

a cura di Massimo Fracaro

IL CONSULENTE FINANZIARIO DELLA FAMIGLIA

➤ **CASA E MUTUI**

➤ **TASSE**

➤ **INVESTIMENTI**

➤ **PENSIONI**

Aggiornato alle novità
contenute nelle Manovre 2011



Rizzoli **E**TAS

a cura di MASSIMO FRACARO

Il consulente finanziario della famiglia

Casa e mutui - Tasse - Investimenti - Pensioni

Rizzoli **E**TAS

Fotocomposizione: Nuova MCS - Firenze

ISBN 978-88-17-05370-9

Copyright © 2011 RCS Libri S.p.A.

Prima edizione Rizzoli Etas: novembre 2011

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633.

Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da AIDRO, Corso di porta Romana n. 108, Milano 20122, e-mail: segreteria@aidro.org e sito web www.aidro.org.

Sommario

Introduzione , di <i>Massimo Fracaro</i>	VII
1 Comprare casa , di <i>Gino Pagliuca</i>	1
2 La scelta del mutuo , di <i>Gino Pagliuca</i>	69
3 Investire in sicurezza , di <i>Angelo Drusiani</i>	135
4 Guadagnare in Borsa , di <i>Edoardo Mezza</i>	185
5 Le nuove pensioni , di <i>Domenico Comegna</i>	229
6 Come pagare meno tasse , di <i>Domenico Lacquaniti</i> , <i>Mario Pellegrini</i> , <i>Giorgio Razza</i>	345

Introduzione

di Massimo Fracaro

I budget familiari sono sempre più risicati per colpa della crisi. E diventa di giorno in giorno più complicato gestirli anche a causa della giostra legislativa, sempre in movimento. Una giostra che gira vorticosamente cambiando continuamente le regole del gioco. Travolgendo spesso abitudini consolidate o rendendo meno convenienti certi investimenti presi mentre erano in vigore misure di tutt'altro tenore. La Costituzione prevede che le norme tributarie non possano avere effetto retroattivo, ma purtroppo questo principio è troppo spesso disatteso.

L'ultimo giro di giostra (ma sarà l'ultimo?) l'abbiamo avuto quest'estate con due manovre durissime varate a distanza di poche settimane l'una dall'altra. Ma l'aspetto più grave è che per vararle abbiamo assistito a un vero e proprio balletto normativo, con misure annunciate e subito dopo ritirate. Molte, diventate anche il titolo di apertura dei quotidiani nei giorni caldi di Ferragosto, non hanno poi nemmeno visto la luce. Come, ad esempio, la pubblicazione dei redditi online o l'obbligo di dichiarare al Fisco i propri conti correnti. Giusto non riuscire più a raccapezzarsi tra aumento delle aliquote Iva e innalzamento dell'età pensionabile, tra nuove tasse sul risparmio e tagli alle detrazioni e deduzioni.

Lo scopo di questo volume è proprio quello di aiutare le famiglie a orientarsi in un momento così delicato. E complesso. Informarsi è necessario, può costare un po' di fatica, ma abbiamo cercato di renderlo il più leggero possibile. Affrontando temi spinosi con un linguaggio semplice, ricco di esempi e casi pratici.

Il manuale aiuta tutti ad affrontare le scelte più importanti dal punto di vista finanziario e previdenziale. Dal mutuo da stipulare alle possibilità di risparmiare sulle tasse. Da come investire sui titoli di Stato, diventati un terreno scivoloso, al percorso da seguire per puntare sulla Borsa con azioni scese a prezzi decisamente convenienti. E poi quando si andrà in pensione e con quanto?

Si racconta che Jean Baptiste Colbert, ministro delle Finanze del Re Sole, così definì il suo mestiere: spennare un'oca facendo i minori danni possibili e provocando il minor numero di strilli. Oggi a spennare le famiglie ci pensano in tanti. Dal Fisco in giù. Ma l'oca ha le zampe. Ecco qualche consiglio per metterle in moto il più in fretta possibile.

1

Comprare casa

di Gino Pagliuca

1. COMPRARE CASA OGGI: NE VALE LA PENA?

I prezzi sono scesi ma non crollati. Compatibilmente con la congiuntura economica le prospettive per il mercato immobiliare non appaiono negative perché la casa potrebbe tornare a rivelarsi un bene rifugio

Chi ha comprato casa negli ultimi anni, anche a costo di sacrifici, oggi si trova in una situazione psicologica invidiabile: si è dotato di un bene molto più solido di azioni e titoli di Stato: le prime potrebbero anche subire ulteriori diminuzioni di valore, i secondi registrano oscillazioni di valore che lasciano dormire sonni poco tranquilli, ma la sicurezza della proprietà immobiliare nessuno la può mettere a rischio.

