1.

Introduzione

S. Cacace, L. Lucaroni, E. Pauletti, P. Serva

1.1. Contenuto del libro

Obiettivo di questa pubblicazione è l'evidenziazione dei profili più rilevanti dell'investimento immobiliare nel nostro paese, nei suoi aspetti principali dell'individuazione delle modalità di trasferimento delle proprietà immobiliari e della scelta degli strumenti di investimento e di finanziamento di volta in volta ritenuti appropriati. Queste scelte dipendono da diversi fattori, principalmente di natura legale e fiscale, in grado di influenzare anche significativamente i risultati economici finali dell'investimento. Il focus, pertanto,

è stato concentrato principalmente sui suddetti profili, pur non trascurando di esaminare alcuni temi di natura prettamente finanziaria (la scelta del rapporto ottimale tra mezzi propri e mezzi di terzi per il finanziamento delle operazioni immobiliari, le decisioni di copertura del rischio di oscillazione del tasso di interesse) che sono cruciali per la definizione del profilo in modo ampio di rischio-rendimento dell'investimento immobiliare.

In particolare nella Parte I della pubblicazione, oltre ad un aggiornamento sull’andamento degli investimenti immobiliari in Europa ed in Italia nel 2021, vengono analizzati i profili fiscali legati alle modalità di trasferimento degli immobili, quelli operativi relativi alla due diligence immobiliare e viene affrontato il tema delle valutazioni immobiliari, molto rilevante nella fase di acquisizione ma anche in quelle successive di gestione, valorizzazione e dismissione.

Nella Parte II trova posto l'analisi, sotto il profilo tributario, dei diversi strumenti di investimento utilizzati per lo svolgimento “professionale” (quello, cioè, che non è svolto al solo scopo di detenzione e valorizzazione di patrimoni immobiliari personali o familiari delle persone fisiche) dell'attività immobiliare, per mettere in luce punti di forza e profili di debolezza dei diversi strumenti (società commerciali “ordinarie”, investitori individuali e società di persone, “società di investimento immobiliari quotate” SIIQ – o non quotate - SIINQ -, fondi di investimento immobiliari e SICAF) che l'attuale ordinamento pone a disposizione degli operatori per lo svolgimento di tale attività. Specifiche sezioni sono state inoltre dedicate all’investimento in immobili residenziali, a ragione della peculiarità tipiche di questo tipo di asset class, alla fiscalità indiretta di alcune forme particolari di godimento degli immobili ed al tema degli incentivi statali all'edilizia che hanno assunto negli ultimi anni un importanza sempre maggiore, anche alla luce delle necessità di ammodernamento in senso sostenibile del patrimonio immobiliare nazionale.

La Parte III è infine dedicata alla descrizione dei principali strumenti di finanziamento dell'investimento immobiliare, fornendo una panoramica

delle diverse strutture contrattuali a disposizione dell'investitore immobiliare e delle problematiche tributarie collegato con uno specifico approfondimento del trattamento fiscale delle operazioni di Leverage Buy-out applicate al settore immobiliare. Un capitolo specifico è stato dedicato ai profili fiscali delle società “immobiliari” costituite ai sensi della Legge n. 130/1999 nel contesto di operazioni di cartolarizzazione, in ragione delle importanti novità introdotte recentemente dal legislatore. Uno spazio importante è stato

infine dedicato alle operazioni di copertura del rischio di tasso di interesse, elemento in grado di influenzare sensibilmente i risultati dell’investimento immobiliare, e ai suoi riflessi di tipo fiscale che risultano strettamente collegati alle modalità di contabilizzazione adottate.