

PARLA LA PRESIDENTE DI ASSOIMMOBILIARE

Rovere: «La patrimoniale? C'è già. Al mattone serve una grande riforma»

di Sergio Luciano

«**M**i piacerebbe che l'investimento in locazione residenziale divenisse davvero, in Italia una 'asset class'. Perché oggi non lo è, se non in misura molto limitata»: si esprime con lucida incisività **Silvia Rovere** (nella foto), presidente di Assoimmobiliare e capo in Italia della Morgan Stanley Sgr. «Dal punto di vista degli investitori istituzionali, oggi è una asset class che rende poco, troppo poco per essere davvero appetibile. Se poi questo rendimento, in sé già basso, appare anche minacciato da un profilo di rischio particolarmente elevato, l'interesse di per sé modesto decresce ulteriormente».

Perché, presidente? Che genere di rischio?

In Italia purtroppo si patisce di una generale incertezza sui tempi di tutta la burocrazia che ruota intorno agli immobili, in particolare sui tempi di sviluppo dei progetti e su quelli della gestione delle morosità.

Da cosa dipende?

Da una normativa non adeguata e malamente applicata. E

C'È IL PROBLEMA SCHIACCIANTE DELLA FISCALITÀ ECCESSIVA MA ANCHE DELL'INCERTEZZA DEI TEMPI E DELLE REGOLE



UNA PARTNERSHIP PER UN SETTORE-CHIAVE

Con cinquecentomila posti perduti in dieci anni, l'industria edilizia italiana è uscita massacrata dalla crisi.

Il comparto immobiliare, nell'accezione più ampia che abbraccia naturalmente anche il patrimonio storico, non ha ancora recuperato i valori ante-crisi.

Su di esso grava una patrimoniale da 20 miliardi di gettito (l'Imu) e altre tasse e imposte per ulteriori 20 miliardi.

Con simili premesse, la sofferenza di tutto ciò che in Italia ruota attorno al mattone non può risolversi.

La partnership sui contenuti che con questo numero **Investire** e **Assoimmobiliare** inaugurano cercherà di dare un contributo alla soluzione di questa soffocante ipotesi che frena l'intera economia del Paese.

non dimentichiamoci dell'enorme inefficienza che si crea in vista dell'indebitabilità dell'Iva pagata a monte sulla costruzione o sugli acquisti. Che sarebbe facilmente superabile se venisse recepita la nostra proposta di consentire al proprietario l'opzione di imponibilità sui canoni. Tutte queste difficoltà di mettere a reddito l'asset lo rendono meno attraente.

Cosa fare?

In passato la politica è intervenuta concedendo la cedolare secca, ma è stato un intervento dalla visione ristretta, perché favorisce solo la locazione da parte dei privati e dunque non agevola in alcun modo lo sviluppo dell'asset class per le nuove residenze in locazione. Se vogliamo che

queste ultime siano sviluppate nei modi e nei numeri necessari per le nuove esigenze dell'abitare, serve un approccio da investitori professionali, da grandi capitali. Che oggi non beneficiano in alcun modo di cedolare secca.

Cosa proponete?

Serve per esempio una norma che consenta al proprietario di optare per un regime di applicabilità dell'Iva sugli affitti, senza cambiare l'importo totale: La detraibilità dell'Iva renderebbe i ritorni per gli investitori più attraenti. Poi - fondamentale - occorrerebbe uno snellimento del percorso amministrativo che porta alla gestione delle morosità. Naturalmente tutelando la morosità incolpevole... negli altri Paesi condizioni di questo genere ci sono tutte e infatti lì gli investitori istituzioni investono... però attenzione: anche la morosità incolpevole, che capita per esempio per una malattia del capofamiglia, non deve andare a carico della proprietà ma del welfare.

Non si direbbe che sia questo l'orientamento del legislatore. Già è molto che non arrivi una patrimoniale!