È vero che mediamente le quotazioni delle case sono diminuite, ma la questione rimane puramente teorica per chi non ha intenzione di vendere. E anche sul calo dei prezzi bisogna rilevare che non c'è stato sul mercato immobiliare italiano lo tsunami che molti osservatori prevedevano allo scoppio dello shock finanziario del 2008; i contraccolpi si sono sentiti, con i valori scesi fino al 15-20% nelle posizioni periferiche delle grandi città e, soprattutto, il numero di compravendite è sceso di molto rispetto agli standard precrisi. Ma non si è verificato nulla di paragonabile a quanto accaduto in Spagna, Gran Bretagna e Usa. Tutto sommato però il mattone ha tenuto e oggi evidenzia i primi segnali di

ripresa; i prezzi hanno arrestato la loro discesa e il numero delle transazioni starebbe stabilizzandosi.

Il 2010 si è chiuso con circa 630mila compravendite di immobili residenziali, in lieve ripresa (+3,5%), rispetto al 2009, anche se si è molto lontani dagli 845mila rogiti del 2006. Il 2011 dovrebbe chiudere con valori di poco inferiori.

Le due città che da sempre anticipano le tendenze del mercato, Milano e Roma, secondo i dati di Nomisma, hanno registrato nel primo semestre solo un lieve arretramento dei valori: tra l'1 e il 2% nelle periferie, mentre nelle zone centrali i prezzi sono rimasti fermi.

La lezione degli ultimi tre anni fa pensare che chi compra ai valori di oggi ha poco motivo di temere che tra qualche anno le quotazioni saranno molto più basse. Le ragioni della solidità dell'investimento immobiliare per uso diretto (altro è il discorso per chi compra per ricavare un reddito da affitto, aspetto che però che qui non affrontiamo) possono essere così indicate:

1. La proprietà residenziale è fortemente diffusa ed è in mano alle famiglie: secondo le più recenti stime dell'Agenzia del territorio il 74% delle case è abitato dal proprietario; significa che buona parte delle case viene offerta da persone che non hanno stretta necessità di trovarsi un tetto e che quindi possono aspettare tempi migliori per vendere: il forte divario tra le performance delle transazioni e quelle dei prezzi verificatosi negli ultimi anni sta a dimostrare che molti potenziali venditori hanno preferito non alienare l'immobile piuttosto che cederlo a un prezzo giudicato poco congruo. Questo, per inciso, significa anche che chi cerca casa oggi e trova un prodotto interessante sicuramente fa bene a trattare sul prezzo, ma, a meno che non si imbatta in un venditore in stato di bisogno, non dovrebbe tirare eccessivamente la corda, perché rischia di perdere l'occasione.
2. Le banche italiane già prima del 2008 non concedevano mutui eccessivamente rischiosi per i clienti e dopo la crisi hanno stretto molto di più i cordoni della borsa. Sul mercato non sono stati immessi blocchi di immobili entrati in possesso delle banche, come è accaduto negli Stati Uniti, ed è davvero improbabile che questo possa succedere in futuro, anche se con l'accentuarsi della crisi economica aumenterà ancora il numero di famiglie in difficoltà. Dal 2008 al 2010 i prezzi sono calati nelle periferie delle grandi città

dove alla difficoltà di ottenere il mutuo per i target più deboli si aggiungeva la difficoltà di rimborsare il finanziamento da parte di chi la casa ce l'aveva già.

IL BUSINESS

Le compravendite residenziali in Italia

Anno	Vendite	Variaz. % annua
2001	681.264	- 1,3
2002	761.522	11,8
2003	762.086	0,1
2004	804.126	5,5
2005	833.350	3,6
2006	845.051	1,4
2007	809.177	- 4,2
2008	686.587	- 15,0
2009	609.145	- 11,3
2010	611.878	+0,4
2011*	591.000	- 3,4

Fonte: Agenzia del territorio

* Stima di Nomisma

IL GIRO D'ITALIA DEI PREZZI (PRIMO SEMESTRE 2011)

Abitazioni nuove da 80 metri quadrati. Prezzi in migliaia di euro

Città	Zona			
	Pregio	Centro	Semicentro	Periferia
Bari	211-289	196-252	139-198	102-144
Bologna	270-340	233-306	179-240	126-180
Cagliari	168-217	291-363	230-286	177-223
Catania	178-235	195-237	164-203	132-155
Firenze	327-423	187-236	132-169	94-118
Genova	251-346	328-416	265-333	204-257
Milano	454-640	223-311	161-222	116-159
Napoli	345-497	444-602	294-400	192-261
Padova	252-320	252-383	178-264	116-173
Palermo	177-218	275-349	184-226	126-162
Roma	469-654	184-219	139-178	98-124
Torino	230-326	418-617	298-426	181-284
Venezia	377-539	225-333	169-225	128-168
Medie	278-377	400-585	318-433	261-354

