

I VOSTRI SOLDI

# Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ  PRIVATA

**Confedilizia, i piccoli proprietari esasperati dalle tasse**

«Ricorrere ancora una volta al settore immobiliare avrebbe un effetto psicologico sul mercato totalmente deleterio». Lo afferma in una nota il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, parlando della tassazione sugli immobili. «Le nostre Associazioni territoriali ci segnalano, da tutta Italia, lo stato di esasperazione dei piccoli proprietari. La gente non ce la fa più e ci chiede di reagire, azionando le clausole degli accordi e dei contratti collettivi da noi sottoscritti. Se si ubbidirà, per l'ennesima volta, ai Comuni, lo faremo» spiega il presidente di Confedilizia.

**Deutsche Bank, accordo con soci americani real estate Usa**

Deutsche Bank ha raggiunto un accordo con gli azionisti americani, che accusavano la banca tedesca di aver gestito impropriamente il business statunitense del real estate. Lo riferisce il giornale tedesco Handelsblatt nel suo sito, aggiungendo che gli avvocati della banca hanno trasmesso alla corte di Manhattan i termini dell'accordo, i cui dettagli non sono ancora stati resi noti. Secondo gli investitori americani, Deutsche Bank avrebbe amministrato male gli asset relativi al settore immobiliare nel periodo precedente alla crisi del 2008, determinando una caduta del prezzo delle azioni. In particolare, gli azionisti, tra cui un fondo pensione e due fondi di investimento, accusavano la banca di aver venduto come strumenti finanziari prestiti immobiliari in sofferenza, massimizzando i profitti a spese degli acquirenti, non sufficientemente informati sul rischio che stavano assumendo. Quando la bolla real estate è scoppiata, le operazioni condotte su questo tipo di strumenti hanno portato Deutsche Bank a subire una perdita sui mercati azionari dell'87% nel periodo tra maggio 2007 e gennaio 2009.

**Case vacanze, boom di domanda a Natale e Capodanno**

Boom di domanda per gli alloggi in case vacanze, nelle località montane e in molte città d'arte. È quanto emerge dal portale Casevacanza.it che ha analizzato i trend della domanda e dell'offerta da un lato, e il volume delle prenotazioni dall'altro, scoprendo che le case delle località turistiche hanno, per larga parte, registrato il tutto esaurito. «Il 2013 è stato l'anno di vera esplosione del fenomeno delle case vacanza in Italia», ha dichiarato Francesco Lorenzani, responsabile di Casevacanza.it, «e non è un caso che il record di richieste si sia registrato proprio alla fine di dicembre e all'inizio di gennaio. Il settore degli alloggi extra alberghieri ha registrato, rispetto al 2012, un incremento delle prenotazioni che sfiora il 30%. Le case vacanze sono viste come strutture più economiche rispetto agli hotel, ma anche più flessibili e pratiche per chi si muove con bambini, anziani o in grandi gruppi».

*Londra Dopo il boom degli ultimi anni la crescita dei prezzi inizia a rallentare. Ecco le previsioni nel breve e lungo periodo*

## CASSAFORTE OBOLLA?

I PREZZI DELLE CASE A LONDRA

Prezzi in migliaia di sterline

Nome del fondo	Studio	1 stanza da letto	2 stanze da letto	3 stanze da letto	Casa indipendente
South Kensington	480-600	600-900	900-1.800	1.800-3.600	2.400+
Kensington	480-600	600-900	900-1.800	1.800-3.600	2.400+
Belgravia	480-600	600-1.200	1.200-2.400	2.400-4.200	4.200+
Mayfair	480-800	800-1.200	1.200-2.400	2.400-4.200	4.200+
Marylebone	360-540	540-840	840-1.200	1.200-3.000	3.000+
Covent Garden	480-600	600-900	900-1.800	1.800-4.200	3.600+
Notting Hill	360-540	540-840	840-1.200	1.200-3.000	3.000+
Pimlico	240-420	420-600	600-1.200	1.200-3.000	3.000+
Camden	240-420	420-600	600-1.200	1.200-2.400	2.400+
Battersea	240-300	300-540	540-840	840-1.200	1.200+
Shoreditch	300-420	420-600	600-900	900-1.200	1.200+
City	360-540	540-840	840-1.200	1.200-3.000	3.000+

