

Rental Report



Immibile di

Mario Rossi

Nel comune di

Torino

Ubicato in

Via Cavallermaggiore, 8A - Torino



A cosa serve Rental Report

Rental Report è la guida personalizzata che aiuta concretamente a capire come muoversi con la propria abitazione da affittare.

Le normative che regolano l'affitto non sono affatto semplici e sono in continua evoluzione. La fiscalità è di per sé una questione piuttosto complessa e, per un ambito particolare come quello dell'affitto, lo è a maggior ragione.

Per questo il supporto di SoloAffitti, il gruppo di consulenza, gestione e tutela dell'affitto n°1 in Italia e da oltre 20 anni specializzato in questo settore, è fondamentale per massimizzare il guadagno che la seconda casa può (e deve) generare.

Il network SoloAffitti conta una rete di 300 agenzie e di 1.000 Rental Property Manager in Italia. Nel corso della sua storia ha intermediato oltre 1 milione di contratti di locazione e assistito più di 400.000 proprietari: quale migliore supporto per la propria seconda casa da affittare?

I contenuti di questo Rental Report

All'interno di questo Rental Report ci sono tutte le risposte ai dubbi che ogni proprietario di una seconda casa ha quando decide di mettere a reddito la propria abitazione a disposizione:

- 1) Quanto è il canone di affitto se si utilizza un contratto a canone libero? Da cosa dipende questo valore?**
- 2) Quanto è il canone di affitto se si utilizza un contratto a canone concordato? Come si può migliorare il valore calcolato per guadagnare di più?**
- 3) Quali sono le tipologie di contratto a canone concordato? Che caratteristiche hanno? Quali vantaggi e quali obblighi prevede ciascun tipo di contratto a canone concordato?**
- 4) Quali vantaggi consente l'utilizzo della cedolare secca? Quando, invece, è meglio tassare il reddito da affitto con l'IRPEF?**
- 5) Quando è più vantaggioso un contratto a canone libero o uno a canone concordato? È più conveniente tassare il reddito da affitto con la cedolare secca o con l'IRPEF?**

Quanto vale la casa in affitto?

Come decidere il giusto canone di locazione al libero mercato



Scegliere il canone di affitto a cui proporre il proprio immobile sul mercato è una fase decisiva per guadagnare il massimo possibile dalla propria seconda casa.

Un canone troppo alto può allungare il tempo necessario a trovare un inquilino; iniziare a guadagnare da subito è fondamentale per ottenere il massimo dal proprio immobile.

Ovviamente, anche un canone di affitto troppo basso diminuirà il guadagno da locazione: perché chiedere meno di quanto si potrebbe ottenere?

Occorre valutare attentamente le seguenti voci per una corretta stima del canone di affitto:

> La zona in cui si trova la casa

Vivere in un quartiere piuttosto che in un altro fa la differenza, a volte parecchia. Anche i canoni di affitto, quindi, possono cambiare notevolmente da zona a zona.

> La dimensione dell'abitazione da affittare

Un immobile piccolo ovviamente varrà meno di uno grande, a parità di zona e di dotazioni della casa affittata. La dimensione in mq. dell'abitazione e, ancor più, il numero di stanze disponibili per l'inquilino incidono notevolmente sul canone di affitto ottenibile.

> La presenza o assenza di elementi particolarmente valorizzati sul mercato

Ogni abitazione ha un proprio maggiore o minor valore dovuto alla vicinanza o lontananza da luoghi di interesse per i residenti; agli accessori presenti o assenti nell'unità immobiliare o nell'edificio; alla modernità e confortevolezza dell'arredamento o, al contrario, alla sua vetustà (o all'assenza di arredamento); all'efficienza energetica e alla conseguente onerosità delle bollette; e così via.

Le variabili da tenere in considerazione per un'accurata valutazione del canone di affitto al libero mercato che si può richiedere agli inquilini interessati all'abitazione sono quindi molte. Il risultato è un valore sintetico, ma la sua accuratezza deriva da un'analisi del mercato complessa.

Affidare la valutazione ad un Rental Property Manager di SoloAffitti fa la differenza. L'esperienza della situazione specifica del mercato immobiliare di zona e la conoscenza del reale valore che il mercato attribuisce alle caratteristiche dell'immobile sono elementi che, per un'abitazione in locazione, nessuno meglio di un professionista SoloAffitti può conoscere bene.

L'abitazione, viste le sue caratteristiche specifiche, ha un canone di affitto libero di 540€ al mese.

