

ASSEMBLEA ASSOIMMOBILIARE: IL 65% DEGLI INVESTIMENTI NEL SETTORE ARRIVA DALL'ESTERO

Il mattone vuole capitali italiani

*Nei prossimi anni serviranno oltre 635 mila nuove case
Aliquote agevolate per i locatari e imposte ridotte per chi
compra: è la ricetta per sbloccare il potenziale di crescita*

DI ROSSELLA SAVOJARDO

Il potenziale del patrimonio immobiliare italiano resta in gran parte inespresso. Oggi solo il 35% degli investimenti in real estate proviene da capitali domestici, mentre appena il 17% del commercial real estate è detenuto da investitori istituzionali, contro oltre il 40% di Francia e Germania. Eppure, i capitali non mancano. In Italia, circa 1.600 miliardi di euro restano fermi sui conti correnti. Una quota anche minima di queste risorse potrebbe contribuire a coprire il fabbisogno di oltre 635 mila nuove abitazioni nei prossimi anni - per un valore complessivo di 150 miliardi di euro - e finanziare la nascita di studentati, strutture per senior living, presidi sanitari, data center e poli logistici. Investimenti diffusi su tutto il territorio, che non possono essere sostenuti dal solo settore pubblico o dalla proprietà individuale.

Il tema è stato al centro dell'assemblea di **Confindustria-Asssoimmobiliare** tenutasi ieri a Roma. «Fondi immobiliari, Siiq, Sicav, Sicaf e veicoli di cartolarizzazione possono fare molto per l'housing accessibile e la rigenerazione urbana sostenibile», ha

spiegato il presidente **Davide Albertini Petroni**. Ma, ha aggiunto, «non vanno nella giusta direzione interventi che penalizzano fiscalmente il settore», come l'aumento di due punti dell'Irap previsto dal Ddl di Bilancio anche per sgr e Sicav immobiliari. Una misura che, secondo l'associazione, rischia di ridurre la capacità degli

operatori di sostenere la transizione green, la valorizzazione del patrimonio pubblico e la creazione di un'offerta abitativa accessibile.

Già la scorsa settimana l'associazione, insieme all'Ance, aveva segnalato l'assenza in manovra di misure concrete per rispondere all'emergenza abitativa e proposte al ministero dell'Economia sei proposte fiscali. Per sbloccare il potenziale del settore e attrarre flussi di capitale anche domestico, ieri sono state avanzate alcune proposte da inserire in un più ampio intervento normativo e fiscale. Tra le priorità, l'allineamento del trattamento fiscale degli strumenti quotati al regime agevolato delle Siiq, eliminando la doppia imposizione e rafforzando capitalizzazione e liquidità. La proposta è anche di aggiornare il regime di trasparenza fiscale dei fondi di investimento, superando le penalizzazioni per le partecipazio-

ni oltre il 5% quando siano garantite pluralità e trasparenza, così da mobilitare capitali privati senza impatto sui conti pubblici. L'associazione chiede inoltre di confer-

mare il principio di segregazione patrimoniale dei fondi in tutte le fasi legislative, a tutela della stabilità e della fiducia degli operatori, e di armonizzare le regole sui veicoli di cartolarizzazione, per renderli più trasparenti e attrattivi. Un capitolo centrale riguarda la locazione residenziale professionale, oggi penalizzata da un trattamento fiscale incoerente con l'attività d'impresa. **Assoimmobiliare** propone di riconoscere gli immobili locati da investitori professionali come beni strumentali, consentendo la piena deducibi-

lità dei costi e degli ammortamenti. Sul fronte dell'Iva, l'associazione chiede di introdurre l'opzione per l'imponibilità su cessioni e locazioni da parte degli operatori, accompagnata da un'aliquota agevolata per i locatari. Infine, per agevolare gli acquisti di asset, si propone un regime ridotto di imposta di registro, ipotecaria e catastale, così da eliminare un effetto penalizzante che oggi frena lo sviluppo di un mercato residenziale dinamico e trasparente. (riproduzione riservata)



Davide Albertini Petroni
Assoimmobiliare

