

Fondi immobiliari Via libera del Senato al dl 351/2001. La riforma civilistica e fiscale tra i punti qualificanti della nuova legge

Il restyling di Tremonti

L'offerta del mercato italiano			
Denominazione fondo	Società di gestione	Gruppi di appartenenza	Patrimonio compless. *
Valore immobiliare globale	Deutsche Bank fondiimmobiliare sgr	Deutsche Bank	159,3
Saccerfondo	Immobiliare Italia gestioni sgr	Bani stafali	150
Unicredito immobiliare uno	Gesticredit sgr	Unicredito italiano	400
Bnl portfolio immobiliare	BNL fondi immobiliari sgr p.a.	Banca nazionale del lavoro	305
Polis	Polifondi sgr p.a.	Polis	258
Piramide globale	Deutsche Bank fondiimmobiliari Italiani	Deutsche Bank	250
Fondo Alpha **	Fondi immobiliari italiani	BancaRoma	259,7
Comit sviluppo immobiliare	Comit asset management sgr	IntesaBci	166,7
Iam immobiliare Europa	Intesa asset management sgr	IntesaBci	212,1
*** Investietico	Bipiemme real estate sgr	Banca popolare di Milano	300
*** Michelangelo	Sorgente sgr	Sorgente	150
*** Portfolio immob. crescita	Bnl fondi immobiliari sgr p.a.	Banca nazionale del lavoro	150

* (in milioni di euro)
 ** - fondo ad apporto, non ancora collocato
 *** - in fase di collocamento

Fonte: Assogestioni

DI GIOVANNI FRANCAVILLA
E STEFANIA PESCARMONA

Più che un restyling è una vera e propria riforma, quella approvata in settimana dal Senato sul decreto legge 351/2001 relativo ai fondi immobiliari d'investimento; capitolo pesante dell'intera legge sulla privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Il Senato ha messo mano al testo approvato dalla Camera, riscrivendo per buona parte la normativa civilistica e fiscale

legata ai fondi immobiliari. Dal punto di vista civilistico, la legge favorisce il ricorso al capitale di debito, dando la possibilità al fondo di elevare il limite dell'indebitamento fino al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali e delle partecipazioni in società immobiliari e fino al 20% del valore degli altri beni posseduti dal fondo stesso.

La novità più attesa dagli operatori, però, è sicuramente quella che ha ridisegnato il profilo fiscale ai fini delle imposte sui redditi. A fronte

di un'imposta patrimoniale sostitutiva dell'1% sull'ammontare del valore netto contabile del fondo, la società di gestione non subirà più il prelievo alla fonte a titolo di ritenuta o imposta sostitutiva per quasi tutti i proventi di natura finanziaria incassati. Le agevolazioni fiscali introdotte dal ministro dell'economia **Giulio Tremonti**, però, si applicano a condizione che le quote del fondo siano negoziate in almeno un mercato regolamentato.

Tolti i lacci normativi, il

mercato dei fondi immobiliari si prepara ora a spingere sull'acceleratore. E c'è già chi ha tracciato una prima stima sulle potenzialità di crescita del settore. Entro il 2008, infatti, il patrimonio dei fondi immobiliari potrebbe raggiungere circa 40 miliardi di euro, almeno secondo le previsioni di **Assogestioni**. Nel primo rapporto sul mercato dei fondi immobiliari la società ha rilevato a giugno 2001 un patrimonio netto di 2 miliardi di euro, ma almeno altri 812 milioni di euro sono in fase di raccolta. Un mercato ancora tutto da esplorare, quello dei fondi immobiliari italiani. Sono solo otto, infatti, le società di gestione del risparmio (sgr) già attive, ma ben presto altre due entreranno sulla scena: **Sorgente sgr** e **Bipiemme real estate sgr**. «Se dall'anno della loro nascita (legge 25/1/1994, n. 86) al 2000 i fondi immobiliari hanno partorito 6 prodotti», commenta Assogestioni, «solo nell'ultimo anno sei delle 10 sgr impegnate nel settore ne hanno fatti nascere altrettanti, a testimonianza della crescita di attenzione degli asset manager su questo mercato».

La partita è aperta e i maggiori operatori sono pronti a scendere in pista. Nella mischia è pronto a buttarsi anche **Marco Tronchetti Provera** che sta studiando l'ipotesi di creare fondi, anche per valorizzare gli asset immobiliari di **Telecom Italia** e **Olivetti**.