Fonte: Wire Consulting

GRAFICA: MIF-MILANO FINANZA

di Ines Ventura

**I** prezzi sono saliti e continuano a crescere, specie nelle zone più gettonate dagli stranieri: fino al 10% nell'ultimo anno, abbastanza da arrivare quasi a un pieno recupero del mercato dopo la caduta del 2007-2008 (post fallimento Lehman Brothers). Il che vuol dire circa l'80% negli ultimi dieci anni, ma soprattutto ancora un 20% per i prossimi dieci. Questi i numeri più ricorrenti tra gli operatori, che spiegano anche le ragioni: sicurezza di dell'investimento, prospettiva di rivalutazione e redditività sono i parametri tenuti sott'occhio dalla maggioranza degli investitori immobiliari, istituzionali e non, e

Londra risponde bene. Occhio però quando si compra un appartamento per investimento perché i costi sono ormai parecchio salati e i rischi non mancano. In questo caso infatti le logiche sono diverse. Londra continua a piacere, interessare e rassicurare. Ma a questa domanda crescente la città risponde con un'offerta fisicamente limitata: i palazzi storici della metropoli britannica, decisamente gli immobili più richiesti, sono quelli e non aumentano. Ben diverso da quel che accade a Dubai o in Cina. «Da qui al 2020 i principali istituti di ricerca internazionali ipotizzano una crescita delle quotazioni fino al 25%», spiega Paola Gianasso, responsabile mercati esteri di Scenari Immobiliari,

(continua a pag. 48)

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

### Londra

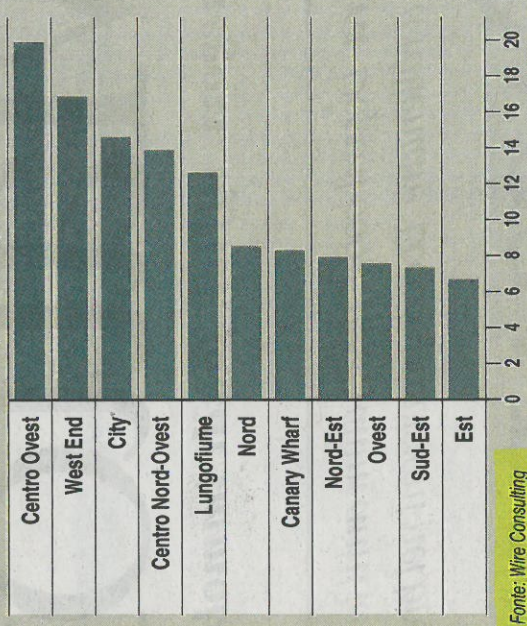
(segue da pag. 47)

emergenti del pianeta vogliono avere una casa a New York o Londra, spesso acquistando con leggerezza e in contanti abitazioni che superano il milione di euro. E sotto questa cifra l'acquisto viene spesso fatto addirittura per telefono, senza recarsi in loco. «Negli ultimi mesi oltre il 70% degli acquisti avviene senza finanziamenti», conferma Angelo Cinel di Wireconsulting società di consulenza e intermediazione immobiliare.

