

Casa, tenerla vuota costa 4mila euro lâ??anno, affittarla ne rende 11mila

Descrizione

default watermark

(Adnkronos) â?? Tenere una casa vuota puÃ² costare quasi 4.000 euro allâ??anno, senza incassare un solo euro di affitto. A Milano, per un bilocale di 60 metri quadrati nella zona Sempione-Pagano-Washington, il proprietario deve pagare 3.846 euro allâ??anno tra Imu, spese condominiali e imposte. Affittando lo stesso immobile a canone concordato, invece, il rendimento netto annuo sarebbe di 11.480 euro con lâ??attuale cedolare al 10%, di 12.140 euro con quella al 5% prevista dalla manovra e di 12.668 euro con lâ??aliquota allâ??1% riservata ai contratti con inquilini under 36. Ã? quanto emerge da unâ??analisi dellâ??Ufficio Studi SoloAffitti su immobili situati in sette cittÃ italiane, prevalentemente bilocali, (vedi grafico allegato) che confronta i costi delle abitazioni sfitte con il rendimento netto delle diverse formule di locazione, considerando imposte, IMU e spese condominiali. Nei casi esaminati, mantenere una casa vuota costa tra 1.396 e 3.846 euro lâ??anno.

Ma câ??Ã¨ un altro dato: chiedere un affitto piÃ¹ alto non significa necessariamente guadagnare di piÃ¹. Le agevolazioni fiscali possono rendere il canone concordato piÃ¹ redditizio di quello libero, anche quando lâ??affitto richiesto Ã¨ inferiore. Un vantaggio destinato ad aumentare con le nuove aliquote previste dal disegno di legge di bilancio 2027.

A Roma, per un bilocale con garage di 63 metri quadrati nella zona Torrino-Eur, mantenere lâ??immobile sfitto costa 2.486 euro lâ??anno; a Napoli, per un bilocale di 62 metri quadrati al Vomero, 2.615 euro. Il confronto con la locazione Ã¨ significativo. A Roma, lo stesso appartamento rende 9.103 euro netti allâ??anno con il canone libero e la cedolare al 21%, contro 10.886 euro con il concordato al 10%. A Napoli il vantaggio Ã¨ meno evidente: il canone libero rende 7.777 euro netti contro i 7.610 del concordato.

Il disegno di legge di bilancio 2027 prevede di dimezzare la cedolare secca sui nuovi contratti a canone concordato, portandola dal 10% al 5%, e di ridurla allâ??1% per quelli con inquilini under 36. Le agevolazioni riguarderebbero i contratti sottoscritti nel 2027, per i canoni dovuti fino al 2031. Il

concordato, che prevede canoni stabiliti dagli accordi territoriali, beneficia giÃ di una tassazione agevolata e della riduzione del 25% dellâ??IMU, oltre a eventuali sconti comunali. Secondo lâ??analisi, nei casi esaminati risulta giÃ oggi generalmente piÃ¹ redditizio del canone libero. Con la cedolare al 5%, il vantaggio si estenderebbe ulteriormente, rendendo il concordato piÃ¹ conveniente anche in situazioni nelle quali oggi prevale il canone libero.

A Roma, il rendimento netto del concordato salirebbe da 10.886 a 11.546 euro annui, portando il vantaggio rispetto al canone libero da 1.783 a 2.443 euro. A Napoli, dove oggi il libero risulta leggermente piÃ¹ conveniente, il concordato passerebbe da 7.610 a 8.084 euro netti, superando i 7.777 euro della locazione a canone libero. La convenienza economica, tuttavia, non basta a convincere i proprietari. Secondo le osservazioni dellâ??Ufficio Studi, il timore della morositÃ e le difficoltÃ nel recupero dellâ??immobile continuano a pesare sulla scelta di affittare. Le nuove aliquote aumentano il rendimento netto, ma non eliminano questi rischi.

La riduzione della cedolare potrebbe inoltre rendere la locazione residenziale piÃ¹ competitiva rispetto agli affitti brevi nelle zone meno centrali, dove tariffe e occupazione turistica sono inferiori. Nelle aree a maggiore richiamo turistico, invece, la convenienza resta da valutare caso per caso. Resta poi il nodo dellâ??elenco dei comuni ad alta tensione abitativa, fermo al 2003, e degli accordi territoriali. In alcune aree, osserva lâ??analisi, i canoni concordati raggiungono giÃ livelli relativamente elevati, con il rischio che il vantaggio fiscale aumenti i rendimenti senza produrre benefici per gli inquilini. â??Questi numeri mostrano che lasciare una casa vuota ha un costo importante e che affittarla puÃ² essere molto conveniente. Ma il rendimento non Ã¨ tutto: la paura della morositÃ continua a pesare sulle scelte dei proprietari. La riduzione della cedolare Ã¨ un incentivo utile, anche per riportare una parte degli affitti brevi sul mercato residenziale, ma da sola non basta. Occorre rendere il concordato piÃ¹ semplice e conosciuto, aggiornare lâ??elenco dei comuni agevolati e intervenire sugli accordi territoriali, affinchÃ© i benefici fiscali contribuiscano davvero ad aumentare le abitazioni disponibiliâ?•, afferma Silvia Spronelli, Ceo di SoloAffitti.

default watermark

â??

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione
Novembre 23, 2026
Autore
redazione