

Intervento

L'effetto Imu e la crisi affossano i fondi immobiliari di Poste

GIORGIO SPAZIANI TESTA \*

C'è un aspetto, nella vicenda delle quote di fondi immobiliari collocate ai risparmiatori da Poste italiane, che non è stato adeguatamente messo a fuoco. È quello delle ragioni che hanno portato alle perdite subite dai sottoscrittori.

I fondi immobiliari sono strumenti con cui un risparmiatore può investire nell'immobiliare in modo indiretto, acquisendo i risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio da parte di una società (sgr, società di gestione del risparmio).

Se, però, durante la vita del fondo, le quote sottoscritte dai risparmiatori hanno un valore - diciamo così - virtuale, essendo frutto di stime, al momento della sua scadenza i nodi vengono al pettine, poiché il valore delle quote rimborsate deriva direttamente dal ricavo delle vendite degli immobili che costituivano il patrimonio gestito.

E cos'è accaduto con la chiusura del primo dei fondi collocati da Poste italiane? Né più né meno quello che è capitato con altri fondi immobiliari. Poiché i valori degli immobili, negli ultimi anni, sono crollati, il patrimonio del fondo è stato svenduto (neanche tutto, a quanto se ne sa, e anche questo è un problema) e le somme riscosse dai risparmiatori sono state ben inferiori rispetto a quelle investite al momento della sottoscrizione delle quote.

E perché - bisogna anche chiedersi - i valori degli immobili sono crollati? Per via della crisi, viene risposto. È vero, ma solo in parte. In Italia, infatti, il settore immobiliare di crisi ne ha sofferte due. La prima è quella che ha colpito l'economia inter-

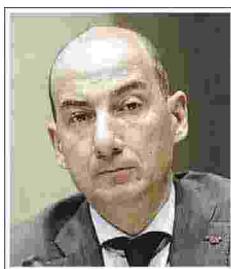
nazionale nel suo insieme. La seconda è quella che, per così dire, ci siamo cercati, e che è stata determinata dalla triplicazione della tassazione patrimoniale sugli immobili iniziata con la manovra Monti di fine 2011. Una tassazione che solo nel 2016 ha avuto una lieve attenuazione attraverso l'eliminazione della Tasi sulle prime case (3 miliardi e mezzo di euro in meno rispetto a un totale di 25), ma che continua a deprimere inesorabilmente il comparto con l'Imu e la Tasi su tutto il resto degli immobili (case affittate, negozi, uffici ecc.).

Insomma, anche le famiglie che hanno sottoscritto le quote dei fondi immobiliari subiscono le conseguenze di una politica fiscale miope e suicida. Oggi si parla di questi risparmiatori "indiretti" dell'immobiliare, ma non sarebbe

il caso di pensare anche ai tanti proprietari che sono in condizioni analoghe o peggiori? Vogliamo finalmente occuparci di tutte quelle famiglie che hanno investito i frutti del loro lavoro in un appartamento o in un locale commerciale, pensando di ricavarne un'integrazione della propria pensione, e che ora si trovano a dover trarre proprio da quella pensione le risorse per pagare spese e tasse che gravano su questi "beni"?

Errare è umano ma perseverare è diabolico. Il 2016 è stato il quinto caratterizzato dall'ipertassazione patrimoniale introdotta dal decreto "Salva Italia". Se, quindi, l'errore iniziale è da addebitarsi al governo tecnico, ai governi politici spettava - e spettava il compito di rimediare.

\* Presidente Confedilizia
www.facebook.com/PresidenteConfedilizia



Giorgio Spaziani Testa

LiberoMercato
Solo un fondo su 5 batte il mercato
LEGGI I FONDI ITALIANI SETTEMBRE
Per tornare ai livelli 2007 dobbiamo aspettare il 2024