

## **NUOVA COSTRUZIONE. UN BUON INVESTIMENTO?**

Chi vuole acquistare un'immobile rivolge molta attenzione anche alla capacità reddituale dello stesso, sia in termini di locazione che in termini di rivalutazione. Certamente la nuova costruzione, per tante buone ragioni, riscuote un grande interesse, per l'elevata qualità rispetto all'usato, la garanzia decennale obbligatoria e il buon rendimento economico vista la buona domanda registrata dal mercato degli affitti.

Prima di acquistare è necessario porre la nostra attenzione sul tipo di utilizzo futuro che intendiamo fare dell'immobile. I casi più comuni, ad eccezione dell'acquisto per uso personale immediato, sono quelli di chi acquista per investire (incentivato dalla recente norma fiscale che ha introdotto la "cedolare secca" per gli affitti abitativi) e di chi acquista per ricavare un reddito dalla locazione in attesa di un utilizzo diretto futuro.

La tipologia più richiesta dal mercato delle locazioni e delle compravendite rimane quella del tre vani ed accessori (65/80 mq.), ideale per nuclei di 3/4 persone, che riscuote il maggior bacino d'interesse al momento della eventuale rivendita. Risulta buona anche la domanda di acquisto per le nuove abitazioni di due vani ed accessori (45/55 mq.), richiesti da giovani coppie o single e che, certamente, fornisce il miglior rendimento in caso di locazione. Ottima risulta la resa locativa dei monocalci (30/40 mq.) che però, come per gli appartamenti di quattro vani ed accessori (90/110 mq.), hanno maggiori difficoltà in fase di rivendita soffrendo per una minor richiesta del mercato immobiliare locale.

Per avere un buon rendimento è importante conoscere le offerte immobiliari presenti nella zona in cui intendiamo acquistare, cercando quella con il miglior rapporto tra la qualità costruttiva e il prezzo richiesto. Spesso infatti, elevati costi di gestione condominiale per servizi non indispensabili, pur dando pregio al nostro immobile, ne riducono il reddito, altresì una qualità scadente, seppur pagata "poco", potrebbe non ricevere il favore del mercato e lasciare l'immobile inutilizzato per lunghi periodi, o peggio, rischiare di essere locato a soggetti non affidabili e che, probabilmente, non hanno trovato attenzione altrove. Si consiglia inoltre di effettuare una verifica sui valori di locazione che si possono applicare approfittando dei notevoli vantaggi fiscali che i contratti concordati permettono, se stipulati ai sensi dei parametri depositati presso i Comuni ad alto tasso abitativo dalle associazioni di categoria degli inquilini e dei proprietari.

Quali sono i parametri economici di cui tener conto per giudicare un investimento immobiliare ad uso abitativo?

1. Reddito lordo annuo ricavato dalla locazione. Se particolarmente vantaggioso, può diventare un dato che incide positivamente sulla valutazione dell'immobile, nel caso in cui si decida di rivenderlo prima del termine di scadenza della locazione.
2. Prezzo di acquisto, aumentato dei costi di arredamento nel caso in cui si decida di affittare arredato il nostro immobile (consigliato per i mono e bilocali).

Quando il rapporto tra questi due fattori fornisce un reddito uguale o superiore al 4%, si è certamente fatto un buon investimento e si può confidare in una rivalutazione del valore immobiliare che soddisferà le nostre aspettative, sia a medio che a lungo termine.

Quando si vuol investire non va dimenticata l'incidenza fiscale sui redditi immobiliari e sulle rivalutazioni, le stesse incidono in modo diverso a seconda del Soggetto intestatario, del tipo di affitto praticato e della durata del periodo di proprietà. Assodata l'approvazione della norma precedentemente richiamata per l'assoggettamento delle rendite da locazione abitativa (Decreto Legislativo nr. 23 del 14/3/2011), è importante fare attenzione, stante le attuali normative, nel caso in cui si decida di rivendere un immobile prima che siano decorsi almeno cinque anni dall'acquisto dello stesso.

Marco Chianella (Consigliere FIMAA Terni)