

Contact: Elisabetta Terzariol
Phone: +39 02 36010578
Email: elisabetta.terzariol@eu.jll.com
Reference: 29-12

L'impatto dell'Imu sul mercato immobiliare

Secondo un'analisi di Jones Lang LaSalle

Milano, 5 luglio 2012: gli analisti di Jones Lang LaSalle, in collaborazione con K&L Gates e Pirola, Pennuto, Zei & Associati, hanno provato a delineare quale impatto potrà avere l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) sul mercato immobiliare nel nostro paese.

Alla luce di quanto emerso ad oggi, dal punto di vista degli operatori immobiliari la nuova normativa sulla tassazione degli immobili sortisce un duplice effetto. C'è innanzitutto un effetto diretto, di riduzione di valore degli asset. C'è poi un probabile impatto depressivo sui consumi, che potrebbe produrre effetti indiretti sul settore retail in termini di calo dei fatturati e conseguentemente anche nel settore della logistica relativamente al fabbisogno di spazi per lo stoccaggio e la distribuzione.

Dice Camilla Bastoni, *Head of Development & Regeneration Advisory and Research* di Jones Lang LaSalle: "Da un punto di vista degli effetti diretti sul mercato immobiliare, riteniamo che in questo momento l'introduzione dell'IMU possa tradursi in un calo dei prezzi degli immobili (non residenziali) compreso mediamente tra l'1.5% e il 3%, a parità di tassi netti o comunque a parità di altri parametri economici che influenzano i valori immobiliari."

L'IMU si aggiungerà quindi ad altri fattori che in questo momento potrebbero contribuire ad un calo dei valori, come ad esempio l'aumento di prodotto disponibile sul mercato (dovuto in parte anche alla scadenza di fondi italiani e esteri e alla scadenza di finanziamenti bancari), che costringeranno molti proprietari ad anticipare l'uscita dall'investimento. Altri fattori che avranno impatto saranno:

- maggiore attenzione da parte delle autorità fiscali su temi legati alla struttura delle operazioni ed al loro finanziamento;
- verifica delle rendite catastali relative ad alcuni immobili ad uso uffici;
- per il retail, canoni di locazione ed affitti di ramo d'azienda sotto pressione e ritenuti spesso insostenibili dai *retailer* alle attuali condizioni di mercato.

Per quanto riguarda i rendimenti lordi, JLL prevede un incremento medio di circa 25 *basis point* su uffici, retail e logistica dovuto all'introduzione dell'IMU. La differenza tra tasso lordo e netto (che non

L'impatto dell'Imu sul mercato immobiliare

include costi di acquisizione e tasse di trasferimento), se prima si attestava attorno ai 50 basis point, dovrebbe conseguentemente portarsi verso i 75 *basis point* per i tre settori citati.

Per ultimo, l'IMU potrà avere un impatto sul mercato delle locazioni ad uso non abitativo che comportino l'allocatione dei costi di manutenzione straordinaria, imposte immobiliari ed il costo di assicurazione in capo al conduttore (c.d. *triple net lease*): molto probabilmente le modalità negoziali di questo tipo di locazione potranno essere influenzate dal valore dell'imposta che risulti applicabile all'immobile.

Conclude Bastoni: "È importante ricordare che si tratta di una materia in via di elaborazione e quindi è ragionevole attendersi evoluzioni che potrebbero generare ulteriori o diversi effetti sul mercato immobiliare non residenziale."

– fine –

About Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle (NYSE:JLL) is a financial and professional services firm specializing in real estate. The firm offers integrated services delivered by expert teams worldwide to clients seeking increased value by owning, occupying or investing in real estate. With 2010 global revenue of more than \$2.9 billion, Jones Lang LaSalle serves clients in 70 countries from more than 1,000 locations worldwide, including 200 corporate offices. The firm is an industry leader in property and corporate facility management services, with a portfolio of approximately 1.8 billion square feet worldwide. LaSalle Investment Management, the company's investment management business, is one of the world's largest and most diverse in real estate with \$45.3 billion of assets under management. For further information, please visit our website, www.joneslanglasalle.com.
For further information, please visit our Web site, www.joneslanglasalle.co.uk | 200 East Randolph Drive Chicago Illinois 60601 | 22 Hanover Square London W1A 2BN | 9 Raffles Place #39-00 Republic Plaza Singapore 048619