

IN ITALIA

-4 MLD
ESENZIONE IMU21%
CEDOLARE SECCA1 MLN
DONAZIONI GRATIS

IL FATTO

IMMOBILIARE

In Europa Enormi incentivi fiscali hanno attirato enormi capitali e "finanziarizzato" il settore. Risultato: famiglie sfrattate dalle loro abitazioni

di Lorenzo Buzzoni e Maria Maggiore*

Si sono conosciuti alla catena di montaggio della vecchia fabbrica di televisori Mivar, Gianfranco e Nunzia. Hanno abitato per 50 anni nello stesso stabile, in via Lorenzo Valla 25, alla periferia di Milano: tre palazzine di mattoni rossi in mezzo ai campi agricoli. "Era tutto di Ligresti qui, ha cominciato a costruire lui negli anni '70". Il loro palazzo, come altri 1.500 alloggi in città, era di proprietà dell'Enpam, la cassa previdenziale dei medici, immobiliare "agevolato", di lungo periodo, accordi sindacali e la pace sociale nel quartiere. Ma da quest'estate la pace è finita. Tutti i vicini di Gianfranco e Nunzia stanno ricevendo lettere di disdetta del contratto d'affitto. L'Enpam ha venduto buona parte del suo patrimonio al Fondo americano Apollo, tramite la società Loxias, con sede a Lussemburgo. La lettera è arrivata dal Fondista italiano Hestia, tramite l'italiana Investire sgr. Un incastro finanziario tipico del settore immobiliare. "Il nostro contratto scade nel 2024, avrò 81 anni - dice Gianfranco - dove volete che vada a questa età?". Investire sgr ha annunciato "di essere pronta a iniziare il processo di vendita frazionata, confermando la propria attenzione alle situazioni più fragili degli inquilini".

GIANFRANCO E NUNZIA non sanno che lo stesso fondo americano Apollo ha acquistato 271 case in Portogallo nel 2018 per 450 milioni di euro, pagando zero tasse sul passaggio di proprietà. Gli inquilini hanno iniziato a ricevere lettere di sfratto. Due anni dopo, Apollo ha rivenduto parte degli appartamenti alla compagnia assicurativa francese Axa, non pagando tasse sulle plusvalenze. Stessa storia a Berlino, quartiere Neukölln, colori vivaci nelle facciate dei palazzi. L'ex proprietario, Harry Gerlach, scriveva sul suo sito: "Si dovrebbe sempre sorridere quando si torna a casa". Ma nella primavera del 2021 gli in-

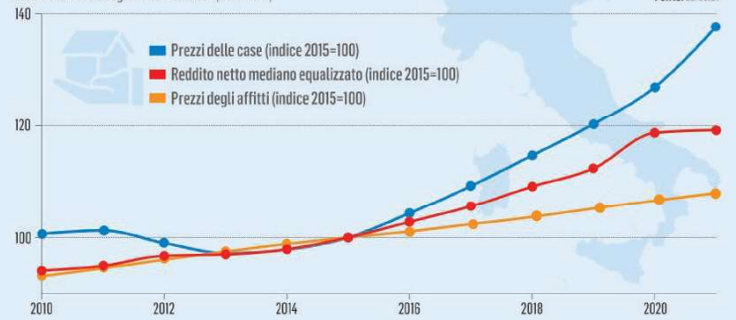


Miliardi di sgravi: i governi Ue "gonfiano" i prezzi delle case

IL TREND DELLE COMPRAVENDITE E DEGLI AFFITTI

Prezzi delle case e degli affitti nell'UE27 (2010-2021)

Fonte: Eurostat



quilini non ci sono più riusciti una volta saputo che la loro casa sarebbe stata venduta a una nota società immobiliare, la Mähren AG. Il figlio di Gerlach aveva rivenduto, dopo aver ereditato le ingenti proprietà del padre a costo zero: in Germania chi eredita una casa paga le tasse di successione, ma non chi ne eredita 300. Sono solo alcuni esempi delle agevolazioni fiscali di cui gode il settore immobiliare in Europa.

In **Germania**, dopo 10 anni, non si pagano tasse sui profitti ottenuti dall'acquisto di un immobile. In **Italia** bastano 5 anni per i privati, in **Grecia** non si pagano per niente. In **Norvegia** basta aver abitato 12 mesi in un alloggio per non pagare più tasse, al momento della vendita, sull'incremento del valore del bene. In **Portogallo** la tassazione nell'immobiliare è più bassa che in altri settori e ancora più bassa per i non residenti. In **Francia** è stata in-

ventata l'*exit tax*: le società quotate che si trasformano in fondi immobiliari pagano solo per i primi 4 anni il 19% del patrimonio acquisito e poi entrano in una sorta di paradiso fi-

scales.

