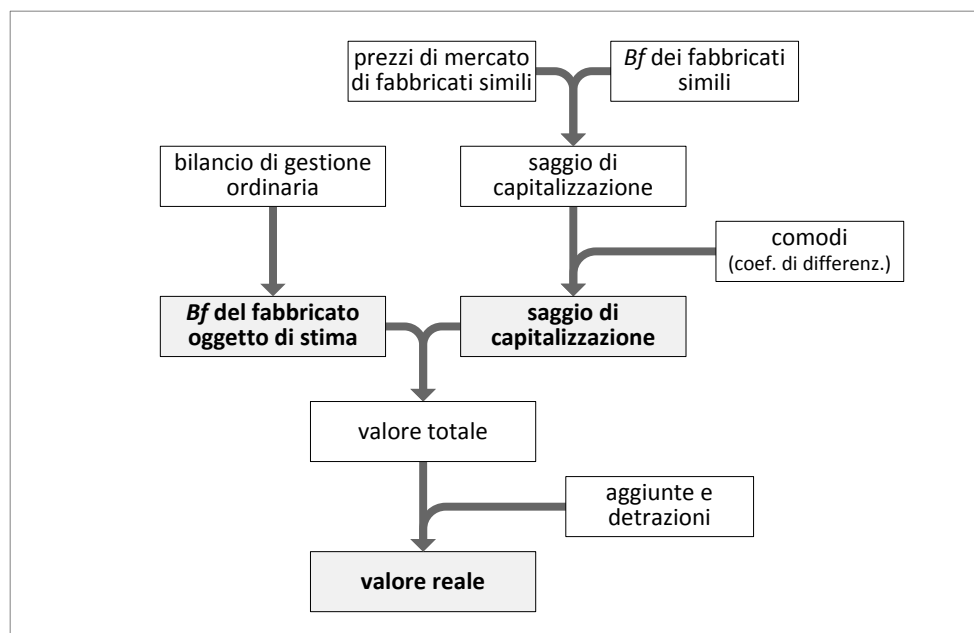


Occorrerà pertanto determinare (v. figura 31.3):

- il Bf ordinario;
- il saggio (r) di capitalizzazione.

Figura 31.3
Schema della stima del valore di mercato con procedimento analitico.



Determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) è il reddito netto annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Il canone di locazione è il reddito che si può ipotizzare per un fabbricato, anche se, nel momento di stima, l'immobile può essere occupato dal proprietario o sfitto.

Il reddito si ottiene detraendo le spese dal reddito lordo, secondo la formula (v. esempio 31.7 a pag. 374):

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Amn + Svz + SfIn + I)$$

(*) Gli interessi al tasso legale sul *deposito cauzionale* devono essere versati dal locatore al conduttore, per cui non concorrono alla formazione del reddito lordo.

Il reddito lordo

Il reddito lordo totale (Rlt) (o *reddito padronale lordo*, secondo una datata terminologia catastale) è composto da:

- canone annuo di mercato di locazione;
- interessi sulle rate pagate anticipatamente nel corso dell'anno (*).

Le spese

Le spese che gravano sul locatore sono le seguenti.

- **Quote** (Q). Sono spese sostenute per la conservazione del fabbricato: reintegrazione, manutenzione *straordinaria*, assicurazione. Le spese di manutenzione *ordinaria* sono invece a carico del conduttore.
- **Tributi** (Tr). Le imposte a carico del locatore sono l'IRPEF (sull'85% del canone), l'ICI e il 50% dell'imposta di registro (v. capitolo 8).
- **Amministrazione** (Amn). Sono spese inerenti alla gestione del contratto di locazione (consulenze, cancelleria ecc.), l'assistenza legale e fiscale ecc.
- **Servizi** (Svz). Comprendono le spese di gestione del fabbricato a carico del proprietario. In pratica si tratta solo del 10% delle spese di portineria; gli "oneri accessori" (pulizia parti comuni, riscaldamento, luce, gas ecc.) sono per legge a carico del conduttore (art. 9, legge n. 392/1978) (**).

(**) Le spese di "portineria" non comprendono la pulizia che è del tutto a carico del conduttore. Il 10% riguarda quindi solo la parte della spesa che si riferisce alla custodia dell'immobile.