



ASSOIMMOBILIARE

MIPIM 2018

MIPIM AWARDS: l'Italia torna a Brillare. Tre premiati tra i Soci Assoimmobiliare

Presentato il vademecum Assoimmobiliare per gli investimenti in Italia

Cannes 16.03.2018 - Si sta concludendo oggi l'edizione 2018 del MIPIM, l'evento internazionale del Real Estate. Grande ottimismo, tra i protagonisti mondiali, per una crescita economica globale e di settore nell'anno in corso, mentre i progetti di sviluppo e di riqualificazione urbana, la focalizzazione delle strategie di investimento direttamente sulle città target piuttosto che sui paesi in sé, e un aumento di interesse per tutti gli aspetti legati alla tecnologia, hanno tenuto banco nei numerosi dibattiti, delineando i nuovi trend dell'Industria.

Forte la presenza italiana, animata da numerose iniziative delle Imprese associate ad Assoimmobiliare e suggellata dalla triplice **vittoria, ai Mipim Awards, di Coima nella categorie "Best Urban Regeneration Project" con Porta Nuova e "Best Office & Business Development" con Feltrinelli Foundation & Microsoft House, e di Prelios nella categoria "Best Shopping center", con FICO Eatly Word**, che con Assoimmobiliare hanno dato vita ad una squadra vincente in grado di mettere in luce le eccellenze del nostro Real Estate.

Manfredi Catella, ceo di COIMA, ha dichiarato: "Da parte di tutti noi di Coima vorremmo esprimere la nostra gratitudine per il supporto che Assoimmobiliare, gli Associati ed il nostro Settore ci hanno dedicato contribuendo ad ottenere il riconoscimento dei Mipim Awards. E' un risultato importante soprattutto per il nostro Paese e per il nostro settore che oramai ha tante persone capaci in grado di comporre molte storie di futuro successo. Spero profondamente che questo risultato sia accolto come un risultato di squadra e che contribuisca ad alimentare un orgoglio comune per lavorare insieme da italiani e per le nostre città. Grazie".

Riccardo Serrini, dg di PRELIOS, ha dichiarato: "vorrei esprimere e condividere con voi la gioia e l'entusiasmo di tutto il gruppo PRELIOS per la vittoria di FICO, come 'best shopping centre' al MIPIM. È una vittoria tutta italiana, assieme a Porta Nuova e Feltrinelli Foundation & Microsoft House, che dimostra che, con il supporto di Assoimmobiliare, riusciamo a fare 'sistema' e creare una squadra vincente a livello internazionale. Grazie di cuore da parte di tutti noi".

Assoimmobiliare ha, inoltre, presentato la quarta edizione della pubblicazione "Gli strumenti di investimento e di finanziamento nel settore immobiliare italiano", un vademecum per gli investimenti in

Italia, con il coordinamento tecnico-scientifico di **Roberto Fraticelli e Luca Lucaroni**, la collaborazione di diversi esperti del settore e la supervisione di **Paolo Crisafi dg di Assoimmobiliare**.

Ha dichiarato Paolo Crisafi: “Con questa pubblicazione Assoimmobiliare intende affrontare le principali questioni attinenti alla regolamentazione e della fiscalità degli strumenti di investimento e di finanziamento dell’industria del Real Estate in Italia”.

Ha dichiarato Roberto Fraticelli: “Il libro ha l’obiettivo di stimolare l’interesse sul nostro Paese e di proporsi come uno dei punti di riferimento per coloro che intendano operare attivamente nell’immobiliare (come finanziatori, legislatori, investitori, intermediari, affittuari, consulenti. Giunto quest’anno alla sua quarta edizione, è stato ampliato con l’introduzione di una nuova sezione dedicata agli strumenti di finanziamento nel settore immobiliare italiano, nonché di una parte specifica dedicata alle modalità di compravendita degli asset immobiliari. L’esigenza di ampliare il focus deriva dalla consapevolezza della forte interrelazione esistente tra la scelta del veicolo da utilizzare e la tipologia delle fonti di finanziamento disponibili. Sempre più cruciale, nella valutazione dei progetti di investimento, è inoltre l’esigenza di scegliere modalità di trasferimento della proprietà degli asset efficienti e sicure.