Sempre in Italia i fondi immobiliari sono esenti da plusvalenze e tasse su affitti: c'è l'esenzione Imu sulla prima casa (4 miliardi di entrate in meno all'anno) e una flat tax, uguale per tutti, sugli affitti: è la cedolare secca al 21%, meno della prima aliquota nominale Irpef al 23%, sottrae allo stato 1,5 miliardi l'anno. Sul fronte eredità, le donazioni di immobili sotto il milione di euro sono gratuite per coniugi e parenti in linea diretta. E il Catasto non è aggiornato da 70 anni. Ci ha provato il governo Draghi, ma secondo la bozza di legge, poi affossata in Parlamento, i

nuovi valori catastali non potevano comunque essere utilizzati per calcolare le basi imponibili delle imposte immobiliari. Tutti questi regali, secondo il database Preqin, hanno attirato in Europa, dalla crisi dei *subprime* all'agosto 2021, 4.000 investitori istituzionali per un capitale di 3.600 miliardi di dollari.

ALCUNI ECONOMISTI hanno calcolato per *Investigate Europe* la montagna di *misallocation*, il capitale iniettato nel settore immobiliare, che senza questi sgravi fiscali, andrebbe in altri settori dell'economia. In Portogallo e Belgio sono 2 miliardi

IL CONSORZIO DI GIORNALISMO SUI TEMI EUROPEI

INVESTIGATE EUROPE è un team di giornalisti investigativi, che lavorano in 11 Paesi, che svolgono inchieste su argomenti di rilevanza europea. Oltre che sul Fatto Quotidiano, questa inchiesta è stata pubblicata su: Der Tagesspiegel, Deutschlandfunk (Germania), Telex (Ungheria), EFSyn (Grecia), Público (Portogallo), infoLibre (Spagna), Gazeta Wyborcza (Polonia), Vårt Land (Norvegia) e Blast (Francia)



Le scappatoie In Germania dopo 10 anni non si pagano i profitti sull'acquisto, in Italia bastano 5 anni. In Francia è stata inventata la "exit tax"

ECONOMICO

19

MILIARDI DI EURO
Sono il capitale iniettato nel settore immobiliare italiano (misallocation) che senza gli sgravi fiscali andrebbe in altri settori dell'economia



AFFARI Nessuna trasparenza I soldi arrivano soprattutto dagli Emirati

Il riciclaggio nel real estate: scatole cinesi & anonimato



L'anno, in Norvegia 6 miliardi e in Germania la forchetta di *misallocation* arriva fino a 110 miliardi l'anno. Massimo Del Gatto, professore di Economia all'Università di Pescara e alla Luiss di Roma, stima che in Italia nel 2020 "l'allocatione impropria" nel settore immobiliare era compresa tra 11,9 e 19,2 miliardi di euro, a fronte di un capitale investito nel settore immobiliare di 114 miliardi di euro. Per dare un'idea: l'investimento privato nelle energie rinnovabili era di 13 miliardi nel 2021 e per il *social housing* lo Stato spenderà 500 milioni nel 2023.

L'asset casa
Le costruzioni garantiscono ritorni stellari dei capitali: sono finanza
FOTO ANSA

2010 e il 2021, i prezzi medi degli affitti sono aumentati del 16%, molto di più in alcuni Stati membri, mentre i prezzi delle case sono aumentati del 42%. Abbiamo bisogno

di massicci investimenti pubblici e privati in alloggi a prezzi accessibili per evitare che le persone siano spinte verso la povertà. È urgente", dice il commissario per le politiche sociali, Nicolas Schmit. Però lo stesso commissario, forse perché lussemburghese, trascura il fatto che parte del problema dipende dagli incentivi fiscali offerti dai governi agli investitori immobiliari.

Il commissario per l'Economia Paolo Gentiloni manda ogni anno le raccomandazioni economiche ai governi, dove non mancano i rimproveri, anche per l'Italia, sulla mancanza di tasse sulla proprietà, le plusvalenze, i fondi Reits. Ma la stessa Direzione Affari economici della Commissione Ue (dg Ecfm) non ha mai attivato la procedura d'infrazione per "squilibrio macroeconomico" prevista per quei Paesi che adottano una tassazione distortiva del mercato interno.

I governi interpellati non hanno risposto con interesse alle domande di *Investigate Europe*. Il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini le ha ignorate, anche se spetterà a lui gestire il problema dell'edilizia sociale nei prossimi anni. Anche il Pd, nella scorsa campagna elettorale, aveva promesso 500 mila nuovi alloggi nell'edilizia pubblica senza però mai parlare di tutti gli sgravi fiscali concessi, anche dai governi di centro sinistra, agli immobilari.