Ma guardi che non deve arrivare, c'è già: l'Imu lo è, ed è una patrimoniale ricorrente. Quella che si teme è l'una tantum aggiuntiva, una imposta patrimoniale che - nella visione di alcuni politici - prelevi ricchezza dalla patrimonializzazione privata concentrata negli immobili e la devolva alle classi meno abbienti. In Italia la pressione fiscale sugli immobili, dal governo Monti in poi, ha subito un incremento stratosferico. Questa patrimoniale oggi grava sul Paese per circa 20 miliardi all'anno, più altrettanti che derivano dalle altre imposte sul settore, per un totale di circa 40. Perciò: di quali ulteriori patrimoniali parliamo? Questo inasprimento enorme della patrimoniale su tutto ciò che non è prima casa inoltre ha appesantito i costi di tutte attività economiche - per quanto sia stata poi indirettamente ridotta sui capannoni industriali - e ha determinato un evidente crollo dei valori, basta guardare i prezzi che non si sono ancora ripresi dalla crisi. Questa patrimoniale di fatto schiaccia il valore della casa ai minimi, è pesantissima ed è impensabile aggravarla. Ne abbiamo diffusamente dimostrato la gravità nella nostra audizione di fine luglio presso la Commissione parlamentare di vigilanza sull'Anagrafe tributaria della Camera, presieduta

dall'Onorevole Parolo, che sta conducendo un'indagine finalizzata a riformare la fiscalità immobiliare.

In compenso il settore potrebbe giovare dei tassi d'interesse, mai così bassi. Eppure non se ne giova!

È evidente che i tassi bassi favoriscono gli investimenti. Ma ciò che orienta le loro scelte non è solo e non è tanto la possibilità di finanziarsi a tassi ragionevoli ma la possibilità di ottenere un buon ritorno. Tutto dipende da quanto sia attrattivo l'investimento. Questo vale per le imprese ma anche per i privati: se l'economia non cresce, anche un costo relativamente basso del capitale può non rendere attraente investire in immobili. Inoltre l'investimento immobiliare è...per l'appunto immobile, non può essere trasferito altrove per giovare di leggi migliori, e quindi a queste condizioni i capitali non vengono investiti. La prova del contrario è che non a caso i capitali sono attirati dall'area metropolitana milanese, che è nel cuore di un'economia lombarda che cresce a tassi diversi dalla media nazionale, locazioni comprese.

Ma a quali condizioni la finanza immobiliare può avere un ruolo più consistente, come accade all'estero?

Se mi chiede una valutazione complessiva, le dico che non è solo una questione di fiscalità ma di stabilità in genere. Guardiamo all'investimento immobiliare, che vive di finanziamenti corporate molto legati anche al rischio Paese. Quando recentemente lo spread ha avuto quell'impennata di 100 ba-

I TASSI BASSI NON BASTANO SE NON CI SONO OPPORTUNITÀ DI RENDIMENTO

sis point, tutti i finanziamenti sono diventati più costosi. Poi c'è l'enorme questione della certezza dei tempi di sviluppo, della certezza del diritto, della complessità normativa, della lentezza della giustizia... se vogliamo, il contenzioso Blackstone-Rcs è un caso di scuola. Non c'è dubbio che una vicenda del genere insegna: non è mai successo altrove che qualcuno pretenda un anno dopo di rinegoziare un contratto già chiuso nel presupposto che un professionista - società quotata - possa essere stato costretto a vendere.

Fortuna che le ristrutturazioni «tirano»...

Fino a un certo punto: a parte le piccole ristrutturazioni da parte delle famiglie, solo a Milano si vede edilizia sostitutiva consistente. Nel mercato residenziale, occorre incentivare la rigenerazione urbana, che è delicata e complessa. Se ne parla nelle campagne elettorali, poi nessun membro del governo. forse anche perché manca un ministero dedicato, assume la leadership di questo progetto che tutti riconoscono strategico per il Paese. Confidiamo che la nuova squadra di governo ne comprenda l'importanza...

Un'ultima questione ma spinosa. Non crede che l'orgia delle svendite immobiliari connesse alla crisi bancaria e all'inflazione di Npl garantiti da immobili abbia contribuito pesantemente ad abbassare i valori di mercato?

Le rispondo senza problemi: anche gli Npl non fanno che aggravare il problema della scarsa domanda, perché mettere su un mercato in rallentamento asset a prezzi scontati significa deprimere ulteriormente. A Milano però il realizzo degli Npl non ha raffreddato il dinamismo delle compravendite.