Fonte: Elaborazione su dati Nomisma

Il superindice del mercato immobiliare

CorrierEconomia calcola con cadenza semestrale il “superindice” sul mercato immobiliare. I dati si propongono di misurare la dinamica del mercato e quindi in buona sostanza di fotografare i “rapporti di forza” tra venditori e acquirenti e la sostenibilità dei prezzi di mercato; quando l'indice sale le possibilità di trattare per chi compra diminuiscono.

La composizione dell'indice si basa su una duplice serie storica di dati: sono misurati per due terzi le variazioni medie dei prezzi rilevate dall'Osservatorio di Nomisma nel rapporto di novembre per il superindice di fine anno e nel rapporto di luglio per quelli di metà anno; per un terzo invece sono valorizzate le variazioni del numero delle compravendite rilevate dall'Agenzia del territorio, confrontando la somma degli ultimi quattro trimestri disponibili con quella dei quattro trimestri precedenti.

Il superindice parte dal 2000, il primo anno da cui è possibile disporre di dati sulle compravendite omogenei; i dati stimati al primo semestre 2011 dicono che solo Roma è tornata ai massimi del decennio mentre le altre sette città considerate sono ancora lontane dal 2007, ma con un trend stabile il che fa presupporre che stiamo per lasciarci alle spalle la fase più bassa del ciclo immobiliare.

IL SUPERINDICE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Lo stato di salute del mercato immobiliare nelle principali città

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Bologna	102,2	109,9	122,6	124,3	129,7	138,1	139,2	130,5	124,4	122,2	122,9
Firenze	104,8	114,7	124,7	135,2	140,6	147,4	149,8	150,4	139,7	137,5	137,0
Genova	104,6	111,7	118,2	132,3	133,5	142,4	147,4	149,5	144,4	143,5	144,2
Milano	104,0	116,7	125,8	134,0	141,7	145,7	147,4	140,9	133,2	134,7	135,0
Napoli	101,2	101,5	108,9	121,1	130,3	135,2	135,6	132,6	126,7	125,5	122,9
Palermo	102,5	109,5	117,9	127,8	135,7	142,0	144,4	145,2	139,3	139,3	137,0
Roma	109,9	122,5	133,7	150,8	165,2	173,4	183,8	182,7	179,4	183,6	181,7
Torino	101,4	107,3	111,1	117,9	124,4	128,7	132,3	126,7	121,0	121,3	122,5
Italia	104,9	113,5	121,6	132,1	140,0	145,6	149,2	145,3	138,9	139,6	139,1

Fonte: CorrierEconomia

* Primo semestre

Il potere di acquisto immobiliare

C'è infine un altro motivo per dire che questa è una fase abbastanza favorevole per mettersi in caccia di case, almeno nelle principali città e per una famiglia con reddito non elevato ma sicuro.

CorrierEconomia ha messo a confronto le possibilità di acquisto che una famiglia con due stipendi fissi aveva anno per anno dal 2000 al 2011; ne è emerso che in tutte le otto città considerate a metà 2011 la possibilità di acquisto finanziandosi in parte con un mutuo è quasi ovunque migliore rispetto al picco del boom immobiliare (toccato tra il 2006 e il 2008).

La tabella mostra come è cambiato il numero di metri quadrati acquistabili con un mutuo a 20 anni dedicando una quota sostenibile del proprio reddito al pagamento della rata. Il calcolo è fatto ipotizzando una famiglia composta da marito e moglie entrambi impiegati, lei nel pubblico, lui nel privato come quadro.

La base di partenza sono gli stipendi del 2000: 24 milioni di lire (12.395 euro) all'anno per lei, 36 milioni (18.592 euro) per lui; si ipotizza che anno per anno le retribuzioni abbiano registrato un incremento medio pari a quello nazionale.

