

IMMOBILIARE

Il mattone quotato regge la stretta fiscale

L'innalzamento delle aliquote dal 12,5% al 20% non ha punito il comparto Caputi (Fimit) «Situazione solida ma ci sono rischi di peggioramento»

I fondi immobiliari chiusi scambiati a Piazza Affari

Elaborazione Borsa&Finanza

FONDO	SGR	QUOT. 13/08	VAR.% DA 25/06	SCONTO SUL NAV
Investietico	Aedes Bpm Real Estate	1.804	-0,1%	-37,8
Immobiliun 2001	Beni Stabili Gestioni	4.500	0,2%	-19,4
Invest Real Security	Beni Stabili Gestioni	1.690	-8,2%	-37,5
Securfondo	Beni Stabili Gestioni	2.290	-2,1%	-28,2
Bnl Portfolio Immobiliare	Bnl Fondi Immobiliari	2.199	9,9%	-26,5
Bnl Portfolio Imm. Crescita	Bnl Fondi Immobiliari	3.430	8,1%	-8,5
Estense Grande Distribuz.	Bnl Fondi Immobiliari	1.850	-12,1%	-34,6
Piramide Globale	Deutsche Bank Fondimm.	404	-34,9%	-37,8
Valore Immobiliare Globale	Deutsche Bank Fondimm.	4.240	-6,3%	-26,7
Fondo Alpha	Fimit	2.850	-10,9%	-25,1
Fondo Beta	Fimit	1.200	0,2%	+21,8
Atlantic 1	First Atlantic	426	-0,9%	-44,8
Obelisco	Investire Immobiliare	1.360	-11,1%	-48,4
Caam Re Europa	Credit Agricole Am	1.320	-4,7%	-51,9
Caam Re Italia	Credit Agricole Am	1.972	-1,4%	-38,4
Unicredito Immobiliare Uno	Pioneer Im (Unicredito)	2.078	3,9%	-40,7
Berenice	Pirelli Real Estate	532	-8,3%	-25,5
Olinda Fondo Shops	Pirelli Real Estate	444	4,5%	-34,6
Tecla Fondo Uffici	Pirelli Real Estate	520	-6,4%	-19,1
Polis	Polis Fondi	1.448	1,5%	-39,9
Caravaggio	Sorgente	2.560	3,2%	-22,0
Europa Immobiliare 1	Vegagest	1.350	-12,9%	-47,5

FRANCESCO DI MARCO

Un bilancio sorprendente, viste le premesse: la stangata fiscale di giugno non ha affossato i fondi immobiliari quotati. Dall'entrata in vigore del decreto hanno infatti perso il 4%, ma meno del Mibtel, che nello stesso intervallo ha ceduto quasi cinque punti. Eppure il decreto legge dello scorso 25 giugno, poi convertito in legge in agosto, ha inasprito il regime fiscale, introducendo peraltro una sperequazione tra gli altri strumenti di investimento - per i quali resta la tassazione dei redditi da capitale al 12,5% - e i fondi immobiliari. In teoria, quindi, i prodotti oggetto della misura avrebbero dovuto accusare il colpo.



Un bilancio sorprendente, viste le premesse: la stangata fiscale di giugno non ha affossato i fondi immobiliari quotati. Dall'entrata in vigore del decreto hanno infatti perso il 4%, ma meno del Mibtel, che nello stesso intervallo ha ceduto quasi cinque punti. Eppure il decreto legge dello scorso 25 giugno, poi convertito in legge in agosto, ha inasprito il regime fiscale, introducendo peraltro una sperequazione tra gli altri strumenti di investimento - per i quali resta la tassazione dei redditi da capitale al 12,5% - e i fondi immobiliari. In teoria, quindi, i prodotti oggetto della misura avrebbero dovuto accusare il colpo.

BILANCIO POSITIVO. Molti fondi hanno invece superato indenni la novità, in alcuni casi anche guadagnando. Come nel caso di Portfolio Immobiliare e Portfolio Immobiliare Crescita di Bnl che si sono apprezzati del 9,9% e dell'8,1 per cento. Ma anche Olinda Fondo Shops (+4,5%) di Pirelli Re, Unicredito Immobiliare Uno (+3,9%) di Pioneer, Caravaggio (+3,2%) di Sorgente e Polis (+1,5%) si sono difesi. Positivo, anche se di poco, Immobiliun 2001 di Beni Stabili e Beta di Fimit: +0,2% per entrambi. E chi è andato peggio, come il fondo Piramide Globale (-34,9%) di Db Fondimmobiliari, ha comunque reso negli ultimi dodici mesi oltre 60 per cento.

CONGIUNTURA DELICATA. Le performance però, per quanto positive, non placano le proteste. «Il settore immobiliare commenta Massimo Caputi, ad di Fimit - attraversa anche nel nostro Paese una delicata congiuntura. L'innalzamento dell'aliquota fiscale sull'industria dei fondi immobiliari italiani rischia di peggiorare una situazione resa ancora più grave dal recente innalzamento dei tassi di interesse». Ricordiamo che le principali novità della misura, nella versione definitiva, sono quattro: l'elevazione della ritenuta sui proventi del fondo immobiliare dal 12,5% al 20%; l'introduzione di una patrimoniale dell'1% sugli strumenti immobiliari «familiari»; l'aumento dal 12,5 al 20% dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze e la presunzione di residenza in Italia di società o enti stranieri il cui patrimonio sia investito in prevalenza in quote di fondi immobiliari italiani.