

**CONFRONTI** La casa è l'investimento principe per proteggere il valore del capitale, ma nel lungo termine non sfigura rispetto ai più moderni e dinamici fondi previdenziali integrativi. Ecco i pro e i contro delle due soluzioni e tutti i rischi da tenere presenti

# Mattone o pensione?

di Teresa Campo

La pensione ci appare sempre più a rischio, risicata, lontana. E quindi andrà integrata con redditi aggiuntivi. Derivanti dai sempre più numerosi e collaudati fondi pensione integrativi. O anche dall'affitto di un'abitazione che, pur penalizzata da un mercato immobiliare in discesa e da una tassazione in salita, non perde tuttavia il suo appeal. Dal raffronto effettuato da Progetica tra gli investimenti nelle due categorie (ipotesi di versamento di 100 mila euro in unica soluzione) emerge infatti una situazione tutto sommato equilibrata, sia pure con alcuni importanti distinguo. Intanto la simulazione attuale, aggiornata con gli ultimi dati dell'Agenzia del Territorio e tenendo conto sia del regime di cedolare secca per gli affitti sia dell'Imu, non mostra una situazione molto diversa rispetto al passato. «È vero che la cedolare secca migliora la redditività da affitto», spiega Egidio Vacchini, amministratore delegato di Progetica, «ma non tanto da stravolgere le soglie di convenienza dei due investimenti, immobili da una parte e fondi pensione dall'altra. Lo stesso vale per

PREZZI E AFFITTI DELLE CASE IN ITALIA						
Investimento di 100.000 euro - Dati in euro						
Titolo	Zona	Affitto lordo annuo	Affitto netto annuo con cedolare secca	% riduzione	Affitto netto annuo senza cedolare secca	% riduzione
◆ Napoli	Vomero Alto / Camaldolilli	2.588	1.724	67%	1.432	55%
◆ Milano	Solari / Napoli	3.415	2.282	67%	1.896	56%
◆ Novara	V.le Roma, V. Costa, V. Micca	5.137	3.580	70%	2.999	58%
◆ Roma	Ostiense / Marco Polo	4.500	3.179	71%	2.670	59%
◆ Livorno	Rione Garibaldi	5.429	3.894	72%	3.281	60%
◆ Taranto	Periplo V. Cugini, Magnaghi	4.456	3.177	71%	2.674	60%
◆ MEDIA		4.254	2.973	70%	2.492	59%

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Progetica

l'Imu, di cui peraltro non sono ancora note le aliquote definitive». Per questa ragione, oltre che per rendere confrontabili le due asset class, sia per i fondi pensione sia per le abitazioni sono stati presi a riferimento i valori medi. Per i fondi si considerano solo le linee bilanciate con costi intermedi e appunto si ipotizza il versamento in unica soluzione. Per le case invece Progetica ha stimato quale tipo di abitazione, o quanti metri quadrati della stessa, è possibile acquistare con 100 mila euro e quale affitto è possibile ricavarne. Sono stati presi in considerazione immobili di tre città grandi e di

tre medie, in zone semicentrali, di tipo civile e normale stato d'uso. I canoni di affitto netti sono stati ottenuti abbattendo del 50% i lordi, in modo da tenere conto di spese condominiali a carico del proprietario, imposte varie e aliquota marginale. Il valore degli immobili è stato rivalutato dello 0,5% annuo oltre l'inflazione. Le differenze importanti tra mattone e fondo sono essenzialmente due «e rappresentano anche i criteri guida che devono spingere verso una soluzione o l'altra», aggiunge Vacchini. «In primo luogo, la validità è legata all'età in cui avviene il versamento: se si

è giovani conviene il fondo pensione, che ha tutto il tempo di incrementarsi. Se si è almeno cinquantenni invece è meglio la casa: è vero infatti che anche in questo caso si accumulano meno canoni d'affitto, ma il capitale iniziale resta integro e a disposizione dell'investitore, cosa che non avviene col fondo». Le altre differenze sono legate a mortalità e successione. In queste ipotesi ovviamente il fondo pensione perde perché non assicura nulla agli eredi e in caso di premorienza l'investitore recupera anche poco rispetto al capitale versato, svantaggio che

però si trasforma in un atout nell'ipotesi opposta. In cifre, come mostra la tabella in pagina, un trentenne che punta sul fondo, qualora arrivasse a 90 anni di età, avrà avuto un ritorno di 357 mila euro contro i 210-230 mila (a seconda del regime fiscale adottato) che avrebbe avuto scommettendo sulla casa. Al contrario a un cinquantenne sempre a 90 anni il fondo avrà fruttato 207 mila euro contro i 200-210 mila della casa. Tra l'altro l'investimento immobiliare non fa differenza tra uomo e donna e quindi in caso di investimenti al femminile la bilancia pesa un po' più a favore della casa.