Canone concordato

Più economico per l'inquilino, più redditizio per il proprietario



Utilizzare il canone di affitto di mercato non è l'unica alternativa che un locatore ha a disposizione. Può anche scegliere di affittare casa ad un canone di affitto più basso, vale a dire al canone concordato di quell'immobile.

Sembra paradossale, ma non lo è affatto. Vediamo cos'è il canone concordato e perché può essere vantaggioso per il proprietario di casa un affitto ad un canone inferiore.

2.1) Come funzionano i contratti a canone concordato

La riforma delle locazioni apportata dalla Legge 431/1998 ha innovato profondamente il mondo dell'affitto, introducendo una categoria contrattuale che prima non esisteva: quella a canone concordato.

Concordato in che senso? Si tratta di contratti di affitto i cui prezzi e le cui modalità di calcolo sono frutto di una pattuizione tra le associazioni di categoria locali dei proprietari immobiliari e degli inquilini.

Non si può quindi scegliere liberamente il valore del canone di affitto se ci si avvale di questi contratti, ma lo si deve scegliere all'interno di una forbice di valori risultanti da un meccanismo di calcolo predeterminato, valido per tutti gli immobili di quel Comune per i quali si fa ricorso al canone concordato.

Nel meccanismo di calcolo vengono stabiliti valori diversi per ciascuna zona, maggiorabili o diminuibili in base alle caratteristiche presenti nell'immobile: elementi che aumentano o diminuiscono la comodità dell'immobile per chi lo affitta, oppure che ne aumentano o diminuiscono il pregio e la qualità.

Ulteriori maggiorazioni, inoltre, vengono previste in base alla tipologia di contratto a canone concordato e alla durata contrattuale scelte. Esistono infatti tre tipi di contratto a canone concordato:

> **il contratto di durata 3+2 anni**, la cui prima durata contrattuale, quella di 3 anni, può essere aumentata a 4, 5, 6 o più anni: questo aumento viene di frequente premiato negli accordi territoriali locali con maggiorazioni % del canone di locazione ottenuto dal calcolo precedente.

> **il contratto transitorio**, che può essere stipulato con una durata variabile da 1 a 18 mesi. Anche il contratto transitorio è di frequente oggetto di maggiorazione, proprio a causa della sua durata ridotta. Questa tipologia di contratto può essere stipulata solamente in presenza di una delle cause di transitorietà del proprietario o dell'inquilino che la legge prevede. Viene fornito un elenco completo delle cause di transitorietà possibili nell'appendice contrattuale e fiscale di questo Report.

> **il contratto per studenti universitari fuori sede**, la cui durata, in ogni caso compresa tra 6 mesi e 3 anni, è legata al percorso di studi dello studente intestatario del contratto di locazione.

I canoni di affitto minimo e massimo risultanti dal meccanismo di calcolo descritto vengono infine moltiplicati per i metri quadri dell'immobile, anche in questo caso opportunamente calcolati (ci sono coefficienti appositi da applicare agli accessori dell'unità immobiliare).

Il risultato è, come dicevamo, una forbice di prezzi: un canone di locazione mensile minimo e uno massimo. All'interno di questo intervallo di valori di affitto il proprietario e l'inquilino potranno contrattare il canone di affitto mensile effettivo.

2.2) Perché un affitto a canone concordato può essere più conveniente rispetto a uno a canone libero: l'effetto dell'imposizione fiscale

Veniamo al paradosso: come è possibile che a un canone di affitto più basso di quello di mercato corrisponda una convenienza maggiore?

Serve introdurre una variabile che finora non abbiamo menzionato: quella fiscale. Le tasse possono spostare, anche notevolmente, la redditività di un investimento.

Proprio come nel caso dell'affitto di un'abitazione, in cui a un reddito lordo da locazione più elevato può non corrispondere un reddito netto da locazione maggiore.

Innanzitutto ragioniamo su quale sia la fiscalità cui è soggetto un immobile in affitto. Di seguito riportate le imposte cui può essere soggetto un immobile affittato.

1. Imposte sui redditi da locazione

Per gli affitti di abitazioni alle persone fisiche sono concesse **due alternative**: o aggiungere il canone di affitto annuale guadagnato alla propria **IRPEF**, oppure ricorrere alla (spesso conveniente) **cedolare secca**.

