Settimanale
26-10-2024
Pagina 33
Foglio 1

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

MILANO FINANZA

Tiratura: 45.696
Diffusione: 36.710

www.ecostampa.it

IMMOBILIARE Gli anni d'oro d'inizio Duemila, quando il settore sul listino valeva 8,5 miliardi, sono ormai un ricordo. Dal modello spagnolo alla riforma delle siiq: tutte le proposte per rilanciare il real estate quotato

La cura per il mattone

di **Rossella Savojardo**

Nel 2006 aveva una capitalizzazione di 8,5 miliardi a Piazza Affari e la consacrazione del settore in borsa sembrava tutta in ascesa. Ma complici la crisi finanziaria e le successive riforme, il mattone quotato a Palazzo Mezzanotte ha imboccato una china discendente a suon di sconti sul nav, delisting e qualche vicissitudine societaria di troppo che hanno finito per deprimere il comparto.

Oggi la capitalizzazione dei maggiori operatori immobiliari vale poco più di 630 milioni e le performance a un anno segnano per quasi tutte flessioni a due cifre con l'unica eccezione di Igd. Le società di investimento immobiliari quotate (siiq) sono pressoché inesistenti e l'intero settore immobiliare quotato italiano ha dimensioni microscopiche: vale circa 400 milioni di euro, solo lo 0,06% della capitalizzazione complessiva di borsa, oltre 40 volte inferiore alla media dei principali Paesi europei, pari al 2,6%. Le dimensioni limitate del comparto immobiliare quotato si evincono chiaramente anche dal confronto rispetto al prodotto interno lordo: in Italia il rapporto è di circa lo 0,02% del pil a fronte di una media europea cento volte maggiore, circa il 2%.

Le valutazioni di borsa del comparto non sono rappresentative dello stato di salute delle società che, tralasciando il noto problema della scarsa liquidità di cui soffrono gran parte dei titoli scambiati sul listino milanese, scontano anche il contesto di un Paese poco attrattivo e di un regime fiscale poco competitivo. Per rivitalizzare l'immobiliare quotato in Italia e riformare le siiq da parte degli operatori del settore continuano ad arrivare proposte sul tavolo del governo. «Sul tema abbiamo già proposto una serie di correttivi», spiega il presidente di Assoimmobiliare Davide Albertini Petroni, «il primo intende ridurre dal 20% al 5% l'aliquota dell'imposta sostitutiva dell'Ires e dell'Irap applicabile alle stabili organizzazioni dei Real Estate Investment Trust, i cosiddetti Reit la versione internazionale delle siiq, residenti in altri Stati europei. La seconda, estendere anche ai Reit residenti in altri Paesi europei la possibilità di costituire in Italia società d'investimento immobiliare non quotate, le siinq, partecipate almeno al 50%».

Sulla stessa linea delle proposte di Confindustria Assoimmobiliare sono anche alcune di quelle avanzate dal Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali. «Il primo passo deve essere portare nuove società estere a investire in Italia», spiega Luca Lucaroni, vice presidente vicario del Cncc. «Contrariamente alla Spagna oggi un reit europeo non può operare in Italia attraverso sue controllate non quotate che adottino il regime reit, ma solo attraverso normali società di capitali. Il che implica una doppia tassazione, sia in Italia sia a livello di Reit europeo. L'introduzione di questa possibilità in Spagna ha invece comportato nel tempo l'afflusso di capitali importanti e una confidenza sempre maggiore da parte dell'investitore nel modello Reit, approccio poi sfociato in un tessuto importante di società quotate a Madrid». Sulla scia dell'esempio spagnolo, nella proposta di riforma del Cncc si inserisce l'idea di consentire ai Reit europei di istituire delle siinq controllate direttamente. Proprio come i fondi immobiliari, infatti, queste società sono soggette a una tassazione a livello di socio, invece che di società. Sono inoltre obbligate da statuto a distribuire almeno il 70% degli utili ai loro azionisti e nella distribuzione devono applicare ritenute che consentano di mantenere la tassazione nel Paese di provenienza, evitando così il giogo della doppia imposta.

«È un metodo collaudato in diversi Paesi», aggiunge Lucaroni citando alcuni esempi: «la Francia gode di 58 miliardi di capitalizzazione dalle società quotate, 95% di queste società sono Reit. In Spagna con 32 miliardi di capitalizzazione, il 90% sono Reit, e fa ancora meglio il Belgio. Attraverso questo meccanismo potrebbero cominciare ad affluire in Italia maggiori capitali dai grossi Reit europei e pian piano creare un tessuto che poi possa consentire di far ritornare le società immobiliari in borsa». Inoltre, la proposta prevede che i reit europei che istituiscono siinq in Italia quotino i loro titoli anche sul mercato in dual listing, un'alternativa valida e più leggera dal punto di vista degli oneri rispetto alla quotazione principale. Oggi invece per istituire delle siinq in Italia i reit europei dovrebbero fare una quotazione principale anche in Italia oltre che nel loro Paese d'origine che è troppo costoso.

Cambiando le modalità di tassazione, non più sulla società ma sul socio, lo Stato continuerebbe a incassare tasse da questi portafogli immobiliari ma in più, per quelli che sono già in Italia, entrare in questo regime vorrebbe dire scontare una entry tax del 20%, che secondo i calcoli di Cncc si tradurrebbe in circa 24 milioni di euro l'anno nei prossimi cinque anni per le casse dello Stato. Secondo Assoimmobiliare le riforme dovrebbero facilitare l'ingresso di capitali internazionali così come già successo in Francia e Spagna. Il mercato delle società quotate in borsa rappresenterebbe così una porta di accesso all'intero settore immobiliare, sia per i capitali istituzionali sia per il mercato retail domestico. (riproduzione riservata)

COME SI MUOVE L'IMMOBILIARE IN BORSA

Titolo	Var % a un anno	Capitalizzazione Mln €
Bastogi	-23,66%	49
Brioschi	-17,96%	42
Gabetti	-30,15%	28
Plc	17,52%	42
Risanamento	-48,34%	42
Abitareln	-18,85%	112
Igd Siiq	+30,62%	276
Next Re	0,00%	36
Aedes	-21,96%	5
Totale Capital. Mln €		632

Widhub

La cura per il mattone

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458

L'ECO DELLA STAMPA
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

Dicono di Noi