Occhio comunque ai rischi, soprattutto per quanto riguarda gli immobili: morosità e sfitto abbattano la rendita finale, quindi occorre puntare su case con buona commerciabilità e prezzi non troppo cari. «Infine, se non si hanno eredi a cui si tiene, per esempio i figli, meglio sempre il fondo pensione», conclude Vacchini, «perché la rendita mensile è sempre più alta rispetto al canone d'affitto. E poco importa se non resta un capitale». (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su [www.milanofinanza.it/investimenti](http://www.milanofinanza.it/investimenti)

## CASA E FONDI PENSIONE A CONFRONTO

### RENDITE PER GLI UOMINI

Valori complessivi ottenuti (in euro)

		70 anni	80 anni	90 anni	100 anni
<b>INVESTIMENTO INIZIALE ALL'ETÀ DI 30 ANNI</b>					
Immobili	Somma canoni (cedolare secca)	87.972	101.488	112.851	122.405
	Somma canoni (no cedolare secca)	77.151	89.866	100.830	110.285
	Valore successorio immobile	122.079	128.323	134.885	141.783
Previdenza	FPA - Linea bilanciata	40.805	188.245	356.598	550.646
<b>INVESTIMENTO INIZIALE ALL'ETÀ DI 40 ANNI</b>					
Immobili	Somma canoni (cedolare secca)	71.895	87.972	101.488	112.851
	Somma canoni (no cedolare secca)	62.407	77.151	89.866	100.830
	Valore successorio immobile	116.140	122.079	128.323	134.885
Previdenza	FPA - Linea bilanciata	30.359	140.056	265.312	409.686
<b>INVESTIMENTO INIZIALE ALL'ETÀ DI 50 ANNI</b>					
Immobili	Somma canoni (cedolare secca)	52.773	71.895	87.972	101.488
	Somma canoni (no cedolare secca)	45.310	62.407	77.151	89.866
	Valore successorio immobile	110.490	116.140	122.079	128.323
Previdenza	FPA - Linea bilanciata	23.688	109.282	207.015	319.666
Probabilità a 68 anni di superare...		70 anni	80 anni	90 anni	100 anni
		98%	80%	41%	5%

#### NOTE PER LA LETTURA:

- Somma canoni: somma dei canoni netti di affitto da età profilo in poi  
 - Imu calcolata con l'aliquota media per gli immobili affittati (min 0,4%, max 0,76%)  
 - Valore successorio: valore rivalutato netto dell'immobile  
**IPOTESI IMMOBILIARI**  
 - Prezzi e canoni sono riferiti al 2° sem. 2011 (fonte Agenzia del Territorio)  
 - Immobili civili in buono stato in fascia semicentrale  
 - Le simulazioni sugli affitti sono in termini reali, al netto di costi e fiscalità  
 - Valore catastale stimato come 50% del valore commerciale

- Le spese condominiali a carico della proprietà sono pari al 13% di quelle totali  
 - Linea bilanciata (30% JPM Emu, 70% MSCI World)  
 - Livello di probabilità di stima: 50%

- Costi medi ISC di mercato (fondi aperti) in funzione della durata del piano  
 - Fiscalità in fase di accumulo ed erogazione/rivalutazione rendita  
 - Conversione in rendita: Tavole IPS55 TTO% semestrali, costi conversione 1,25%  
 Tutte le simulazioni sono in termini reali  
**IPOTESI LONGEVITÀ**  
 - Tavole Istat IPS55 Proiettive

Fonte: Progetica

### RENDITE PER LE DONNE

Valori complessivi ottenuti (in euro)

		70 anni	80 anni	90 anni	100 anni
<b>INVESTIMENTO INIZIALE ALL'ETÀ DI 30 ANNI</b>					
Immobili	Somma canoni (cedolare secca)	87.972	101.488	112.851	122.405
	Somma canoni (no cedolare secca)	77.151	89.866	100.830	110.285
	Valore successorio immobile	122.079	128.323	134.885	141.783
Previdenza	FPA - Linea bilanciata	34.853	160.787	304.584	470.328
<b>INVESTIMENTO INIZIALE ALL'ETÀ DI 40 ANNI</b>					
Immobili	Somma canoni (cedolare secca)	71.895	87.972	101.488	112.851
	Somma canoni (no cedolare secca)	62.407	77.151	89.866	100.830
	Valore successorio immobile	116.140	122.079	128.323	134.885
Previdenza	FPA - Linea bilanciata	26.928	124.227	235.326	363.382
<b>INVESTIMENTO INIZIALE ALL'ETÀ DI 50 ANNI</b>					
Immobili	Somma canoni (cedolare secca)	52.773	71.895	87.972	101.488
	Somma canoni (no cedolare secca)	45.310	62.407	77.151	89.866
	Valore successorio immobile	110.490	116.140	122.079	128.323
Previdenza	FPA - Linea bilanciata	20.960	96.693	183.167	282.841
Probabilità a 68 anni di superare...		70 anni	80 anni	90 anni	100 anni
		99%	89%	59%	12%