

Da bene rifugio a tegola

La casa «tartassata» da imposte e spese

Il mercato del mattone. Dal 2011 la redditività è scesa. Per chi affitta i margini di guadagno sempre più risicati «E molti a causa degli alti costi sono costretti a vendere»

TIZIANA SALLESE

La casa come investimento o come debito di cui disfarsi il prima possibile? Un interrogativo pressante per chi aveva deciso di mettere al sicuro i propri risparmi nel caro vecchio mattone.

Risparmi messi in forse dal ridimensionamento dei valori degli immobili stessi, ma soprattutto dalla crescente tassazione, vissuta come una vera e propria patrimoniale. «Dal 2011 la redditività è drasticamente scesa a causa della tassazione smodata dovuta alle condizioni in cui si è trovato il governo Monti - dichiara Roberto Margiotta, presidente **Appe-Confedilizia** Bergamo - . Da non sottovalutare poi la crisi in generale con effetti più pesanti nel lungo periodo». Se non appena scop-

L'installazione delle termovalvole (obbligatoria) tra le voci di spesa più significative

piata la crisi la gente ha cercato in tutti i modi di far fronte agli oneri derivanti da una proprietà immobiliare, con il perdurare delle difficoltà la casa si è trasformata da un bene rifugio a un peso insostenibile.

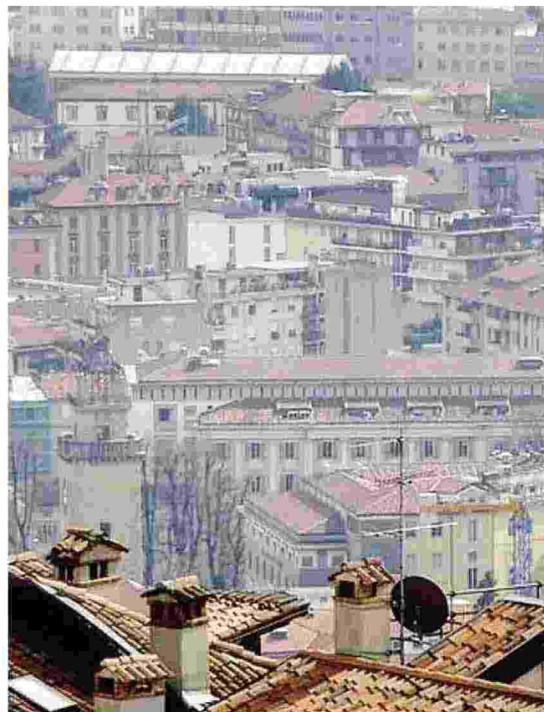
Gli esempi

A dimostrazione di quanto la tassazione abbia contribuito a diminuire la redditività di un immobile messo in locazione sul mercato, parlano le cifre. Ipotizziamo il caso di un proprietario di due abitazioni e di un negozio, posti in un condominio anni '70-'80 in una zona semicentrale, con impianto di riscaldamento centralizzato e con un canone di locazione annuale medio di circa 6.600 euro per le abitazioni e di 14 mila euro per il negozio. «Se si considera un periodo di tre anni, ad esempio dal 2014 al 2016 - spiega Antonello Pagani, direttore di **Appe-Confedilizia** Bergamo - a fronte di un totale di uscite, imputabili a Imu, Irpef, manutenzioni, spese amministrative, pari a 50.260 euro, le entrate derivanti dai canoni di locazione sono pari a 52.800 euro. La diffe-

renza tra entrate e uscite, quindi l'utile netto in tre anni, è di 2.540 euro. Questo nel caso di contratti abitativi liberi, senza cedolare secca, e fatta anche l'ipotesi di un periodo senza affitto o di morosità di 9 mesi sui tre anni per gli appartamenti e di 16 mesi per il negozio».

La novità

Tra le voci che hanno fatto impennare le spese dal 2016 l'adeguamento imposto dalla Regione degli impianti di riscaldamento con l'introduzione delle termovalvole che, sempre a titolo di esempio, hanno influito sulle spese per circa 6 mila euro. Mediamente, infatti, il costo di una termovalvola, del contabilizzatore di calorie e dell'eventuale modifiche necessarie all'impianto di riscaldamento va dai 100 ai 130 euro per calorifero. A volte anche di più perché il costo dipende sia dal tipo di termovalvola sia da quando è stato fatto l'intervento. Chi infatti si è adeguato subito (il 31 dicembre del 2016 è stato il termine ultimo per adeguarsi alla normativa), ha trovato sul mercato termovalvole a un costo decisa-



Tra tasse e spese giù la redditività degli immobili affittati

mente superiore a quello a cui sono disponibili ora.

Le cose vanno un po' meglio quando i canoni di locazione sono liberi, ma con l'opzione della cedolare secca al 21%. In questo caso il saldo positivo è di 8 mila euro. «Per iniziare a vedere una certa redditività - sottolinea Pagani - si deve pensare a un contratto abitativo agevolato che prevede la cedolare secca al 10% e l'Imu al 6 per mille, invece che al 10,6 del caso precedente. Con queste condizioni a fronte di uscite pari a 37.930 euro e con le entrate rimaste invariate di 52.800 euro il saldo positivo è di 14.870 euro. Naturalmente sempre in tre anni». «Di fatto la redditività è molto limitata - conferma Gaetano D'Andrea,

presidente di Asppi, l'associazione sindacale dei piccoli proprietari immobiliari - e questo è dovuto sia alla congiuntura sia a tutta una serie di tasse che gravano sulla casa. Questo ha fatto sì che molti proprietari si sono visti costretti a mettere in vendita gli immobili che non sono più in grado di mantenere». La casa purtroppo è diventata sinonimo di tasse e spese. «Oltre agli oneri fiscali - conclude D'Andrea - non bisogna dimenticare i lavori di manutenzione e/o adeguamento alla normativa vigente. Delle vere e proprie docce fredde che spesso inducono a vendere proprio perché il proprietario non vuole, o non può, sobbarcarsi ulteriori spese».

©RIPRODUZIONE RISERVATA

