

## ANALISI DI MERCATO

Bacino di riferimento: raggio di 1.000 metri rispetto all'immobile

Per una migliore comprensione del mercato immobiliare nel bacino di riferimento, vengono mostrati gli annunci di immobili in locazione per i quali è stato analizzato il canone medio, il tempo di permanenza online e le loro caratteristiche e condizioni



IMMOBILI IN LOCAZIONE

30

CANONE MEDIO DEGLI ANNUNCI

€ 936,84

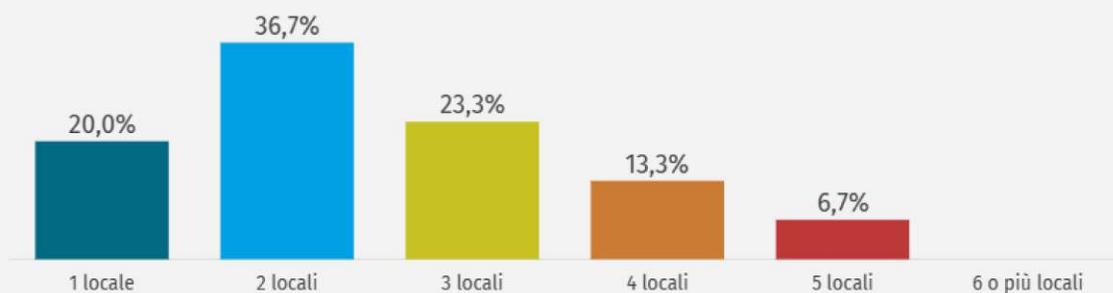
TEMPO DI PERMANENZA MEDIO

11-12 settimane

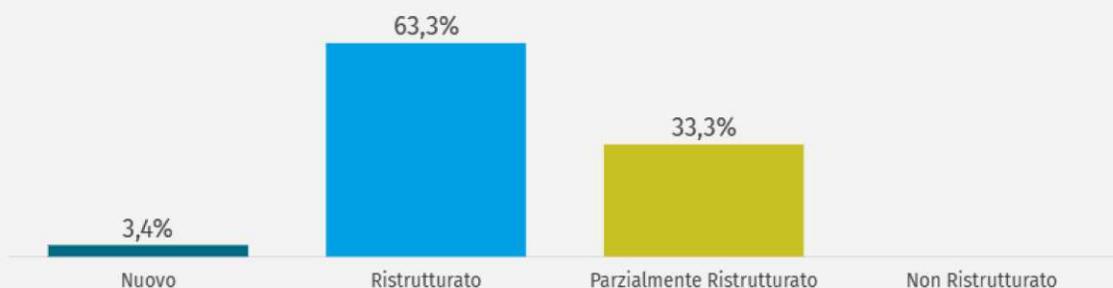
CANONE MEDIO/MQ DEGLI ANNUNCI

€ 15,74

### NUMERO DI LOCALI



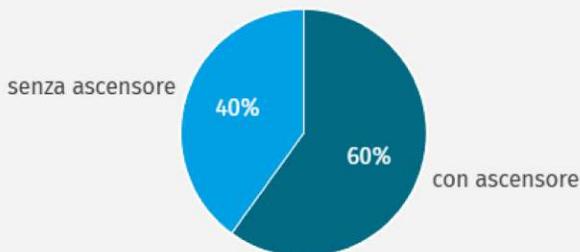
### CONDIZIONI DELL'IMMOBILE



### BOX AUTO



### ASCENSORE



## STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

STIMA MINIMA  
CANONE MENSILE

€ 370

STIMA MEDIA  
CANONE MENSILE

€ 560

STIMA MASSIMA  
CANONE MENSILE

€ 740

## RIASSUNTO RENDITA E REDDITIVITÀ

	REGIME FISCALE ORDINARIO		CEDOLARE SECCA	
	Rendita LORDA	Reddittività LORDA*	Rendita NETTA	Reddittività NETTA*
Libero 4 + 4	€ 8.880,00	9,87 %	€ 7.015,20	7,79 %
Concordato 3 + 2**	€ 3.360,00	3,73 %	€ 3.024,00	3,36 %
Studenti	€ 3.360,00	3,73 %	€ 3.024,00	3,36 %
Transitorio	€ 3.696,00	4,11 %	€ 3.326,40	3,70 %
Affitto breve (al lordo dei costi***)	€ 0,00	0,00 %	€ 0,00	0,00 %
Affitto breve (al netto dei costi***)	€ 0,00	0,00 %	€ 0,00	0,00 %

\* La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 90.000,00.

