

Nota Stampa

Confronto fiscale tra Italia, Spagna, Regno Unito, Francia e Germania

Senza Imu sulle prime case l'Italia potrebbe diventare il Paese ideale dove comprare... un castello

*In Italia si pensa alla detassazione, in Germania, solo di Iva, si paga il 19%,
in Scozia le tasse di passaggio sono salite dal 7% al 12%*

Milano, ottobre 2015 – Se le promesse del Governo Renzi dovessero diventare realtà e l'**Imu sulle prime case** venisse abolita del tutto, l'Italia diventerebbe il luogo ideale per chi sogna di **vivere in un castello** grazie al totale azzeramento di ogni imposta di proprietà. **LuxuryEstate.com** (www.luxuryestate.com), portale dedicato agli immobili di lusso e partner di **Immobiliare.it**, ha analizzato la pressione fiscale che grava sui castelli in alcune delle principali nazioni europee (Spagna, Regno Unito, Francia e Germania) confrontandola con lo scenario che va delineandosi nel nostro Paese.

In **Italia** i castelli rientrano nella categoria catastale **A9** (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici) e, stando alla possibile riforma in vista, saranno quelli che più di ogni altro immobile beneficeranno di consistenti tagli fiscali; se registrati come residenza principale del proprietario, si parla di circa 1.800 euro l'anno di riduzione sulle imposte. Ad oggi la tassa è ancora in vigore e chi acquista un castello come prima casa non può beneficiare degli **sgravi fiscali** ai fini dell'Iva. Se finora gli alti costi di manutenzione e la pressione fiscale hanno spinto le famiglie proprietarie a valutare seriamente opportunità di vendita ad acquirenti stranieri (al momento i principali interessati), con il taglio delle tasse, questa tendenza potrebbe invertirsi e il numero delle vendite ridursi.

La situazione fiscale è diversa per i castelli del **Regno Unito**, dove è più comune vengano questi utilizzati come abitazioni, essendo anche presenti in maggior numero e su tutto il territorio. Per i costi di mantenimento, esistono delle società che aiutano i proprietari a sostenere le spese purché aprano al pubblico una parte delle loro dimore di interesse storico. Ma comprare un castello nel Regno Unito non è un'impresa accessibile a tutti, dato che per gli acquirenti stranieri sono previste diverse imposte aggiuntive e la pressione fiscale su questo tipo di immobili non sembra tendere al ribasso, anzi: in **Scozia**, per esempio, la *Land and Buildings Transaction Tax* è salita da poco dal 7% al 12%.

Potrebbe essere più fortunato, invece, chi decide di comprare un castello in **Spagna**: qui, se il comune in cui si trova l'immobile riconosce il suo valore e lo dichiara **monumento storico** di interesse culturale, scatta l'abolizione della tassa di proprietà. Dall'analisi del portale, però, è risultato che molti dei castelli in vendita sul territorio spagnolo necessitano di importanti interventi di ristrutturazione.

Cambia del tutto la situazione in **Francia**, dove non esiste la categoria immobiliare “*chateau*” e, di conseguenza, i castelli sono equiparati a tutti gli altri immobili, portando i proprietari a spendere mediamente tra i 4.500 e gli 8.500 euro l’anno.

La **Germania** riserva una pressione fiscale più ridotta a chi decide di vivere in uno dei meravigliosi castelli che si trovano sul suo territorio; qui le tasse sulla proprietà oscillano tra il 3,5% e il 5% del valore dell’immobile. Se, però, il castello viene acquistato per uso privato, si applica un’IVA sulla compravendita **pari al 19%**. L’unico vantaggio, vista l’età dei castelli tedeschi, è l’esenzione dall’obbligo di redigere un certificato sulla prestazione energetica della dimora.

Paese che vai...castello che trovi

I prezzi dei castelli subiscono, chiaramente, delle forti oscillazioni sulla base delle loro dimensioni ma anche e soprattutto dello stato di conservazione. In ogni caso, si parla di cifre che partono dal milione fino ad arrivare a **15-20 milioni di euro**.

In Italia, Spagna e Regno Unito questo tipo di dimore è diffuso più o meno su tutto il territorio nazionale - va detto che, per l’Italia, Toscana e Umbria rimangono le regioni con la più alta offerta di castelli in vendita; mentre in Germania e Francia si concentrano solo in alcune aree.

Durante l’analisi effettuata da LuxuryEstate.com, in collaborazione con Immobiliare.it, sono emerse alcune **differenze estetiche tra i castelli europei**. Nel Regno Unito, essendo più comune la vita in un castello, si trovano **soluzioni di design** moderne e gli interni, dalle immagini, appaiono di gran lunga più vissuti che altrove.

In Germania la maggior parte dei castelli ancora in piedi è di tipo **asburgico**, quindi molto riconoscibile, mentre in **Italia** vantiamo una varietà piuttosto ampia: dalle antiche **torri merlate** alle dimore ottocentesche, più simili a palazzi e spesso inglobati nei centri urbani.

Dalle immagini a corredo degli annunci è sempre molto facile intuire il Paese in cui si trova il castello: **armature**, pesanti mobili in legno e colori scuri portano subito alla Spagna, dove rimane forte l’impronta classica; **giardini** ed enormi spazi esterni sono invece tipici dei castelli francesi.

Ricche tappezzerie e **arredi austeri** sono riconoscibili nella maggior parte degli annunci in Germania, mentre in Italia emerge la tendenza a lasciare intatte **pareti con pietre a vista**. Nel Regno Unito la modernizzazione la fa da padrona, nonostante i **camini originali** rimangano al centro di molte soluzioni abitative.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Andrea Polo - Vittoria Giannuzzi - Federica Tordi

348.0186418 - 392.9252595 - 391.4738883

02.5550180-154-159; 02.87107408-13-09

ufficiostampa@immobiliare.it

Noesis Comunicazione per Immobiliare.it

Sara Cugini, Chiara Montani

Tel. 02 8310 511

sara.cugini@noesis.net; chiara.montani@noesis.net