

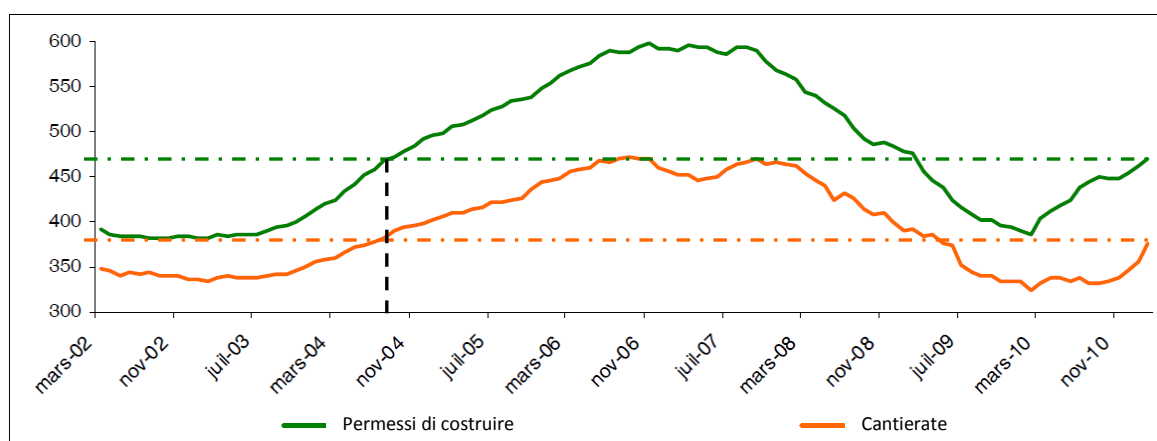
COSTRUZIONI IN FORTE RIPRESA IN FRANCIA

Una politica industriale chiara e messa in atto con strumenti efficaci spinge la netta ripresa delle costruzioni nel settore residenziale

I dati pubblicati il 29 marzo dal Governo francese mostrano una **netta ripresa delle costruzioni nel settore residenziale** che ha ritrovato i **livelli di 6 anni fa** (inizio della fase di forte espansione del settore in Francia).

NUMERO CUMULATO DI ABITAZIONI SU 12 MESI

Valori in migliaia



Fonte: Ance su dati Ministero francese dello sviluppo economico

La ripresa nel settore residenziale in Francia è caratterizzata da una **forte crescita del numero dei permessi di costruire** che nel periodo Marzo 2010-Febbraio 2011 ha registrato un **aumento del 21,8%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, attestandosi sui valori registrati nel 4° trimestre 2004.

In particolare, nel periodo marzo 2010-febbraio 2011, il numero dei permessi di costruire per nuove abitazioni ha registrato un aumento del 23,2% rispetto all'anno precedente.

Parallelamente, si è assistito ad una crescita sostenuta del numero delle **abitazioni cantierate**: nel periodo marzo 2010-febbraio 2011, il numero delle abitazioni cantierate ha infatti registrato un **aumento del 16%** rispetto all'anno precedente (+15,9% per le nuove abitazioni e +16,4% per gli ampliamenti).

Secondo gli analisti, se questo trend verrà confermato, nel 2011, il settore residenziale francese tornerà a livelli non lontani dai livelli massimi registrati nel periodo 2006-2007.

FRANCIA: LA RIPRESA DELLE COSTRUZIONI NEL SETTORE RESIDENZIALE

	Numero	Variazione % su base annua	Periodo di riferimento
Permessi di costruire	470.947	21,8%	4° trimestre 2004
<i>Nuove abitazioni</i>	<i>412.716</i>	<i>23,2%</i>	
<i>Ampliamenti</i>	<i>58.231</i>	<i>12,7%</i>	
Abitazioni cantierate	375.143	16,0%	4° trimestre 2004
<i>Nuove abitazioni</i>	<i>336.185</i>	<i>15,9%</i>	
<i>Ampliamenti</i>	<i>38.958</i>	<i>16,4%</i>	

Nota: il periodo di riferimento è Marzo 2010-Febbraio 2011

Fonte: Elaborazione Ance su dati Ministero francese dello Sviluppo Sostenibile

La politica industriale francese

L'adozione, da parte del Governo francese, **di una chiara politica industriale** volta a rilanciare il settore delle costruzioni e a favorire l'evoluzione del mercato verso la costruzione e l'acquisto di abitazioni sostenibili, **attuata attraverso strumenti efficaci, spiega in gran parte la netta ripresa del settore residenziale francese.**

