

LE 7 REGOLE PER FARE AFFARI CON GLI IMMOBILI A REDDITO



**“È il Momento di Comprare
Case a Sconto
e Tenerle a Reddito”**

Antonio Leone

Sommario

Introduzione..... 3

Capitolo 1:

Diventa Cercatore di Tesori 7

Capitolo 2:

Il Capitale: chi dice che senza non puoi Investire?..... 15

Capitolo 3:

Trasformare una capanna in una magione 24

Capitolo 4:

Come Affittare?

Meglio la lunga durata o il breve periodo? 32

Capitolo 5:

Inquilino Certificato: Affare Fatto!..... 37

Capitolo 6:

Assicurarsi la casa e un sonno tranquillo..... 42

Capitolo 7:

Non Restare da Soli (avere il giusto team) 46

Introduzione

Lo shock finanziario generato dalla crisi, così come le politiche di austerità, hanno colpito duramente ed hanno a lungo condizionato il mercato immobiliare con esiti ancora oggi palpabili. Eppure, in questi ultimi mesi è possibile ravvisare alcuni segnali positivi che indicano uno scenario di progressiva uscita dalla condizione di ristagno dei mercati, nonché un allentarsi della stretta creditizia delle banche. Alla luce di tali segnali e circostanze, possiamo affermare con una certa sicurezza di essere arrivati al giro di boa.

Il 2016 sembra finalmente mostrare tutte le caratteristiche per incoraggiare a investire in immobili da mettere a reddito. L'andamento del mercato e quello dei prezzi, infatti, sembrano suggerire che siamo in una fase positiva per trovare buone occasioni a prezzi contenuti.

Secondo i dati diffusi a dicembre dello scorso anno dall'OMI¹ (Osservatorio Mercato Immobiliare) si registra un segno positivo (+6%) connesso alla compravendita di immobili da adibire ad uso residenziale:

¹ Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

“Nel 2015 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata **dal 2007**, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell’anno precedente. Le unità abitative compravendute, in termini di NTN², raggiungono il livello di circa 449 mila” è quanto si legge nel rapporto annuale OMI per il 2015, che prova il consolidarsi del trend positivo.

Il mercato immobiliare si conferma il preferito e, alla luce della attuale congiuntura economica, ancora il preferibile dagli investitori italiani rispetto all’investimento mobiliare.

Mercato Mobiliare:

- ✘ Tassi bassi per azioni e obbligazioni.
- ✘ Mercati decentrati.
- ✘ Ridotta trasparenza delle operazioni.
- ✘ Frequente squilibrio tra domanda e offerta.
- ✘ Rilevante ruolo del Soggetto pubblico (normativo, fiscale).
- ✘ Transazioni poco organizzate e limitate.
- ✘ Difficoltà di misurare la «dimensione del mercato».

2 Numero di Transazioni Normalizzate: ossia il numero di transazioni che riguardano il trasferimento della piena proprietà.

Mercato Immobiliare:

- ✓ L'immobile è un valore che rimane costante nel tempo.
- ✓ È più redditizio di altre forme di investimento: I BOT annuali danno un rendimento medio ponderato semplice pari a -0,003%.
- ✓ È un investimento tangibile e alienabile, anche se in tempi più lunghi rispetto alle azioni.
- ✓ Beneficia della leva bancaria che i Titoli di Stato non possono avere.
- ✓ Ha tassi sui mutui ai minimi storici: ad esempio, Credem ha un tasso al 1,70 % (Costo percentuale complessivo del mutuo che considera il costo degli Interessi (Tasso), le Spese Iniziali, le Spese Ricorrenti e l'Imposta Sostitutiva)
- ✓ I Prezzi degli immobili sono in ribasso.
- ✓ Valore unitario elevato.

Si può investire in immobili a vario titolo; una prima essenziale linea di demarcazione dev'esser anzitutto fatta tra **acquisto per uso personale e acquisto per uso investimento**.

Chi acquista casa per sé, per svolgervi la propria vita, sceglierà l'immobile sulla base di considerazioni

funzionali ed emozionali anche molto distanti da logiche di profitto. Approccio questo del tutto differente rispetto a chi acquista per investimento: **l'investitore immobiliare ha necessariamente un approccio neutrale rispetto all'immobile**, il suo obiettivo è massimizzare il rendimento del capitale investito e creare un piano finanziario chiaro.

La disamina che segue, riguarda **l'acquisto immobiliare a reddito**, l'investimento di chi acquista un immobile³ a scopo di investimento e **non per abitarci**.

Fare un investimento immobiliare a reddito vuol dire:

- ✓ Acquistare un immobile per metterlo a reddito concedendolo in locazione.
- ✓ Acquistare un immobile e rivenderlo quando il mercato sarà più dinamico.

Imparare a dominare l'immobiliare è certamente difficile, ma è possibile operare su questo stimolante mercato imparando a conoscerne le dinamiche, che sono qui sintetizzate nelle seguenti 7 regole.

3 Siano essi locali commerciali, appartamenti, capannoni ecc.

Capitolo 1:

Diventa cercatore di Tesori

Quando ci si affaccia al mercato immobiliare per investire, occorre saper individuare l'immobile ideale, quello che meglio risponde alle nostre esigenze di investitore, vale a dire quello che possa offrire la rendita migliore.

Devi indossare i panni degli antichi cercatori di tesori e tirar fuori dal fango la tua pepita d'oro, dalla cava il tuo forziere, e sarà proprio l'immobile sul quale investirai a consegnarti quell'oro!

Ma dovrai impegnarti: **concentra la tua attenzione sulla ricerca dell'immobile**, non fermarti, non accontentarti, fai delle comparazioni tra offerte. Oggi con uno smartphone o un tablet è possibile effettuare una ricerca approfondita stando comodamente in ufficio o da casa tua.

Giornali, riviste specializzate, siti web offrono migliaia di soluzioni, ma destreggiarsi in questo mare magnum di proposte, può generare confusione.

Fissiamo dei punti: una prima distinzione che possiamo fare è tra

- ✓ Compravendita.
- ✓ Immobili all'asta.

