

I VOSTRI SOLDI



Nel Mattone



L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ



PRIVATA

di TERESA CAMPO

Affitti brevi, cresce la domanda di abitazioni di lusso

Domanda di case di pregio in crescita nel primo trimestre 2024, +20% rispetto a un anno prima. Oltre ai tradizionali americani e nordici, con l'assenza di russi e ucraini a causa della guerra, avanzano i turisti asiatici, dai coreani agli indiani ai cinesi. Per eventi particolari, a partire dalle degustazioni, e mete come Roma, Firenze e la Toscana, Venezia e Sardegna, i viaggiatori luxury spendono il 10% in più rispetto al 2023, anche più di 2.000 euro al giorno, ma la scelta è più attenta e viene chiesta flessibilità nella durata del soggiorno e nei servizi. E' quanto emerge da uno studio condotto sulle residenze di lusso gestite da Halldis, società italiana di property management attiva in Italia dal 1986 negli affitti brevi e a medio/lungo termine, con un portfolio di un migliaio di proprietà, in oltre 120 località italiane ed europee. Del gruppo fa parte anche Windows on Italy con quasi 150 proprietà di lusso. Nel primo trimestre 2024 il booking medio è di 136 giorni rispetto ai 121 di un anno prima. L'Adr cresce per le ville di Windows on Italy da 803 a 884 euro a notte (+10%), per quelle di Halldis da 1005 a 1094 euro (+8,8%) e per quelle di fascia alta di Halldis da 1900 a 2025 euro (+9,2%), il top a settimana spetta a una villa in Toscana per 18 persone a 50 mila euro. Il 65% degli ospiti soggiorna una settimana. Tra le dotazioni più richieste: Internet veloce, piscina, panorama, pet friendly (il 17% viaggia con animali domestici), cibo e vino. La clientela Usa preferisce luglio e fa soggiorni più lunghi, quella nordica e tedesca preferisce maggio, giugno e settembre. Agosto rimane il mese degli italiani. Tra le richieste, i coreani danno molta importanza a servizi di traduzione, riscaldamento, wine tasting e servizio fotografico personale. Gli indiani domandano servizi personalizzati, esperienze esclusive, sicurezza e privacy. I cinesi alla lista aggiungono chef privati, massaggiatori, design e materiali sofisticati, personal shopper di lusso e fotografo.

Gabetti e Nomisma studiano il progetto Mestre Next

Patrigest (gruppo Gabetti) in collaborazione con Nomisma è stata incaricata da Confesercenti Venezia e Rovigo per la realizzazione di Mestre Next, progetto di rigenerazione urbana per l'area centrale di Mestre: sarà completato entro luglio e punta ad approfondire le dinamiche economico-sociali collegate al centro di Mestre, oltre a intercettare gli interessi di potenziali gestori e co-investitori. Il centro di Mestre ha visto negli ultimi 10 anni un netto aumento di negozi sfitti oltre il 20% del totale. Predominano piccoli bar e ristoranti a scapito di una inesorabile diminuzione di negozi di abbigliamento, alimentari e botteghe artigiane. Il lavoro consisterà nell'identificazione degli elementi di forza e delle aree di miglioramento del centro cittadino e nella mappatura dei progetti di trasformazioni urbane e loro effetti, dei flussi (esistenti e potenziali), degli accessi all'area, nonché dei valori immobiliari. L'obiettivo è rendere attrattivo il contesto commerciale urbano di Mestre attraverso un programma di attività e interventi di riorganizzazione funzionale degli spazi sfitti disponibili e di valorizzazione dell'intero centro.

Previdenza Mattone o fondo integrativo per arricchire la pensione? Come scegliere

LA CASA NON VA A FONDO

RENDITE PER LA VECCHIAIA: MEGLIO LA CASA O I FONDI PENSIONE?