Una politica industriale, contenuta principalmente nelle cosiddette leggi "Grenelle", che si inserisce nella **strategia francese per il raggiungimento degli obiettivi europei "20/20/20" in materia di clima ed energia** (orizzonte 2020) ma risponde anche ad esigenze di rilancio dell'economia e del mercato delle costruzioni in particolare. Molte delle misure contenute nelle leggi "Grenelle" sono state infatti finanziate o potenziate nell'ambito del Piano di rilancio dell'economia approvato nel gennaio 2009.

In Francia, la politica industriale relativa al settore delle costruzioni residenziali si basa su **4 tipi di interventi**:

- a favore della **costruzione di alloggi sociali**;
- per la **costruzione o l'acquisto della proprietà della prima casa**;
- a favore della **costruzione di edifici a basso consumo di energia** e della **riqualificazione energetica degli edifici**;
- a favore della **costruzione di alloggi destinati alla locazione**.

Secondo alcuni analisti del mercato francese, le **3 principali misure che hanno spinto la ripresa nel mercato residenziale** sono quelle relative:

- alla costruzione di alloggi destinati alla locazione: con il dispositivo "Scellier", gli investitori privati sono stati fortemente incentivati ad impiegare le loro risorse nel settore delle costruzioni;

- all'acquisto e, soprattutto, alla costruzione della prima casa: con lo strumento del Prestito a Tasso Zero (c.d. "PTZ") lo Stato ha aiutato le categorie meno abbienti ad acquistare la prima casa;
- alla costruzione di alloggi sociali da parte di enti pubblici (c.d. HLM = ex-ATER).

Principali strumenti adottati

Di seguito si illustreranno in dettaglio i principali strumenti adottati in Francia per rilanciare il settore delle costruzioni.

1. DISPOSITIVO "SCELLIER"

La disposizione riconosce all'acquirente (soggetto all'imposta sul reddito delle persone fisiche, ossia privato o imprenditore individuale o società di persone) di immobili residenziali di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati, da destinare alla locazione, acquistati tra il 1° gennaio 2009 ed il 31 dicembre 2012, una deduzione dal reddito imponibile complessivo.

In via generale, la deduzione è pari ad una percentuale del prezzo d'acquisto dell'immobile, nel limite massimo di spesa di 300.000 euro, da ripartire in quote annuali di pari importo per un periodo di nove anni.

La stessa percentuale varia a seconda dell'anno d'acquisto o costruzione. Nello specifico, è pari a:

- 25%, se l'acquisto è stato effettuato nel biennio 2009-2010;
- 15%, se l'acquisto è effettuato nel corso del 2011;
- 10%, se l'acquisto sarà effettuato nel corso del 2012;

può, inoltre, essere aumentata di un ulteriore 10% nel biennio 2011-2012 (25% nel 2011 e 20% nel 2012), qualora l'immobile nuovo rispetti i requisiti di classe energetica elevata (fabbisogno annuo energetico non superiore a 50 MWh/m²/anno).

Il beneficio è riconosciuto a condizione che:

- l'abitazione sia localizzata in aree non rurali;
- il proprietario s'impegni alla locazione dell'immobile per un periodo minimo di 9 anni a soggetto diverso dai componenti del proprio nucleo familiare (o se si tratta di imprenditore individuale o società di persone, a soggetti diversi dai soci o componenti del nucleo familiare dei soci);
- il canone di locazione sia inferiore ai plafond stabiliti a livello statale (nella maggior parte dei casi, si rileva che i plafond risultano superiori ai canoni medi di mercato).

La disposizione in esame prevede anche un'ulteriore agevolazione nel caso in cui il contratto di locazione sia concluso:

- a favore di locatori con redditi inferiori a plafond stabiliti a livello nazionale, in base alla composizione del nucleo familiare ed alla tensione abitativa riconosciuta alla zona in cui è sito l'immobile;
- a canone inferiore del 20% rispetto ai suddetti plafond stabiliti a livello statale e adottati in via ordinaria.

