

# Breglia (Sidief): “Puntare sulla locazione residenziale per il rilancio dell’immobiliare”

Di **Vittorio Zirnstein** - 16 marzo 2018



Quello della **locazione residenziale** è uno dei grandi temi emergenti sul mercato immobiliare italiano. Se n'è parlato molto anche al **Mipim di Cannes**, durante le varie iniziative e conferenze ufficiali, istituzionali o meno, e anche attorno ai tavoli dei vari stand e padiglioni, negli incontri privati tra operatori.

“La domanda di locazione residenziale in Italia sta cambiando e si sta allineando all’esperienza europea – ha dichiarato **Mario Breglia**, in qualità di presidente di **Sidief**, proprietaria e gestore del patrimonio immobiliare residenziale di **Banca d’Italia** – Ciò per esigenze economiche, scarsa sicurezza del lavoro, ma anche come conseguenza dell’evoluzione degli stili di vita e dei cambiamenti demografici e culturali – ha aggiunto Breglia – La crescente mobilità lavorativa e più in generale la flessibilità dei progetti di vita comportano l’esigenza di spostarsi diverse volte nel corso degli anni, trasformando la visione dell’abitazione da bene d’investimento a bene funzionale e di servizio, soprattutto tra i giovani e con particolare concentrazione nelle aree metropolitane”.

A ciò si aggiunge la domanda degli immigrati, i nuovi italiani, inseriti in questo Paese, con capacità di spesa, ma senza un patrimonio iniziale. E inoltre contribuisce a questo cambiamento la nova domanda di locazioni brevi, come dimostra il successo di realtà come Airbnb,

**Domanda: Dottor Breglia, quali sono i problemi contro cui questa nuova esigenza dell'abitare si scontra?**

Risposta: Il problema fondamentale è far incontrare la nuova domanda con l'offerta presente sul mercato italiano, che rispetto agli altri Paesi europei più evoluti è fortemente carente in termini di prodotto: gli alloggi ci sono, ma sono inadeguati in termini dimensionali, così come in termini qualitativi: non riescono a rispondere le esigenze di una domanda sempre più esigente e flessibile.

**D: Quali sono le soluzioni?**

R: Dobbiamo lavorare sul prodotto residenziale. Proprio in questo mercato c'è quindi un'opportunità per gli investitori istituzionali e per il mondo delle imprese, dai servizi alla manutenzione.

**D: Di che dimensioni di mercato stiamo parlando?**

R: Se i giovani italiani si dovessero allineare alla media europea avremmo una domanda di almeno un milione di alloggi, per la maggior parte nei capoluoghi. Il solo patrimonio di case vuote nei capoluoghi è di 1,8 milioni di unità. Si stima che una domanda di queste dimensioni potrebbe generare un mercato dei servizi da 400 milioni di euro l'anno. Il mercato della locazione può quindi essere catalizzatore per attirare risorse pubbliche e private, in una fase di mercato in cui c'è anche grande interesse degli investitori internazionali verso questo settore.

**D: Cosa manca per azionare questo volano?**

R: Di un'industria immobiliare che, in qualche modo, si faccia carico non soltanto della realizzazione, ma anche della manutenzione e della gestione. La missione è di gestire il patrimonio residenziale per la locazione con carattere industriale. Va mantenuto cioè con attività continuative, non semplici migliorie, ma attraverso tutte le attività necessarie; dal punto di vista della sicurezza, della messa a norma... Bisogna creare le condizioni per cui quell'immobile che viene messo sul mercato realizzi reddito, e quindi, a priori, attiri investimenti.

**D: Ciò cosa comporta?**

R: In primo luogo un importante miglioramento della qualità della vita, basti pensare che le città

sono fatte per oltre il 70% da abitazioni. Bisogna però creare le condizioni per lo sviluppo di questo mercato.

**D: Cioè?**

R: Superare almeno in parte l'assetto patrimoniale frammentato – in Italia sono assenti grandi gestori e la quasi totalità dello stock residenziale è in mano alle famiglie – nonché altri elementi di criticità, quali ad esempio rigidità e tipologia dei contratti, la fiscalità da mettere a punto, le gravi problematiche legate alla morosità e agli sfratti. La frammentazione della proprietà implica che spesso la gestione, sia ordinaria che straordinaria, non possa essere industrializzata a livello di processo, con i conseguenti guadagni in economie di scala, oltre che di qualità del costruito. Dal punto di vista fiscale la locazione da parte di privati gode di numerose agevolazioni, in termini di tassazione sul reddito da locazione, recupero edilizio, plusvalenze, mentre quella derivante da soggetti diversi dalle persone fisiche è relativamente meno incentivata. Ciò frena l'inserimento nel mercato degli affitti di molte abitazioni che, per stato di conservazione o altre complessità richiedono una gestione professionale organizzata su scala appropriata per investimenti, capacità amministrative e diversificazione dei rischi.

