

PROSPETTO PER CALCOLO RENDIMENTO LOCAZIONE

BILOCALE

San Donato Milanese, Via Trieste 16

PREMESSA

QUESTO PARAGRAFO SI PREFIGGE LO SCOPO DI FORNIRE UNO STRUMENTO PER VALUTARE E CONFRONTARE LA CONVENIENZA DI UN INVESTIMENTO IMMOBILIARE.

Esigenze di praticità impongono l'utilizzo di elementi facilmente accessibili e di rapida calcolabilità e non permettono quindi di esaurire compiutamente l'argomento.

Per la valutazione della convenienza dell'investimento abbiamo definito due indici:

- **rendita lorda annuale**: calcolata come rapporto tra il canone annuo richiedibile ed il prezzo di vendita richiesto.
Rappresenta un indice grossolano ma facile da calcolare, capace quindi di fornire rapidamente un'idea di massima sulla validità dell'investimento;
- **rendita netta annuale**: calcolata invece in maniera più puntuale, come rapporto tra il canone annuo al netto delle spese connesse e la somma dei costi affrontati per l'acquisto.

Per i calcoli si sono considerate le seguenti ipotesi:

- immobile arredato;
- contratto di locazione ad uso abitativo nel libero mercato 4 anni + 4;
- locazione continuativa (12 mesi su 12)
- contratto di locazione a privati, con utilizzo del sistema di tassazione a "cedolare secca";
- acquisto senza agevolazioni fiscali;
- acquisto senza richiesta di mutuo;
- assenza di spese condominiali straordinarie;
- prezzo di acquisto pari a quello richiesto (eventuali riduzioni in seguito a trattative avranno l'effetto di aumentare il rendimento calcolato).

Calcolo rendita lorda:

- canone di locazione annuale: € 10.200 equivalenti a circa € 9.200 al netto delle spese condominiali;
- prezzo di acquisto richiesto: € 145.000

$$\text{Rendita lorda annuale} = 9.200/145.000 = \underline{6,3\%}$$

Calcolo rendita netta:

Dal canone annuo occorre togliere:

- la quota di spese condominiali ordinarie che rimangono a carico del proprietario = € 257;
- le imposte che con la "cedolare secca" ammontano al 21% del canone = € 1.932;
- IMU, pari a circa € 425.

Il canone netto ammonta quindi a € 6586

Al costo di acquisto occorre aggiungere:

- intermediazione (3% + iva) = € 5.307
- onorario notarile per l'atto di acquisto = circa € 2.200;
- imposte di acquisto (seconda casa) = € 4.360;

Il valore totale dell'investimento assomma a € 156.867

$$\text{Rendita netta annuale} = 6586/156.867 = \underline{4,1\%}$$

Prospetto puramente indicativo, non costituisce elemento contrattuale. Non si assumono responsabilità in caso di omesse o imprecise indicazioni.