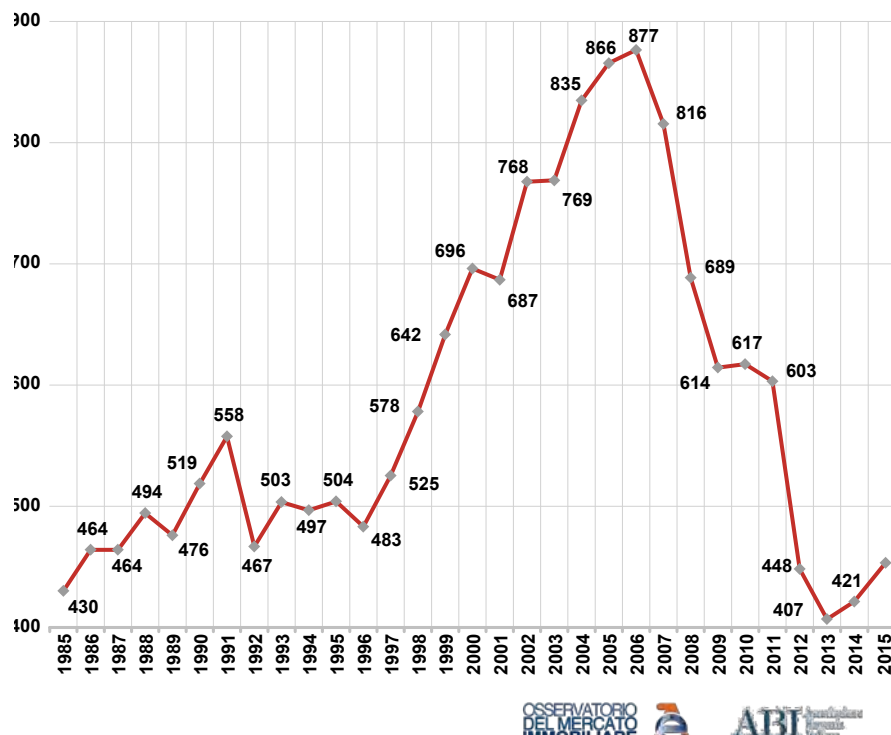
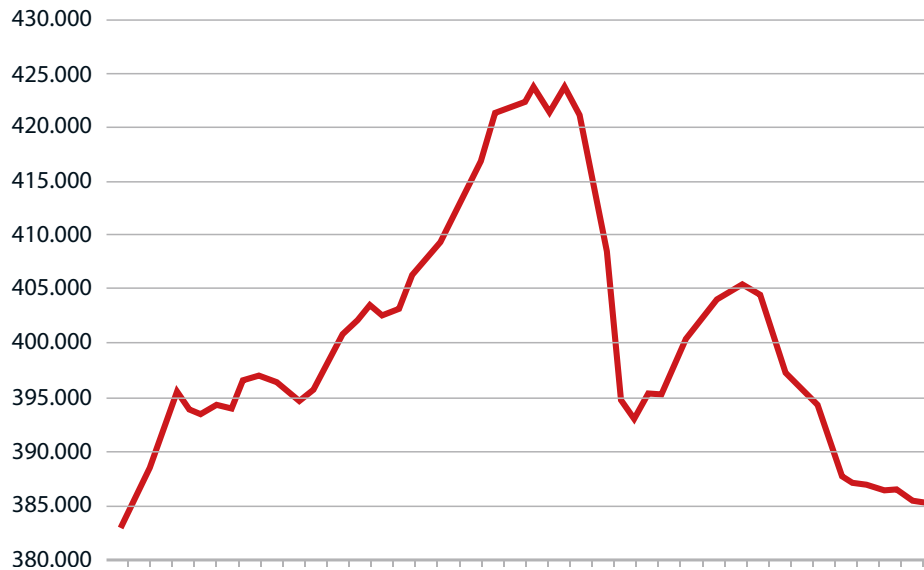
La Compravendita rappresenta, come si sa, il luogo in cui domanda e offerta di beni immobiliari si incontrano e agiscono: la compravendita, l'affitto o la locazione di beni immobili quali abitazioni, terreni, locali commerciali e altro, definiscono il raggio d'azione del mercato immobiliare.

È un settore che, in qualsiasi nazione, è fondamentale per il buon andamento dell'economia, è infatti un mercato in grado di generare un indotto come pochi altri nel panorama economico-finanziario globale, basti pensare, per esempio, a mutui, ristrutturazioni e relativo acquisto dei materiali necessari.

Le 7 Regole per fare Affari con gli Immobili a Reddito

Livello del PIL italiano

dati trimestrali concatenati, destagionalizzati e corretti per gli effetti del calendario sul volume di PIL, Istat



Dal confronto dei grafici è possibile osservare che l'andamento del PIL nazionale è simmetrico a quello del mercato immobiliare.

- ✓ La **domanda** è rappresentata da i possibili compratori o affittuari interessati a diverse tipologie di beni immobili a livelli diversi di prezzo in un dato periodo di tempo.
- ✓ L'**offerta** è rappresentata dai proprietari disponibili alla vendita o locazione di diverse tipologie di immobili a diversi livelli di prezzo in un certo arco di tempo.
- ✓ I **beni immobili** scambiati sono alloggi, uffici, negozi, spazi produttivi, terreni edificabili e agricole, etc...

Oggi, grazie alla capillare informatizzazione dei dati, la principale fonte di reperimento delle offerte immobiliari è il web, anche se non dobbiamo compiere l'errore di trascurare le prassi più "datate" come il classico cartello con avviso di vendita posto sul portone.

Le aste immobiliari. La legge prevede che, se un privato o una azienda sono gravati da debiti insoluti, i loro beni possono essere oggetto di vendita forzata tramite il tribunale. Con una procedura giudiziaria, dunque, vengono posti in vendita immobili di proprietà di persone fisiche o aziende che perdono la disponibilità del bene che, a seguito di un pignoramento, viene messo all'asta per soddisfare, col ricavato, i creditori.

Acquistare all'asta in questo particolare momento storico può essere una ottima occasione per fare affa-

ri immobiliari, anche se non si dispone di un congruo budget da investire.