L’obiettivo del libro è come sempre duplice: da un lato si propone di aiutare l’investitore straniero (e non) a navigare più agevolmente nel “mare normativo” che regola il mondo dell’immobiliare, illustrando in maniera chiara, dettagliata e comparativa le possibilità a sua disposizione; dall’altro evidenza, al Legislatore italiano, quelle aree dove operare degli interventi legislativi volti al miglioramento della normativa, all’incremento della competitività del sistema paese, alla semplificazione e standardizzazione dei processi burocratici, al chiarimento delle aree grigie, dei dubbi interpretativi e delle contraddizioni attualmente presenti nella legislazione, all’incremento della trasparenza, concorrenza, professionalità ed efficienza del mondo del Real Estate”.

A margine dell’iniziativa è intervenuto Paolo Crisafi - Direttore Generale di Assoimmobiliare - per un focus di aggiornamento sugli strumenti finanziari immobiliari: “In Europa i Fondi immobiliari e i REIT rappresentano, oggi, i veicoli più idonei a intercettare la domanda di servizi di gestione professionale da parte dei detentori di patrimoni immobiliari e accrescono, costantemente, l’importanza del proprio ruolo nel panorama dell’Asset management globale. Grazie allo sviluppo di questi strumenti, in Europa il valore del Nav è salito da 950 a 1000 miliardi di euro e l’andamento dei REIT in Europa ha stravolto le passate gerarchie registrando il sorpasso del vecchio Continente sull’Asia.

Nei principali Paesi europei (Francia, Germania, Gran Bretagna, Italia, Lussemburgo, Olanda, Spagna e Svizzera), in attesa di dati consuntivi, si stima che il 2017 si sia chiuso con un patrimonio di oltre 550 miliardi di euro, in aumento di circa l’8 per cento rispetto all’anno precedente. A fronte di una situazione di stabilità o incremento modesto in alcuni Paesi, come Italia, Olanda o Germania per i fondi aperti, la crescita acquista maggiore vigore in altri mercati. È il caso dei fondi riservati tedeschi, dei fondi non quotati francesi e dei veicoli lussemburghesi. Anche ampliando lo sguardo al fatturato immobiliare nel suo complesso si registra un generale incremento, ad eccezione del Regno Unito, dove la tematica Brexit ha comportato una consistente flessione, e con velocità diverse al variare dei Paesi. In questo contesto di ripresa, quindi, in cui si delineano opportunità per i sistemi più efficienti ed in grado di attrarre capitali, è ancora più importante operare quei perfezionamenti normativi al regime dei Fondi e delle Siiq italiani necessari per dare competitività al nostro mercato”.

Ha poi proseguito Paolo Crisafi: “In Italia la legislazione relativa ai REIT è stata introdotta nel 2006, con l’istituzione delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate) per essere poi rinnovata con lo

Sblocca Italia nel 2014 per renderla il più possibile omogenea con quella degli altri Paesi europei. Occorrono ora delle misure di manutenzione per renderla operativamente performante come nei Paesi più evoluti.

Nonostante ciò, questo mercato in Italia stenta ancora a decollare a causa di diversi fattori sia di tipo contingente (tra cui la grave crisi finanziaria iniziata nel 2007 subito dopo l'introduzione dello strumento), sia per fattori strutturali (principalmente un mercato finanziario nazionale ancora poco sviluppato e scarsamente efficiente che tende a limitare l'afflusso di capitali al settore e, quindi le dimensioni degli operatori presenti e potenziali).

Il limitato sviluppo dello strumento REIT in Italia ha avuto l'inevitabile conseguenza, da un lato, di limitare il volume degli investimenti immobiliari professionali nel nostro paese da parte di grandi investitori esteri, con importanti conseguenze in termini di efficienza del sistema, dall'altro di spingere gli investitori industriali esteri (anche REIT) ad operare prevalentemente attraverso società di capitali di ridotte dimensioni (spesso Srl) con strutture finanziarie inadeguate e forse anche troppo "primitive", inidonee comunque a svolgere un ruolo di positivo miglioramento del mercato immobiliare italiano. Altri hanno optato per la formula del fondo immobiliare, utilizzando così uno strumento meno adatto allo sviluppo del mercato della locazione immobiliare. Non a caso il settore è praticamente assente nel mercato della locazione a fini residenziali".

Paolo Crisafi si è poi soffermato su quanto sia "un importante fattore di freno all'afflusso di capitali esteri ai veicoli SIIQ è dovuto, ad avviso degli operatori professionali del settore, anche a una normativa sul trattamento fiscale delle branch in Italia dei REITs europei assolutamente non soddisfacente e non in linea con quella degli altri paesi europei più evoluti.

