

«Mattone e affitto restano un investimento vincente»

Nonostante non sia immune dalle difficoltà generalizzate, il fascino del mattone sugli investitori resta solido, e rappresenta una rassicurante alternativa alle lusinghe di un mercato finanziario sempre più imprevedibile nelle sue evoluzioni.

È il quadro tracciato da Enrico Rizzetti, immobiliare leader in un settore – quello della compravendita d'immobili di prestigio a Bergamo – che attrae sempre più spesso imprenditori e industriali in cerca di investimenti sicuri per i propri capitali.

«Questi clienti – spiega Rizzetti – non cercano una casa per uso diretto, ma quello che noi definiamo la "messa a reddito", cioè l'acquisto di un immobile con lo scopo di ricavarne un reddito non da un potenziale capital gain futuro, ma dall'affitto. Chi può farlo, acquista interi palazzi con destinazioni diverse dal residenziale, perché gli uffici hanno ancora rendimenti lordi più alti delle case. Ma chi non può o non vuole permetterselo si orienta comunque sugli appartamenti, in centro città o nei dintorni, ma anche in località turistiche, lombarde e non. E proprio il settore

dell'affitto residenziale, per le prime o le seconde case, mi sembra quello destinato a trarre maggiore beneficio dalla prudenza che ancora domina il settore

immobiliare, dall'incertezza economica ma anche dalle recenti novità in campo fiscale».

I vantaggi della riforma

La principale novità in campo fiscale è rappresentata dalla cedolare secca, un prelievo diretto in percentuale sul canone d'affitto in sostituzione di tutte le altre tassazioni, e cioè l'Irpef e l'imposta di registro. Si tratta di una doppia aliquota, del 20% o del 23%, a seconda che il canone sia concordato o libero. Considerando che l'Irpef si paga sull'85% dell'affitto, per redditi fino a 55 mila euro annui, il risparmio su un affitto di mille euro al mese è pari a 1.116 euro. Se il reddito supera i 75 mila euro, il beneficio arriva a 1.626 euro. Il 3% di differenza tra le due aliquote, concordata e libera, servirà a finanziare un fondo da 400 milioni di euro a favore delle famiglie con figli, che pagano un affitto per la loro abitazione principale. La norma non è vincolante: se lo ritiene più conveniente, il proprietario potrà continuare a pagare l'Irpef secondo il vecchio sistema.

«Questa riforma – spiega Rizzetti – costituisce un notevole vantaggio per i proprietari di immobili, specialmente se percepiscono affitti alti per immobili spaziosi o in posizioni particolarmente prestigiose. Ma ha anche

un importante impatto sociale, che andrà a beneficio della sempre più popolosa fetta di cittadini impossibilitati a comprare casa perché privi delle condizioni necessarie per avere un mutuo (come un posto di lavoro fisso che garantisca un reddito sufficiente), o perché alla ricerca di una sistemazione temporanea, rimandando a tempi futuri scelte più vincolanti. A questo si deve aggiungere la diminuzione dei canoni d'affitto registrata in questi ultimi anni, che nella nostra provincia si aggira attorno al 10%. Tutte condizioni che favoriscono una domanda vivace nel campo delle locazioni».

Il mercato delle seconde case

Anche sul fronte delle seconde case il mercato degli affitti promette bene. Secondo recenti stime, le famiglie che hanno preso in affitto una casa per le vacanze nel 2009 sono state più di un milione e mezzo. Grandi numeri soprattutto per le destinazioni di montagna, che richiamano turisti in ogni periodo dell'anno: «Le montagne bergamasche hanno ben poco da invidiare a quelle del Trentino e della Valle D'Aosta, con il vantaggio però che gli affitti delle case sono più contenuti, e la strada da fare è molta meno sia per chi arriva da Bergamo o da Milano». ■