Investimento Immobiliare e previdenza integrativa a confronto. Versamento di 100.000 euro in unica soluzione

30 ANNI IN PENSIONE A 67 ANNI		VALORI COMPLESSIVI			
		A 70 ANNI	A 80 ANNI	A 90 ANNI	A 110 ANNI
IMMOBILI	Somma canoni netti	€ 108.999	€ 135.584	€ 162.169	€ 188.754
	Valore successorio immobile	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
PREVIDENZA	Somma rendite - linea rischio basso	€ 15.881	€ 68.817	€ 121.753	€ 174.690
	Somma rendite - linea rischio alto	€ 43.761	€ 189.630	€ 335.499	€ 481.368
40 ANNI IN PENSIONE A 67 ANNI		VALORI COMPLESSIVI			
		A 70 ANNI	A 80 ANNI	A 90 ANNI	A 110 ANNI
IMMOBILI	Somma canoni netti	€ 82.414	€ 108.999	€ 135.584	€ 162.169
	Valore successorio immobile	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
PREVIDENZA	Somma rendite - linea rischio basso	€ 14.791	€ 64.093	€ 113.395	€ 162.696
	Somma rendite - linea rischio alto	€ 30.932	€ 134.037	€ 237.143	€ 340.249
50 ANNI IN PENSIONE A 67 ANNI		VALORI COMPLESSIVI			
		A 70 ANNI	A 80 ANNI	A 90 ANNI	A 110 ANNI
IMMOBILI	Somma canoni netti	€ 55.829	€ 82.414	€ 108.999	€ 135.584
	Valore successorio immobile	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
PREVIDENZA	Somma rendite - linea rischio basso	€ 13.849	€ 60.014	€ 106.179	€ 152.344
	Somma rendite - linea rischio alto	€ 21.990	€ 95.291	€ 168.592	€ 241.893
PROBABILITÀ A 67 ANNI DI SUPERARE ...		A 70 ANNI	A 80 ANNI	A 90 ANNI	A 110 ANNI
		97%	76%	33%	2%

Ipotesi previdenza integrativa: 81me con metodo rolling ex-post della ultima 240 osservazioni mensili, per intervalli di 120 mesi, su livello di probabilità al 50%. Linea rischio alto: 100% MSCI World. Linea rischio basso: 100% Ftse Emu Government Bond Index. Costi medi fee fondi aperti-Covip 2022, in funzione della durata. Coefficienti di trasformazione in rendita Ips55 T70%, costi conversione in rendita 1%. Tavola di sopravvivenza Istat 2022 di marzo 2024.

Ipotesi Immobiliari: Canoni di affitto, prezzi e superficie: Omi Agenzia delle Entrate - Rapporto 2023. Simulazioni sui canoni di affitto in termini reali, al netto di costi e fiscalità. Valore successorio della casa al lordo di imposte e con rivalutazione pari all'inflazione

Fonte: Elaborazioni smileconomy

Withub

di Teresa Campo

Un introito integrativo per la vecchiaia? Ormai è una necessità assodata a fronte di pensioni che si assottigliano e di età che si allungano. E gli strumenti di investimento non mancano, anche se in realtà si tratta di una lotta a due tra i fondi pensione integrativi e il tradizionale mattone. La gara è al fotofinish, e

forse senza un vero vincitore. O meglio: tutto dipende da obiettivi, capitale disponibile, età in cui si avvia il progetto di risparmio e anche (e non contano poco) dalle preferenze personali. Smileconomy ha messo a confronto le due soluzioni, arrivando a conclusioni molto interessanti. Se è vero infatti che è difficile parlare di un vero vincitore, «è vero anche che nei vari casi una delle due soluzioni sopravanza decisamente l'altra», premette Andrea

Carbone, founder di Smileconomy. «E che altrettanto importante è decidere se l'investimento deve avere anche fini successorii, nel qual caso il mattone è l'unica soluzione». La tabella in pagina analizza in dettaglio alcune situazioni possibili sia per il fondo integrativo che per l'acquisto di un'abitazione, distinguendole per età di avvio dell'investi-