Perché la cedolare secca è oramai la scelta fiscale preferita dalla maggioranza dei locatori? Presto detto. Basti pensare che, a seconda del tipo di contratto stipulato:

> **le aliquote di cedolare secca** sono: 10% (per contratti a canone concordato) e 21% (per contratti a canone libero o per altre tipologie di contratto).

> **le aliquote marginali IRPEF** (applicate cioè a fasce di reddito via via crescenti) sono: 23% (per redditi lordi da 0€ a 15.000€), 25% (per redditi lordi da 15.001€ a 28.000€), 35% (per redditi lordi da 28.001€ a 50.000€), 43% (per redditi lordi oltre 50.000€). A tali aliquote marginali, inoltre, andranno aggiunte le addizionali regionali e comunali.

In ogni caso le aliquote fiscali IRPEF sono quindi più alte delle aliquote di cedolare secca.

Esistono due casi, che non si verificano di frequente ma che vanno senza dubbio segnalati, in cui risulta più conveniente aggiungere il proprio reddito da affitto all'IRPEF, anziché tassarlo separatamente dagli altri redditi con la cedolare secca:

a) il primo si verifica quando il canone di affitto a canone concordato è vicino al canone libero. Bisogna innanzitutto ricordare che, mentre con la cedolare secca tutto il reddito è oggetto di tassazione, se si sceglie l'IRPEF il reddito che viene sottoposto a tassazione è solo il 66,5% (per i contratti a canone concordato) o il 95% (per i contratti a canone libero o per le altre tipologie di contratto). Posto ciò, questa deduzione (cioè riduzione del reddito da affitto che va tassato con le aliquote marginali IRPEF) può fare la differenza dal punto di vista della convenienza fiscale in favore dell'IRPEF.

b) il secondo si verifica quando il proprietario può usufruire, nella propria dichiarazione dei redditi, di consistenti detrazioni, ovvero sconti sull'IRPEF da pagare all'Erario. Detrazioni si possono avere grazie a spese mediche sostenute, figli a carico da considerare, spese di

ristrutturazione o riqualificazione energetica effettuate, etc. Qualora le detrazioni fossero importanti, dunque, lo sconto sull'IRPEF utilizzabile sarebbe alto: in questo caso, anche se la cedolare secca assicurasse una tassazione del reddito da affitto molto bassa, gli sconti sull'IRPEF da pagare renderebbero più conveniente tassare con IRPEF il reddito da locazione, dato che l'IRPEF dovuta sull'affitto sarebbe ancora più bassa o nulla.

Facciamo un esempio, ipotizzando un contribuente con reddito da lavoro di 20.000€ e un reddito annuo da locazione di 5.000€. Il contribuente, senza detrazioni, pagherebbe 6.150€ di IRPEF annua qualora assoggettasse il reddito al regime ordinario, mentre pagherebbe 4.800€ di IRPEF sui redditi da lavoro e 500€ di cedolare secca sul reddito da locazione qualora potesse usufruire dell'aliquota del 10%. Ma se ipotizzassimo che il proprietario potesse avvalersi di detrazioni per 6.000€ per bonus fiscali di vario genere? In questo caso, sarebbe meglio scegliere l'IRPEF anche per il reddito da locazione, dato che l'IRPEF complessivamente dovuta sui redditi da lavoro e da affitto sarebbe pari a soli 150€, mentre optando per la cedolare secca non pagherebbe nulla di IRPEF ma 500€ di cedolare secca.

2. Imposte di bollo e di registro

Quando si registra un contratto di affitto all'Agenzia delle Entrate vanno tenute in conto queste due imposte.

Sempre? No: chi applica la cedolare secca sui redditi da affitto non deve pagare né l'imposta di bollo, né quella di registro. Più semplice, sicuramente, ma anche più conveniente.

Se invece si sceglie di tassare i canoni di affitto con IRPEF vanno tenute in conto queste due imposte:

> **Imposta di bollo:** 16€ ogni 100 righe di contratto o 4 facciate; si applica ad ogni copia del contratto di locazione da registrare.

> **Imposta di registro:** 2% del canone di affitto annuo (o del 70% del canone di affitto annuo, per i contratti a canone concordato).

3. IMU

Chi ha una seconda casa di proprietà sa bene quanto possa pesare l'IMU nel bilancio familiare. Quando si tratta di un immobile messo a reddito va senz'altro considerata, quindi.

In questo caso sono due le valutazioni da fare:

> A livello nazionale, chi è proprietario di una **abitazione affittata a canone concordato** beneficia di uno **sconto sull'IMU del 25%**.

