

## GLI INVESTIMENTI

### MI CONVIENE INVESTIRE NELL'ASSET IMMOBILIARE?

Pur variando in base alla tipologia e alla destinazione d'uso o allo stato di usura dell'immobile, i costi legati all'immobile (di proprietà o in affitto) presentano alcune costanti da considerare.

#### **I COSTI DI ACQUISTO**

A seguito degli ultimi interventi legislativi (legge finanziaria per il 2006 e legge n. 248 del 2006), per le compravendite di immobili a uso non abitativo (uffici, capannoni, terreni, ecc.), la base imponibile ai fini delle imposte di registro, o alternativamente dell'Iva, ipotecarie e catastali è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale. Accanto a questi costi bisogna considerare quelli notarili (atto di rogito ed eventuale accensione dell'ipoteca per il finanziamento dell'immobile) e gli eventuali costi di agenzia (mediamente intorno all'1-3% del valore di rogito).

#### **LA MANUTENZIONE ORDINARIA**

Comprende tutti gli interventi di riparazione, di rinnovamento o di sostituzione delle finitine degli edifici e di reintegro di modeste parti strutturali e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare, comprese le aree di pertinenza, le recinzioni e i passi carrabili, ecc.

#### **LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria comprende gli interventi riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti della struttura, anche portanti, delle costruzioni: per esempio i muri di sostegno, le architravi e le solette. Nella manutenzione straordinaria rientrano anche le opere per realizzare i servizi igienici e quelli tecnologici, le opere di modifica dell'assetto distributivo, gli interventi sulle facciate dei fabbricati, la portineria, la creazione di cortili, giardini, verde pensile verticale.

#### **LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

Tutte le spese ordinarie sono a carico dell'inquilino, mentre il proprietario è tenuto solo a intervenire in caso di manutenzione straordinaria.

La legge 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) prevede, nello specifico, che sono interamente a carico del affittuario, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia

elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta.

Nel caso in cui siano necessarie opere per conservare l'immobile o per evitare maggiori danni o comunque di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

### **IL VALORE DELL'ASSET IMMOBILIARE**

Dipende da numerose variabili di tipo:

- fisico (dimensione, location, qualità edilizia, stato manutentivo, ecc.)
- giuridico (destinazione d'uso, tipologia di proprietà, ecc.)
- economico (canone d'affitto, costi di manutenzione, costi di gestione, ecc.)

### **IL CAP RATE**

È il rapporto tra canoni di mercato e valori di mercato. Se è maggiore un immobile, a parità d'affitto, ha un valore minore di un altro a *cap rate* inferiore o, viceversa, che due immobili di valore equivalente genereranno affitti differenti (più alto quello con *cap rate* maggiore).

### **IL CRITERIO DI MERCATO E QUELLO REDDITUALE**

Il primo consiste nel trovare il valore di mercato per unità di misura di riferimento (solitamente il metro quadrato commerciale) e poi moltiplicarlo per le unità di misura di riferimento. È utile per determinare il valore degli immobili residenziali e commerciali o gli uffici di piccole dimensioni. Il secondo parte invece dal canone e definisce il valore dell'immobile dividendo il canone per il *cap rate* di riferimento. È utile per valutare le asset class oggetto di investimento da parte di soggetti non utilizzatori (uffici strutturati, centri commerciali, ecc.).

### **GLI ADEMPIMENTI BUROCRATICI**

Nell'acquisto e nella locazione di immobili è necessario, prima di chiudere il contratto, prestare attenzione a questa documentazione:

1. la *due diligence* immobiliare: prevede l'analisi della condizione dell'immobile e la fornitura della documentazione che attesta la sua conformità alle condizioni previste dal contratto o dalla normativa vigente sotto il profilo tecnico-legale
2. la *due diligence* legale: prevede l'analisi della situazione urbanistica, la regolarità edile, la titolarità del bene e tutti i vincoli presenti sull'immobile e ogni eventuale contratto che potrebbe determinare una potenziale limitazione della proprietà
3. la *due diligence* tecnica: prevede l'analisi edile e impiantistica, sia a livello di certificazioni di conformità degli impianti che di verifica che i lavori siano stati fatti ad opera d'arte
4. la certificazione energetica: è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico) e da diversi organismi riconosciuti a livello locale e regionale. Stabilisce in valore assoluto il livello di consumo dell'immobile inserendolo in un'apposita classe di appartenenza: più è bassa la lettera associata all'immobile, maggiore è il suo consumo energetico.

È necessario:

- per redigere gli atti notarili di compravendita dal 1° luglio 2009 e i contratti di locazione dal 1° luglio 2010. Tranne accordi diversi, è il proprietario a doversene far carico
- per accedere alle detrazioni del 55% sul reddito Irpef

**contributiafondoperduto**

[www.contributiafondoperduto.it](http://www.contributiafondoperduto.it)

Autore dell'articolo: Dott. Paci Pierluigi

Dottore commercialista – Revisore contabile – Mediatore civile e commerciale – Esperto in finanza agevolata

Via G. Gabrielli, 105 – Fano (PU), 61032

Tel.: 0721/580431 - 3271795648