\*\* Il valore reale del canone concordato è calcolato sulla media delle zone OMI/catastali degli accordi territoriali. Per poter determinare la corretta fascia di oscillazione, si rimanda ai singoli accordi territoriali.

\*\*\* Il calcolo dei costi relativi alla gestione dell'affitto breve è basato su stima di AIGAB, che li valuta in circa il 44% dell'incassato.

## RICHIESTE DI LOCAZIONE NEL BACINO

Persone che stanno cercando  
immobili in locazione nel bacino

24

Persone che stanno cercando  
immobili simili nel bacino

108

## Caso 1 › Contratto a canone libero 4 + 4

### REGIME FISCALE ORDINARIO

— Canone mensile	€ 740,00
— Canone annuo	€ 8.880,00
— IMU minima - massima*	€ 394,43 - € 486,16
— Imposte**	€ 177,60
— Rendita annua LORDA	€ 8.880,00
— Reddittività annua LORDA***	9,87 %

Nel regime fiscale ordinario si applica una deduzione forfettaria pari al 5% sul canone riscosso prima dell'applicazione dell'aliquota (la base imponibile è quindi pari al 95%).

SCAGLIONI REDDITO IRPEF	ALIQUOTE	IRPEF LORDO
da 0 a 28.000 €	23%	23% del reddito
da 28.000,01 a 50.000 €	35%	6.440 + 35% sulla parte eccedente i 28.000 €
oltre 50.000 €	43%	14.140 + 43% sulla parte eccedente i 50.000 €

### REGIME FISCALE CON CEDOLARE SECCA

— Canone mensile	€ 740,00
— Canone annuo	€ 8.880,00
— IMU minima - massima*	€ 394,43 - € 486,16
— Rendita annua NETTA	€ 7.015,20
— Reddittività annua NETTA***	7,79 %

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 21%).

\* L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

\*\* L'imposta di registro che grava sui contratti di locazione ordinari è pari al 2% del canone annuo con un minimo di imposta pari a 67,00 €.

\*\*\* La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 90.000,00.

## Caso 2 › Contratto a canone concordato 3 + 2

Il valore reale del canone concordato è calcolato sulla media delle zone OMI/catastali degli accordi territoriali. Per poter determinare la corretta fascia di oscillazione, si rimanda ai singoli accordi territoriali.

### REGIME FISCALE ORDINARIO

— Canone mensile	€ 280,00
— Canone annuo	€ 3.360,00
— IMU minima - massima*	€ 295,82 - € 364,62
— Imposte**	€ 47,04
— Rendita annua LORDA	€ 3.360,00
— Reddittività annua LORDA***	3,73 %

Nel regime fiscale ordinario si applica una deduzione forfettaria pari al 33,5% sul canone riscosso prima dell'applicazione dell'aliquota (la base imponibile è quindi pari al 66,5%).

SCAGLIONI REDDITO IRPEF	ALIQUEUTE	IRPEF LORDO
da 0 a 28.000 €	23%	23% del reddito
da 28.000,01 a 50.000 €	35%	6.440 + 35% sulla parte eccedente i 28.000 €
oltre 50.000 €	43%	14.140 + 43% sulla parte eccedente i 50.000 €

### REGIME FISCALE CON CEDOLARE SECCA

— Canone mensile	€ 280,00
— Canone annuo	€ 3.360,00
— IMU minima - massima*	€ 295,82 - € 364,62
— Rendita annua NETTA	€ 3.024,00
— Reddittività annua NETTA***	3,36 %

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 10%).

\* L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

\*\* L'imposta di registro che grava sui contratti di locazione ordinari è pari al 2% del canone annuo con un minimo di imposta pari a 67,00 €.

\*\*\* La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 90.000,00.

## Caso 3 › Contratto transitorio studenti da 6 a 36 mesi

### REGIME FISCALE ORDINARIO

— Canone mensile	€ 280,00
— Canone annuo	€ 3.360,00
— IMU minima - massima*	€ 295,82 - € 364,62
— Imposte**	€ 47,04
— Rendita annua LORDA	€ 3.360,00
— Reddittività annua LORDA***	3,73 %

Nel regime fiscale ordinario si applica una deduzione forfettaria pari al 33,5% sul canone riscosso prima dell'applicazione dell'aliquota (la base imponibile è quindi pari al 66,5%).

