

NELLA MORSA DEL DEBITO

# CASA

## la stangata ti insegue all'estero

Arriva la nuova imposta dello 0,76% sugli immobili oltre i confini nazionali posseduti dagli italiani. Ma le scappatoie sono tante e gli affari nei Paesi in crisi restano molto appetibili

## L'ANALISI

VITTORIO DE BENEDICTIS

IN SPAGNA si compra bene, le case vuote sono un milione. A Lloret de mar, una delle capitali estive del divertimento notturno, in Costa Brava, un appartamento vicino al mare si porta via a metà prezzo rispetto a qualche anno fa. Miami? L'investimento attrae e intriga molto: anche in Florida, in soli tre anni, il valore degli immobili si è dimezzato; ma negli Stati Uniti vanno forte anche New York e Chicago, a Boston il valore aggiunto è l'elevata qualità della vita. Una casa nelle isole Cicladi è ancora un investimento gettonato, solo un po' attenuato dal rischio fallimento della Grecia. Insomma, acquistare un alloggio all'estero per un italiano, oggi è conveniente (più 3% rispetto al 2010 in Spagna e Grecia) anche se non in tutti i Paesi: in Francia, che tuttora attrae il 10% degli investimenti dall'Italia (quota stabile), il mercato è in crescita. E dunque, non è così facile trovare ciò che chiede

l'investitore medio: un bilocale sui 120 mila euro di valore.

Ma sui 35 mila atti di compravendita stipulati nel 2011 all'estero (trend che torna in forte crescita, rispetto a dieci anni fa, dopo la temporanea flessione del 2010) incombe una forte incognita: la manovra Monti tocca anche questa forma di investimento, con una tassa dello 0,76% sul valore degli immobili. Domanda: il nuovo balzello indurrà i risparmiatori a scegliere altre forme di investimento? Gli esperti del settore hanno valutazione contrastanti. C'è chi sostiene che sarà il mercato a orientare le scelte, non il mutato regime fiscale del paese di residenza (l'Italia):

«Prevediamo un periodo di stasi con lieve flessione - sostiene Paola Gianassa, responsabile Esteri di "Scenari immobiliari", istituto indipendente di studi e

ricerche - ma dal secondo trimestre 2012 gli acquisti di seconde abitazioni all'estero riprenderanno». Un grande operatore come "Re/Max", che lavora in 85 paesi del mondo, giudica l'imposta come un possibile freno all'acquisto italiano all'estero, ma dal suo punto di vista anche la tendenza inversa, cioè la vendita, va bene lo stesso vista che lavora sulle commissioni.

Gianassa tuttavia è convinta che, passato il primo momento dedicato alle valutazioni, due fattori giochino a favore dell'acquisto di case in terra straniera. Primo perché oggi in Italia «il risparmio è visto come un rischio», secondo l'Ici o l'Imu, come è chiamata la nuova tassa, si paga e salata già in molti paesi. E dunque è un costo già adesso per il proprietario di un immobile fuori dai nostri confini. Adesso però è in agguato il balzello (0,76% sul valore dell'appartamento): «Io non credo che impensierirà più di tanto, nell'area del Mediterraneo esiste un'enorme offerta di tutti i tipi e per tutte le tasche, basti guardare alla Spagna - osserva la dirigente di "Scenari immobiliari" - Tanto più che in Italia il mercato turistico è asfittico». Della stessa opinione - cioè il mercato non soffrirà di ripercussioni negative - è anche un immobiliare genovese come Maurizio Postani.

**Caccia all'affare.** Uno studio di "Scenari immobiliari" del giugno 2011, rivela che nel 2011 gli italiani spenderanno 4,2 miliardi (in base alle proiezioni sui dati di metà anno) per acquisire 35 mila appartamenti in paesi stranieri. Il 20% riguarda gli Usa, che registrano la crescita del

mercato di piccoli alloggi nelle città delle prestigiose università americane: Connecticut (Cambridge), New Haven (Yale), Boston (Mit): alloggi destinati ai figli studenti. La caccia all'affare riguarda tutte le località balneari della Spagna, ma anche Madrid e Barcellona. In Grecia non è così scontato, l'offerta, soprattutto di abitazioni medio-alte, non è poi così elevata: a Mykonos, per dire, il prezzo, è sceso solo di tre punti percentuali. In crisi nera Atene, unica tra le capitali europee ad allontanare gli investitori.

