

## **Confindustria Assoimmobiliare: ampio potenziale di crescita per i capitali domestici nel real estate, fermi al 35% del totale**

- **L'Italia si conferma meta privilegiata degli investimenti internazionali, ampi i margini di crescita del mercato dei capitali domestici.**
- **Nel Paese, 1.600 miliardi sono fermi sui conti correnti, esposti all'erosione inflattiva, mentre potrebbero alimentare l'economia reale.**
- **Solo il 17% del patrimonio immobiliare terziario è detenuto da investitori istituzionali – contro l'oltre 40% di Francia e Germania**
- **Occorrono strumenti efficienti per trasformare i capitali privati in progetti di housing accessibile e interventi di rigenerazione urbana che coniughino sostenibilità economica e coesione sociale**

**Roma, 30 ottobre 2025** – In Italia solo il 17% del patrimonio immobiliare terziario è detenuto da investitori istituzionali – contro l'oltre 40% di Francia e Germania - e appena il 35% degli investimenti nel real estate proviene da capitali domestici. Un dato che evidenzia l'ampio potenziale di crescita del mercato dei capitali nel settore, soprattutto a supporto del residenziale in locazione. È quanto emerso dall'Assemblea 2025 di Confindustria Assoimmobiliare, svoltasi questa mattina presso le Scuderie di Palazzo Altieri.

*“Per rispondere anche alla grande sfida dell'affordable housing e alla carenza di offerta abitativa su tutto il territorio nazionale è essenziale rendere il settore immobiliare attrattivo per il mercato dei capitali”, ha commentato a margine dell'Assemblea il **Presidente di Confindustria Assoimmobiliare Davide Albertini Petroni**. “Sul fronte internazionale, i risultati sono incoraggianti: negli ultimi dieci anni gli investimenti esteri sono cresciuti in modo significativo e oggi rappresentano circa il 65% del totale in Italia. Più complesso, invece, è il rapporto con i capitali domestici, che mostrano ancora ampi margini di crescita e che rappresentano una risorsa preziosa per sostenere le politiche abitative e i processi di rigenerazione urbana. Inoltre, in Italia, 1.600 miliardi dei soldi degli italiani sono fermi sui conti correnti. Il capitale c'è e la domanda anche: nei prossimi anni serviranno oltre 635 mila nuove case — per un fabbisogno stimato in circa 150 miliardi di euro — oltre a nuovi studentati, strutture di senior living, presidi sanitari, data center e poli logistici, che richiederanno ulteriori risorse e investimenti dedicati diffusi sull'intero territorio nazionale. Investimenti che, come è evidente, non potranno essere sostenuti dal solo settore pubblico né dalla sola proprietà individuale. Serve creare un ponte tra i capitali e le esigenze sociali del Paese aumentando gli strumenti di raccolta di dei capitali: è essenziale, inoltre, rendere trasparente e chiaro il quadro normativo e fiscale”.*

*“Di certo non vanno in questa direzione, e destano forte preoccupazione, interventi che penalizzano fiscalmente il settore immobiliare gestito, come l'aumento di due punti percentuali dell'IRAP per banche e assicurazioni che, così come attualmente formulato nel disegno di legge di Bilancio, sembra colpire anche i gestori di OICR immobiliari” **ha continuato il Presidente Albertini Petroni** “colpire fiscalmente questo comparto significa ridurre la capacità di tali operatori di sostenere investimenti significativi per la transizione green del patrimonio*

*immobiliare, la valorizzazione del patrimonio pubblico e la creazione di un'offerta abitativa accessibile. Chiediamo quindi di escludere SGR e SICAV dall'applicazione della norma”.*

Per queste ragioni, Confindustria Assoimmobiliare chiede con decisione:

- che vengano armonizzate le regole di costituzione dei veicoli di cartolarizzazione, eliminando le disparità rispetto ad altri strumenti d'investimento, rendendo così lo strumento più competitivo, trasparente e attrattivo per gli investitori;
- che il trattamento fiscale sugli strumenti quotati che intervengono in Italia si allinei al regime previsto per le SIIQ, così da aumentare capitalizzazione, liquidità e attrattività del mercato;
- che il principio della segregazione patrimoniale dei fondi di investimento venga confermato anche nelle fasi parlamentari e attuative, per offrire agli operatori un quadro stabile, chiaro e coerente, capace di rafforzare la fiducia e attrarre nuovi capitali nel Paese;
- che venga aggiornato il regime di trasparenza fiscale dei fondi di investimento, eliminando la tassazione aggiuntiva, per partecipazioni oltre il 5% nei casi in cui vi siano garanzie di pluralità e trasparenza, mobilitando capitali privati e favorendo nuovi investimenti strategici senza oneri per lo Stato;
- che venga riconosciuto agli immobili abitativi concessi in locazione da parte di investitori professionali il carattere di bene strumentale, consentendo la deducibilità dei costi e la coerenza tra base imponibile e risultati economici effettivi, così da favorire nuovi investimenti privati e pubblici nella locazione residenziale;
- che il regime IVA applicabile agli immobili abitativi venga riformato, consentendo l'opzione per l'imponibilità sulle cessioni e locazioni da parte di operatori professionali introducendo un'aliquota agevolata per i locatari, così da creare un contesto competitivo e attrattivo per nuovi investimenti e ampliare in modo stabile e sostenibile l'offerta abitativa in locazione a prezzi accessibili.

Abbiamo messo al centro il settore immobiliare come leva sociale e competitiva, e indicato strumenti concreti per trasformare questa visione in azione. Per passare dalle parole ai fatti servono regole chiare, strumenti competitivi e procedure snelle.