

Immobili. La stretta sulle imprese «non operative»

Società in panne sui ricavi presunti dei canoni d'affitto

**Le abitazioni
rendono sempre
meno del tetto
fissato al 6%**

Saverio Fossati

■ Tutte finte? L'innalzamento al 6% della soglia minima di redditività del patrimonio potrebbe far scivolare buona parte delle società immobiliari nella scomoda corsia di quelle considerate di comodo. Rischio già segnalato sul Sole-24 Ore del lunedì del 21 agosto.

Come quella soglia sia stata fissata resta un mistero. Ma un'occhiata alla tabella pubblicata a fianco illustra la situazione reale: nel settore abitativo la redditività del 6% è inesistente; negli uffici si verifica con una certa frequenza; con negozi e capannoni industriali è raggiunta sempre. Quindi, solo una forte prevalenza in portafoglio del non abitativo consentirebbe di evitare conseguenze (ma sorgono i problemi segnalati nell'articolo di Raffaele Rizzardi). I dati sono ricavati da quello che dovrebbe essere il riferimento ufficiale del Fisco: l'Osservatorio

sul mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio, che di fatto smentisce la soglia fissata dal Fisco stesso.

I dati si riferiscono a valori di acquisto e a locazioni attuali. Chi ha comprato in passato, nei libri ha valori più bassi, a meno di rivalutazioni. Chi invece abbia concesso in locazione qualche anno fa, si troverà ad avere canoni (e redditività) sensibilmente più bassi.

Il meccanismo potrebbe funzionare (sempre facendo salva la regola aurea che l'abitativo non dà il 6%), quindi, solo per chi compra e affitta adesso; oppure per la società che, grazie a una fortunata combinazione, ha scelto tempi di acquisto, di rivalutazione, e di locazione in perfetto sincronismo con le risultanze degli arcani maggiori governativi.

«Vengono colpite realtà che dovrebbero essere essere avvantaggiate — dice Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia —, perché hanno in portafoglio il 5% dello stock abitativo, pari a 1.250.000 alloggi, tutti in locazione. E di locazioni c'è forte bisogno. Mentre i fondi, favoriti fiscalmente, non investono nel residenziale».

In particolare, il declassamento può colpire le società nate da

spin off immobiliari di banche, coop e simili che utilizzano una buona parte degli immobili abitativi come alloggi a canoni di favore per il personale. Eppure qualche soluzione c'è. «Se si tratta di società dello stesso gruppo — dice Alberto Lunghini, presidente della società di consulenza specializzata Reddy's Group — basta alzare i canoni: si pagheranno meno tasse per l'immobiliare e di più per la società operativa. Più in generale, si possono cedere ad altre società gli immobili a un valore più basso, facendo attenzione al "valore normale" ma considerando che su grossi pacchetti lo sconto è lecito, oppure cedere il solo usufrutto, aspettando che cambi la normativa per riacquisirlo».

Altro elemento da considerare, che renderà difficile per tutte le società ed enti il raggiungimento della soglia del 6%, è il vacancy rate: «Non esiste un patrimonio affittato al 100% e tutto ai canoni di mercato attuali» dice Gualtiero Tamburini, presidente di Assoimmobiliare e coordinatore del settore immobiliare di Nomisma. I patrimoni, spiega Tamburini, transitano a tassi di rendimento mediamente più bassi: è difficile acquistare uffici con rendita sopra il 6 per cento.

La forza delle immobiliari

Quadro sinottico della gestione del risparmio nell'edilizia

	Società/enti di gestione immobiliare	Fondi Immobiliari
Quota di mercato in Italia	Oltre il 40% del patrimonio edilizio italiano (di cui il 90% di tutti gli immobili strumentali e il 5% degli abitativi)	Lo 0,4% prevalentemente investito in immobili strumentali
Capitale gestito	Oltre 200mila	Oltre 1.000 (compresi i fondi di apporto e quelli riservati)
Numero di edifici in locazione	Oltre 1 milione e mezzo	Alcune decine di migliaia
Investimento residenziale in locazione	5% dello stock abitativo locato	Socialmente ed economicamente irrilevante

