

30 luglio 2012 0:00

Dubbio Conto Deposito o Immobile

Buongiorno, parlando in questi giorni con alcuni conoscenti e parenti ho notato che in tanti si stanno orientando verso l'acquisto di immobili, abbandonando i Conti Deposito, anche in previsione di una più che probabile imminente tassazione forfettaria (in stile Amato).

Poiché anch'io ho distribuito la mia liquidità in eccesso su una decina di CD, non nego di aver trasalito! E' pur vero che in base alle offerte immobiliari ho notato recentemente un lieve calo di prezzo, ma il continuo aumento della tassazione sui fabbricati, specie se non si riesce ad affittarlo subito, unito alle spese di gestione/manutenzione/straordinarie non mi sembra che lo renda un

investimento così conveniente. Si consideri anche un 12-15% del valore di acquisto a "fondo perduto" tra imposte di registro/catasto, notaio e mediazione immobiliare che, a fronte di un affitto medio del 3.5% lordo (da togliere IRPEF+addizionali) e di una rivalutazione annua del 1.5-2%, mi sembra porti comunque ad un rendimento netto inferiore al 2% annuo. Quindi ben al di sotto dei CD. Tuttavia il dubbio principale è questo: nel caso l'euro implodesse e l'Italia dovesse tornare alla lira, con relativa svalutazione, il capitale liquido perderebbe valore in egual misura, ma per gli immobili? Personalmente credo che subirebbero la stessa svalutazione, in quanto diversamente affitti e

vendita sarebbero su prezzi inavvicinabili e quindi praticamente senza mercato.

Ettore, da Parma (PR)

Risposta:

Il confronto è del tutto improponibile, tante sono le differenze tra le due tipologie di investimento. Scegliere di investire in un qualcosa, qualsiasi cosa sia, solo perché "è meno peggio" rispetto ad altro non è affatto saggio. Peggio ancora se si tratta di una attività come l'immobiliare, dal quale certo non è ipotizzabile di disinvestire in qualsiasi momento ed in tempi brevi.

Venendo alla domanda, se ci fosse un euro diviso in due, una nuova lira o altro, lo sconvolgimento economico e sociale sarebbe tale da ripercuotersi senza dubbio, ed in maniera notevolissima, anche sul settore immobiliare.