

Entra in vigore la prima “property tax” cinese

Il 28 Gennaio 2011 è entrata in vigore in Cina la prima “*property tax*” per il momento applicata solo agli acquisti di seconde case realizzati a Shanghai e Chongqing. La tassa, preannunciata da molti mesi, si inserisce nel solco della politica restrittiva che il Governo di Pechino ha applicato al settore del Real Estate dal secondo semestre del 2009 per contrastare l’aumento, in apparenza irrefrenabile, del valore della terra e del prezzo delle unità immobiliari (specialmente ad uso abitativo). Secondo il Ministro delle Finanze cinese nel 2010 il prezzo degli immobili nelle città di “prima fascia” (cioè quelle costiere) è aumentato del 20% rispetto al 2009.

Nel luglio 2010 il Consiglio di Stato ha emesso un Regolamento che aumenta del 10% la somma che l’acquirente deve obbligatoriamente versare a titolo di deposito per acquistare una prima casa (si passa dal 20% al 30% del prezzo) o una seconda casa (il deposito è aumentato dal 50% al 60% del prezzo complessivo).

Nell’ultimo quadrimestre del 2010 la Bank of China ha incrementato per ben quattro volte il coefficiente di riserva obbligatoria delle banche per frenare la facile concessione di crediti che genera l’enorme flusso di denaro che in gran parte si dirige verso il mattone.

Un’ulteriore misura adottata dal Governo cinese è stata l’estensione delle restrizioni agli acquisti di unità immobiliari (analizzate nella nostra precedente Newsletter n. 8 del 2010: La Bolla Immobiliare cinese: restrizioni normative e ricerca di nuovi spazi) dalle città costiere alle città di “seconda” e “terza fascia” (come Tianjin, Shenzhen, Nanchino, Hangzhou, Ningbo nella Provincia dello Zhejiang e le città da Fuzhou fino a Xiamen nella Provincia del Fujian) in quanto dalla seconda metà del 2009, per effetto del pacchetto di misure restrittive approvate in materia di Real Estate dal Governo cinese, buona parte degli investimenti nel settore immobiliare si erano progressivamente spostati dalla costa verso le zone centrali ed occidentali della Cina.

L’ultima misura in ordine di tempo è la “**property tax**” il cui nome non deve trarre in inganno, dal momento che l’obiettivo del Governo non è tassare l’acquisto di seconde case (considerato un indice dell’elevata capacità reddituale del contribuente) bensì **ostacolare l’aumento incontrollato del prezzo degli immobili**: ai proprietari di seconde case a Shanghai si applica la tassa nella misura dello 0,6% del prezzo di acquisto, ma l’aliquota si riduce allo 0,4% nel caso in cui il prezzo pagato sia inferiore al doppio del valore di mercato dell’immobile.

A Chongqing l'aliquota della tassa sulla proprietà è pari allo 0,5%, se il prezzo di acquisto è di due o tre volte superiore al valore di mercato dell'immobile. Nel caso in cui il prezzo corrisposto per acquistare la seconda casa sia tra il triplo ed il quadruplo del valore di mercato, l'aliquota della tassa sulla proprietà aumenta fino al 1% (in ogni caso la legge stabilisce che non possa superare il 1,2%).

La regolamentazione applicabile a Chongqing è più severa rispetto a quella di Shanghai, poiché prevede che la tassa si applichi non solo a qualunque tipo di abitazione (sia essa di lusso – “villas” – o popolare) ma anche a qualsiasi persona fisica che non abbia un lavoro o una stabile attività nella città.

Il Sindaco di Chongqing, Huang Qifan, ha dichiarato che la tassa sulla proprietà dovrebbe portare alle casse della Municipalità non meno di 200 milioni di RMB (circa 31 milioni di dollari USA) nel 2011 e che questa misura è principalmente **destinata a ridurre la speculazione edilizia** consentendo una migliore allocazione degli immobili.

Essendo trascorsi solo pochi giorni dalla sua entrata in vigore è difficile dire se la “property tax”, a differenza delle misure che l'hanno preceduta, sarà in grado di frenare la speculazione edilizia.

Un dato è certo: il mattone continuerà ad attrarre sempre più cospicui investimenti fino a quando il cinese “medio” non avrà a disposizione altre alternative, parimenti redditizie e sicure, per investire i propri soldi.

Avv.ti Giampaolo Naronte e Claudia Spriano

Shanghai Office: Changle Rd. 989, The Center, Shanghai (PRC)
shanghai@studiozunarelli.com

Milan Office: Via V. di Modrone n. 6, 20122, Milano (ITA),
giampaolo.naronte@studiozunarelli.com claudia.spriano@studiozunarelli.com