**D: C'è quindi bisogno di un gestore particolare? Di che tipo?**

R: Provando a definire la figura del gestore professionale degli immobili residenziali in locazione, si tratta di un'azienda che appartiene al settore di servizi dedicati agli immobili, di proprietà o di terzi, e che a come principale ambito di attività la gestione amministrativa e tecnica di patrimoni residenziali locati. L'attività è finalizzata all'ottimizzazione della redditività lungo tutto il ciclo di vita economico del portafoglio di proprietà e/o in gestione. In altri termini è un operatore incaricato dalla proprietà, laddove non coincida con la proprietà stessa, impegnato a garantire le condizioni necessarie per la continuità e la stabilità dei canoni da locazione e dell'ottimizzazione del rendimento economico sia a livello di singola unità immobiliare sia di portafoglio, attraverso l'esecuzione diretta e/o il governo e coordinamento di operatori di servizi specialistici (quali Property, Facility, Asset, Servizi tecnici, Agency, ecc, ndr). Per giungere a questa definizione abbiamo guardato con interesse alla Germania, che costituisce un esempio rappresentativo e un modello avanzato, gestendo professionalmente oltre il 21% del patrimonio residenziale in termini di superficie.

**D: Per quanto riguarda il sistema fiscale, invece, quali sono i problemi principali?**

R: La gestione degli immobili a uso residenziale richiede specificamente un'attività di trasformazione e riqualificazione dell'offerta, che deve essere adattata alle mutate richieste del mercato. Si tratta di un processo tipicamente ed economicamente di tipo industriale, basato su acquisizione di fattori produttivi, trasformazione e successiva vendita sul mercato. Tuttavia, per

la gestione di tali attività, il mercato sta evidenziando una predilezione all'utilizzo di veicoli di natura finanziaria, quali ad esempio i fondi immobiliari, piuttosto che impiegare un veicolo tradizionale, come potrebbe essere una società per azioni.

**D: E questo perché?**

R: Il motivo è da ricercare proprio nel peso fiscale non sostenibile per questo tipo di società. A tale proposito va sottolineato che, mentre per una società industriale nessuno mette in discussione il concetto di strumentalità di un impianto, lo stesso viene meno con riferimento agli immobili detenuti da una società che gestisce il residenziale. Ne consegue che, ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, mentre gli immobili strumentali seguono gli ordinari criteri per la determinazione del reddito, nel caso di abitazioni civili ciò avviene in base all'articolo 37 del Tuir, e quindi sono tassate in base alla rendita catastale. Quindi il trattamento fiscale di tali tipologie di immobili non prevede la partecipazione al reddito imponibile sulla base dei costi e ricavi effettivi.

**D: In soldoni?**

R: Per esempio in caso di immobili residenziali locati la tassazione avviene sul maggiore dei valori tra il canone da locazione ridotto fino a un massimo del 15% per le spese documentate relative agli interventi di manutenzione ordinaria; o la rendita catastale rivalutata. Gli altri costi sostenuti sono tutti fiscalmente indeducibili, e anche le unità non locate producono tassazione sulla base della rendita catastale. Sono poi indeducibili le quote di ammortamento; sono soggetti a tassazione anche i canoni non percepiti; anche le perdite sui crediti rientrano nel forfait del 15%. La conseguenza è una situazione già di per sé molto penalizzante, ulteriormente gravata dall'imposizione indiretta (Imu, Tasi e Tari, ndr).

**D: Quali possibili soluzioni?**

R: Per rilanciare l'investimento nel comparto immobiliare residenziale è auspicabile che tutti gli immobili siano considerati, anche fiscalmente, a carattere strumentale, prevedendo quindi che partecipino al reddito imponibile in base ai costi e ai ricavi effettivi e non, come avviene oggi, sulla base delle regole proprie dei redditi fondiari.

**Vittorio Zirnstern**