L'attività processuale si tiene presso l'apposito ufficio aste giudiziarie dei tribunali o presso il professionista delegato dal giudice. I professionisti delegati sono figure che vengono incaricate dal Giudice dell'Esecuzione per compiere tutte le operazioni formali riguardanti le vendite giudiziarie, quali la custodia materiale di un bene, redigere gli annunci di vendita, effettuare visite agli immobili, ed anche effettuare la vendita vera e propria dell'immobile.

[Se non lo hai ancora fatto puoi scaricare la Guida Gratuita delle Aste Immobiliari. Clicca Qui.](#)

Perché è così interessante acquistare immobili all'asta, e perché è assolutamente importante farlo in questo momento? Una risposta ci viene offerta dalla lettura dei recenti disposti di legge.

Il legislatore è intervenuto negli ultimi otto mesi due volte, per cercare di aiutare i soggetti creditori, in particolar modo gli istituti di credito, a recuperare almeno in parte il proprio credito e ad accelerare le procedure di vendita dei beni: una prima volta con il D.L. 27.06.2015, n. 83 (convertito dalla legge 06.08.2015 n. 132), che ha introdotto importanti modifiche al codice di procedura civile,

in particolare all'art. 571, in tema di presentazione delle offerte di acquisto.

Tale articolo prevede la possibilità di offrire fino al 25% in meno rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza.

Qualora l'offerta fosse ulteriormente inferiore viene dichiarata inefficace.

Il nuovo intervento legislativo, con decreto 18/2016 che riduce gli oneri di acquisto degli immobili, agisce stavolta sulla leva fiscale. Il beneficio dell'acquisto di un bene con la riduzione delle imposte dovute a € 600 può portare molti soggetti a decidere di investire in questo nuovo settore.

Per beneficiare di questa agevolazione è sufficiente che l'acquirente dichiari che intende ritrasferire l'immobile entro i 24 mesi.

Le fonti a cui attingere trovare il nostro "tesoro" sono come abbiamo visto, davvero ampie.

Non ci resta che impostare nel modo più appropriato la nostra ricerca. Più questa sarà accurata, più alta sarà la possibilità di portare a casa un buon affare. Giornali e riviste specializzate, ma soprattutto il web, offrono centinaia di annunci da passare al vaglio.

I portali web specializzati in avvisi di compravendita immobiliare, offrono spazio di pubblicazione e strumenti di consultazione agevoli per tutti e sono senza dubbio utilissimi a compiere la nostra ricerca, ma, per evitare di perdersi tra le offerte, occorre imparare ad usare le giuste “chiavi di ricerca, che prima di tutto dovranno riguardare:

- ✓ tipologia dell'immobile
- ✓ posizione
- ✓ prezzo

Se non siamo esperti investitori immobiliari, incominciamo a svolgere la nostra ricerca in città e quartieri che conosciamo bene, saremo in tal modo in grado di operare una prima scrematura senza particolare difficoltà.

Compilato un elenco di immobili che corrispondono alla nostra esigenza, stabiliamo di **effettuare sopralluoghi**, parliamo con il portiere, se possibile con qualche inquilino e prendiamo nota di pro e contro che nell'annuncio non sono riportati (se la zona è commerciale o residenziale, trafficata, vicina a scuole e servizi, servita dai mezzi, se in prossimità di centri commerciali o vicina a infrastrutture in costruzione ecc.).

Salviamo sul nostro computer tutti questi dati: potremo consultarli e fare dei confronti ogni volta che vogliamo.

Ricorda: l'investitore immobiliare deve avere un **approccio oggettivo** con l'immobile, valutarne la collocabilità sul mercato, non la affinità coi propri gusti personali!

Nella mia carriera di investitore immobiliare ho acquistato e venduto centinaia di immobili alle aste immobiliari. Sai che tengo un corso specifico che ti spiega quali sono le regole per poter acquistare alle aste? Scopri qui dove e quando terrò il prossimo corso.

Scopri di più



Capitolo 2:

Il Capitale: chi dice che senza non puoi Investire?

È evidente che l'investimento immobiliare prevede l'impegno di risorse ingenti, ed è possibile trovarsi nella condizione di non disporre di tutto il capitale occorrente per accedere ad una operazione immobiliare.

Per imparare a diventare ricchi attraverso gli investimenti immobiliari è possibile ricorrere alla leva finanziaria per sollevare il gravoso peso economico che un investimento immobiliare comporta, quando ciò che si cerca è l'alto rendimento.

Contrarre un debito è da molti ritenuto un limite o un rischio, ma così non è.

Usare il debito in maniera intelligente e oculata aumenta la potenza della propria leva, per un migliore raggiungimento dell'obiettivo.

IL MUTUO

Il mutuo immobiliare, viene concesso per soddisfare esigenze di denaro collegate all'acquisto di un bene immobile che costituisce la garanzia per l'ipoteca.

Il giorno della compravendita, in presenza di acquirente, venditore, e funzionario della banca, il notaio pubblica due atti: **il rogito** che trasferisce la proprietà dell'immobile, e **l'atto di mutuo immobiliare** fra banca e acquirente, allegando il piano di ammortamento.

A seconda che si chiedi alla banca, alla posta o alla società finanziaria, vi saranno differenze soprattutto sulle tasse o sulle commissioni da pagare sul prestito.

Se il prestito è concesso da Banca o dalla Posta, va versata l'imposta sostitutiva che equivale allo 0.25% del capitale erogato, alla cancellazione dell'ipoteca ci sarà solo da pagare l'onorario del notaio e le imposte di bollo, salvo poter usufruire della legge Bersani.

Negli ultimi tempi, qualcosa sta cambiando e timidamente gli istituti di credito ritornano a finanziare le operazioni immobiliari.

Recentemente alcuni istituti di credito hanno lanciato

nuovi prodotti dedicati ad hoc all'acquisto immobiliare tramite asta giudiziaria.

Si tratta del "Mutuo in Asta" che ha lo scopo di ridurre i tempi di definizione del processo esecutivo, facilitando la vendita e offrendo la liquidità necessaria, sovente anche del 80% del valore d'acquisto, e una serie di servizi integrati, chiamati "Vivacizzazione delle aste" e "Ti compagno all'asta" che offrono assistenza specialistica in tutto l'iter dell'asta giudiziaria, semplificandone il processo consentendone l'accessibilità anche a potenziali investitori non esperti del settore.