(continua a pag. 80)

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

(segue da pag. 79)

mento (30, 40 oppure 50 anni) e rendita relativa a varie età, e cioè 70, 80, 90 e perfino 100 anni. Per semplicità di calcolo l'ipotesi è di investire 100 mila euro in unica soluzione, mentre nella realtà si investe nel fondo mese per mese, e a volte anche l'acquisto di una casa per investimento viene fatto in parte con un mutuo. Per avere il risultato in caso di cifre maggiori o minori basta fare le dovute proporzioni. Inoltre, la rendita del fondo integrativo (intesa come somma delle rendite dai 67 anni fino a quel momento) è stata calcolata in due casi, cioè con profilo di rischio prudente e uno elevato, mentre per la casa vengono indicati sia la somma dei canoni netti percepiti (dalla data di acquisto fino a quel momento) sia il valore successorio dell'immobile.

Ebbene, dall'analisi risulta chiaro che per chi parte a 30 anni, il fondo integrativo vince a mani basse, a patto però di vivere a lungo, almeno fino a 80 anni, e di scegliere il profilo più speculativo. E il vantaggio si accentua man mano che passano gli anni. Per i trentenni il profilo a basso rischio invece non vince mai e (spoiler), anche analizzando gli altri casi, non risulta mai conveniente. Al contrario, l'investimento nella casa diventa più interessante per chi parte più tardi. Per chi investe a 40 anni, il fondo speculativo batte la casa solo se si superano i 90 anni di età (circa 237 mila euro contro 235.500 che diventa 340 mila contro 262 mila a 90 anni) e, per chi parte a 50 anni, si deve addirittura arrivare a 100

CASA, TREND DEI PREZZI DI VENDITA E DEI CANONI D'AFFITTO					
Valori al metro quadro					
Città	Zona	Costo acquisto mq. Minimo	Costo acquisto mq. Massimo	Canone mensile affitto mq. Minimo	Canone mensile affitto mq. Massimo
Milano	Solari / P.ta Genova	4.100 €	5.700 €	12,5 €	17,5 €
Napoli	Vomero Alto	2.800 €	4.300 €	8,2 €	12,5 €
Novara	V.Roma, V.Costa, V.Micca	1.000 €	1.500 €	4,3 €	6,4 €
Roma	Marco Polo	3.400 €	5.100 €	11,8 €	17,3 €
Livorno	Pione Garibaldi	1.350 €	1.600 €	6,7 €	8,0 €
Taranto	Periplo V.Cugini, Magnaghi	930 €	1.000 €	4,4 €	5,2 €
MEDIA		2.263 €	3.200 €	8,0 €	11,2 €

Agenzia delle Entrate: Bianca dati delle quotazioni immobiliari - 2° semestre 2023
Fonte: Elaborazioni smileconomy

anni (circa 241 mila contro 235 mila). «Attenzione però», avverte Carbone: «nell'investimento immobiliare la rendita è data dalla somma di due componenti, e cioè le rendite effettivamente percepite dall'investitore dal momento dell'acquisto fino a fine vita, più il valore successorio, di cui però appunto godranno gli eredi. Diversi sono ovviamente i risultati se si guarda solo alla componente integrativa, cioè alla cifra di cui si può effettivamente disporre per migliorare il proprio tenore di vita nella terza età». Guardando solo alla componente reddituale, il fondo speculativo supera la casa già a 80 anni se si è partiti a 30 anni (189 mila contro 139 mila), e il vantaggio aumenta via via che passa il tempo. La soglia che inverte la situazione è sempre a 80 anni anche nel caso di investitore 40enne (134 mi-

la contro 109 mila) e 50 enne (95 mila contro 82 mila), ma il divario a favore del fondo integrativo è più contenuto. Al netto del valore successorio poi, anche il fondo con profilo a basso rischio diventa un po' più interessante, anche se riesce a eguagliare o battere gli affitti solo nel caso di investitore di 40 o 50 anni che sopravvive fino a 100 anni (152 mila contro 135 mila euro). A questo proposito va anche sottolineato che il fondo più rischioso, tipicamente azionario, nel lungo termine risulta storicamente più redditizio in quanto le fasi rialziste compensano ampiamente quelle in calo.