**Spauracchio bolle.** Non solo scenari rosei, però. Nessun operatore parla di vera e propria bolla, almeno per il momento, ma in molti ipotizzano qualche momento di stasi o addirittura di temporanea flessione. «Non si può escludere in futuro un ciclo di leggero ribasso, ma sarebbe comunque poco significativo e destinato a rientrare nel medio periodo», assicura Cinel. Anche la crisi dei subprime del 2008, che ha spaventato molto per l'improvvisa pesante flessione dei valori degli appartamenti, è stata ben recuperata, proprio perché legata a parametri non esclusivamente legati al mondo finanziario. «Viviamo una fase storica di enorme liquidità presente sui mercati finanziari mondiali che dà un sostegno ai prezzi», aggiunge Sergio Pigoli, analista e consulente finanziario. «Tre o quattro anni fa, nel pieno della crisi del mercato immobiliare, la Banca d'Inghilterra ha dato disponibilità finanziaria alle banche perché investissero nell'immobiliare. Ma proprio per evitare che i prezzi si gonfiassero oltre misura qualche mese fa la stessa banca centrale ha ridotto questo canale di finanziamento». Tutto ciò si

### LA SUDDIVISIONE DEI PREZZI IN CITTÀ

Prezzo per metro quadrato in migliaia di euro



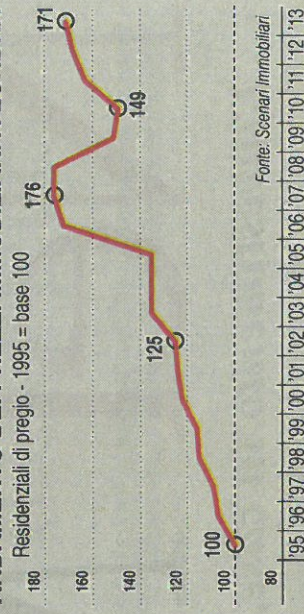
Fonte: Wire Consulting  
GRAFICA: MFMILANO FINANZA

gnifica certo preoccupazione da parte delle autorità dei livelli di prezzo raggiunti, ma non che ci sarà necessariamente un crollo. Al contrario, è verosimile che l'eventuale calo delle quotazioni venga comunque riassorbito nel lungo periodo.

**Basso rendimento.** Altro aspetto delicato di un eventuale investimento londinese è la redditività: «Certamente in un momento in cui calano i rendimenti dei titoli obbligazionari il settore immobiliare torna a essere interessante», aggiunge Pigoli. Gli altissimi prezzi degli appartamenti londinesi però hanno inevitabilmente compresso i rendimenti. Nelle zone centrali di Londra infatti si aggirano intorno al 3%. Solo nelle zone più esterne, come i Docklands, Canary Wharf, o in quelle emergenti come Shoreditch, i rendimenti possono salire, ma è anche più facile che risentano di un eventuale congiuntura economica negativa.

**L'italiano a Londra.** Per l'investitore italiano che compra a Londra però le motivazioni sono diverse: dall'Italia la

### ANDAMENTO DEI PREZZI IMMOBILIARI A LONDRA



Fonte: Scenari Immobiliari

GRAFICA: MFMILANO FINANZA

**Dove comprare.** Non tutte le zone di Londra hanno lo stesso trend. Come zone da privilegiare di sicuro sono quelle dove si sta costruendo: per esempio Nine Elms-Battersea, un tratto del lungo Tamigi sulla sponda sud che va dal ponte di Vauxhall, a poca distanza da Westminster, fino alla celebre Battersea Power Station accanto al ponte di Chelsea.

Bene anche l'Est di Londra come Brick Lane. In centro il mercato continuerà a salire senza sosta principalmente a causa della già accennata scarsità dell'offerta e per la qualità delle abitazioni. Da preferire gli appartamenti con due stanze e doppi servizi, più facili da affittare e in futuro eventualmente rivendere. (riproduzione riservata)