L'obiettivo è quello di vivacizzare il mercato immobiliare, soprattutto in un segmento ricco di potenzialità come quello delle aste immobiliari.

Occorre cogliere questa rinnovata opportunità ed usufruire in forma continuativa di mutui per l'acquisto e aumentare le nostre chance di concludere investimenti, anche per acquistare case all'asta.

Non tutti i mutui sono uguali e dobbiamo compiere una efficace attività di ricerca per essere pronti in caso di occasione immobiliare .

Per prima cosa occorre stabilire in che modo investire, se in maniera continuativa o se per concludere un paio di operazioni immobiliari all'anno. In quest'ultimo caso è

possibile accendere un mutuo ed attendere di rivendere l'immobile con profitto, estinguere il debito e riaccenderne un altro. Sarà possibile fare due o tre operazioni simili all'anno perché, in linea generale, non è possibile accendere più mutui contemporaneamente.

FIDO IPOTECARIO

Il discorso diventa più complesso se l'investitore intende effettuare più di 4 operazioni all'anno. L'investitore seriale ha necessità di avere continua liquidità per le sue operazioni e non può certo attendere di vendere un immobile e chiudere un mutuo per poi accenderne altri.

In questo caso utilizzerà il metodo del fido ipotecario che permette di avere uno scoperto sul conto corrente, simile al classico fido, ma di importo più elevato. Funziona con la **messa a garanzia di un immobile** dell'investitore, anche concesso in locazione e quindi non soggetto a rivendita, per ottenere uno scoperto sul conto corrente da utilizzare per una molteplicità di operazioni da svolgere durante l'anno. È possibile utilizzare allo scopo anche un locale commerciale, ad esempio, grazie al quale l'istituto di credito previa perizia sul locale, conceda un certo fido da utilizzare a piacimento durante l'anno. Si tratta di una leva interessante che prevede modalità rapide di accesso al contante e consente di usare il fido, acquistare l'immobile, rivenderlo, trattenere la plusvalenza, azzerare il fido e così via.

BROKER

Negli ultimi anni è possibile percorrere canali alternativi per ottenere fondi da investire in una operazione immobiliare. Reti di promoter finanziari, agenzie immobiliari, broker liberi professionisti, svolgono un lavoro di mediazione e hanno il vantaggio di agevolare l'ottenimento di un mutuo, quando il percorso bancario appare più difficile.

Se la banca è restia a concedere il finanziamento è possibile dunque ricorrere ad uno specialista. Di solito il mediatore conosce bene almeno una decina di banche e dopo un primo giudizio sulla pratica sarà in grado di destinarla ad un istituto interessato all'operazione.

Grazie alla sua esperienza sarà possibile ottenere anche preziosi suggerimenti per individuare e scegliere il mutuo giusto, riguardo ad importo e durata, se procedere all'associazione di un garante gradito dalla banca, e altri consigli che possono agevolare l'accoglimento della pratica. Una ragione per avvalersi del mediatore è la possibilità di ottenere condizioni più vantaggiose di quelle proposte dalla banca allo sportello.

Il mediatore, infatti è un professionista che collabora con grandi aziende che hanno già stipulato accordi con le banche, ottenendo trattamenti favorevoli per la propria

clientela introdotta dalla rete di operatori sul territorio.

Bisognerà invece diffidare dei mediatori, sempre più comuni, che propongono di falsificare la documentazione reddituale per ottenere il mutuo. Oltre a rischiare che la banca rifiuti il finanziamento all'ultimo momento, anche davanti al notaio, sussiste la possibilità di essere denunciati per truffa.

Un intermediario qualificato, è quel professionista che risponde alle domande in modo esplicito e diretto, senza divagare, rilasciando una nitida sensazione di competenza e affidabilità.

Altra caratteristica che distingue il mediatore serio è quella di non pretendere alcun anticipo, neanche per le spese, fino al raggiungimento di un parere di massima della banca, in forma scritta. Intascherà la sua provvigione solo dopo la firma del contratto notarile.

LEASING IMMOBILIARE

Il leasing è una particolare formula di finanziamento dove coesistono il modello di canone di locazione e di patto riservato dominio regolati rispettivamente dall'art. 1571 e 1523 del Codice Civile.

Infatti il contratto di leasing prevede che una società

finanziaria acquisti un bene concedendolo in locazione, contestualmente all'atto notarile di vendita, al soggetto che ha fatto richiesta di finanziamento.

La finalità della misura è di agevolare, specie per i più giovani, l'acquisto dell'abitazione di residenza attraverso l'utilizzo dello strumento della **locazione finanziaria** quale innovativo canale di finanziamento rispetto all'ordinario strumento del mutuo ipotecario.

Durante la vita del contratto di locazione, l'utilizzatore corrisponderà un canone predeterminato e, al termine, avrà la facoltà di riconsegnare l'immobile oppure di pagare un riscatto divenendo il reale proprietario.

Fino a pochi mesi fa il leasing immobiliare era una delle formule più utilizzate per immobili non abitativi, in particolare per quelli di grande dimensioni. Oggi invece è data la possibilità anche ai soggetti privati di utilizzare questa formula di finanziamento per acquisire l'abitazione principale.

Leasing VS Mutuo



Il signor Rossi ha 33 anni e un reddito di 40.000 euro annui



L'immobile vale 180.000 euro, ha un valore catastale di 75.075 euro e una rendita catastale (categoria a2) di 650 euro

















L'acquisto è per uso "Prima Casa", l'importo chiesto per il finanziamento è di 144.000 euro con una durata di 25 anni. Canone iniziale di leasing / valore non coperto dal mutuo 20% (36.000 euro)

| Le Imposte | Leasing | Mutuo |
|--|-------------------------|------------------|
| Valore Catastale | Prezzo | Valore Catastale |
| Imposta di registro | ✓ 1,50% | ✗ 2% |
| Imposta ipotecaria e catastale | 50 euro | 50 euro |
| Imposte in sede di riscatto | ✗ 600 euro misura fissa | ✓ assenti |
| Imposta sostitutiva sull'importo del finanziamento | ✓ assente | ✗ 0,25% |

fonte ilSole24Ore

Simulazione


| Le Imposte | Leasing | Mutuo |
|------------------------------------|--|--|
| tasso |  2,30 % |  2,00 % |
| imposte complessive |  3.600 euro |  1.962 euro |
| rata mensile |  566 euro |  610 euro |
| rata riscatto finale pari a 15% |  27.000 euro |  - |
| spesa complessiva lorda per canoni |  232.292 euro |  219.105 euro |
| detrazioni IRPEF |  36.192 euro |  7.498 euro |
| Imposte + canoni - detrazioni |  199.698 euro |  213.568 euro |

fonte ilSole24Ore



Vantaggio: 13.870 euro a favore del leasing

Ipotesi con cliente Over 35

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| Imposte + canoni - detrazioni |  214.992 euro |  213.568 euro |
|-------------------------------|--|--|