Attualmente, infatti, è possibile per un REIT europeo istituire una stabile organizzazione in Italia che opti, se ne sussistono i requisiti, per il regime SIIQ. Gli utili prodotti dalla stabile organizzazione, però, invece che essere esenti da imposizione (come avviene nel caso di SIIQ nostrane), vengono tassati localmente con una imposta sostitutiva del 20% peraltro applicata su di un parametro (il reddito imponibile derivante dall'attività di locazione) diverso e normalmente più elevato di quello proprio delle SIIQ (l'utile netto di conto economico derivante dalla medesima attività, limitatamente all'importo effettivamente distribuito). Tale imposta, oltre ad essere molto elevata in termini assoluti, non è poi recuperabile nel paese di residenza dal REIT europeo (perché non è, tecnicamente parlando, un'imposta sui redditi societari), che quindi distribuirà ed assoggetterà in quella sede, a ritenuta a carico dei suoi soci, un utile che ha già scontato il 20% di imposte in Italia (doppia tassazione). L'attuale struttura, inoltre, non appare neppure coerente con il regime ordinario delle SIIQ costituite in Italia.

Un'imposizione per le stabili organizzazioni SIIQ meno penalizzante e allineata a quella dei principali Paesi europei, invece, avrebbe, tra le altre cose, il pregio di superare le difficoltà legate alla necessità della quotazione in Italia, rendendo lo strumento della branch il mezzo adatto per allargare finalmente il settore delle SIIQ nel nostro paese mediante la canalizzazione dei capitali stranieri.

Si propone, quindi, di modificare il regime fiscale delle branch cui si applica il regime SIIQ prevedendo la riduzione dell'imposta sostitutiva dall'attuale 20% al 5%, aliquota prevista dai principali trattati contro le doppie imposizioni per le ritenute applicabili ai dividendi distribuiti in relazione alle partecipazioni "rilevanti", allineando così almeno tendenzialmente la tassazione degli utili della SIIQ quotata e quelli della Branch soggetta al regime SIIQ.

In tal modo, lo svantaggio competitivo dell'investimento in Italia mediante branch SIIQ, pur non essendo del tutto eliminato in ragione della non recuperabilità da parte del REIT casa-madre dell'imposta sostitutiva pagata in Italia dalla sua branch, sarebbe tuttavia significativamente ridotto rispetto alla situazione attuale.

Il particolare, l'interesse rivolto allo strumento delle Siiq trova ragione anche nell'esigenza di sviluppare, sul territorio nazionale, un mercato residenziale destinato alla locazione qualitativo e di dimensioni significative, per il quale, come stato ricordato poco prima, è sicuramente necessario il ritorno degli Operatori istituzionali".

Il dg di Assoimmobiliare ha poi concluso: "Vi è anche l'esigenza di alcune semplificazioni sulle tematiche applicative in materia di SICAF. Bene ricordare infine l'inserimento dell'immobiliare all'interno dei PIR nella legge di bilancio 2018 che rappresenta un riconoscimento per il Settore quale comparto produttivo per l'economia del Paese, oltre a poter costituire un'effettiva leva di afflusso di nuove risorse, oltre che di possibili quotazioni di nuove società nel nostro Paese".

**Scheda Progetti Assoimmobiliare vincitori dei
MIPIM Awards**

**BEST SHOPPING CENTRE
FICO EATALY WORLD**

Bologna, Italy

Developer: Prelios SGR – Pai Fund

Architect: Thomas Bartoli

BEST URBAN REGENERATION PROJECT

Porta Nuova

Milan, Italy

Asset Manager: COIMA

Developer: COIMA, HINES

Architects: Pelli Clarke Pelli Architects, Kohn Pedersen Fox Associates, Boeri Studio and 20 design architects from 8 different countries selected through design competitions: Inside Outside, Land, Lucien Lagrange, Munoz&Albin, Piuarch, Studio MP2 Associati, William Mc Donough, COIMA Image, Gehl Architects, Antonio Citterio Patricia Viel & Partners, Arquitectonica, Caputo Partnership, Cino Zucchi Architetti, De Lucchi, MCArchitects, Edaw

**BEST OFFICE & BUSINESS DEVELOPMENT
Feltrinelli Foundation & Microsoft House**

Milan, Italy

Developer: COIMA

Architect: Herzog & de Meuron

Interior Design & Space Planning: Herzog & de Meuron with COIMA Image for Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, DEGW for Microsoft House