«**Nelle simulazioni** in pagina il valore successorio è stato mantenuto sempre a 100 mila euro, ipotizzando che nel lungo periodo il prezzo dell'immobile

si mantenga in linea con l'inflazione», spiega Carbone. «In realtà, i dati 2015-2023 suggerirebbero addirittura una perdita di potere di acquisto media annua del 3,32%, ma ovviamente stiamo scontando l'eccezionalità dell'inflazione 2022-2023. Peraltro i dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indicano che i costi delle nuove costruzioni hanno battuto l'inflazione, come logico visto il rincaro delle materie prime, mentre per le abitazioni esistenti la perdita di potere di acquisto è stata più rilevante. Sicuramente l'evoluzione del valore dell'immobile nel tempo è un punto delicato, con tante variabili che lo possono influenzare». In altre parole, nonostante i costi proibitivi delle abitazioni, specie nelle grandi città, in realtà al netto dell'inflazione oggi sono un po' più convenienti che

in passato, divario che però nel tempo dovrebbe essere riassorbito.

In certi anni inoltre l'immobile può rendere di meno a causa di vari rischi (affittuario che non paga, immobile sfitto, spese straordinarie, variazione Imu etc). Non mancano però i plus a vantaggio della casa, finalità successoria in primis, mentre il fondo pensione si esaurisce nel momento in cui si viene meno. L'apprezzamento in conto capitale può essere anche superiore all'inflazione, grazie alla rivalutazione di alcune zone o al miglioramento delle infrastrutture. Un immobile può inoltre continuare a dare un affitto anche agli eredi se non vendono. Infine, spesso la casa messa in affitto deriva da eredità precedenti (i genitori) quindi non si tratta di un investimento ad hoc. Da sottolineare infine che le variazioni dei canoni di affitto, tasse, prezzi possono incidere sul rendimento a lungo termine della casa, ma in realtà non ribaltano la situazione rispetto al fondo integrativo. «Non va poi dimenticato che alla base c'è un ingrediente, la longevità, sul quale non si ha controllo», conclude Carbone. «Ricordiamo che in base alle statistiche all'età di 67 anni più della metà delle persone (76%) raggiungerà gli 80 anni e il 33% raggiungerà almeno i 90 anni, ma solo due su 100 raggiungeranno e supereranno i 100 anni. Di fronte a ciò ci sono risparmiatori che penseranno «ma io non arriverò mai a 80 anni» e altri che invece si porranno la domanda: «e se fossi proprio io a superare i 100 anni?». Da che parte stai? (riproduzione riservata)

di Sergio Trovato*

FISCO & MATTONE

Esenzione Imu per rifiuti speciali: prova a carico del contribuente

Onere della prova a carico delle imprese per dimostrare la produzione di rifiuti speciali e l'esistenza dei presupposti per beneficiare della detassazione degli imballaggi terziari. La prova deve essere data dal contribuente con la presentazione di un'apposita dichiarazione e di idonea documentazione. Per avere diritto alla detassazione di parte delle superfici di vendita di un supermercato occorre determinare l'entità effettiva di quelle in cui vengono prodotti gli imballaggi terziari, in quanto si tratta di rifiuti speciali esonerati dalla Tari. Lo ha stabilito il Tribunale amministrativo regionale per l'Emilia Romagna, seconda sezione, con la sentenza 50/2024. Per i giudici amministrativi i ricorrenti non hanno mai dato prova al comune dei presupposti di legge per ottenere la riduzione della superficie tassabile. La «dimostrazione deve essere data dal contribuente mediante apposita dichiarazione che deve a sua volta essere oggettivamente riscontrabile sulla base di elementi oggettivi direttamente rilevabili o sulla base di allegazione di idonea documentazione». Deve essere documentata l'entità effettiva delle superfici in cui vengono prodotti solo rifiuti speciali, «quali sono quelli derivanti da imballaggi terziari,