Vantaggio: 1.424 euro a favore del mutuo

Capitolo 3:

Trasformare una capanna in una magione

Per poter collocare sul mercato l'immobile è necessario renderlo interessante: pertanto mettiamo nel conto del nostro investimento i costi di una possibile conversione, frazionamento, miglioramento o completamento.

Uno dei modi di competere con gli altri immobili sul mercato è investire in un miglioramento del nostro investimento. Vediamo come è possibile intervenire.

RISTRUTTURAZIONE

È l'insieme degli interventi rivolti a migliorare l'immobile mediante un insieme di opere edili.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'immobile, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o di impianti necessari all'adeguamento normativo.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche la demolizione e ricostruzione parziale o totale, in ogni caso, nel rispetto della volumetria preesistente.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" senza modifiche del volume e senza mutamento della destinazione d'uso, si può presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante", cioè che comportino modifiche della volumetria complessiva, oppure comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili, si può presentare, la Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.).

IL FRAZIONAMENTO

È una procedura che prevede la divisione di un immobile, di un terreno o di un appartamento in diverse parti. Per eseguire questo tipo di opere occorre coinvolgere l'ufficio tecnico comunale. Il tecnico incaricato deve rilevare lo stato di fatto, visionare la documentazione catastale ed urbanistica, e successivamente dichiarare il frazionamento negli uffici del catasto (agenzia del territorio).

Con il Decreto Sblocca Italia i lavori di frazionamento e accorpamento di immobili sono stati ridefiniti interventi di manutenzione straordinaria. Da questa ridefinizione giuridica discendono due importanti conseguenze:

- ✓ Essendo classificati come lavori di manutenzione straordinaria, questo genere di interventi possono godere della detrazione del 50% delle spese sostenute dal proprio imponibile IRPEF.
- ✓ Per iniziare i lavori di frazionamento o di accorpamento delle unità immobiliari è oggi sufficiente una comunicazione di inizio lavori asseverata, la c.d. CILA. Quindi niente più oneri da pagare. Resta però ferma la necessità di rivolgersi ad un tecnico abilitato che certifichi che i lavori programmati siano conformi alle leggi urbanistiche vigenti.

IL COMPLETAMENTO

Nella ricerca e analisi di un'opportunità immobiliare, è possibile imbattersi in casi in cui la costruzione dell'immobile risulti non terminata, sia esso un appartamento una villa o un intero condominio.

Dall'attenta analisi della perizia, possiamo rilevare se sull'immobile esista un permesso valido di costruzione al momento del nostro acquisto, oppure da richiedere nuo-

vamente per via di adeguamenti e variazioni progettuali.

Tale valutazione è necessaria ai fini di una stima complessiva del nostro investimento, in quanto ci troveremo ad affrontare un costo esiguo di acquisto all'asta, ma potremmo affrontare un costo più elevato per completare e poi rivendere l'immobile.

APE

È l'attestato di prestazione energetica e serve per valutare, i consumi energetici dell'immobile, le caratteristiche delle murature e degli infissi, la produzione di acqua calda, il rinfrescamento ed il riscaldamento degli ambienti, il tipo di impianto, eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.

È un attestato indispensabile ed obbligatorio per legge ai fini di una vendita o di una locazione.

In assenza di questo certificato il notaio non può concludere un atto di compravendita, oppure non può essere registrato il contratto di locazione presso l'agenzia dell'entrate; oppure non può essere richiesto il permesso per una ristrutturazione, oppure addirittura non può essere pubblicizzato un immobile in vendita.

Il certificato deve essere redatto da un tecnico abilita-

to ed inserito nell'elenco dei certificatori energetici della propria Regione, e comunque il osservanza del D.L. 19 agosto 2005, n. 192.

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ossia:

1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

a. abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

b. abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;

c. edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

2. Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;

3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di

minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;

4. Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili:

- a.** quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;
- b.** quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;
- c.** quali bar, ristoranti, sale da ballo;

5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;

6. Edifici adibiti ad attività sportive:

- a.** piscine, saune e assimilabili;
- b.** palestre e assimilabili;
- c.** servizi di supporto alle attività sportive;

7. Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;

8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Si sottolinea che tra le categorie predette non rientrano box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

Sono inoltre esclusi:

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137) e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, se il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.

In caso di edifici o porzioni di edificio in corso di costruzione o non ancora ultimati deve intendersi escluso l'obbligo di certificazione energetica.

Quando poniamo sul mercato degli affitti il nostro immobile, non esitiamo ad evidenziare le caratteristiche di ammodernamento, ristrutturazione e APE dell'immobile: questi elementi hanno capacità fortemente attrattive per l'inquilino scrupoloso e riescono a porre su un piede di preferenza il nostro immobile rispetto ad immobili con caratteristiche analoghe.



Capitolo 4:

Come Affittare?

Meglio la lunga durata o il breve periodo?

Come Affittare?

Scegliere di investire in immobili a reddito, o comprando un immobile già locato o darlo in affitto, discende dal fatto che abbiamo giustamente considerato questa forma di investimento conveniente, soprattutto in questo momento storico. Le ragioni sono:

1. Imposizione fiscale favorevole per l'affitto attraverso il ricorso alla cedolare secca, che è una forma di imposizione fiscale già di per sé piuttosto conveniente grazie al fatto di costituire un regime separato rispetto all'Irpef:

- ✓ consente al proprietario di non dover sommare il proprio reddito da affitto ai restanti redditi personali;
- ✓ scongiura il rischio di un'aliquota marginale ele-

vata a causa della locazione della propria seconda abitazione.

