

Legge di bilancio 2018

L'IMPATTO SUL RISPARMIO

Sinergie e ricadute positive

L'obiettivo di finanziare imprese produttive potrebbe anche aiutare il rilancio dello sviluppo immobiliare

Avvio promettente

Per i Pir immobiliari le prime stime parlano di una raccolta iniziale di 500-800 milioni di euro

I Pir risvegliano il settore immobiliare

In deciso rialzo ieri il comparto a Piazza Affari - Analisti positivi: vitale iniezione di risorse

Paola Dezza

■ Una boccata di ossigeno, è così che il settore immobiliare sta vivendo la novità del Ddl di bilancio sull'estensione dei Pir alle società real estate. Una iniezione di risorse, che se passerà, sarà vitale per un settore in modalità riavvio. E la novità ha dato sprint a tutti i titoli del settore a Piazza Affari.

La novità si inserisce, infatti, in un contesto positivo per il mercato immobiliare italiano che, lasciata alle spalle la fase peggiore della crisi, è tornato a raccogliere investimenti tanto da arrivare a chiudere il 2017 con ogni probabilità con volu-

LO SCENARIO

Prospettive di forte crescita delle raccolte nei prossimi anni sulla scia della ripresa del comparto. Possibili effetti positivi per i fondi immobiliari

mi superiori ai nove miliardi di euro contro i cinque miliardi di solo qualche anno fa.

«Questa innovazione sarà un importante contributo alla liquidità del settore quotato, contributo che potrebbe ridurre anche lo sconto sul Nav di Siiq (società di investimento immobiliare quotate) e fondi - commenta Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare -. Se la ratio della norma dei Pir è trasferire risparmio privato allo sviluppo economico del Paese, escludere a priori il real estate significa non comprendere il contributo di tale industria. La nostra proposta è così partita dalla legge 232 del 2016 che richiama l'articolo 87 del testo unico delle imposte sui redditi che escludeva le società immobiliari che avessero come attivo immobili in locazione. Abbiamo così chiesto l'estensione dei Pir alle immobiliari senza limitazioni ed esclusioni».

Sul fronte dei Pir le stime oggi sono prudenti. «Ipotizzando che i Pir da inizio 2018 possano investire anche nel settore immobiliare, si stima una raccolta nel primo anno tra 500 e 800 milioni di euro - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. A frenare uno sviluppo maggiore le ancora poche società quotate e il tempo necessario per organizzare un'adeguata offerta di piccole e medie aziende con i requisiti. Negli anni successivi la raccolta potrebbe più che raddoppiare, anche perché si attende un deciso miglioramento del mercato immobiliare. Tutta da valutare, inoltre, la possibile sinergia (a tutto vantaggio del settore e del sistema economico) tra Pir e fondi immobiliari». Una raccolta che si inserisce nella cifra di 5,3 mi-

liardi (dati Assogestioni) raggiunta a fine giugno 2017, con stime di crescita fino a quota 70 miliardi in cinque anni.

La novità riguarderà tutte le società immobiliari, ma sarà di aiuto soprattutto per un settore immobiliare quotato che mostra delle criticità, tanto è vero che dopo la quotazione di Coima Res un anno e mezzo fa il mercato delle Siiq si è completamente fermato. «Si potrebbe innescare una spinta alla nascita di nuove Siiq - dice Marcello Rubiu, partner di Norisk -, e un aiuto per le società immobiliari sopravvissute alla crisi. Possono tornare in auge anche ipotesi di spin off di banche e compagnie assicurative che potrebbero contare a questo punto su un flusso continuativo nel tempo di investitori. Anche le società che avevano messo in cantiere la costituzione di una Siiq e poi accantonato il progetto, come per esempio Dea capital real estate, potrebbero rivalutarlo».

La novità potrebbe avere anche una ricaduta positiva sui fondi immobiliari, che in parte investono i capitali raccolti proprio in società del settore, e che potrebbero avere come giovamento indiretto anche una maggiore facilità a trovare acquirenti dei propri immobili. Un tema che coinvolge in particolare i fondi immobiliari quotati destinati ai risparmiatori e che soffrono l'avvicinarsi della scadenza, visto che in diversi casi hanno ancora in portafoglio immobili da liquidare ma che hanno poco appeal per il mercato.

«Così come erano stati studiati i Pir escludevano una parte importante dell'economia del Paese - dice Breglia -, un settore che vale il 18% del Pil. Non solo. Lo spirito del Pir è finanziare imprese produttive e quindi potrebbe aiutare a far ripartire lo sviluppo immobiliare che è stato troppo a lungo accantonato durante la crisi». Tanto che oggi ci sono pochi immobili nuovi adatti alle richieste e alle esigenze degli investitori internazionali, sempre più interessati al real estate del nostro Paese ma costretti a farsi concorrenza per i pochi immobili di qualità disponibili.

«Il vantaggio - continua Breglia - è che con questa soluzione un investitore resta cinque anni (il piano di risparmio a lungo termine si costituisce con la destinazione di somme o valori per un importo non superiore, in ciascun anno solare, a 30 mila euro ed entro un limite complessivo non superiore a 150 mila euro) e quindi è possibile pianificare un investimento nel medio termine. Ed è anche un modo per fare entrare soldi nel real estate in modo controllato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La fotografia

LA CORSA DELL'IMMOBILIARE IN BORSA

Performance delle società immobiliari quotate. **Variazione di ieri in %**

Aedes	4,63
Risanamento Spa	2,56
Beni Stabili	2,16
COIMA RES	2,11
FTSE Italia Real Estate Index	1,98
IGD	1,69
Gabetti Property Solutions	1,15

IL BOOM DEI PIR

Raccolta in miliardi di euro

Gennaio	0
Febbraio	0,3
Marzo	0,7
Aprile	0,9
Maggio	1,2
Giugno	2,1
TOTALE	5,3

Fonte: Intermonte Sim

I punti salienti



COSA SONO I PIR

I Piani Individuali di Risparmio, introdotti nel 2016 con la legge 232, sono contenitori (fondi comuni, polizze Vita, gestioni patrimoniali) volti a canalizzare flussi finanziari verso le piccole imprese italiane e dunque per sostenere lo sviluppo economico del Paese.



LE CARATTERISTICHE

Il 21% del valore complessivo del patrimonio di un Pir deve essere investito in mid e small cap, ossia società di media e piccola capitalizzazione. Le agevolazioni previste sono relative a un investimento non oltre di 30mila euro l'anno, 150mila euro in cinque anni.



LE AGEVOLAZIONI

Le persone fisiche che investono in Pir godono di due esenzioni ben precise. Innanzitutto non pagano l'imposta sui capital gain (pari al 26% per gli altri prodotti simili ma non ricadenti nella fattispecie dei Pir). Inoltre hanno anche l'esenzione per quanto riguarda la tassa di successione.



LE NOVITÀ

Nella Legge di Bilancio il Governo prevede un potenziamento dei «Piani di risparmio a lungo termine» che saranno estesi anche alle società immobiliari. La nuova norma introdotta nella bozza del Ddl di bilancio definisce anche cosa si presume debba considerarsi l'impresa immobiliare