SCAGLIONI REDDITO IRPEF	ALIQUOTE	IRPEF LORDO
da 0 a 28.000 €	23%	23% del reddito
da 28.000,01 a 50.000 €	35%	6.440 + 35% sulla parte eccedente i 28.000 €
oltre 50.000 €	43%	14.140 + 43% sulla parte eccedente i 50.000 €

### REGIME FISCALE CON CEDOLARE SECCA

— Canone mensile	€ 280,00
— Canone annuo	€ 3.360,00
— IMU minima - massima*	€ 295,82 - € 364,62
— Rendita annua NETTA	€ 3.024,00
— Reddittività annua NETTA***	3,36 %

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 10%).

\* L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

\*\* L'imposta di registro che grava sui contratti di locazione ordinari è pari al 2% del canone annuo con un minimo di imposta pari a 67,00 €.

\*\*\* La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 90.000,00.

## Caso 4 › Contratto transitorio da 1 a 18 mesi

### REGIME FISCALE ORDINARIO

— Canone mensile	€ 308,00
— Canone annuo	€ 3.696,00
— IMU minima - massima*	€ 394,43 - € 486,16
— Imposte**	€ 73,92
— Rendita annua LORDA	€ 3.696,00
— Reddittività annua LORDA***	4,11 %

Nel regime fiscale ordinario si applica una deduzione forfettaria pari al 5% sul canone riscosso prima dell'applicazione dell'aliquota (la base imponibile è quindi pari al 95%).

SCAGLIONI REDDITO IRPEF	ALIQUOTE	IRPEF LORDO
da 0 a 28.000 €	23%	23% del reddito
da 28.000,01 a 50.000 €	35%	6.440 + 35% sulla parte eccedente i 28.000 €
oltre 50.000 €	43%	14.140 + 43% sulla parte eccedente i 50.000 €

### REGIME FISCALE CON CEDOLARE SECCA

— Canone mensile	€ 308,00
— Canone annuo	€ 3.696,00
— IMU minima - massima*	€ 394,43 - € 486,16
— Rendita annua NETTA	€ 3.326,40
— Reddittività annua NETTA***	3,70 %

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 10%).

\* L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

\*\* L'imposta di registro che grava sui contratti di locazione ordinari è pari al 2% del canone annuo con un minimo di imposta pari a 67,00 €.

\*\*\* La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 90.000,00.

## Caso 5 › Affitti brevi da 1 a 30 giorni

### REGIME FISCALE ORDINARIO

– Canone medio giornaliero*	€ 0,00/giorno
– Periodo di locazione annua*	0 giorni
– IMU minima - massima**	€ 394,43 - € 486,16

	Rendita annua LORDA	Reddittività annua LORDA***
– Al lordo dei costi****	€ 0,00	0,00 %
– Al netto dei costi****	€ 0,00	0,00 %

Nel regime fiscale ordinario si applica una deduzione forfettaria pari al 5% sul canone riscosso prima dell'applicazione dell'aliquota (la base imponibile è quindi pari al 95%).

SCAGLIONI REDDITO IRPEF	ALIQUEUTE	IRPEF LORDO
da 0 a 28.000 €	23%	23% del reddito
da 28.000,01 a 50.000 €	35%	6.440 + 35% sulla parte eccedente i 28.000 €
oltre 50.000 €	43%	14.140 + 43% sulla parte eccedente i 50.000 €

### REGIME FISCALE CON CEDOLARE SECCA

– Canone medio giornaliero*	€ 0,00/giorno
– Periodo di locazione annua*	0 giorni
– IMU minima - massima**	€ 394,43 - € 486,16

	Rendita annua NETTA	Reddittività annua NETTA***
– Al lordo dei costi****	€ 0,00	0,00 %
– Al netto dei costi****	€ 0,00	0,00 %

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 21%).

Per i contratti di affitto breve/turistico è possibile optare per la cedolare secca sino ad un massimo di 4 immobili nello stesso anno d'imposta.

\* Il canone medio giornaliero e il periodo di locazione annuo sono calcolati su dati AIRBNB.

\*\* L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

\*\*\* La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 90.000,00.

\*\*\*\* Il calcolo dei costi relativi alla gestione dell'affitto breve è basato su stima di AIGAB, che li valuta in circa il 44% dell'incassato.