Insomma la cedolare secca assorbe tutti i restanti tributi generalmente dovuti in caso di affitto (imposta di registro, bollo), Ma il vero punto di forza è dovuto al recente Piano Casa (D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito in legge dal Parlamento) che, ad aliquote già piuttosto competitive per la cedolare secca (21% per i contratti liberi 4+4, 15% per i contratti-tipo 3+2 o a studenti universitari) ha apportato una ulteriore riduzione per i contratti agevolati.

Così, oggi, per i proprietari che possono sfruttare la forma contrattuale 3+2 o per studenti universitari fuori sede, perché il loro immobile si trova in un Comune ad alta tensione abitativa, la cedolare secca comporta una tassazione fissa pari solo al 10% del canone di affitto annuo. Livelli di imposizione fiscale di cui nessun'altra forma di investimento in Italia, oggi, può beneficiare.

2. IMU: la seconda valida ragione è costituita dall'imposizione fiscale sulle seconde case, che - all'interno della IUC - vede anche per il 2014 mantenuta la formula ormai nota dell'IMU . Mantenere sfitta la propria seconda casa significa doversi far carico delle imposte sulla proprietà in forma piena, mentre l'affitto permette di ridurre questi gravami, lasciando all'inquilino gran parte degli oneri condominiali.

3. Optare per un immobile già locato, consente all'investitore di ottenere un prezzo più basso rispetto a quello di mercato. Questo perché in Italia gli immobili già locati sono percepiti come problematici, circostanza che "aiuta" l'investitore immobiliare, il quale conosce le giuste mosse e strategie per risolvere ogni situazione problematica inerente le operazioni immobiliari.

4. La provenienza da asta immobiliare del bene determina, di per se, un ulteriore ribassamento del prezzo, di solito almeno il 25% rispetto al valore di mercato (v.supra, Capitolo 1).

MEGLIO LA LUNGA DURATA O IL BREVE PERIODO?

Fatte le dovute considerazioni di convenienza economica sull'investimento immobiliare messo a reddito, resta da stabilire quale sia il regime contrattuale più favorevole tra quelli disponibili.

Il contratto di affitto, o contratto di locazione, è un accordo tra due parti, il locatore e il conduttore, nel quale è stabilito che in cambio del pagamento di un corrispettivo mensile (cosiddetto "canone"), il conduttore usufruisca

di un immobile di proprietà del locatore per un periodo predeterminato, indicato nel contratto stesso.

IL CONTRATTO DI AFFITTO AD USO ABITATIVO, O A CANONE LIBERO

È la tipologia più diffusa, ed è caratterizzato da una autonomia contrattuale limitata, cioè le parti possono definire in maniera autonoma l'ammontare del canone, ma con il vincolo della durata minima di 4 anni con rinnovo automatico di altri 4, nel caso di uso abitativo.

IL CONTRATTO PER ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI

È bene stabilire che questa tipologia di contratto può essere stipulata solo nei comuni sede di università o dove sia presente una sede secondaria.

Si rivolge prettamente a studenti "fuori sede", cioè coloro che seguono un corso di laurea in un comune diverso dalla residenza.

Il proprietario è tenuto a verificare che il conduttore sia effettivamente uno studente, quindi deve farsi consegnare una certificazione che lo attesti, ed ha l'obbligo di uti-

lizzare l'alloggio alla scadenza del contratto, pena il risarcimento di 36 mensilità a favore del conduttore;

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A CANONE CONCORDATO

È un contratto in cui l'importo del canone viene calcolato di comune accordo tra l'associazione dei proprietari immobiliari e degli inquilini. In tali accordi vengono elaborate delle tabelle di importi di locazione seguendo i parametri della qualità e caratteristiche dell'immobile, zona ove ubicato, dimensione, rifiniture, accessori, pertinenze, ecc...

Lo scopo di questa tipologia di contratto è di tenere più basso il canone per venire incontro alle esigenze di chi prende in affitto un immobile e, allo stesso tempo, incentivare i proprietari immobiliari concedendogli dei benefici fiscali. Infatti i proprietari godono di un abbattimento del 30% del canone su cui pagheranno l'Irpef, sommata alla detrazione forfetaria del 5%. Quindi inseriranno in dichiarazione solo il 49,5% del canone annuale; avranno inoltre diritto ad uno sconto del 30% dell'imposta di registro.

Capitolo 5:

Inquilino Certificato: Affare Fatto!

Un aspetto non secondario nell'investimento immobiliare a reddito è la così detta "certificazione del cliente". Abbiamo già detto che il business immobiliare è fatto da una serie di variabili che devono essere ben conosciute, schematizzate, ed applicate con largo anticipo, per contenere al minimo gli elementi distorsivi del nostro investimento.

Quando decidiamo di investire a reddito, abbiamo messo in conto che il nostro profitto si basa sul rispetto dei termini contrattuali del nostro / dei nostri inquilini. Un locatario puntuale nei pagamenti e rispettoso della ripartizione dei diritti e doveri tra locatore e locatario costituisce un incremento di valore sul nostro investimento.

Come facciamo a lavorare con inquilini qualificati?

La certificazione dell'inquilino è un elemento imprescindibile per l'investitore immobiliare contemporaneo. Dobbiamo metterci nelle condizioni di lavorare con inquilini altamente affidabili, nel senso che devono essere ricettivi e collaborativi.

Come fare per individuarli? La risposta può apparire di una semplicità disarmante: predisponiamo un questionario e sottoponiamolo al nostro interlocutore.

Certificare l'inquilino significa infatti averlo valutato sulla base delle risposte che ha fornito ai nostri interrogativi e fotografare in modo esatto la sua situazione economica e motivazionale.

Un tempo si ricorreva alla richiesta di referenze: il locatario si prendeva la briga di richiedere al precedente locatore una lettera di referenze che questi presentava al nuovo locatore, in tal modo garantito da un rapporto pregresso verificabile.

Oggi è possibile ottenere certamente informazioni di base: i recapiti personali, il domicilio presso cui recarsi, personalmente o tramite terzi, a chiedere informazioni.

