

## RESIDENTIA L'UNICO FONDO IMMOBILIARE DEDICATO AL TICINO

Il mercato immobiliare è da sempre un settore accattivante per grandi e piccoli investitori. In particolare per questi ultimi, esistono i cosiddetti "fondi immobiliari", strumenti interessanti che possono offrire diversi vantaggi. Abbiamo chiesto a Matteo Pagani, titolare dello Studio Fiduciario Pagani SA a Lugano, di parlarcene.



Matteo Pagani

### Quali sono gli effettivi vantaggi che i fondi immobiliari offrono ai piccoli investitori?

I fondi immobiliari, soggetti alla supervisione della FINMA, sono uno strumento dagli innumerevoli vantaggi: dall'apertura del mercato ai **piccoli investitori**, alla **diversificazione** del rischio, dalla **professionalità** ai **vantaggi fiscali** fino ad arrivare alla **liquidità**. Vediamoli nel dettaglio: innanzitutto questi fondi danno la possibilità anche a **piccoli investitori** di entrare nel nostro mercato immobiliare a reddito, sinonimo di stabilità e di rendimento costanti nel tempo. In effetti, l'investimento minimo richiesto è di norma molto basso, a dipendenza dei singoli fondi. Il fondo immobiliare permette inoltre di prendere una partecipazione più o meno piccola in un **portafoglio immobiliare ben diversificato** geograficamente, senza dimenticare che l'acquisto di immobili più importanti permette di approfittare di economie di scala che i piccoli immobili non consentono. Acquistare un fondo permette di approfittare della **professionalità** della struttura che lo gestisce, permettendo di evitare spiacevoli inconvenienti che possono sorgere in occasione dell'acquisto diretto di una proprietà immobiliare.

Infine, i detentori delle quote di un fondo immobiliare di diritto svizzero **non pagano imposte patrimoniali e sui dividendi** (per i redditi che provengono dagli investimenti immobiliari). Questo significa che nella dichiarazione il valore fiscale del fondo sarà tendenzialmente nullo come anche i dividendi incassati, ed entrambi non verranno conteggiati né a livello di imposte né a livello di aliquote. Le quote della maggior parte dei fondi si possono **acquistare o vendere** direttamente sulla borsa di quotazione del fondo scelto.

### Nel 2009, dalla sinergia tra Banca dello Stato del Cantone Ticino e Studio Fiduciario Pagani SA è nato un fondo immobiliare particolare: Residentia. Di cosa si tratta esattamente?

**Residentia** è l'unico fondo immobiliare dedicato al territorio della Svizzera italiana e vanta un portafoglio immobiliare che supera i 100 milioni di franchi distribuito su tutto il territorio cantonale, da Biasca a Bellinzona, Locarno, Lugano, Chiasso. Gli immobili sono quasi esclusivamente **residenziali** dedicati alla classe media, con rendimenti interessanti e con una **diversificazione** che permette di avere un **buon rendimento** e di **diminuire drasticamente** i rischi. **Residentia**, dopo il periodo di consolidamento e di gestione oculata del proprio parco immobiliare, ha raggiunto nel 2014 oltre il **3% di dividendi distribuiti**, che lo colloca al **primo posto** tra i fondi con investimenti immobiliari residenziali diretti quotati alla borsa di Zurigo (fonte: studio sui fondi immobiliari del Credit Suisse).

Come detto sopra, sul dividendo incassato l'investitore non pagherà praticamente **alcuna imposta**, cosa che invece deve fare per altri investimenti a reddito fisso quali le obbligazioni. **Residentia** è **quotato alla borsa di Zurigo** al prezzo di ca. 1'180 Chf per ogni azione, che corrisponde quindi all'investimento minimo richiesto. Per ottenerlo basta chiedere alla propria banca di acquistarlo sulla borsa di Zurigo.