

COMPRARE O AFFITTARE CASA?

INCHIESTA

CASA Prezzi e mutui ai minimi e niente imposte sulla prima abitazione: ecco perché, calcolatrice alla mano, chiedere un prestito immobiliare conviene rispetto alla locazione. Soprattutto per le metrature medio-piccole, l'acquisto è una sorta di piano di accumulo

Compro o affitto?

di Rebecca Carlino

La casa in cui si vive conviene affittarla o comprarla? Per evitare di fare una scelta legata all'emozione ci si può aiutare coi numeri. Che oggi sembrano consigliare l'acquisto. Il mix di prezzi e tassi ai minimi storici, l'assenza di tasse sulla prima casa, la concorrenza tra le banche nell'offerta di finanziamenti e i rendimenti risicati offerti dai Btp fanno pendere l'ago della bilancia verso il mutuo. E ciò resta vero anche se la rata da sborsare per rimborsare il prestito può risultare più alta dell'affitto, soprattutto per le case di più ampia metratura. D'altronde, tolto il costo degli interessi e degli oneri per la compravendita, la parte versata per rimborsare il capitale è una sorta di piano di accumulo che si investe nel mattone. Il tutto è vero a condizione che si abbia una quota di capitale pari ad almeno il 20% del valore dell'abitazione. Senza dimenticare che per ammortizzare i costi dell'acquisto di una casa bisogna viverci per almeno 10-15 anni.

Il confronto si può fare prendendo a riferimento prezzi al metro quadro e canoni d'affitto in una determinata zona di una città e facendo i conti di quanto costano le due alternative. I dati dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma sulle principali 13 città italiane permettono il confronto su diverse zone. Ne emerge che per gli appartamenti più piccoli l'acquisto non solo conviene ma può comportare anche una rata da versare più bassa dell'affitto. Diversa invece la situazione per le case dai 100 metri quadrati in su; in questi casi spesso la rata per il mutuo è più alta dell'affitto, ma la spesa per interessi è invece molto più bassa del canone. Prendendo per esempio il caso di una casa di 100 metri quadrati in una zona centrale di Milano,

dove la forchetta di prezzo per l'acquisto va dai 4.100 ai 5.680 euro al metro quadrato, si può ipotizzare un costo di acquisto di 500 mila euro. Nella stessa zona i canoni vanno da 183 a 254 euro l'anno al metro quadro, quindi si può stimare un onere annuo di 19.200 euro (circa 1.600 euro al mese). Nell'ipotesi che chi acquista chieda un mutuo di 400 mila euro, si deve prevedere un capitale di 100 mila euro come quota in contanti più le spese legate all'acquisto. Se per l'acquisto della casa ci si rivolge a un'agenzia immobiliare la par-

cella oscilla in genere tra il 2% e il 4% del valore dell'immobile. Ci sono poi le spese notarili, ossia la parcella professionale al notaio, che va dal 2 al 4% del valore di acquisto. Dal punto di vista delle tasse, se la casa acquistata come prima abitazione non è un immobile di lusso e il venditore è un privato, l'imposta di registro è del 2% con un minimo di 1.000 euro mentre le tasse ipotecarie e catastali sono pari a 50 euro ciascuna. Se il venditore è invece un'impresa che ha ultimato i lavori di costruzione o ristrutturazione dell'immobile da meno di 5 anni, è obbligatorio pagare l'Iva al posto dell'imposta di registro. Anche in questo caso sono previste agevolazioni per l'acquisto prima casa: l'Iva è agevolata al 4% e le imposte catastali e ipotecarie sono pari a 200 euro ciascuna. Bisogna poi tener conto del fatto che la maggior parte dei notai richiede al fine della

trovalore della casa.

Nella simulazione proposta abbiamo stimato un monte spese pari all'6% del valore della casa, quindi circa 30 mila euro. Bisogna poi considerare il costo del mutuo. In una fase di tassi bassi come l'attuale si trovano sul mercato mutui a tasso sia fisso sia variabile molto convenienti. Se si vuole bloccare il costo per tutta la durata del mutuo va scelto il tasso fisso. In questo caso oggi sul mercato si riesce ad avere un prestito di 400 mila euro con un costo in termini di interessi totali di 51.800 euro. A questi va aggiunto il costo della perizia istruttoria di 2.350 euro. La rata che andrà sostenuta nei 15 anni è di 2.510 euro al mese, ma di cui solo 300 euro sono interessi (se si tiene conto di un dato medio per tutto il periodo). Inoltre gli interessi pagati per l'acquisto della prima casa godono di una detrazione del 19% fino a un tetto di 4.000 euro. Quindi la riduzione di imposta massima applicabile è di 760 euro. Se si tiene conto di questo fattore il costo da interessarsi scende ulteriormente perché compensato dal beneficio fiscale. Il costo totale tra prestito e spese d'acquisto, se spalmato su 15 anni, si attesta a circa 5.500 euro l'anno.