SULLA BILANCIA

Metri quadrati finanziabili con mutuo a 20 anni

		2000	2003	2006	2009	2010	2011
Bologna	Fisso	45,8	46,9	45,6	53,3	59,2	59,8
	Variab.	44,8	49,6	40,0	62,0	63,6	62,6
Firenze	Fisso	45,0	42,0	39,7	45,7	50,7	51,2
	Variab.	44,0	44,4	34,9	53,1	54,5	53,7
Genova	Fisso	75,6	77,4	69,9	71,0	80,0	80,8
	Variab.	74,0	81,9	61,4	82,6	85,9	84,6
Milano	Fisso	38,6	37,0	35,6	40,8	44,8	45,2
	Variab.	37,8	39,1	31,3	47,5	48,2	47,5
Napoli	Fisso	58,4	60,2	55,7	61,7	68,9	69,6
	Variab.	57,2	63,7	48,9	71,8	74,1	73,0
Palermo	Fisso	90,8	95,6	89,4	92,2	101,2	102,2
	Variab.	88,9	101,2	78,5	107,3	108,8	107,2
Roma	Fisso	52,8	47,0	39,8	40,3	44,2	44,6
	Variab.	51,7	49,8	34,9	46,9	47,5	46,8
Torino	Fisso	57,8	64,5	64,3	70,0	76,3	77,1
	Variab.	56,6	68,2	56,4	81,4	82,0	80,8

Fonte: Elaborazione CorrierEconomia su dati Aran

Al di là dei dati presenti nella nostra elaborazione, che hanno tutti i limiti presentati quando si parte da cifre medie, ci sono però semplici ragioni di buon senso a conforto della sostanziale veridicità dei risultati:

1. i prezzi negli ultimi anni sono scesi;
2. i tassi dei mutui variabili sono scesi fino al 2011, poi hanno ripreso ma solo di un punto, i fissi a metà 2011 erano ai livelli tra più bassi del decennio;
3. gli stipendi (beninteso, per chi abbia mantenuto il posto di lavoro) sono mediamente saliti in termini nominali e secondo le statistiche ufficiali gli aumenti hanno superato quelli dell'inflazione.

2. PRIMO PASSO: FARE BENE I CONTI

State attenti a non sottovalutare le spese: dal notaio all'agenzia, dall'atto di mutuo alla (eventuale) ristrutturazione. Meglio essere molto cauti

Il primo passo da fare per comprare casa è sapere quanto si può spendere. Messa così può sembrare una frase degna di monsieur Lapalisse; il guaio è che nella realtà (qualsiasi agente immobiliare o qualsiasi funzionario di banca addetto alle istruttorie sui mutui potrebbe confermarlo), molti potenziali acquirenti sottostimano i costi a cui vanno incontro o sovrastimano le loro potenzialità economiche o, peggio ancora, fanno entrambe le cose.

E non è nemmeno detto che, pur avendone la possibilità, acquistare sia la scelta più consigliabile dal punto di vista strettamente finanziario.

In questo capitolo toccheremo anche alcune tematiche relative ai mutui che saranno approfonditi nel capitolo 2.

Tra contanti e mutuo

Partiamo dall'ipotesi che, come succede ormai nella maggior parte dei casi, non ci si trovi nella fortunata condizione di poter pagare tutto per contanti e che invece si debba ricorrere a un mutuo: in questo caso la condizione per un acquisto tranquillo è disporre di almeno il 40% del prezzo di vendita e finanziare con il mutuo il resto, pagando una rata che, se il finanziamento è a tasso fisso, pesi al massimo per un terzo delle entrate mensili, mentre per il tasso variabile è meglio non superare il 25%. Si può pensare di oltrepassare questa soglia, arrivando al 40% per il fisso e al 30% per il variabile solo se i redditi sono elevati e il peso della rata non va a ridurre le spese di sussistenza.

Traducendo in pratica, ipotizzando un acquisto di una casa che costa 200.000 euro, sarebbe meglio averne almeno 80.000; 60.000 per il venditore, 20.000 per affrontare le spese legate all'acquisto mentre 140.000 euro sono da finanziare con un mutuo. I 20.000 euro in più rispetto al prezzo servono a coprire le voci di costo che inevitabilmente si accompagnano all'acquisto e al contestuale finanziamento.

E che sono:

1. le imposte di acquisto;
2. la parcella notarile per l'acquisto;
3. i costi di istruttoria, perizia e le imposte per il mutuo;
4. la parcella notarile per l'atto di ipoteca.

Spesso poi c'è una quinta voce: il costo dell'agenzia di intermediazione.

Queste voci sommate finiscono, a seconda dei casi, per pesare tra l'8 e il 12% rispetto al prezzo dell'immobile per l'acquisto di un appartamento per cui si abbia diritto alle agevolazioni prima casa.

Nei nostri calcoli ci porremo nel mezzo, indicando come valore il 10%. Se per la casa non si ha diritto ai benefici fiscali, il peso delle voci sopra indicate finisce per crescere di un altro 5% circa. Ma di questo parleremo dettagliatamente nel capitolo 6, dedicato al Fisco.