## Più chiarezza sull'Ivie

**N**ovità sul piano fiscale, con il recentissimo intervento dello scorso novembre sulle fastidiose incertezze che disturbavano gli acquisti immobiliari nel Regno Unito: viene finalmente chiarita la nuova base imponibile dell'Ivie. L'ordinamento inglese infatti da sempre offre un interessante sistema fiscale, gravato essenzialmente al momento dell'acquisto solo da una sorta di tassa di registro con percentuali che variano in funzione degli scaglioni. Qui in Italia, invece, il residente italiano che acquista un immobile a Londra deve indicarlo nella dichiarazione dei redditi, in particolare nel quadro RW che consente all'Agenzia delle Entrate di monitorare il possesso di beni o investimenti. «Se si possiedono immobili all'estero a qualsiasi uso destinati, oltre a versare le imposte sui redditi nell'ipotesi in cui l'immobile sia locato, si deve versare anche l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, la cosiddetta Ivie, istituita nel 2011 nella misura del 0,76% del valore degli immobili», spiega Simonetta Marchesi, avvocato fiscalista dello studio Colombo e associati. Ed è qui che erano sorte parecchie incertezze, proprio sull'interpretazione dell'Ivie per gli immobili posseduti nel Regno Unito. Non solo non era chiaro chi fossero i soggetti davvero obbligati, ma soprattutto era in discussione quale fosse il valore sul quale calcolare la base imponibile soggetta a tassazione Ivie: il valore dell'immobile o quello della cosiddetta Council Tax, un'imposizione locale (prevista dal sistema inglese) di valore ben più basso? Con una prima circolare del luglio del 2012 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che sono tenuti al pagamento di questa Ivie i titolari del diritto di leasehold; «perché tale istituto presenta maggiori analogie con i diritti reali e come disciplinati dall'ordinamento italiano (in particolare l'usufrutto) piuttosto che i titolari del diritto di freehold, titolare cioè della proprietà fondiaria assoluta», continua Marchesi. Ecco che adesso, con la recentissima risoluzione del 6 novembre 2013 n. 75/ E l'Agenzia delle entrate conclude i chiarimenti: «la base imponibile da utilizzare per calcolare l'Ivie degli immobili situati nel Regno Unito è quella utilizzata per la Council Tax (imposta sulle abitazioni, ex Local Government Finance Act 1992); il contribuente, infatti, riceve dall'ente locale estero una comunicazione (Tax Assessment) con l'indicazione dell'imposta dovuta e della band (fascia di valore) attribuita all'immobile che prevede un valore minimo e un valore massimo. Pertanto, l'Agenzia delle entrate consente di adottare come base imponibile dell'Ivie il valore medio della fascia attribuita al proprio immobile per la Council Tax», spiega Marchesi. Che aggiunge: «La Council Tax versata all'ente locale estero non può essere trattata a titolo di credito d'imposta e quindi scomputata dall'Ivie da versare in Italia: questo perché la Council Tax non si riferisce al patrimonio immobiliare, ma al godimento del servizio locale fornito dal consiglio comunale (Borough Council) diversamente da altre imposte pa-trimoniaali estere versate sugli immobili detenuti in altri paesi europei che possono essere considerati crediti d'imposta e quindi scomputabili dall'Ivie». (riproduzione riservata)

Donatella C. Marino (avvocato)

**10 ANNI ONLINE**  
**TempoReale**  
*I fatti, spiegati mentre accadono*



Nasce **TempoReale**, l'informazione di ItaliaOggi, aggiornata minuto per minuto, al servizio dei professionisti e delle imprese. News accessibili gratuitamente sul sito di ItaliaOggi, su Facebook e su Twitter.

**TempoReale** è anche una newsletter quotidiana: iscriviti gratuitamente su [www.italiaoggi.it/newsletter](http://www.italiaoggi.it/newsletter).

[WWW.ITALIAOGGI.IT](http://WWW.ITALIAOGGI.IT), L'INFORMAZIONE IN TEMPO REALE.  
SEGUICI ANCHE SU FACEBOOK E TWITTER

ItaliaOggi  
[www.italiaoggi.it](http://www.italiaoggi.it)