

INVESTIMENTI ALTERNATIVI: conviene di più acquistare una seconda casa e affittarla, o investire in Titoli di Stato?

L'Ufficio Studi Tecnocasa ha svolto un'analisi sull'allocazione delle risorse in impieghi alternativi; si è pensato ad un investitore che dispone di una somma di denaro pari a 236.593 € (per cui non deve fare ricorso al mutuo).

ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE

Abbiamo considerato un bilocale situato in una zona semicentrale di Milano. L'orizzonte temporale di riferimento per l'analisi è di 15 anni.

L'acquirente decide poi di affittarlo stipulando un contratto di locazione sul libero mercato e ricorrendo alla cedolare secca al 21%.

Dall'affitto dell'immobile l'acquirente incassa canoni di locazione mensili di 700 €, su cui paga ogni anno la cedolare secca al 21% (1.764 € all'anno).

Alla fine di ogni anno dai canoni lordi l'acquirente detrae le tasse, le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile, l'Imu e la Tasi: gli restano 5224 €.

Acquisto immobile	220.000 €
Spese per acquisto e locazione immobile	16.593 €
Affitto Annuo Lordo	8.400 €
Tasse sull'affitto (cedolare al 21%)	1.764 €
Spese di manutenzione straordinaria	600 €
Imu e Tasi	812 €
Affitto annuo netto	5224 €

Per calcolare il valore futuro dell'immobile abbiamo considerato una rivalutazione annua pari alla media dell'indice Istat degli ultimi 10 anni.

Alla fine del periodo di riferimento la situazione dell'acquirente dell'immobile sarà:

Valore finale dell'immobile	Guadagno da locazione netto	Valore totale
267.033 €	78.360 €	345.393 €

ACQUIRENTE DI TITOLI DI STATO

Colui che decide di acquistare un Btp a 15 anni ha a disposizione una somma iniziale di 236.593 € (abbiamo ipotizzato lo stesso capitale di chi acquista l'immobile).

Ipotizzando un Btp a 15 anni con rendimento netto dell'1,93 %.

Acquisto di titoli di Stato	
Capitale iniziale	Capitale finale a disposizione
236.593	315.160 €

CONFRONTO FINALE

Scelta acquisto immobile +locazione	Scelta Btp	Surplus per chi ha acquistato casa
345.393 €	315.160 €	+30.233 €