Non consideriamo le altre spese (mobili, trasloco, allacciamento utenze, imbiancatura della casa) inevitabilmente legate all'acquisto di un appartamento, sia perché non sono definibili con precisione, sia perché ricorrendo al fai da te si possono minimizzare (ad esempio il trasloco o la tinteggiatura), o si possono posporre (l'arredamento non essenziale). Se però la casa ha bisogno di ristrutturazione radicale, il costo degli interventi va aggiunto a quel 40% di cui dicevamo sopra.

Se la casa costa 200.000 euro e ne servono 30.000 per ristrutturarla, in contanti bisognerebbe averne almeno 100.000 da parte, cioè il 40% di 250.000 (200.000 per l'acquisto, 20.000 per imposte e notaio, 30.000 per la ristrutturazione).

Si potrà obiettare che si tratta di calcoli troppo prudenziali, che le banche promettono di finanziare anche il 100% del valore della casa.

Anche se in questo volume non approfondiremo le complesse tematiche relative ai finanziamenti immobiliari bisogna essere chiari e distinguere le promesse pubblicitarie dalla realtà:

1. le banche non possono dare mutui che superino l'80% del valore di stima dell'immobile se il debitore non fornisce garanzie supple-

- mentari oltre all'immobile ipotecato: ad esempio la garanzia di terzi (di solito si tratta dei genitori) che si impegnano a fare fronte alle rate in caso di difficoltà dei debitori;
2. dopo la stretta creditizia seguita alla crisi del 2008 anche l'80% di valore si ottiene molto difficilmente senza garanzie, a meno che non si abbia un reddito certo e sicuro nel tempo tale da non lasciare dubbi di solvibilità;
 3. ai tassi attuali indebitarsi a tasso variabile per mutui che abbiano una rata iniziale che superi il quarto del reddito è estremamente rischioso, perché nel caso il costo del denaro tornasse al livello del 2007-2008 le rate potrebbero aumentare anche del 70-80% rispetto ai valori di inizio 2011.

Con tutto questo, il limite del 40% di contanti da noi indicato non va preso come un valore invalicabile; se si dispone anche del 30-35%, si può pensare di acquistare, purché il reddito garantisca comunque sicurezza nel pagamento delle rate. Con meno liquidità, ammesso che si trovi la banca disposta a fare il finanziamento, si comincia davvero a correre rischi. Nella parte dedicata ai mutui presentiamo alcuni calcoli di sostenibilità finanziaria dell'acquisto.

3. MEGLIO DIVENTARE PROPRIETARI O RESTARE INQUILINI?

Ecco un'utile simulazione per capire in anticipo se sia più conveniente l'acquisto o la locazione. Un calcolo che potete comodamente fare anche voi

Nell'acquisto di una casa in cui andare a vivere entrano in gioco anche fattori extraeconomici perché di solito non si compra con lo scopo prioritario di guadagnare nel tempo.

Ma l'acquisto è sempre anche un investimento, anzi, per gran parte delle famiglie, l'investimento più rilevante che si compie nella vita. Per questo prima di imbarcarsi nella ricerca della casa dei propri sogni (o, più spesso, delle proprie possibilità), è opportuno valutare se sia proprio il caso di comprare subito l'appartamento o se piuttosto non venga puntare sulla locazione, facendo una scelta che oltretutto ha il pregio di non essere irrevocabile.

Per la verità l'affitto è considerato quasi un'opzione residuale, che ormai riguarda meno del 15% delle famiglie italiane; il crollo delle locazioni è avvenuto tra il 2002 e il 2006, non solo perché i tassi dei mutui

variabili erano scesi al punto che quasi sempre la rata mensile del prestito finiva per essere inferiore a quello di un affitto, almeno in grandi città come Milano e Roma, ma soprattutto perché le banche non facevano difficoltà a finanziare i potenziali acquirenti.

A prima vista se una rata di mutuo costa quanto un affitto non c'è storia; eppure, proprio sotto il profilo della convenienza finanziaria, a conti fatti le cose non sono così semplici. Tutte le simulazioni fatte a quel tempo si concludevano con l'affermazione che l'acquisto si rivelava vincente se la casa acquistata veniva utilizzata per almeno dieci anni, per periodi inferiori la scelta era a rischio.

Lo scenario con cui dobbiamo confrontarci ora è diverso perché nei primi anni Duemila i valori immobiliari erano in piena ascesa e si comprava anche confidando in una forte rivalutazione nel tempo dell'immobile; oggi, sia pure con i segnali di lieve ripresa di cui abbiamo parlato nel primo capitolo, nessuno pensa a rivalutazioni a due cifre in tempi brevi. Rispetto a qualche anno fa però ci sono state almeno due novità favorevoli per chi decida di comprare la casa in cui abitare: non si paga più l'Ici e i mutui si possono estinguere anticipatamente senza penali.