**Investigate Europe*
© RIPRODUZIONE RISERVATA

“Sono un investitore immobiliare che non ha bisogno di usare paradisi fiscali *offshore* perché ho già qui tutti gli sgravi fiscali di cui ho bisogno. E questo vale anche per l'Europa, non solo per gli Stati Uniti”, confidò Donald Trump al giornalista Nicholas Shaxson nel 2016. Ma non tutti gli investitori del *real estate* la pensano come l'ex presidente degli Stati Uniti e non rinunciano a uno dei grandi vantaggi del mattone: la facilità a spostare i profitti ricavati dagli affitti e dalle vendite nei paradisi fiscali.

“Se investi tramite un fondo immobiliare ottenuto da una lussemburghese puoi pagare davvero poche tasse”, ammette Giovanni Paviera, ex amministratore delegato di Generali immobiliare Italia. Attraverso sistemi di scatole cinesi, il *real estate* è in grado di rendere difficile stabilire chi sia il beneficiario effettivo degli investimenti immobiliari, garantendo la caratteristica preferita dagli investitori: l'anonimato. Soprattutto per chi vuole utilizzare il mercato immobiliare per riciclare denaro.

“SULLE TRANSAZIONI immobiliari è semplice gonfiare il prezzo di vendita. Questo permette di iniettare nel mercato proventi illeciti in modo consistente”, spiega il professore Michele Riccardi di *Transcrime*, il Centro di ricerca interuniversitario sulla criminalità transnazionale dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano. Inoltre il *real estate* attira i grandi investitori, perché “c'è una montagna di denaro nei mercati finanziari che deve atterrare nell'economia reale. Gli investitori non guardano solo alla redditività, ma anche alla salvaguardia del capitale”, spiega Gian Gaetano Bellavia, esperto di diritto penale dell'economia.

Investigate Europe ha svelato lo schema messo in piedi dalla famiglia Perrodo, proprietaria del colosso petrolifero anglo-francese Perenco: il denaro proveniente dai paradisi fiscali ha alimentato un portafoglio di oltre 2 miliardi di euro di attività dichiarate in società lussemburghesi e altri 533 milioni di euro investiti in immobili a Londra. Grazie a un sistema di prestiti interni, le società lussemburghesi e le sue affiliate in Spagna e Portogallo sono riuscite a ri-

ECCO COME FUNZIONA IL MECCANISMO

ATTRAVERSO sistemi di scatole cinesi, il *real estate* è in grado di rendere difficile stabilire chi sia il beneficiario effettivo degli investimenti immobiliari, garantendo la caratteristica preferita dagli investitori: l'anonimato. Soprattutto per chi vuole utilizzare il mercato immobiliare per riciclare denaro. “Sulle transazioni immobiliari è semplice gonfiare il prezzo di vendita. Così si iniettano nel mercato proventi illeciti in modo consistente”, spiega il professore Michele Riccardi di *Transcrime*

duramente pesantemente il proprio carico fiscale. L'inchiesta è stata resa possibile grazie al registro pubblico dei titolari effettivi del Lussemburgo, chiuso dopo due reclami presentati alla Corte di giustizia europea da una società e un immobiliare coinvolto nello scandalo dei *Panama Papers*. La sentenza del 22 novembre ha dichiarato “invalido” l'accesso pubblico ai registri perché “interferisce con i diritti fondamentali al rispetto della vita privata e alla protezione dei dati personali” garantiti dalla Carta dell'Ue.

A MILANO, NEL 2020, il Comitato Antimafia del Comune ha pubblicato un parere secondo cui “la pubblica amministrazione non può non sapere con chi sta trattando”, consigliando all'amministrazione milanese di richiedere sempre l'identità del titolare effettivo delle società in corsa per un appalto, pena l'esclusione dalla gara. L'iniziativa poteva essere l'apripista di una nuova gestione più trasparente, in una regione dove l'1% delle imprese immobiliari (496 aziende) mostra più di tre elementi di anomalia che potrebbero suggerire un loro coinvolgimento in schemi criminali (*Transcrime*). Ma l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) ha bloccato l'iniziativa, affermando che il Comune si stava arrogando un potere al di là della sua competenza.

“Sono sicuro che se escludessimo un'azienda da una gara e questa facesse ricorso al Tar, lo vinceremmo. Il problema è che non viene fatto”, dice David Gentili del Comitato Antimafia. E così Milano, che nel periodo 2015-2020 ha attratto 8 dei 12,9 miliardi di euro dei fondi esteri impiegati nel settore immobiliare italiano (*Transparency International*) si ritrova a non conoscere la provenienza dei soldi investiti. “Non lo sa nessuno. O meglio, lo sanno le società di gestione del risparmio, che non vogliono neanche saperlo, perché sono soldi che arrivano soprattutto dagli Emirati arabi, crocevia mondiale del riciclaggio”, ha detto Gian Gaetano Bellavia, che conclude: “È vero, il reimpiego di attività criminali genera tasse. Ma una democrazia può consentire questo?”

Lo schema svelato La famiglia Perrodo, proprietaria del colosso del petrolio Perenco, col denaro proveniente dai paradisi fiscali ha alimentato un portafoglio di 2 mld