> A livello locale possono esserci **ulteriori vantaggi per chi affitta a canone concordato**. Infatti, è piuttosto frequente che i Comuni, per incentivare l'utilizzo delle forme contrattuali più vantaggiose per gli inquilini, vengano incontro ai proprietari deliberando un'aliquota IMU per i contratti a canone concordato più bassa rispetto a quella per le seconde case affittate al libero mercato (che, a propria volta, possono godere di un'aliquota più bassa rispetto alle seconde case sfitte).

Una verifica della situazione locale può quindi far emergere un vantaggio IMU notevole per i contratti a canone concordato.

4. Aggiornamento ISTAT del canone di affitto

Non si tratta di fiscalità, ma per completezza di valutazione serve aggiungere questo elemento.

Scegliere la cedolare secca per la tassazione dei redditi da affitto ha diversi aspetti positivi, come abbiamo visto. Un importante aspetto negativo è però il divieto di applicare al canone di affitto l'aggiornamento in ragione del tasso di inflazione.

Infatti, tassando con l'IRPEF il reddito da locazione, il proprietario conserva la possibilità di aggiornare il canone di locazione secondo l'indice FOI (Famiglie Operai Impiegati) mensilmente diramato dall'ISTAT.

Si tratta di un beneficio esiguo, tuttavia: da quando l'euro ha sostituito la lira, il tasso di inflazione è stato sempre piuttosto basso, non superando mai il 4% e attestandosi, negli ultimi anni, quasi costantemente sotto l'1% (toccando in alcuni momenti persino valori negativi).

Da considerare inoltre che, per i contratti a canone concordato, l'aggiornamento ISTAT, già di per sé non particolarmente elevato, può essere calcolato sul 75% del tasso di inflazione FOI.

La situazione fiscale è complessa? Vero: un'analisi di convenienza della fiscalità della locazione non è per nulla semplice.

Cerchiamo di fare chiarezza e sintesi con questa pratica tabella riassuntiva.

	IRPEF		Cedolare secca	
	Canone libero	Canone concordato	Canone libero	Canone concordato
Reddito da affitto	Il 95% del reddito annuo da affitto viene tassato con le aliquote IRPEF	Il 66,5% del reddito annuo da affitto viene tassato con le aliquote IRPEF	L'intero reddito annuo da affitto viene tassato al 21%	L'intero reddito annuo da affitto viene tassato al 10%
Imposta di bollo	Marca da bollo da 16€ ogni 100 righe di contratto di affitto	Marca da bollo da 16€ ogni 100 righe di contratto di affitto	No	No
Imposta di registro	2% dell'intero canone annuo da affitto	2% del 70% del canone annuo da affitto	No	No
IMU	Aliquota IMU standard per le seconde case affittate	Sconto IMU del 25%, aliquota IMU con eventuali agevolazioni comunali per utilizzo canone concordato	Aliquota IMU standard per le seconde case affittate	Sconto IMU del 25%, aliquota IMU con eventuali agevolazioni comunali per utilizzo canone concordato
Aggiornamento ISTAT	Applicabile l'aggiornamento del canone al 100% dell'indice ISTAT	Applicabile l'aggiornamento del canone al 75% dell'indice ISTAT	Non applicabile	Non applicabile

È grazie a questa situazione fiscale che si può comprendere come l'utilizzo del canone concordato, soprattutto se associato alla cedolare secca, può riuscire a compensare il canone di affitto più basso rispetto a quello di libero mercato che l'accordo territoriale per il canone concordato determina.

Funziona sempre questo meccanismo? No.

Il vantaggio fiscale di cui godono i contratti a canone concordato riesce a compensare il ridotto canone di affitto solamente se l'accordo territoriale, grazie al suo meccanismo di calcolo, consente di raggiungere dei valori di canone concordato più bassi, ma non troppo più bassi, rispetto ai canoni di affitto di mercato.

Questo avviene generalmente (ma non sempre) quando l'accordo territoriale per il canone concordato da utilizzare a livello locale è stato aggiornato di recente dalle associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini. Un accordo rinnovato di recente spesso è sinonimo di valori di canone concordato vantaggiosi sia per gli inquilini che per i proprietari.

2.3) L'analisi di convenienza contrattuale e fiscale per l'immobile considerato

Tanti numeri, tante informazioni, tanti elementi su cui ragionare. Ma, in sintesi, cosa conviene fare? A quanto si può affittare a canone concordato l'immobile oggetto di questo Rental Report?

