAVE

Conto deposito

È un prodotto bancario che consiste in un deposito di denaro remunerato che non permette le tipiche operazioni e disponibilità caratteristiche invece del conto corrente. Può essere libero o vincolato: nel primo caso si ha l'immediata disponibilità dei soldi depositati; nel secondo invece si possono ritirare i propri risparmi alla scadenza del periodo di vincolo. Il vincolo viene remunerato con interessi variabili - comunque decisamente maggiori rispetto al conto deposito libero o al conto corrente - ma possono essere previste penali nel caso del ritiro di soldi prima della scadenza (che generalmente consistono nella mancata corresponsione degli interessi)

Cedolare secca

L'articolo 3 del decreto legislativo 23/2011 ha introdotto il regime della cedolare secca sugli affitti; si tratta di un'imposizione alternativa - detta anche tassa piatta sugli affitti - rispetto all'Irpef. Si paga il 21% fisso (il 19% per i canoni concordati) sui redditi da locazione, indipendentemente dal reddito complessivo del contribuente. Questo garantisce significativi risparmi a buona parte dei proprietari di case affittate. L'opzione può essere esercitata dal locatore, persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative

L'articolo *Se il conto deposito batte l'affitto* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)

Filiale 1 **Filiale 3**

Filiale 2

MutuiSupermarket €

Mutuo? La fermata giusta è MutuiSupermarket!

Tassi variabili da 3,46% e Fissi da 5,58%*

TROVA ORA IL TUO MUTUO >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 3/7/2012 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 140.000 Euro

MutuiSupermarket €

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta