

IL MATTONI VA BENE MA TASSE E FINANZA FANNO PERDERE 296 MILIONI

Fondi immobiliari, zavorra Imu e Tasi

DI ANNA MESSIA

Il core business, ovvero la gestione immobiliare, ha dato importanti segnali di miglioramento (anche se non allo stesso modo per tutti). Ma i fondi che investono nel mattone hanno chiuso anche il 2016 in perdita, addirittura peggiore di quella registrata nel 2015, zavorrati dall'andamento negativo della gestione degli strumenti finanziari e dal peso degli oneri finanziari ma anche dall'impatto fiscale penalizzante, con Imu e Tasi che hanno rappresentato il 16,3% della perdita di esercizio complessiva, arrivata l'anno scorso a superare i 296,4 milioni, contro il rosso di 83,6 milioni del 2015. I risultati sono emersi dal *X Monitor sulla Finanza Immobiliare*, lo studio realizzato dal Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università di Parma in collaborazione con Caceis Bank, l'asset servicing del gruppo Crédit Agricole che ha analizzato i fondi immobiliari che fanno capo a 16 società di gestione nel real estate, elaborando i dati di 67 prodotti di cui 23 quotati. Si tratta di un campione cui fanno capo asset gestiti per un totale di 8,35 miliardi, ossia il 18% delle attività di tutti i fondi immobiliari italiani censiti da Assogestioni nel secondo semestre 2016. Complessivamente la gestione dei beni immobiliari chiude con un risultato positivo, pari a 84,5 milioni, segno di un trend in crescita del comparto nei suoi elementi fondamentali, osserva **Claudio Cacciamani**, professore ordinario di Economia degli intermediari presso l'Università di Parma. «I dati della decima

L'ANDAMENTO DELLA GESTIONE BENI IMMOBILIARI

Dati in euro

❖ Canoni di locazione e altri proventi	416.980.548
❖ Utili/perdite da realizzazioni	-114.366.302
❖ Plus/minusvalenze	-55.869.483
❖ Oneri per la gestione dei beni immobiliari	-113.176.992
❖ Imu e Tasi	-48.339.995
❖ Imposta di registro	-692.203
❖ Totale Gestione beni immobiliari	84.531.917

Fonte: X Monitor Finanza immobiliare a cura di Caceis Investor Services e Università di Parma

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

rilevazione confermano come i fondi immobiliari del campione, pur in uno scenario ancora non del tutto positivo, mostrino un risultato della gestione immobiliare comunque positivo, segno di una capacità professionale di gestione consolidata». Anche se i risultati non sono omogenei per l'intero campione. Mentre per esempio i fondi non quotati hanno una gestione dei beni immobiliari positiva (per 12,6 milioni) quelli quotati, di cui una buona parte ormai vicini alla scadenza, sono nella fase di liquidazione degli investimenti immobiliari e costretti a vendite spesso rapide, mentre i prezzi non hanno ancora recuperato valori del passato. Per loro la gestione immobiliare è risultata così in



Claudio Cacciamani

perdita per 284 milioni. Mentre i fondi riservati, che beneficiano di canoni provenienti dagli affitti e che non hanno urgenza di liquidare gli immobili, hanno chiuso il 2016 con un risultato della gestione immobiliare positivo per 369 milioni.

A pesare sul risultato finale è stato anche il risultato negativo della gestione finanziaria, che ha perso in media 234,8 milioni, della gestione crediti, pari a 1 milione di euro e degli oneri finanziari, pari a -58,5 milioni. Poi hanno inciso anche Imu e Tasi, che benché in diminuzione rispetto al 2015 (66,5%) hanno continuato a pesare sulla perdita per il 16,3%. «Nel settore immobiliare non ci sono incentivi fiscali per gli investimenti a lungo termine come accade con i Pir», osserva Cacciamani, «ma c'è piuttosto una tassazione penalizzante, come dimostrano i dati». Un altro fenomeno rilevato dall'analisi è la crescita della componente di liquidità nei fondi, sia per le già citate dismissioni in corso sia per la difficoltà a trovare occasioni di investimento. «Nell'attuale contesto di tassi negativi diventa sempre più importante per i fondi immobiliari una gestione proattiva della liquidità in eccesso, utilizzando strumenti che ne permettano l'ottimizzazione», osserva Giorgio Solcia, managing director di Caceis Bank in Italia. (riproduzione riservata)