Affidarsi ad un Rental Property Manager, vero professionista della locazione, aiuta a risolvere anche un'equazione complessa come questa. Un'analisi di convenienza che dipende da moltissime variabili incrociate:

> contrattuali: meglio un contratto a canone libero? Oppure un contratto a canone concordato di 3+2 anni? Con o senza maggiorazione di durata? O meglio ricorrere a un contratto transitorio? E perché non ad un contratto per studenti universitari fuori sede?

> fiscali: meglio la cedolare secca, semplice ed economica? Oppure il "classico" regime fiscale "IRPEF", grazie al gioco di deduzioni e detrazioni fiscali?

Partiamo innanzitutto con la determinazione del tipo di contratto concordato che meglio può adattarsi all'immobile considerato.

Perché partire da questa decisione? Perché su di essa incidono:

1) valutazioni personali del proprietario riguardo all'orizzonte temporale con cui si propone di affittare l'immobile.

Se, ad esempio, l'immobile fosse disponibile solo per alcuni mesi, prima di renderlo propria abitazione o di essere venduto, il contratto transitorio (o un contratto per studenti fuori sede di durata limitata) sarà la scelta naturale più adatta.

Qualora invece il proprietario avesse un'esigenza di affitto con un orizzonte temporale indeterminato, un contratto 3+2, magari con prima durata contrattuale prolungata per aumentare il canone di affitto, sarebbe la soluzione migliore.

2) valutazioni del Rental Property Manager di SoloAffitti sul target di mercato più adatto, in base alla zona di ubicazione e alle caratteristiche dell'immobile.

Qualora invece l'immobile fosse di dimensioni particolarmente piccole e fosse situato nelle vicinanze di una scuola, una forma contrattuale ideale potrebbe essere quella transitoria: di anno in anno l'immobile verrà adibito ad alloggio per gli insegnanti che si trasferiscono in città perché assegnati a tale istituto.

Considerati questi elementi, la **tipologia contrattuale** più adatta per l'immobile considerato è un **contratto 4+4**

Tenendo conto dell'esigenza di massimizzare il canone di affitto, compatibilmente con la formula contrattuale e con le esigenze del proprietario, la **durata del contratto** sarà di **4+4**

Posto ciò, il canone d'affitto sarà compreso tra un **min di 751.23€ e un max di 976.55€ al mese.**

Anche in questo caso, la valutazione di un Rental Property Manager di Solo Affitti sarà la migliore per definire, all'interno della forbice di prezzi individuata dal meccanismo di calcolo del canone concordato, il corretto canone di locazione per l'abitazione.

L'abitazione ha un canone di affitto concordato corretto di 863.89 € al mese

Il confronto tra IRPEF e cedolare secca

Come si guadagna di più?



È tempo di bilanci, ormai. Abbiamo tutti gli elementi che ci permettono di tirare le somme e verificare:

- > quanto ci si rimette tenendo sfritto l'immobile, tra tasse e spese condominiali
- > se sia meglio tassare il reddito da affitto con IRPEF o con la cedolare secca
- > se sia meglio un contratto a un contratto a canone libero o uno a canone concordato

Confrontiamo in maniera sintetica la redditività di un contratto al canone di libero mercato di 540 € al mese con quella di un contratto a canone concordato di 863.89 € al mese.

	Immobile lasciato sfritto	Immobile affittato, reddito tassato con IRPEF		Immobile affittato, reddito tassato con cedolare secca	
		Canone libero	Canone concordato	Canone libero	Canone concordato
Reddito lordo da affitto	- €	6.480,00 €	10.356,00 €	6.480,00 €	10.356,00 €
IRPEF, con le addizionali comunali e regionali	-90,29 €	-2.339,28 €	-3.738,52 €	- €	- €
Cedolare secca	- €	- €	- €	-1.360,80 €	-2.174,76 €
Imposta di registro	- €	-64,80 €	-72,49 €	- €	- €
IMU	-1.140,55 €	-1.140,55 €	-855,41 €	-1.140,55 €	-855,41 €
Spese condominiali	-131,00 €	- €	- €	- €	- €
Reddito netto da affitto	-1.361,85 €	2.935,37 €	5.689,58 €	3.978,65 €	7.325,83 €

Come evidente dalla tabella, per l'immobile oggetto di questo Rental Report la soluzione contrattuale e fiscale migliore è affitto a canone concordato con cedolare secca