**Fiscalità.** Un dato decisivo è giocato dalle tasse da pagare per la casa all'estero. Ogni Stato ha un regime fi-

scale differente, ma in genere si paga l'imposta nel paese dov'è ubicato il bene. Cioè all'estero. Ebbene, quasi tutte le convenzioni stipulate tra gli Stati (ma anche la legislazione italiana) escludono la doppia imposizione. Dunque, non si può sborsare due volte. Se si paga la tassa in Spagna, il contribuente italiano la deduce (e quindi la recupera totalmente) l'anno dopo al momento della denuncia dei redditi. Succederà così con la nuova tassa dello 0,76: il problema è che l'anno prima si pagheranno due imposte, una all'estero e l'altra in Italia. Però si recupera ciò che si è "uscito" all'estero. L'anno dopo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**FENOMENO ESTESO**  
**Tirano Usa e Spagna. Più acquisti per i figli studenti**

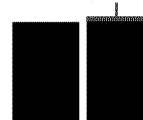
**I numeri**

**35.000**



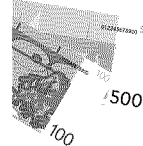
**gli immobili acquistati da italiani all'estero nel 2011 (stima)**

**+5,7%**



**l'aumento in percentuale rispetto al 2010**

**120.000 euro**



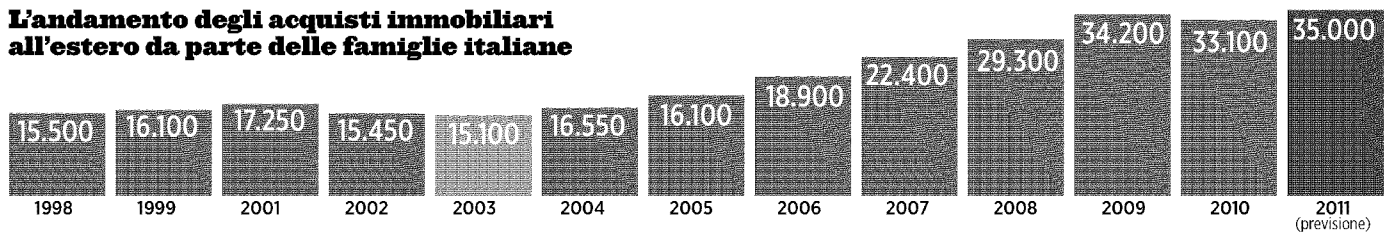
**valore medio dell'acquisto di immobili all'estero**

**19 miliardi**



**stima del valore degli immobili di proprietà degli italiani all'estero**

**L'andamento degli acquisti immobiliari all'estero da parte delle famiglie italiane**



**Destinazioni degli investimenti immobiliari all'estero compiuti da parte di famiglie italiane (% sul totale)**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (1 semestre)
Francia	23	19	16	10	8	8	10	10
Gran Bretagna	11	8	5	3	2	4	5	4
Irlanda	9	9	6	2	1	2	1	1
Svizzera	12	8	9	6	4	5	5	6
Spagna	10	15	17	15	17	13	15	18
Portogallo	4	4	3	1	2	1	1	1
Grecia	3	6	8	10	11	11	12	15
Europa dell'est	19	18	22	20	19	19	16	14
USA	7	8	10	20	25	27	27	24
Altri	2	5	4	13	11	10	8	7

**Le quotazioni**

I prezzi degli immobili residenziali situati nelle zone di pregio di alcune località internazionali (euro al metro quadro, giugno 2011)



	minimo	massimo
Londra	9.700	15.800
New York	6.900	14.500
Nizza	4.500	7.400
Atene	3.250	5.000
Dubai	1.500	4.500
Madrid	3.200	4.300
Barcellona	3.100	4.150
Marbella	1.550	3.700
Buenos Aires	1.100	2.500
Bucarest	1.000	1.800



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.