L'ipotesi dell'affitto comunque non si può scartare pregiudizialmente, soprattutto se per comprare bisogna indebitarsi oltremisura. Per questo abbiamo pensato a una breve tabella che presenti pregi e difetti dei contratti di affitto; ne risparmiamo una analoga sui pro e i contro dell'acquisto essendo specularmente opposta.

I PRO E I CONTRO DELLA LOCAZIONE

Pro	Contro
Nessuna spesa di ingresso (salvo l'eventuale provvigione al mediatore), imposte ridotte all'1% del canone annuo, nessuna spesa di manutenzione straordinaria	I soldi dei canoni sono spesi a fondo perduto Le case periferiche e di piccola dimensione sovente sono in cattivo stato di conservazione
Consente di investire gli eventuali risparmi e di pagare con gli interessi parte del canone	La durata del contratto standard è di otto anni, dopo di che si è alla mercé del mercato
Per cambiare casa non bisogna mettersi a cercare un acquirente: si dà la disdetta e si va via	I canoni sono indicizzati all'inflazione, mentre le rate di un mutuo a tasso fisso rimangono sempre uguali e quelli a tasso variabile potrebbero anche scendere
Consente di andare ad abitare in case di pregio spesso proibitive per l'acquisto: i canoni sono proporzionalmente più bassi quando cresce il valore dell'immobile	Anche se ci si vuole abitare a lungo, non si può adeguare la casa alle proprie necessità o al proprio gusto: anche abbattere un semplice tramezzo richiede il permesso del proprietario
È una soluzione ideale se si intende abitare l'immobile per meno di cinque anni	

Ma vediamo nel dettaglio quello che abbiamo cercato di sintetizzare: lo svantaggio più evidente di un contratto di locazione è che la spesa dei canoni è a fondo perduto mentre, anche se l'acquisto avviene finanziandone parte con un mutuo, le rate sono un esborso finalizzato al conseguimento di una proprietà. L'acquisto di una casa e l'iter relativo all'accensione di un mutuo comportano costi accessori che, come abbiamo visto all'inizio del capitolo, non sono di entità trascurabile, così come va ricordato che il mutuo richiede sempre la disponibilità di una somma da dare in anticipo: se non si hanno risparmi o non si ottiene aiuto finanziario dai parenti oggi al prestito non si accede e quindi la locazione è una scelta obbligata. Se, invece, si ha una certa somma a disposizione scegliendo l'affitto la si può investire ricavando interessi che finiscono per ridurre il costo reale dei canoni.

Il mutuo per contro non comporta soltanto costi: ad alleviare il conto ci sono le detrazioni fiscali sugli interessi, che possono portare a un vantaggio massimo di 760 euro all'anno (ovvero il 19% su un massimo di 4.000 euro di spese per interessi e oneri accessori). E comunque tranne che nel caso di una ascesa costante del costo del denaro per tutta la durata del finanziamento, l'inflazione aiuta a pagare i mutui perché il peso reale della rata scende nel tempo. Questo discorso è sempre valido per i prestiti a tasso fisso mentre per quelli variabili si è alla mercé dell'andamento del costo del denaro. È invece certo che i canoni costano di più nel tempo, perché sono indicizzati, in genere al valore del costo della vita rilevato dall'Istat, ma non solo: i contratti vengono rivisti ogni otto anni e, a ogni scadenza, bisogna mettere in conto il rischio di inasprimento delle richieste dalla proprietà.

L'unica imposta che grava sull'inquilino è quella di registrazione: un trascurabile 1% annuo sul valore del contratto di locazione, e non si è tenuti al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria.

Inoltre si ha la possibilità di cambiare casa facilmente rispettando solo i tempi di preavviso – di norma sei mesi – previsti dal contratto, mentre al contrario cambiare una casa di cui si è proprietari soprattutto se bisogna anche venderla comporta sempre tempi lunghi. Per tutti questi aspetti la scelta della locazione appare consigliabile a chi può presupporre che avrà intenzione di cambiare casa nel giro di pochi anni. Infine, anche se la cosa può apparire paradossale, più la casa vale più conviene l'affitto, perché in proporzione i canoni sono sempre più bassi: nello stesso palazzo una casa di 50 metri quadrati vale grosso modo un terzo rispetto a una di 150 metri; ma l'affitto richiesto difficilmente è inferiore alla metà.