Quando siamo di fronte ad un potenziale inquilino è lecito e possibile porgere domande di qualificazione , o, se abbiamo dato mandato all'agenzia immobiliare, chiedere all'agente stesso di far compilare un questionario a quanti si dicono interessati a prendere in affitto la nostra proprietà.

Nessuno vi riterrà inopportuno o sgarbato se in modo cortese e sinceramente interessato farete domande sulle preferenze ed esigenze legate all'affitto dell'immobile!

La certificazione può essere pensata come una diagnosi medica: ottenere più informazioni possibili è per l'investitore immobiliare come una terapia di prevenzione affinché il nostro investimento non abbia bisogno di cure!

Per ottenere tutte le informazioni è necessario fare tantissime domande come ad esempio quelle che seguono:

- ✓ È già stato in affitto? In che zona? Per quanto tempo?
- ✓ Quali sono le ragioni che la spingono a prendere casa in affitto?
- ✓ Conosce la ripartizione delle regole e diritti tra locatore e locatario?
- ✓ Può descrivermi che cosa sta cercando? Quante

camere da letto e quanti bagni vorrebbe avere nella sua nuova casa? A che cosa assolutamente non rinuncereste?

- ✓ Quali sono gli aspetti di questa zona che le stanno più a cuore?
- ✓ Ha già visto qualche casa che le piace? me la descriverebbe? In caso affermativo Che cosa le ha impedito l'affitto?
- ✓ Da quanto tempo sta cercando casa? Fra quanto tempo le piacerebbe trasferirsi?
- ✓ Quale fascia di prezzo sta prendendo in considerazione?
- ✓ Conosce già i costi complessivi da sostenere per effettuare l'acquisto (costo affitto immobile, condominio, imposte, agenzia ecc)?
- ✓ Posso sapere di che cosa si occupa, che lavoro fa?
- ✓ Attualmente è in affitto o vive in una casa di proprietà?
- ✓ Può fornire i riferimenti del locatore della sua precedente abitazione?

Le 7 Regole per fare Affari con gli Immobili a Reddito

- ✓ può fornirmi le ultime 2 dichiarazioni dei redditi/mod. 730 / CUD?
- ✓ può fornirmi copia delle ultime 2 utenze fornitura energia elettrica?

Ovviamente è possibile integrare o modificare il questionario con tutte le altre domande utili a farci operare con massima serenità.



Capitolo 6:

Assicurarsi la casa e un sonno tranquillo

Contestazioni sullo stato dell'immobile, canoni non versati, elementi di arredamento danneggiati, spese condominiali non pagate e, ultimo ma non meno importante, difficoltà a libera l'immobile stesso. Sono molti i problemi che possono presentarsi a un proprietario quando affitta un immobile; problemi che trasformano la rendita in perdita.

Quando si è proprietario di uno o più immobili ad uso abitazione o ufficio messi a reddito, si comprende bene quanto sia indispensabile stipulare una copertura assicurativa. Per quante cautele si possano avere, per quanto scrupolo si abbia nella manutenzione dell'immobile o anche nella scelta oculata dell'inquilino, i rischi legati alla gestione delle proprietà restano comunque consistenti.

L'eventualità di danni anche ingenti, e la conseguente necessità di affrontare spese impreviste, sono un'incognita da gestire con massima attenzione.

Per rispondere a questa necessità, molte compagnie assicurative hanno creato soluzioni tagliate apposta per proteggere adeguatamente dai rischi connessi alla gestione immobiliare, prevedendo premi anche piuttosto accessibili.

Tali polizze consentono di individuare un equo rapporto premio-prevenzione del rischio in base alla tipologia di fabbricato, alle condizioni generali delle infrastrutture e agli obiettivi di protezione.

Generalmente i rischi maggiormente oggetto di copertura assicurativa sono:

- ✘ Eventi atmosferici, tromba d'aria, fenomeno elettrico, ricerca acqua condotta
- ✘ Incendio
- ✘ Rottura Lastre pertinenti agli ingressi, alle scale e ad altri vani di uso condominiale

GARANZIE AGGIUNTIVE

È ben possibile poi prevedere garanzie accessorie per personalizzare la copertura in base alle diverse esigenze e garantirsi una assicurazione globale sulla casa, quali:

DANNI ALL'ABITAZIONE

È la garanzia che protegge la tua casa e il suo contenuto in caso di incendio, perdite d'acqua e eventi atmosferici. Inoltre ti tutela anche in caso di danni da effrazione, di furto dei preziosi e di rapine.

DANNI A TERZI

È la garanzia che tutela la tua persona, il tuo partner convivente e la tua famiglia in caso di danni causati involontariamente a terzi nell'ambito della vita privata. Tra le varie cause che possono aver determinato il danno, oltre quelle derivanti dalla gestione dell'abitazione, possono esser contemplate anche quelle legate al tempo libero come sport e hobbies.

ASSISTENZA CASA

Rappresenta la garanzia che tutela dai piccoli imprevisti quotidiani. Comprende riparazioni agli impianti della casa, inclusi gli interventi di tecnici, di artigiani e idraulici. In caso di danni gravi che rendono la casa inagibile, possono prevedere anche una copertura per le spese di soggiorno in albergo.

TUTELA LEGALE

È la garanzia che ti tutela in caso di problemi legali e civili. Ti garantisce l'assistenza necessaria per la tutelare i tuoi interessi e quelli dei tuoi familiari per le controversie che possono verificarsi nell'ambito della vita privata e in relazione alla proprietà dei locali assicurati. A chi è adatta l'assicurazione casa



Capitolo 7:

Non Restare da Soli (avere il giusto team)

Un elemento di successo che ogni investitore immobiliare dovrebbe tenere in massima considerazione riguarda la costruzione e la gestione di un team di lavoro affiatato e competente.

Molti investitori commettono l'errore di gestire tutti gli aspetti del proprio business da soli, sottovalutando l'importanza di circondarsi di una squadra di professionisti competenti, che possano affiancarlo in ogni operazione, o se si trovi in condizioni di emergenza o quando deve affrontare degli imprevisti.

Creare un team all'altezza delle tue ambizioni è non a caso il primo e fondamentale passo da fare quando decidi di percorrere la strada dell'imprenditoria immobiliare. Senza, semplicemente, non puoi proprio partire.

