

Trend In dieci anni prezzi su anche del 90%, canoni rincarati del 50%

# Affitto contro mutuo

## Ecco chi vince in ufficio e nei negozi

Le norme fiscali favoriscono l'acquisto solo se fatto come società. La locazione è più adatta agli esercizi commerciali

Il numero

# 3%

La quota annua di ammortamento di un bene immobile da parte delle società  
DI PAOLO GASPERINI

**C**ompro o vado in affitto? Quando ci sono le condizioni economiche per considerare entrambe le ipotesi, e se si tratta di abitazioni la risposta è abbastanza semplice: se si intende rimanere almeno un decennio in quella casa in linea di principio è meglio acquistare. Quando, invece, il problema se lo pongono un professionista o un imprenditore per un immobile non residenziale, il discorso si fa più complesso. Se volessimo azzardare una conclusione si potrebbe dire che l'acquisto presenta più vantaggi per le società che per gli imprenditori individuali e che l'affitto ha un «appeal» finanziario maggiore per i negozi che per gli uffici.

### Tasse

La questione è innanzitutto fiscale: l'acquisto di un immobile strumentale (cioè finalizzato all'utilizzo per l'attività) apporta una riduzione di imposte solo se lo effettua una società o un imprenditore individuale. In questo caso si può procedere all'ammortamento del bene: si considera il costo dell'immobile scorrendolo da quello dell'area, e lo si spalma sulle dichiarazioni dei redditi per un numero di anni che dipendono dall'attività svolta. Nella stragrande maggio-

ranza dei casi il computo avviene considerando il costo di acquisto meno il 20% imputabile al valore del terreno (oppure il 30% se l'immobile è uno stabilimento industriale): sul valore così risultante si calcola il 3%, quota che ogni anno si può dedurre dall'imponibile. Ad esempio su un ufficio pagato 200 mila euro la parte ammortizzabile è 160 mila euro, deducibili in ragione di 4.800 euro all'anno per 33 anni e 1.600 (l'1% residuo) per il 34esimo. Un vantaggio fiscale che oggi non è più previsto per i lavoratori autonomi che abbiano acquistato un immobile strumentale a partire dal 1° gennaio 2010: la convenienza dell'acquisto in questo caso è, quindi, minore.

Sul piatto della bilancia a favore dell'acquisto in tutti i casi comunque gioca il fatto che i canoni mensili risparmiati costituiscono a tutti gli effetti un guadagno e soprattutto la possibilità di rivalutazione del tempo del bene. Nelle grandi città negli ultimi venti anni il valore del non residenziale ha seguito quello delle case. Per il futuro le previsioni sono complesse, ma lo scenario appare più favorevole agli uffici che ai negozi a meno che non si tratti di immobili situati in zone di pregio: un esercizio in una strada non di passaggio già oggi si vende con fatica e la divaricazione di mercato tra buone posizioni e aree poco interessanti tendenzialmente si accentuerà. Un ufficio, invece, soprattutto se si presta alla possibilità di essere trasformato dal punto di vista catastale in appartamento, ha più possibilità di trovare mercato anche in una zona periferica.

### Locazione

Venendo ai vantaggi dell'affitto di un immobile strumentale, ci sono almeno quattro fattori fa-

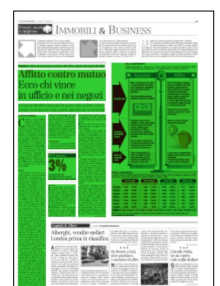
vorevoli:

- la deducibilità dei canoni;
- l'assenza di spese di manutenzione straordinaria a meno che il contratto non disponga diversamente: ad esempio si potrebbe stabilire a fronte di una riduzione del canone che chi entra nell'immobile si occupa della sua ristrutturazione;
- l'inflazione: i canoni sono aggiornati solo al 75% dell'indice Istat del costo della vita. Significa che dopo 10 anni su un'inflazione media annua del 2% il canone aumenterà rispetto a quello originario del 16% a fronte di un costo della vita cresciuto del 21,9%;
- non si versa l'Ici che, invece, i proprietari devono pagare sul valore catastale.

Per i negozi però entrano in campo altri due aspetti non trascurabili e che giustificano la nostra affermazione iniziale sui maggiori vantaggi della locazione: il primo è che in genere per avviare un esercizio commerciale c'è bisogno di più investimenti per attrezzature di quanti ne servano per un ufficio e il capitale risparmiato evitando l'acquisto si può destinare a questo scopo.

I canoni di locazione dei negozi in genere si situano tra il 6 e il 7% lordo sul valore dell'immobile (in media un punto in più rispetto agli uffici); in termini reali, considerando la deducibilità fiscale dei canoni, però, il costo è tra il 4 e il 5%, un tasso decisamente inferiore agli interessi che si dovrebbero pagare per finanziare l'acquisto delle attrezzature.

