

TUNISIA: MERCATO IMMOBILIARE LOCALITA' TURISTICHE

Prezzi in aumento e ritorno degli stranieri, italiani compresi

Le mete del buen retiro rimangono Hammamet e Nabeul

“Oggi la rete Tecnocasa in Tunisia conta 35 agenzie attive e altre 15 sono in fase di apertura, - afferma **Luigi Sada, Amministratore Delegato di Tecnocasa Franchising SpA** - coprendo buona parte della città di Tunisi e della fascia costiera. I collaboratori delle agenzie Tecnocasa in Tunisia sono preparati per assistere anche gli italiani che desiderano acquistare casa o trasferirsi in Tunisia, supportandoli in tutte le fasi della compravendita anche per quanto concerne le pratiche burocratiche ed amministrative”.

“La crisi economica legata alla pandemia del COVID, - racconta **Walid Zahag, Responsabile dello Sviluppo Gruppo Tecnocasa in Tunisia** - ha impattato sul mercato immobiliare in Tunisia portando ad un calo delle compravendite pari a -15,8% nel 2020 rispetto al 2019. Nel dettaglio la diminuzione delle transazioni è avvenuta come segue:

- Terreni: - 14,9%
- Appartamenti: - 19,2%
- Case e ville: - 18,7%

Tuttavia, questa decrescita non è stata indotta solo dall'emergenza sanitaria, infatti altri fattori hanno concorso al calo delle compravendite, come ad esempio l'introduzione dell'IVA al 19% sul nuovo residenziale, l'aumento della tassa di registro al 30% e l'incremento del costo dei mutui (il tasso d'interesse ad oggi è a circa il 9,5%).

Malgrado questo rallentamento, **l'indice generale nazionale dei prezzi degli immobili ha continuato la sua curva ascendente con un aumento del +5,7% nel 2020 rispetto al 2019**. Crescita delle quotazioni in tutte le tipologie:

- Terreni: + 6,3%
- Appartamenti: + 4,4%
- Case e ville: + 4,8%

Il mercato immobiliare residenziale è costituito principalmente da tunisini, notoriamente molto attaccati al mattone (sono infatti più del 78% le famiglie che sono proprietarie dell'immobile).

L'acquisto da parte di stranieri rappresenta una parte marginale delle compravendite, anche se abbiamo notato un **ritorno progressivo di acquirenti stranieri**; la maggior parte di loro sono pensionati europei attratti sia dal clima sia dal basso costo della vita.

L'aumento del cambio dell'euro paragonando al dinaro (1 Euro=3,25 Dinari) favorisce l'investimento immobiliare sia dei tunisini residenti all'estero sia degli stranieri, che hanno visto aumentare notevolmente il loro potere d'acquisto, approfittando anche delle agevolazioni statali.

Gli acquisti tramite valuta estera fatti da stranieri o tunisini residenti all'estero permettono di non pagare la tassa di registro.

I **pensionati** europei, principalmente italiani e francesi, hanno anche un'**agevolazione** di più del 90% sulle tasse sulla pensione. Chi trasferisce la residenza in Tunisia, o meglio il pensionato che trasferisce la residenza in Tunisia, riceve la pensione lorda, ovvero non paga più le tasse allo Stato italiano ma a quello tunisino. In Tunisia verrà applicata un'aliquota fiscale compresa fra il 3% e il 5% circa di tassazione sulla pensione lorda. Da sottolineare che la defiscalizzazione della pensione viene concessa anche agli ex dipendenti statali, quindi anche i titolari di pensioni ex INPDAP godono di questo regime di tassazione agevolato in Tunisia contrariamente a quanto avviene in tutti gli altri Paesi eccezion fatta per Australia, Senegal e forse Ecuador.

A tali **vantaggi fiscali** vanno poi sommati gli effetti del ridotto costo della vita che in Tunisia grazie al cambio favorevole consente di triplicare il potere reale di acquisto.

Le agevolazioni fiscali per i pensionati che trasferiscono la loro pensione sono regolate dalla Convenzione contro le doppie imposizioni fra Italia e Tunisia, valida dal 1981; si è liberi di scegliere se pagare le tasse allo stato italiano o tunisino.

La legge tunisina n. 2006-85 del 25 dicembre 2006 ha sancito, a partire dall'anno 2007, un regime di abbattimento della tassazione dell'80% sulle pensioni lorde percepite dai cittadini di vari Paesi, tra cui l'Italia, con la quale la Tunisia ha in essere una convenzione fiscale. Assoggettare la propria pensione al sistema di tassazione in Tunisia equivale a pagare un'aliquota media del 3% / 5% sull'imponibile pensionistico lordo, contro un'aliquota media del 30% in Italia. In definitiva una fetta consistente della pensione rimane nelle tasche di chi ha lavorato una vita per ottenerla.

Facciamo un esempio pratico, basato su una pensione lorda di 20.000 € annui:

- Pensione lorda annua: 20.000 €
- 80% quota non tassata: 16.000 €
- 20% quota tassata: 4.000 €
- Tassa del 15% su 4.000 € = 607 €

In Italia si pagherebbe il 30% circa su 20.000€ = 6.000 € (minimo).

In sostanza si pagheranno tasse con un'aliquota complessiva del 3% o 5% sulla pensione lorda contro una tassazione del 30% circa in Italia, quindi quello che si paga in un anno in Tunisia, è quello che equivarrebbe al mese in Italia.

Il numero di pensionati italiani è quasi raddoppiato negli ultimi 3-4 anni passando da circa 3.500 a più di 6.000 soggetti.

Quasi il 70% di loro hanno scelto la zona del "CAP BON" ovvero le località turistiche di **Hammamet e Nabeul**. La vicinanza alla capitale, la vivacità e la presenza da anni di una comunità italiana e francese ben radicata, fanno sì che sia la meta preferita dagli Italiani.

Il resto degli acquisti è suddiviso tra le altre città turistiche come **Bizerte, Sousse, Monastir, Mahdia e l'isola di Djerba**.

Più del 90% dei pensionati che si sono stabiliti in Tunisia hanno scelto di affittare casa e decidere più tardi se comprare.

Interessante avanzamento delle altre località costiere, meno conosciute, ma con delle potenzialità di sviluppo importanti, che stanno iniziando ad attrarre la clientela locale e straniera. Parliamo soprattutto di Kelibia, Hergla, Chebba, Zarzis.

L'offerta immobiliare la più ampia a livello di nuove costruzioni si ritrova a Sousse, Hammamet e Mahdia".