

le novità. L'ultima manovra allarga l'universo investibile anche al real estate: aumentano gli strumenti a disposizione

Più opportunità con il via libera all'immobiliare

Gianfranco Ursino

«L'appetito vien mangiando». Il proverbio ben si adatta al successo commerciale conseguito nel corso dell'ultimo anno dai Piani individuali di risparmio. E così, sulla scia dei record di raccolta registrati, mese dopo mese, gli operatori sono riusciti a ottenere maggiori aperture dal Governo che, con un doppio intervento, ha ampliato notevolmente l'ambito di applicazione delle agevolazioni previste per i Pir.

A ottobre era stato in primis il Mef ad allargare le maglie, con l'emanazione delle linee guida interpretative della disciplina dei Pir varata con la legge di Bilancio 2017. Nel fornire una serie di chiarimenti attesi dal mercato, in alcuni casi il Mef ha fornito una chiave

dilettura che è andata anche al di là del testo letterale della norma originaria. In particolare, in quell'occasione è stata data la possibilità di intestare un Pir anche a minori; in caso di decesso del titolare del Pir prima di maturare i 5 anni minimi previsti per usufruire delle agevolazioni, agli eredi è stata riconosciuta l'agevolazione di non pagare i *capital gain* maturati fino alla data di apertura della successione; è stata consentita la possibilità di costituire direttamente i Pir alle società fiduciarie, che possono intestarsi un Pir per conto dei propri clienti; inoltre è stato consentito -


a determinate condizioni - di movimentare i titoli all'interno delle gestioni patrimoniali e dei dossier amministrati *Pir compliant*.

Il secondo pacchetto di misure è arrivato prima di Natale con il

vario della legge di Bilancio 2018. In quest'occasione è stato soppresso il divieto di investire in società immobiliari, riconducendo nel novero degli investimenti qualificati dei Pir anche quest'ultime, che sino a oggi erano escluse. Il via libera riguarda anche i fondi di investimento immobiliari nel caso in cui il loro patrimonio sia investito, nel rispetto dei vincoli previsti dalla normativa Pir, in partecipazioni di società immobiliari destinatarie dell'investimento agevolato. Una misura che secondo le proiezioni di Scenari Immobiliari potrebbe destinare al settore del *real estate* tramite i Pir una raccolta di 500-800 milioni di euro già il primo anno. «Quest'intervento, insieme all'apertura ai fondi di credito e ai bond derivanti dalla cartolarizzazione di prestiti alle Pmi erogati

tramite piattaforme di *peer to peer lending* - afferma Franco Fondi, coordinatore del gruppo di lavoro fiscale di Assosim -, dovrebbero non solo stimolare ulteriormente la raccolta dei Pir, ma anche aiutare il settore a superare l'imbutto creato dalla limitazione degli strumenti investibili, che altrimenti rischia di creare una bolla speculativa sulle Pmi quotate su cui oggi viene investita la gran parte delle risorse raccolte con i Pir».

Non sono state invece accolte le proposte di innalzare la soglia massima di accesso ai Pir dagli attuali 30 mila a 100 mila euro all'anno (da 150 mila a 500 mila in 5 anni) e di elevare dal 5 al 10% la quota delle masse dei fondi pensione che può essere investita in Pir. Sarà per la prossima volta.

 @g_ursino

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PLATEA SI ALLARGA

I piani possono ora puntare anche sui fondi di credito e sulle cartolarizzazioni di prestiti alle Pmi erogati con il *peer to peer lending*