Per chi sceglie l'affitto la spesa è invece, come accennato, di 19.200 euro l'anno. Certo, chi sceglie questa strada non deve né dare una quota cash né sostenere le spese d'acquisto, dunque avrebbe 130 mila euro da investire; se si ipotizza un rendimento

preparazione dell'atto la relazione di un tecnico che descriva la casa e le pratiche edilizie che nel tempo si sono susseguite per la costruzione, la ristrutturazione e l'eventuale condono dell'edificio. Quindi il totale delle spese da affrontare può rientrare in una forchetta del 6-8% del con-



del 2% per tale importo, gli interessi saranno di 2.600 euro l'anno. Ma anche se si toglie questa cifra al costo dell'affitto l'ago della bilancia resta a favore dell'acquisto. Chi va in affitto per 15 anni spende infatti 249 mila euro, mentre chi acquista ne spende 590 mila circa, ma ha la proprietà di un immobile che vale, nel caso in cui nel frattempo il mercato immobiliare sia rimasto fermo, 500 mila euro. La rata ha rappresentato di fatto un piano di accumulo durato 15 anni in un investimento immobiliare.

Ci sono poi dei fattori non numerici da prendere in considerazione nel momento in cui si fa il confronto. L'affitto offre maggiore flessibilità e consente di valutare il quartiere e il vicinato senza dover sostenere ingenti spese iniziali. Chi fa questa scelta peraltro non si espone a rischi di spese di manutenzione straordinaria e nemmeno al rischio di discesa del prezzo degli immobili. Questo perché comunque chi sceglie la via dell'acquisto investe un capitale importante in un bene comunque soggetto alle lo-

ro dal rischio di aumenti». Il Quantitative easing della Bce e le offerte delle banche per attirare maggiore clientela fanno sì che oggi il differenziale tra fisso e variabile sia davvero stretto, per cui in caso di un futuro rialzo dei tassi il conto finale potrebbe essere più caro per il variabile. Un altro tema riguarda il prestito da chiedere rispetto al valore della casa: «Chi chiede un mutuo dell'80% del valore della casa si vedrà applicare la soglia massima di spread, mentre chiedendo una percentuale più bassa si possono ottenere condizioni più favorevoli», aggiunge Anedda. Mentre la durata del mutuo può incidere sul risparmio fiscale che si può ottenere. Visto che i piani di ammortamento prevedono che nei primi anni si restituisca una maggior quota di interessi e meno capitale, la spesa per interessi può essere nei primi anni superiore ai 4 mila euro massimi previsti per poi scendere man mano che ci si avvicina la scadenza e in questo modo non si sfrutta appieno il potenziale beneficio fiscale. Confrontare costi da interessi e benefici fiscali in base alle diverse scadenze aiuta a individuare la combinazione che fa risparmiare di più. (riproduzione riservata)

giche del mercato. Se l'immobile pagato 500 mila euro perdesse il 10% del valore, l'investitore oltre ad aver sostenuto più spese si troverebbe una perdita di 50 mila euro. Vale anche il contrario, per cui chi acquista può veder crescere il valore del patrimonio se i prezzi del mercato immobiliare salgono. Se poi si tratta della residenza dove si abita, l'essere proprietari con-

sente di apportare migliorie e quindi di vivere in una casa più vicina alle proprie aspettative. L'acquisto offre poi stabilità e non espone al rischio di aumenti degli affitti. Senza dimenticare il tema dell'inflazione. In caso di ripresa dei prezzi il mattone rappresenta una difesa di valore dal carovita.

Bisogna far bene i conti anche quando si tratta di scegliere il

mutuo. Il tasso fisso permette di sapere quale rata si pagherà per tutta la durata del prestito, mentre il variabile consente un risparmio immediato ma espone al rischio di futuri rialzi. «Rispetto a dicembre scorso si è già registrato un leggero rincaro dei tassi fissi, che però sono ancora a livelli storicamente bassi», sottolinea Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.

it. «Anche su durate lunghe questo tipo di tassi è conveniente e permette di mettersi al ripa-

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

QUANTO COSTA AFFITTARE CASA IN ITALIA

Canoni medi di abitazioni usate abitabili nel libero mercato - Dati in euro al mq all'anno - Novembre 2016

	Zone di pregio		Centro		Semicentro		Periferie		Media urbana
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	
◆ BARI	113	150	101	130	78	93	59	77	83
◆ BOLOGNA	119	148	99	126	84	102	66	82	88
◆ CAGLIARI	107	134	92	110	75	94	64	77	81
◆ CATANIA	91	119	75	97	59	76	45	61	65
◆ FIRENZE	161	208	139	166	110	132	89	107	117
◆ GENOVA	116	157	93	127	69	96	50	70	78
◆ MILANO	226	306	183	254	136	177	90	121	145
◆ NAPOLI	161	216	115	152	78	108	59	82	93
◆ PADOVA	122	149	105	130	79	95	58	74	83
◆ PALERMO	94	113	81	97	66	76	48	61	67
◆ ROMA	263	345	224	292	149	194	100	131	162
◆ TORINO	116	145	100	125	77	97	61	78	84
◆ VENEZIA CITTÀ	184	230	149	193	117	151	92	118	128
◆ VENEZIA MESTRE	97	119	85	109	70	91	59	79	78
◆ Medie	141	181	117	150	89	113	67	87	97

