



PROPERTY INFO

Tipologia:
Residenziale

Zona:
Caiazzo Milano

Sup. Interna:
30 mq

Sup. Esterna:
0 mq

Spese condominiali mensili
100 €

Prezzo
135.000 €

DESCRIPTION

Lungo l'elegante via Pergolesi, proponiamo interessante soluzione per investimento

La metratura dell'appartamento, 26mq di base, non consente la trasformazione a residenziale. L'immobile viene quindi venduto come A10 (quale e' ora) o eventualmente C3.

Vista la maggior dimestichezza della clientela di questo tipo di metrature con immobili che abbiano accatastamento abitativo, spendiamo un paio di parole su quelli che sono i pro e contro di questo tipo di situazione.

PRO

- il principale vantaggio di acquistare degli appartamenti con accatastamento commerciale è risparmiare cifre considerevoli sul prezzo di acquisto. Essendo metrature troppo modeste per le società immobiliari che investono in uffici, questi immobili hanno una destinazione retail e giustamente il pubblico le compra a sconto, anche significativo, rispetto ad una analoga residenza

- l'affittuario della casa, tipicamente un imprenditore freelance o una società, è in grado di scaricare l'intera spesa del canone di locazione, essendo questo un immobile strumentale all'attività svolta, e quindi in sede di trattativa riconoscerà un canone di locazione più alto di analoga soluzione residenziale

CONTRO

- la principale differenza rispetto ad una "casa" è quello di non potervi prendere la residenza, questo taglia fuori i conduttori italiani, soprattutto i dipendenti, che quando affittano un immobile tipicamente vogliono portarci la residenza

- l'immobile non gode di alcuna agevolazione in acquisto legata al concetto di "casa" (che sia la "prima2 o l'n-esima che uno si intesta). Anche le detrazioni che sono tipiche oggi nel momento in cui si procede ad una ristrutturazione, nel caso di un loft sono a carico intero del proprietario (che se non ha un veicolo societario non sarà neanche in grado di scaricare come costo)

- i canoni di affitto dei loft non possono essere sottoposti al regime fiscale, comodissimo, della cedolare secca, quindi qualora uno compri per mettere il bene a reddito, come persona fisica, è bene che la sua aliquota fiscale marginale sia bassa, altrimenti non ha senso pagare il 50% sugli introiti della locazione stessa

Conclusioni

L'investimento in piccoli immobili commerciali ad uso abitativo è consigliato a chi abbia una società immobiliare in cui inserire il bene, oppure alla persona fisica che abbia bassi redditi dichiarati e quindi possa agevolarci di un basso carico fiscale sui redditi da locazione, che sono significativamente maggiori - a livello percentuale - rispetto a quelli ottenibili da analogo investimento in una abitazione.

Disponibili a chiarirvi ulteriori dubbi a riguardo.

Disponibile da: 01/07/2020

Servizi:

Marco Marzagalli | Tel.: 02 871 685 94 | Mob.: 335 53 81 369 | marco.marzagalli@ppc-italy.com | www.ppc-italy.com

Il compenso per la mediazione (provvigione) corrisposto dall'acquirente e/o conduttore è da concordare. Nel caso dell'acquisto questo può arrivare sino al 4% del prezzo di vendita, nel caso della locazione sino al 15% del canone netto annuale. La provvigione si considera guadagnata e dovuta contestualmente alla firma del contratto preliminare di compravendita o, nel caso di locazione, del contratto di locazione. L'importo lordo della provvigione può variare nel caso in cui ci sia un adeguamento dell'IVA. L'imposta di registro, l'eventuale IVA se dovuta, i costi notarili e le imposte catastali ed ipotecarie sono a carico dell'acquirente. La nostra società non accetta responsabilità di qualsiasi genere collegata alle informazioni da noi riportate, in quanto tutto il materiale si basa su informazioni fornite da terze persone. La nostra società considera queste informazioni veritiere e non si assume alcuna responsabilità circa omissioni, inesattezze ed inattendibilità delle stesse. E' riconosciuto al venditore il diritto di vendere la proprietà prima della firma. Nel caso l'immobile in oggetto fosse già conosciuto è indispensabile farlo presente in sede di prima visita.