Il calcolo di convenienza

Si può provare anche a fare due conti sulla carta per confrontare acquisto e affitto. Lo abbiamo fatto più volte, ricorrendo sia ad analisi di centri studi sia effettuando simulazioni originali. Bisogna però dire per onestà intellettuale che non si può avere una risposta scientifica alla nostra domanda. La prima ragione è che per effettuare il confronto bisognerebbe che la medesima casa fosse offerta contemporaneamente in vendita o in affitto (cosa che di norma non accade) altrimenti il rischio è quello di fare un paragone improprio. La seconda è che rimane incognito il valore di rivendita futura, e cioè il dato più importante per valutare la convenienza dell'acquisto rispetto alla scelta della locazione.

Il primo ostacolo è insuperabile; al secondo si può ovviare indicando il valore minimo di rivalutazione perché l'acquisto finisca per risultare più conveniente.

Nelle tabelle che seguono abbiamo ipotizzato un bilocale di 60 metri in una buona zona residenziale, ma non di lusso, di Milano con un costo di 218.000 euro mentre l'affitto mensile è ipotizzato di 900 euro. Per l'acquisto servono complessivamente (considerando i costi accessori) 240.000 euro. Per comprare si ipotizza che l'acquirente, da solo o con l'aiuto di familiari e parenti, disponga di 100.000 euro in contanti; i 140.000 euro rimanenti sono finanziati con un mutuo a vent'anni a tasso fisso al tasso del 4,7% con una rata mensile di 900 euro (pari quindi al canone iniziale di affitto). Per effettuare il confronto si ipotizza che chi opta per la locazione investa i 100.000 euro disponibili al 3% all'anno, mentre il canone aumenta del 2%. L'acquisto è conveniente quando, rivendendo la casa, si ottiene una somma con cui si possa ripagare il debito che si ha ancora con la banca e ottenere in aggiunta una cifra pari a quella che avrebbero reso i 100.000 euro iniziali investiti al 3%. Dopo otto anni se si riesce a vendere a 218.000 euro si è in pareggio, dal nono anno in poi basta riprendere il prezzo originario per ottenere un vantaggio che cresce di anno in anno.

I tempi si riducono molto se non c'è un mutuo. Pagando tutto in contanti la convenienza si ottiene in circa sei anni. In questa ipotesi il calcolo si fa ipotizzando che chi va in affitto investa i 240.000 euro necessari per comprare, decurtando ogni anno dalla somma la cifra necessaria per pagare la pigione.

LA SFIDA CON IL MUTUO...

Acquisto contro affitto. Il valore che l'immobile deve avere perché l'acquisto risulti conveniente. Valore iniziale casa di 240.000 euro. Risparmi accumulati 100.000 euro. Mutuo di 140.000 euro. Si ipotizza che i 100.000 euro vengano investiti dall'inquilino al 3%.

Anni di possesso	5	10	15	20
Debito residuo con la banca da parte dell'acquirente	116.418	86.453	48.379	0
Valore del capitale iniziale di 100.000 euro investito dall'inquilino al 3%	113.658	123.286	127.599	125.035
Prezzo minimo a cui rivendere la casa perché l'acquisto risulti conveniente rispetto all'affitto	230.076	209.739	175.978	125.035

... E SENZA FINANZIAMENTO

Lo stesso calcolo, effettuato ipotizzando però che si disponga dei 240.000 euro in contanti necessari all'acquisto.

Anni di possesso	5	10	15	20
Prezzo minimo a cui rivendere la casa perché l'acquisto risulti conveniente	218.618	187.624	144.846	87.691

4. VIVERE IN CITTÀ O SCEGLIERE LA PROVINCIA?

Quanto costa fare il pendolare tra l'hinterland e la città? Tutte le variabili da considerare al momento di decidere dove andare ad abitare

Una volta chiarite le idee su quanto si può spendere si può cominciare la marcia di avvicinamento all'obiettivo dell'acquisto, circoscrivendo la ricerca.

Certo quello che non manca è la possibilità di informarsi che, grazie a Internet, è aumentata a dismisura negli ultimi anni; un vantaggio indubbio che però come spesso succede ha anche un rovescio della medaglia: l'abbondanza dell'informazione aumenta la confusione e rende più difficile distinguere le proposte serie da quelle che lo sono assai meno. Spesso nelle inserzioni si legge "astenersi perditempo", ma a esaminare gli annunci si giunge alla conclusione che di tempo da perdere spesso ne hanno anche i venditori e chi li rappresenta...