Queste figure professionali sono un supporto strategico molto importante per lo svolgimento lineare del tuo business immobiliare, avere una squadra che funziona

ti metterà su un piede di preferenza rispetto ad altri imprenditori.

CONIUGE

Può apparire strano che consideriamo questo soggetto tra i componenti di un team professionale, eppure questa figura è altrettanto strategica: è la persona che più di tutte ha un enorme impatto sul tuo stato mentale, sulle ambizioni, il tempo libero, denaro, futuro, e ogni altro aspetto della tua vita. Il tuo coniuge sarà probabilmente il tuo confidente preferito, la tua cassa di risonanza, e il tuo fan più sfegatato.

Avviarsi nel business immobiliare comporta una decisione profonda nella quale è essenziale coinvolgere il proprio compagno di vita.

Un consorte che si opponesse a questa attività, ne pregiudicherebbe fatalmente i successi, potrebbe essere un serio ostacolo per il raggiungimento dei vostri obiettivi, dunque coinvolgere positivamente questa figura nella tua squadra è un imperativo.

COMMERCIALISTA

Seconda figura fondamentale è il commercialista, che, quando sia all'altezza del compito chiamato a svolgere rappresenta una vera e propria plusvalenza per l'imprenditore immobiliare. Anche in questo caso, se il professionista che avete scelto è quello giusto, risparmierete molto tempo e molto denaro. In merito al denaro risparmiato, però, ci tengo a fare una precisazione: molti investitori inesperti o poco lungimiranti, sono persuasi che il commercialista di fiducia e capace serva a far risparmiare tasse, laddove per risparmio s'intenda brutalmente evasione.

Questi sprovveduti si troveranno inevitabilmente a dover gestire non poche noie con il sempre più attento fisco italiano. Qualunque contabile da strapazzo può farti evadere le tasse con qualche goffa operazione che prima o dopo viene scoperta e ti causa danni non solo economici e finanziari ma anche d'immagine.

AGENTE IMMOBILIARE

Chi più dell'agente immobiliare conosce il mercato nel quale hai deciso di creare il tuo business di successo? Anche se si prevede di utilizzare metodi alternativi per cercare immobili su cui investire, avere un solido rapporto

basato sulla fiducia con un agente immobiliare può aiutare a capire meglio il mercato immobiliare e le sue complesse dinamiche, Un buon agente può aiutarti a confrontare dati di mercato, è in grado di conoscere esattamente il valore e le potenzialità del tuo immobile e accorcerà moltissimo il tempo tra messa sul mercato e affitto, ottimizzandone la resa economica.

GEOMETRA

Questa figura è davvero strategica per la gestione del tuo immobile o dei tuoi immobili in affitto. Potrà essere un riferimento prezioso sia in fase di acquisizione dell'immobile sia nella fase della gestione successiva, durante il periodo di affitto. È quel professionista in grado di stimare correttamente il tipo di spesa che dovrai sostenere per rendere appetibile l'immobile o che può intervenire a risolvere piccoli problemi insorti in un momento successivo, mentre è affittato. Nominarne uno che faccia da supervisore, soprattutto se hai una pluralità di immobile da gestire, è una scelta vincente.

L'ARTIGIANO, L'IMPRESA EDILE

Chi non ha mai dovuto supplicare per ottenere un intervento di riparazione per un bagno non funzionante? Tutti sappiamo quanto sia divenuta leggendaria la figura

dell'idraulico per tempi di attesa e costi in caso di guasti in casa. Se l'immobiliare è il tuo core-business questa è una situazione nella quale non è consigliabile trovarsi. Ecco perché costruire un ottimo rapporto con un'impresa edile e con artigiani specializzati, risulta essere una parte importante del tuo lavoro. Coinvolgere con profitto una impresa nella fase della ristrutturazione dell'immobile nel quale hai investito, risulterà vantaggioso anche nella fase della manutenzione dello stesso.

Fidati quindi dei professionisti che sanno bene ciò che fanno, e che nel tuo settore di riferimento hanno conoscenze certamente migliori e più approfondite delle tue. Grazie alla propria competenza questi riescono a farti risparmiare tempo e denaro senza prendere scorciatoie che ti condurranno prima o dopo a vicoli ciechi.



Foto Corso Aste Immobiliari

Se davvero vuoi imparare a fare business nel campo dell'immobiliare, il mio consiglio è semplice e si basa su tre punti:

1. Formazione di Base.
2. Operatività sul Campo.
3. Aggiornamento Costante.

Non ci si improvvisa Investitori Immobiliari.

Al "Corso Compra Case e Mettile a Reddito", imparerai le tecniche e le strategie usate dai migliori Investitori Immobiliari per acquistare, mettere a reddito gli immobili e costruire una costante rendita nel tempo, senza farsi spennare dal fisco. Scopri di più e scopri la prima data disponibile:

[Corso "Compra Case e Mettile a Reddito"](#)



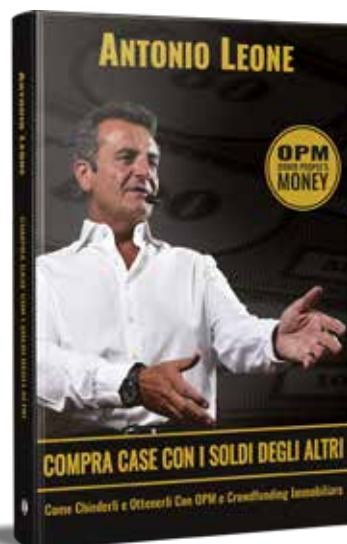
OTTIENI I 3 LIBRI di Antonio Leone!



OTTIENI 33 PAGINE



OTTIENI 50 PAGINE



OTTIENI 40 PAGINE

Entra nel Club INVESTITORI IMMOBILIARI

Ti piacerebbe confrontarti con centinaia di Investitori Immobiliari? Puoi condividere la tua esperienza o se semplicemente hai domande da porre ad esperti del settore immobiliare semplicemente iscrivendoti gratis al “Club Investitori Immobiliari”, la mia Community che ho creato su Facebook: Iscriviti, clicca qui:

[Iscriviti al gruppo “Club Investitori Immobiliari”](#)



Numero Verde
800 82 46 51

www.AntonioLeone.net