Nel rispetto di queste 2 ultime condizioni, viene riconosciuto un ulteriore abbattimento del reddito da locazione pari al 30% del canone annuo complessivo. Solo in questa ipotesi, è riconosciuta inoltre all'acquirente un'ulteriore deduzione, pari al 2% del prezzo d'acquisto dell'immobile per anno, qualora si rinnovi il contratto di locazione, dopo i primi 9 anni, per un periodo pari a 3 o 6 anni.

Occorre precisare che questo meccanismo agevolativo è in vigore in Francia già da più di 10 anni ed ha subito modifiche significative in funzione dell'andamento del mercato e del fabbisogno abitativo.

Esso rappresenta, quindi, un esempio sia di utilizzo della leva fiscale come strumento di sostegno all'attività del settore, sia di coinvolgimento del risparmio privato (in sostituzione dell'intervento pubblico) nella risposta alle esigenze abitative di quei soggetti che, pur avendo una capacità reddituale al di sopra di quella fissata per l'edilizia sociale, non riescono comunque ad accedere alla proprietà immobiliare.

2. PRESTITO A TASSO ZERO (C.D. "PTZ+")

Si tratta di un prestito complementare al finanziamento acceso per l'acquisto dell'abitazione principale, per il quale il beneficiario dovrà restituire la sola quota capitale, senza corrispondere alcun interesse all'istituto erogante (quest'ultimo, sulla base di convenzioni stipulate con lo Stato, recupera gli interessi non corrisposti dall'acquirente, attraverso il riconoscimento di un credito d'imposta di pari ammontare).

Il prestito può finanziare le seguenti operazioni:

- l'acquisto di abitazioni di nuova costruzione;
- la costruzione di abitazioni, accompagnata eventualmente dall'acquisto dei diritti a costruire o del terreno;
- l'acquisto di abitazioni esistenti;
- gli interventi di ristrutturazione di immobili, con cambio di destinazione d'uso da non residenziale ad abitativo (assimilati ad alloggi di nuova costruzione);
- l'acquisto di una abitazione oggetto di contratti di locazione con patto di futura vendita;

- gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica delle abitazioni, sulla base di valori energetici previsti dal progetto di riqualificazione.

La quota finanziabile varia dal 5% al 40% del prezzo dell'operazione, stabilita in funzione delle caratteristiche oggettive dell'alloggio (esistente o di nuova costruzione), della localizzazione dello stesso (parametrata alla tensione abitativa della zona), della performance energetica dell'immobile e della composizione del nucleo familiare dell'acquirente. In ogni caso, l'importo del prestito non può superare il 50% dell'ammontare del finanziamento principale.

Condizione per la concessione del prestito è la destinazione dell'alloggio ad "abitazione principale" dell'acquirente¹ per l'intera durata del prestito stesso, che varia tra 5 e 30 anni.

Questa misura rappresenta un esempio di utilizzo della leva finanziaria come strumento di sostegno all'attività del settore, per favorire l'accesso alla proprietà immobiliare. Tra l'altro, si tratta di uno principali obiettivi stabili nel programma di Governo del Presidente Sarkozy.

3. COSTRUZIONE DI ALLOGGI SOCIALI DA PARTE DI ENTI PUBBLICI

In linea generale, si tratta di finanziamenti agevolati destinati non agli utilizzatori finali degli immobili, quanto piuttosto agli enti pubblici ed agli operatori privati specializzati che realizzano programmi di edilizia residenziale destinata alla locazione "a canone sociale".

Ne esistono 3 forme principali, tra le quali 2 specificatamente destinate agli organismi pubblici H.L.M. (cd. abitazioni a canone calmierato), che prevedono la concessione di prestiti a tasso agevolato per l'acquisto o la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla successiva locazione, di durata massima pari a 40 anni.

Alle operazioni finanziate mediante l'accensione di tali prestiti (sia l'acquisto che l'appalto per la costruzione degli immobili), soltanto per quelli concessi agli organismi H.L.M., viene ulteriormente riconosciuta l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 5,5%² e l'esenzione dalle imposte sul possesso degli immobili (TFPB che opera come l'attuale ICI) per un periodo di 25 anni.

Questi sono concessi dalla Cassa Depositi e Prestiti Francese (cd. C.D.C.).

La disposizione si fonda su una doppia leva, finanziaria e fiscale, per favorire l'aumento dell'offerta di social housing.

5 aprile 2011

¹Per "abitazione principale" si intende l'alloggio occupato per almeno 8 mesi l'anno.

² In Francia, l'aliquota IVA in misura ordinaria è pari al 19,6%.