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Nomisma

LE QUOTAZIONI DELLE ABITAZIONI NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Abitazioni usate abitabili nel libero mercato - In euro al metro quadrato - Novembre 2016

	Zone di pregio		Centro		Semicentro		Periferie		Media urbana
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	
◆ BARI	2.375	3.102	2.070	2.634	1.461	2.033	1.013	1.482	1.627
◆ BOLOGNA	2.663	3.342	2.361	2.937	1.879	2.387	1.402	1.882	1.998
◆ CAGLIARI	1.778	2.234	1.613	2.034	1.326	1.652	1.028	1.349	1.408
◆ CATANIA	1.932	2.430	1.548	2.028	1.068	1.459	749	1.022	1.193
◆ FIRENZE	3.279	4.273	2.737	3.573	2.273	2.882	1.531	2.275	2.375
◆ GENOVA	2.601	3.684	1.899	2.751	1.245	1.791	824	1.231	1.472
◆ MILANO	5.274	7.313	4.104	5.680	2.664	3.819	1.610	2.253	2.966
◆ NAPOLI	3.831	5.557	2.235	3.322	1.500	2.261	880	1.449	1.806
◆ PADOVA	2.673	3.208	2.130	2.589	1.374	1.740	952	1.216	1.504
◆ PALERMO	1.809	2.212	1.459	1.927	1.114	1.446	778	1.057	1.190
◆ ROMA	5.009	7.337	3.909	5.276	2.569	3.654	1.583	2.254	2.877
◆ TORINO	2.377	3.279	1.933	2.593	1.463	1.975	1.001	1.385	1.585
◆ VENEZIA CITTÀ	3.955	5.699	3.333	4.526	2.665	3.545	2.241	2.954	3.059
◆ VENEZIA MESTRE	1.806	2.287	1.722	2.135	1.256	1.654	949	1.253	1.369
◆ Medie	2.954	3.997	2.361	3.143	1.704	2.307	1.181	1.647	1.888

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Nomisma

AFFITTO CASA 100 MQ A MILANO	ACQUISTO CASA 100 MQ STESSA ZONA MILANO
1.600 euro al mese	500 mila euro
19.200 annui	100.000 euro cash
Investire 130.000 euro al 2% 2.600 euro	400.000 euro di mutuo a tasso fisso a 15 anni
Costo annuo tenuto conto degli interessi incassati 16.600 euro	Rata mensile: 2.510 euro al mese
<i>Altri fattori</i>	Costo interessi: 51.800 euro
Offre maggiore flessibilità	Costo perizia istruttoria: 2.350 euro
Non ci sono costi di manutenzione straordinaria	Costo annuo interessi: 3.454 euro
Non immobilizzi ingenti capitali	Riduzione imposta: 600 euro
Non ti espone ai rischi di discesa dei prezzi degli immobili	Costo acquisto tra agenzia, spese notarili, registro: 6% del valore casa, 30 mila euro
	Costi in 15 anni tra: acquisto 2.000 euro, costo annuo interessi e ammortam. spese: 5.500 euro
	<i>Altri fattori</i>
	Offre stabilità
	Si può apprezzare se il mercato sale
	Si possono fare migliorie alla casa
	Non espone al rischio di aumento degli affitti

**COSA DICONO
I NUMERI**

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

I MIGLIORI MUTUI DURATA 15 ANNI OGGI SUL MERCATO

Impiegato 40 anni, contratto a tempo indeterminato - Acquisto prima casa - Stipendio medio mensile 5.000 euro -
Importo mutuo 400.000 euro - Valore immobile 500.000 euro - Dati al 1/02/2017

DURATA 15 ANNI

	Tasso variabile	Rata in €	Isc (Taeg)
VARIABILE			
❖ BANCA POPOLARE DI MILANO	0,90% (fissato dalla banca)	2.376	1,00%
❖ BANCADINAMICA	1,02% (Euribor 3m + 1,35%)	2.398	1,11%
❖ IW BANK PRIVATE INVESTMENTS	1,15% (fissato dalla banca)	2.420	1,19%
❖ HELLO BANK!	1,13% (Euribor 1m + 1,50%)	2.417	1,23%
❖ WEBANK	1,20% (fissato dalla banca)	2.429	1,24%
	Tasso fisso	Rata in €	Isc (Taeg)
FISSO			
❖ HELLO BANK!	1,65% (fissato dalla banca)	2.510	1,76%
❖ BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	1,65% (fissato dalla banca)	2.510	1,82%
❖ INTESA SANPAOLO	2,05% (fissato dalla banca)	2.583	2,20%
❖ UBI BANCA	2,05% (Irs 15a + 0,80%)	2.583	2,22%
❖ BANCA POPOLARE DI MILANO	2,11% (Irs 15a + 0,90%)	2.594	2,23%

Fonte: www.mutuonline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** ➔

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.