e non rifiuti urbani o assimilati, nei quali risultano inclusi, invece, gli imballaggi primari e gli imballaggi secondari». Nella motivazione della pronuncia del Tar viene posto in rilievo che nella grande distribuzione e nelle corsie di vendita dei supermercati, l'attività genera in prevalenza la produzione di imballaggi primari (involucri contenenti la merce esposta negli scaffali) e di imballaggi secondari (involucri contenenti più imballaggi primari) e non già imballaggi terziari, vale a dire i dispositivi che sono utilizzati per la movimentazione della merce, «che devono essere necessariamente destinati al riutilizzo e in nessun caso allo smaltimento». Gli imballaggi primari e secondari devono essere considerati rifiuti urbani. Com'è noto, le superfici produttive di rifiuti speciali sono esonerate dal pagamento della Tari solo se l'impresa dimostra all'amministrazione comunale, con idonea documentazione, che li smaltisce autonomamente. La dichiarazione, per avere diritto al beneficio, va presentata ogni anno se nel regolamento comunale è richiesto espressamente questo adempimento. La norma del regolamento locale, infatti, può imporre all'interessato di inoltrare ogni anno la richiesta di esenzione. I

giudici di legittimità (ordinanza 33863/2022) hanno chiarito che per fruire della riduzione della superficie tassabile o dell'esenzione occorre rispettare le previsioni di legge e dei regolamenti comunali. Il regolamento, quindi, può imporre al contribuente di reiterare la richiesta di esenzione, corredata dai documenti analiticamente indicati, ogni anno, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui l'azienda ha effettuato l'attività di smaltimento dei rifiuti. Va fornita idonea dimostrazione che le superfici indicate nella dichiarazione producono in via prevalente rifiuti speciali. Inoltre, deve essere comprovato che sussiste un collegamento funzionale delle superfici con locali e aree produttive di rifiuti speciali per le quali possa essere riconosciuta la detassazione. Sono escluse dall'esenzione solo le superfici funzionalmente collegate alle aree di produzione. L'impresa deve dimostrare anche il legame di funzionalità fra le aree adibite a deposito e magazzino e quelle produttive dei rifiuti speciali. Inoltre, è necessario provare che le aree sono utilizzate come deposito di materie prime e merci. Normalmente, i depositi e i magazzini sono stati ritenuti assoggettabili alla tassa dalla giurisprudenza di legittimità, in quanto sono carat-

terizzati essenzialmente dalla presenza umana e non producono rifiuti speciali né tantomeno pericolosi. Per queste superfici sussiste l'obbligo di conferimento al servizio pubblico. E devono essere assoggettate a tassazione anche qualora il produttore dimostri di provvedere a proprie spese allo smaltimento. Bisogna ricordare, infine, che la Suprema corte (sentenza 28017/2023) ha precisato che la quota fissa della Tari è sempre dovuta a prescindere dalla produzione di rifiuti urbani o speciali. Le imprese che producono rifiuti speciali sono tenute a pagare la quota fissa perché serve a finanziare i costi complessivi del servizio. L'esonero dal pagamento è limitato solo alla quota variabile. La parte fissa è riferita alle componenti essenziali del costo del servizio, nonché agli investimenti per le opere e ai relativi ammortamenti. Pertanto, ha la funzione di coprire il costo dei servizi di smaltimento concernenti i rifiuti non solo interni, cioè prodotti o producibili dal singolo soggetto che può avvalersi del servizio, ma anche esterni. In particolare, i rifiuti di qualunque natura o provenienza giacenti sulle strade e aree pubbliche e soggette a uso pubblico. (riproduzione riservata)

*Studio Legale Tributario