Il secondo vantaggio sta nelle disposizioni più favorevoli riservate dalla legge all'inquilino di un negozio: se al termine dei dodici anni di contratto il proprietario non rinnova l'affitto deve corrispondere un'indennità pari

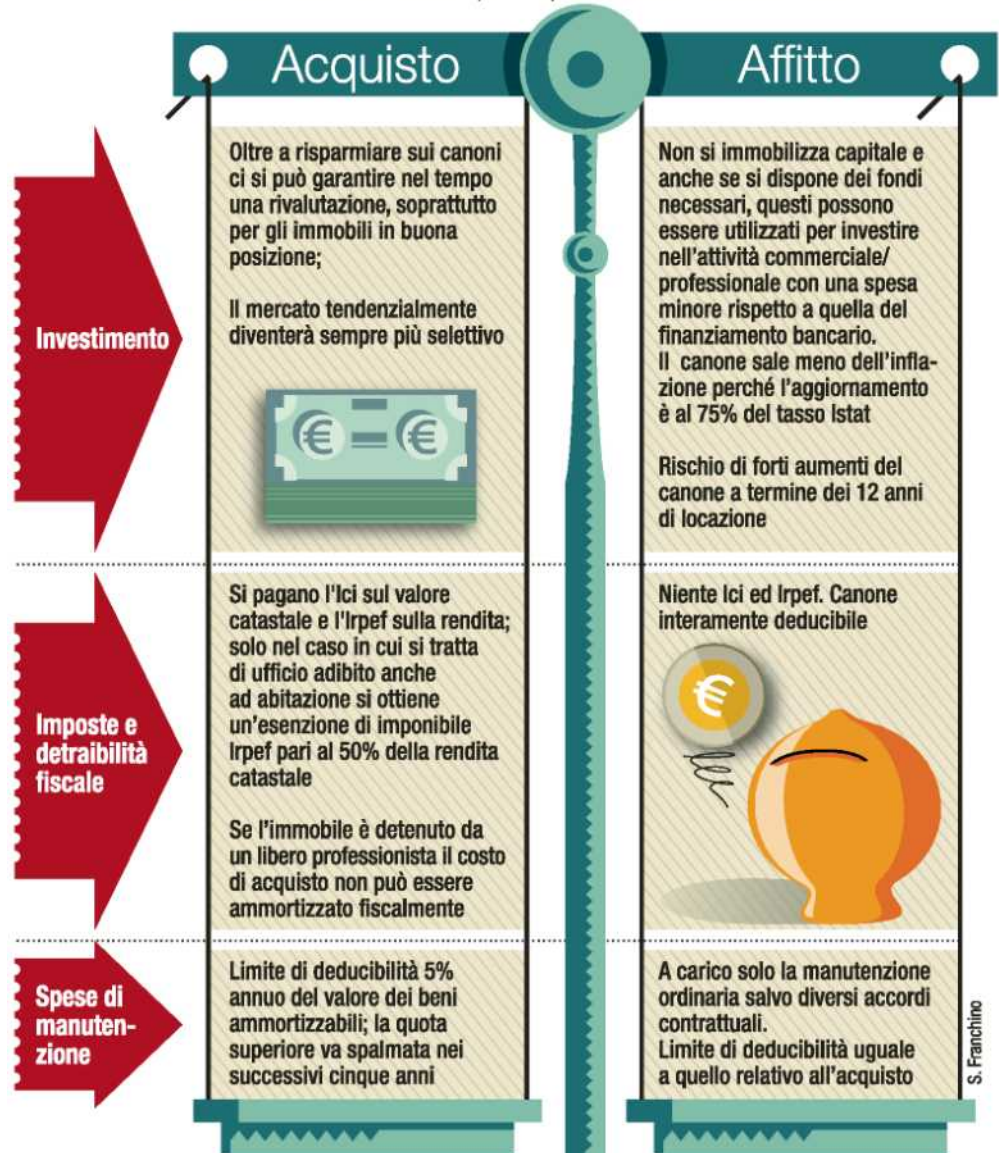


a 18 mensilità di canone. Inoltre se il proprietario vuole cedere il negozio deve dare la prelazione al commerciante che lo occupa. E quindi inevitabilmente vendergli l'immobile a condizioni più favorevoli di quelle di mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IL CONFRONTO**

Meglio acquistare un negozio o un ufficio, oppure è più conveniente prenderli in affitto? Pro e contro delle due soluzioni per un professionista o lavoratore autonomo



**SULLA BILANCIA**

I prezzi e i canoni d'affitto degli immobili commerciali nelle principali città e la variazione rispetto al 1999. Dodici anni è la durata normale dei contratti d'affitto di negozi e uffici

	Prezzo negozi		Canone negozi		Prezzo uffici		Canone uffici	
	Prezzo	Variaz. %	Canone	Variaz. %	Prezzo	Variaz. %	Canone	Variaz. %
• Bologna	5.750	23,7%	438	21,0%	4.467	65,8%	177	29,2%
• Firenze	7.000	50,6%	435	40,3%	4.745	98,5%	218	27,5%
• Genova	6.367	106,5%	429	118,9%	3.500	88,7%	165	15,4%
• Milano	10.763	103,3%	650	58,5%	7.744	111,9%	339	67,8%
• Padova	6.520	133,4%	480	54,3%	3.929	87,6%	172	13,9%
• Torino	4.443	71,3%	262	46,4%	3.555	68,2%	154	55,6%
• Venezia	18.450	96,7%	1.443	6,9%	7.429	136,4%	276	31,4%
• Media	7.161	85,3%	520	49,4%	4.626	99,6%	208	43,4%

Dati di prezzo in euro al metro quadrato; il valore del canone è espresso in euro al metro quadrato per anno

Fonte: elaborazione su dati Nomisma