Fonte: Assoedilizia

Sotto la soglia

Percentuale fra valore di mercato (lordo) e locazioni (netto), in alcune città. Valori in euro al metro quadrato. Dati dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (Omi) dell'agenzia del Territorio

Zona	Minimo			Massimo		
	Valore Immobile	Valore affitto	Redditiv. in %	Valore Immobile	Valore affitto	Redditiv. in %
Abitazioni civili medie in stato normale						
MILANO						
Centro (Scala) *	6.800	276	4,06	10.000	408	4,08
Periferia (Fulvio Testi) *	1.900	72	3,79	2.400	96	4
ROMA						
Centro (Borgo)	4.450	246	5,53	5.100	282	5,53
Periferia (Portuense)	2.250	126	5,60	2.550	142	5,57
VICENZA						
Centro (entro le mura)	1.640	58	3,54	2.100	80	3,81
Periferia (San Lazzaro)	1.110	41	3,69	1.470	57	3,88
BOLOGNA						
Centro	1.760	76	4,32	2.450	101	4,12
Periferia (Barbacina)	1.300	53	4,08	1.930	80	4,15
NOVARA						
Centro (Municipio)	1.500	60	4,00	2.200	88	4,00
Periferia (Aviatori)	950	39	4,11	1.400	57	4,07
Uffici medi in stato normale						
MILANO						
Centro (Scala) ***	5.500	318	5,78	7.500	432	5,76
Periferia (Fulvio Testi) ***	1.600	92	5,75	2.000	116	5,80
ROMA						
Centro (Borgo)	4.400	270	6,14	4.950	300	6,06
Periferia (Portuense)	2.250	138	6,13	2.550	156	6,12
VICENZA						
Centro (entro le mura)	1.350	88	6,52	1.720	113	6,57
Periferia (San Lazzaro)	980	64	6,53	1.230	80	6,50
BOLOGNA						
Centro	1.580	95	6,01	2.340	142	6,07
Periferia (Barbacina)	1.430	85	5,94	2.100	126	6,00
NOVARA						
Centro (Municipio)	1.300	78	6,00	2.300	138	6,00
Periferia (Aviatori)	1.000	60	6,00	1.500	90	6,00

Negozi medi in stato normale

MILANO						
Centro (Scala) ***	8.000	500	6,25	12.000	750	6,25
Periferia (Fulvio Testi) ***	1.400	90	6,43	1.800	117	6,50

ROMA						
Centro (Borgo)	4.300	372	8,65	4.950	420	8,48
Periferia (Portuense)	2.200	86	8,45	2.500	210	8,40

VICENZA						
Centro (entro le mura)	2.190	150	6,85	3.250	228	7,02
Periferia (San Lazzaro)	1.100	77	7,00	1.410	98	6,95

PISA						
Centro	2.190	152	6,94	3.270	228	6,97
Periferia (Barbacina)	1.050	71	6,76	1.570	102	6,50

FOGGIA						
Centro (Municipio) **	3.400	204	6,00	4.600	367	7,98
Periferia (Aviatori)	1.050	64	6,10	1.570	112	7,13

Capannoni Industriali medi in stato normale

MILANO						
Periferia (Fulvio Testi) ****	750	52	6,93	950	66	6,95

ROMA						
Periferia (Portuense)	800	75	9,38	900	84	9,33

VICENZA						
Periferia (San Lazzaro)	430	30	6,98	550	38	6,91

PISA						
Periferia (Barbacina) *****	630	36	5,71	880	53	6,02

FOGGIA						
Periferia (Aviatori)	400	24	6,00	550	34	6,18

Nota: (*) Valori in euro al metro quadrato lordo anche per le locazioni; (**) lo stato dei negozi valutati è considerato "ottimo"; (***) lo stato degli uffici valutati è considerato "ottimo"; (****) lo stato dei capannoni industriali valutati è considerato "ottimo"; (*****) si tratta di laboratori e non di capannoni industriali