La zona

Il primo esame da compiere è forse il più semplice e riguarda la zona in cui cercare o, per essere più precisi, l'elasticità con cui è possibile definire i confini entro cui cercare la nuova sistemazione. Se si ha ad esempio l'esigenza di abitare vicino ai genitori, perché li si deve assistere o perché da loro ci si aspetta un aiuto nella conduzione della vita familiare (ad esempio per tenere i figli il pomeriggio dopo la scuola), le scelte si restringono di parecchio.

Se invece non si ha questa necessità, ma si lavora, ad esempio, in una città come Milano o a Roma in un'azienda ubicata in una zona ben servita dalla metropolitana, la discriminante potrebbe essere puntare su un quartiere a sua volta attraversato dal metrò: in questo secondo caso la scelta si fa più ampia.

Vicinanza ai parenti e comodità rispetto al posto di lavoro sono le discriminanti più frequenti ma nella pratica ne esiste una terza, più psicologica se vogliamo, e che consiste nel non volersi allontanare dal quartiere (o dal paese) in cui si è cresciuti. Qualsiasi agente immobiliare potrà confermarvi che nella maggioranza dei casi chi cerca casa preferibilmente vorrebbe restare attaccato alle proprie radici.

Per chi si accinge alla ricerca, è importante capire quanto questo aspetto abbia importanza per lui.

Se si lavora in città e si opta per andare ad abitare fuori per comprensibili motivi economici è meglio però farsi bene i conti prima: gli spostamenti con il capoluogo non hanno solo un costo legato al mezzo di trasporto ma comportano anche aggravii di tempo che potrebbero trasformarsi a loro volta in costi occulti. Un esempio per tutti. Se una madre con un figlio piccolo impiega due ore al giorno in più per andare a lavorare in città deve mettere in conto presumibilmente il costo di due ore di baby sitter; la cosa può venire a costare tra i 3.000 e i 4.000 euro all'anno. Teniamoci nel mezzo e calcoliamone 3.500; se lo stesso esborso lo tramutiamo in rate di mutuo scopriamo che si possono finanziare 60.000 euro a tasso variabile a 20 anni e 45.000 a tasso fisso. A parità di spesa mensile forse è meglio avere un mutuo più alto e passare due ore con il proprio figlio che stare in mezzo al traffico o nel bailamme dei mezzi pubblici.

Città contro hinterland

I fautori del vivere fuori città, un'opzione assolutamente rispettabile, in genere giustificano la loro scelta con tre argomenti. Vediamoli:

1. "le case nell'hinterland costano molto meno che in città". Questo non è del tutto o sempre vero: in realtà ci sono località considerate di pregio, perché molto vicine al capoluogo o perché site in un contesto ambientale di alto livello, dove le case hanno un prezzo a metro quadrato superiore a quello delle periferie meno richieste del capoluogo. In genere si risparmia molto rispetto alle città nelle località poco servite (anche dal punto di vista della presenza di negozi e scuole) e più lontane dalla metropoli;
2. "le abitazioni sono di migliore qualità". Questo, se si parla di livelli medi, è di solito vero; se si cerca un appartamento, è possibile trovare soluzioni abitative più interessanti: superfici maggiori e costruzioni nuove, quindi con meno manutenzioni da sostenere. Se poi si cerca una casa indipendente (con tutti i problemi di sicurezza che però la scelta comporta), non c'è confronto nel rapporto qualità/prezzo con la città;
3. "c'è una maggiore qualità della vita". Qui di solito siamo nel campo della soggettività. Infatti, ad esempio, se in cambio di più verde attorno a casa ci si deve sobbarcare almeno un paio d'ore in più al giorno di spostamenti per andare e tornare dal lavoro è molto discutibile che la qualità della vita sia migliore. Non solo, può capitare di costringere i figli ad affrontare a loro volta lunghi viaggi per frequentare le scuole superiori o l'università. Anche queste sono valutazioni da fare prima di impegnarsi nell'acquisto.

Un confronto sul campo

Milano è la metropoli italiana che più di ogni altra pone a chi cerca casa il dilemma tra città e hinterland. Partendo dagli ultimi dati disponibili della Borsa immobiliare di Milano abbiamo compiuto un confronto tra i prezzi di otto zone residenziali e periferiche, quattro di livello medio-signorile e quattro più popolari, confrontandole ognuna con sei località dell'hinterland milanese ubicate nella medesima direttrice. Abbiamo considerato il costo di un appartamento di 80 metri quadrati in medio stato di conservazione a Milano e valutato che cosa si potrebbe acquistare nei comuni della provincia, partendo dal presupposto che il potenziale acquirente dei quattro quartieri più pregiati in alternativa punterebbe su un appartamento nuovo