

Immobiliare. L'annuncio della flat tax tra i motivi di acquisto

Australiani ed expat comprano in Italia il mattone di lusso

Forte la domanda per Firenze, Lucca e Roma

Paola Dezza

MILANO

Il mattone ha bisogno di incentivi. Almeno così sostengono da tempo gli esperti del settore. E anche se siamo lontani dal vedere una ripresa netta, è proprio la combinazione di flat tax e regime fiscale per il "rientro dei cervelli" che sta portando in Italia nuovi acquirenti di immobili nel segmento del lusso.

Accanto agli stranieri più abbienti che decidono di godere del lifestyle italiano trasferendosi nel nostro Paese (in arrivo in primis da Uke Usa, ma anche da Cipro e India), dove una volta diventati residenti possono pagare un'imposta fissa di 100mila euro indipendentemente dal reddito, ci sono gli italiani che, soprattutto da Londra nel dopo Brexit, scelgono di tornare a vivere nel nostro Paese. È questo il quadro tracciato dal network Knight Frank in occasione del "Wealth report" stilato per analizzare le scelte di acquisto di immobili dei "Paperoni" del mondo nel 2017.

La flat tax nata per invogliare stranieri con ingenti patrimoni a spostare la propria residenza in Italia starebbe funzionando, se come hanno fatto sapere qualche settimana fa dal ministero dell'

non si è stati residenti fiscali in Italia, a seconda della carica ricoperta, da due a cinque anni.

L'Italia è l'unico Paese europeo nel quale al momento i prezzi delle case non salgono, se non lievemente in alcune grandi città come Milano. Trend che crea ancora occasioni di acquisto. «Il mercato residenziale segue sempre l'andamento dell'economia», dice Liam Bailey, a capo della ricerca globale del gruppo -, e da voi la situazione è stata critica a lungo». Il settore del lusso risponde, però, a regole diverse. La domanda degli High net worth individual (Hnwi) dipende più

WEALTH REPORT

Per Knight Frank è New York la città più ambita dai compratori internazionali. In Europa, Londra e Parigi e in Asia Hong Kong e Singapore

che altro da scelte di vita e di investimento, «oltre che dalle prospettive di rivalutazione degli immobili» spiega Bailey.

In Italia i prezzi del lusso, secondo Knight Frank, sono saliti a Milano, poco, in Liguria e nel

ro che hanno portafogli sopra i 5 milioni di dollari e del 39% coloro che posseggono almeno 500 milioni. Nel mondo, in generale, la maggiore crescita di Hnwi si è verificata lo scorso anno in Russia (+26%), perchè il Paese a inizio 2017 è uscito dalla crisi, a seguire America Latina (+20%), Asia (+15%) ed Europa (+10%).

Il wealth index di Knight Frank che individua le migliori città dove vivere, in base a quattro criteri (ricchezza presente, investimenti immobiliari, futuro in termini di valore del Gdp e lifestyle) vede in vetta New York seguita da Londra e San Francisco. Tra le prime dieci metropoli sono Hong Kong e Singapore le uniche asiatiche e Parigi, oltre a Londra, la sola altra città europea. New York e Londra stanno vivendo un ridimensionamento dei prezzi nel lusso. Nell'indice sulle quotazioni, Knight Frank evidenzia una crescita del 4,6% dei prezzi nella Grande Mela, ma il lusso sappiamo sconta prezzi in discesa per via della troppa offerta che si è creata con la corsa alla costruzione di numerosi grattacieli, e Londra vede prezzi in calo dello 0,7%. Solo 6oesima la prima italiana, Milano con valori che salgono dello 0,4 per cento.

Economia e delle Finanze ne sono arrivati già 150.

«Una tendenza nuova riscontrata in Italia è data dall'arrivo di compratori, anche dall'Australia e dalla Nuova Zelanda - sottolinea Amy Redfern, del team Knight Frank dedicato al mercato italiano -, che puntano ad acquisire appartamenti a Firenze, Roma e, con stupore, Lucca da utilizzare qualche settimana all'anno e poi da affittare con Airbnb. Sono famiglie con figli che studiano in Europa che puntano ad accorciare le distanze».

Molti i manager italiani che dopo anni all'estero vogliono rimpatriare e per i quali è stato ideato un incentivo fiscale pari a una riduzione Irpef del 50% se

Chianti in maniera più consistente (tra il 25 e il 6,5%), sono stabili a Roma e in Costa Smeralda e in discesa in Maremma e Val d'Orcia.

Chi compra, tra i 130 mila "Paperoni" nel mondo con patrimonio personale di oltre 50 milioni di dollari - ma anche con portafoгли meno capiienti - cerca proprietà esclusive: ville sul mare in Sardegna, appartamenti affrescati su Canal Grande a Venezia, dimore "pieds dans l'eau" sui laghi del nord, lago di Como in testa.

Il report analizza le scelte di acquisto di una fetta di popolazione pari al 10% del totale, cresciuta negli ultimi cinque anni del 18%, ma con prospettive di aumentare entro il 2022 di un altro 40 per cento. Del 43% aumenteranno colo-

«Tra i grandi trend del mercato immobiliare di segmento alto la ricerca da parte di acquirenti cinesi di proprietà in Germania, a Berlino in primis, mentre finora hanno acquistato prevalentemente a Londra - conclude Bailey -. In Germania, a Monaco in particolare, arrivano anche molti compratori dal Medio Oriente, soprattutto richiamati dal buon livello di cliniche e ospedali».

«In Italia gli acquirenti cinesi arrivano inizialmente per investire in hotel - dice Bill Thomson, a capo del network italiano -, i clienti, sempre cinesi, di questi hotel si innamorano del Paese e comprano casa per restare o venire in vacanza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA