OGGI COMPRARE CASA CONVIENE

L'IMMOBILIARE A DUBAI

Il Governo di Dubai negli ultimi anni si è impegnato ad introdurre nuove leggi volte a regolamentare sempre meglio il settore del real estate, con il primario obiettivo di tutelare l'investitore per evitare gli abusi e gli errori compiuti nel corso del boom del 2007 e 2008. Oggi comprare casa a Dubai conviene e si è più tutelati.

Fino a qualche tempo fa la maggior parte dei media parlavano sempre positivamente di Dubai, consigliando in particolare di investire nel mattone. Sappiamo invece che la crisi finanziaria mondiale ha messo in crisi anche questa tanto rinomata località, forte di numerosi e lussuosi investimenti nel settore immobiliare, ma anche di tante promesse solo in parte mantenute. I dati attuali parlano chiaro; un'elevata percentuale di investitori del Belpaese a Dubai non si ritiene appagato. Molti non hanno ricevuto nemmeno le chiavi di casa. Altri invece hanno coronato il loro sogno. Attualmente il Governo di Dubai ha varato leggi in favore degli acquirenti stranieri intensificando il controllo e la tutela degli acquisti nel paese: fra le ultime riforme attuate, quella rivolta alla stabilizzazione dei prezzi inerenti tanto le locazioni quanto le vendite. Secondo una recente indagine del REISS (Real Estate Investor Sentiment Survey), Dubai è stata indicata, da investitori istituzionali, come la città più competitiva del Medio Oriente e del Nord Africa (MENA) per trasparenza del mercato, disponibilità di immobili di grande qualità ed apertura al mercato in termini di liberalizzazione. Ingenti gli investimenti statali in progetti di pubblica utilità e liberalizzazione del mercato immobiliare: questa brillante

Cantieri al lavoro nel 2006

combinazione ha posto le basi per la crescita di quella che si potrebbe definire come la nuova frontiera dell'economia degli UAE. Parallelamente, operatori privati ed imprese pubbliche hanno realizzato opere creando il presupposto per lo sviluppo del mercato del Real Estate che è oggi a Dubai, nonostante la flessione, al centro dell'interesse degli operatori di tutto il mondo, attratti dalle particolari e vantaggiose condizioni poste in essere dalle autorità governative locali.
Al fine di incentivare ulteriormente la crescita del settore immobiliare, il Ministero dell'Economia di Dubai ha istituito, all'interno del proprio territorio, numerose zone di libera iniziativa economica caratterizzate da vantaggi di natura fiscale. Veri e propri agglomerati urbani, ognuna di queste zone è stata identificata con una specifica destinazione e con il chiaro obbiettivo di attrarre investimenti stranieri. Tra le zone più innovative in tal senso, la Dubai Silicon Oasis (DSO) che, istituita dal governo locale nel 2004, è considerata uno dei più importanti centri per l'innovazione, il design e lo sviluppo dell'elettronica avanzata. Motore per la crescita di un'economia basata sull'innovazione, permette costi operativi concorrenziali, offre moderne infrastrutture ed un avanzato sistema tecnologico, esenzione totale da imposte fino al 2055 ed il possesso della proprietà al 100%. Locazioni agevolate concludono l'ampio ventaglio di indubbi vantaggi di questa che è solo una fra le numerose zone free tax esistenti. Fra queste: Internet City, la "Silicon Valley del Golfo Persico", dove hanno investito alcuni fra i più importanti brands industriali dell'High Tech mondiali; Dubai Knowledge Village, destinata alla formazione accademica; Jabel Ali Free Zone, centro di attività industriali di stoccaggio e distribuzione, assemblaggio

Sullo sfondo il rinomato Burj Al Arab Hotel 7 stelle

STRANIERI: LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE A DUBAI. Fino al 2006 la proprietà immobiliare a Dubai, di fatto, non era regolata poiché mancava un registro ufficiale degli immobili. Inoltre, per lo straniero non era possibile acquisire la piena proprietà dell'immobile ma solo una proprietà temporanea. Nell'ottica di rassicurare gli investitori e di creare un mercato solido e trasparente, nel 2006 è stata introdotta a Dubai la legge n. 7/2006 che prevede anzitutto la registrazione del diritto di proprietà sull'immobile in un apposito registro (paragonabile al nostro catasto). La legge ha introdotto poi un ulteriore elemento di novità laddove consente anche agli stranieri di acquisire la piena proprietà (o il diritto di locazione per 99 anni) di immobili siti in determinate aree di Dubai designate dal Governo (c.d. freehold o leasehold property area). In tutte le altre aree, invece, solo i cittadini o le società degli Emirati Arabi o dei Paesi del Golfo possono acquisire la proprietà piena dell'immobile.

e produzione, situata in prossimità dell'omonimo aeroporto. Numerose sono ancora le zone in fase di sviluppo e numerosi i benefici che queste locations portano come valore aggiunto al prodotto immobiliare: dinamicità, infrastrutture a livello mondiale, posizione centrale tra Europa ed Asia, sede locale per molteplici fra le più dinamiche società internazionali, sistema informatico all'avanguardia, proprietà al 100%, nessuna tassazione sui redditi delle società, nessuna tassazione sui redditi personali, diritto di rimpatrio del capitale, nessuna tassazione su importazione ed esportazione, incentivi agli investimenti, bassi costi operativi, facile accesso ad un mercato da miliardi di persone.
Strettamente connesso allo sviluppo urbanistico è il settore turistico. Una politica attenta, investimenti mirati ed innovativi progetti immobiliari continuano ad attirare attenzione promuovendo progetti architettonici innovativi nell'intera Dubai City che, unica nel suo genere, offre sempre nuove opportunità d'investimento anche in zone fiscalmente meno convenienti di quelle sopra menzionate. Il progetto di una "città nella città" dall'atmosfera cosmopolita, ha dato vita ad insediamenti urbani sull'acqua, comparabili solo ai più esclusivi quartieri costieri delle più importanti città del mondo. Tra questi le zone di Dubai Marina e Palm Islands offrono ville e appartamenti esclusivi che, circondati da infrastrutture di elevatissimo standard, incrementano lo sviluppo sostenibile e di conseguenza il valore degli investimenti immobiliari.

Di Micaela Miniotto
MHABITA Immobili Esclusivi

TUTELARE L'INVESTITORE

Avvocato Meani, innanzitutto da cosa nasce il grande interesse per gli investimenti immobiliari in questa incredibile città chiamata anche "La perla del Golfo"?

R: Oggi, nonostante la crisi che ha ridotto sensibilmente la crescita immobiliare, Dubai vanta le migliori infrastrutture in un'area di migliaia di chilometri (si pensi agli aeroporti, ai porti ed ai trasporti locali, quali la metro). Un simile sistema infrastrutturale, unitamente alla posizione strategica a cavallo tra 3 continenti (Europa, Africa e Asia), ha permesso a Dubai di divenire una destinazione ideale per gli affari che si sviluppano nell'area che va dal Mediterraneo fino alla Cina. Inoltre, la collocazione su un mare splendido, i servizi alberghieri di primissima categoria, lo shopping di lusso e le molte attrazioni turistiche, unite ad un clima che, per la maggior parte dell'anno, è degno dei paesi caraibici, l'ha anche resa una meta ambita per il turismo internazionale. Alla base del tumultuoso sviluppo immobiliare di Dubai degli ultimi anni vi è inoltre una legge che dal 2006 consente anche agli stranieri di divenire proprietari pieni di unità immobiliari in determinate zone della città. Questa lungimirante scelta del legislatore locale ha attirato costruttori da tutto il mondo che hanno iniziato ad erigere progetti sempre più imponenti a cui si sono affiancati investimenti ingentissimi da parte delle autorità locali nella costruzione di infrastrutture moderne ed all'avanguardia.

In cosa consiste la sua attività, quale aiuto fornite a chi intende comprare casa a Dubai?

R: Il nostro studio, denominato non a caso DubaiLegal.it, è organizzato proprio per offrire un'assistenza completa all'investitore italiano che intende operare a Dubai e più in generale negli Emirati Arabi Uniti. Abbiamo sede sia in Italia che a Dubai ove operano non solo legali di lingua araba, ma anche avvocati di lingua italiana. Questo ci consente di assistere il cliente che intende investire negli Emirati fin dalla pianificazione dell'operazione in Italia, accompagnandolo poi in loco al fine di portare a buon fine l'investimento. Pare giusto evidenziare che oggi l'investimento immobiliare a Dubai è un'operazione interessante ma comunque complessa, poiché il governo locale si sta rapidamente adattando alle migliori prassi internazionali emanando leggi volte a tutelare l'investitore straniero.

In Italia sappiamo che i proprietari d'immobili devono far fronte a tassazioni elevate, oltre a continue spese burocratiche e di gestione. A cosa va incontro invece lo straniero che investe in questa città?

R: Abbiamo già evidenziato come il Governo di Dubai negli ultimi anni si sia impegnato ad introdurre leggi volte a regolamentare sempre meglio il settore real estate, con il primario obiettivo di tutelare l'investitore ed evitare gli abusi e gli errori compiuti nel corso del boom del 2007/2008. Da un punto di vista fiscale, è noto che Dubai ha un livello di tassazione pressoché pari a zero. Peraltro, i trasferimenti immobiliari sono attualmente tassati al 2% del valore della transazione, prevedendosi normalmente la suddivisione degli importi equamente tra venditore e compratore. E' poi prevista una tassa sulla municipalità che oggi si applica solo ai dipendenti stranieri di società che risiedono a Dubai ma che, probabilmente, si estenderà dall'anno prossimo a tutti i cittadini residenti. Va poi chiarito che gli immobili, siano essi appartamenti situati nei grattacieli o ville all'interno di grossi complessi residenziali, come in Italia,

hanno dei costi di gestione per la manutenzione ordinaria delle parti comuni. Costi, comunque, di gran lunga inferiori a quelli degli immobili italiani, se paragonati al servizio reso (sicurezza h24, piscine, palestra e giardini).

Ipotizzando una disponibilità economica di 500.000 euro, lei quale soluzione e quale posizione consiglierebbe ai lettori di Case Style che intendono comprare casa? Ci descrive anche l'investimento immobiliare ideale?

R: La disponibilità indicata consente sicuramente di acquistare un immobile di pregio, poiché oggi i prezzi sono davvero interessanti anche nelle migliori zone di Dubai. Nella scelta di quale immobile acquistare, molto dipenderà dallo scopo dell'investimento (residenza, vacanza, affitto) e dallo stile di vita di chi acquista. Per esempio, se si predilige il mare ed un ambiente turistico, l'acquisto di un appartamento con tutti i comfort a Dubai Marina o su Palm Jumeirah rappresenta pur sempre la destinazione migliore. Se invece si preferisce la tranquillità di una villa unifamiliare, si possono scegliere diverse zone, tutte ottimamente attrezzate quali Jumeirah Island, Medows, Arabian Ranches al cui interno sono presenti diverse tipologie di ville e tutti i servizi, quali una vasta scelta di negozi, supermercati, scuole, campi sportivi, golf clubs, centri medici, etc.

Sentiamo parlare spesso di rendita residenziale del 8%-12%, addirittura del 14%. Numeri a caso oppure reale opportunità?

R: Sicuramente i numeri indicati sono il frutto dell'euforia che regnava sul mercato qualche anno fa e che tanti danni, purtroppo, ha creato al mercato stesso. Oggi, che il mercato è maturato molto, non è più il momento di parlare di "rendite garantite" o di numeri a due cifre. Nel considerare la rendita bisogna sempre tenere presente che gli immobili hanno delle spese di gestione ordinaria che possono essere anche elevate. Si pensi ai condomini ove si trovano piscine, palestre, servizi interni, che portano a spese di amministrazione di rilievo. Le spese sono a carico del proprietario così come quelle di gestione nel caso ci si affidi ad un'agenzia che curerà tutte le pratiche relative alla locazione. Quindi, più che parlare di importi lordi pare corretto, per i possibili investitori italiani, parlare di importi netti ed ora credo di non sbagliare indicando nel 6% la rendita netta che si può ottenere dalla locazione di unità in zone di interesse.

Chi propone l'immobile in genere gestisce anche la fase di locazione per la messa a reddito?

R: In passato, spesso chi proponeva l'immobile si assumeva anche il compito di gestirlo e metterlo a reddito. Oggi il mercato sta cambiando e si sta sempre più specializzando per cui potrebbe valere la pena affidarsi ad agenzie che operano esclusivamente nel settore della gestione in modo da avere un rapporto chiaro e trasparente ed, infine, evitare abusi e sorprese.

La rendita è maggiore affittando o rivendendo un immobile?

R: In questo momento di mercato, ancora in una fase difficile, i prezzi sono scesi anche del 40% rispetto ai picchi di qualche

anno fa per cui, per decidere se affittare o vendere, occorre anzitutto considerare quando si è effettuato l'investimento. Ovviamente credo che oggi sia invece un buon momento per investire. Il mercato degli affitti è ancora dinamico, sebbene con rendimenti più bassi rispetto al passato, ma pur sempre molto alti se paragonati ai canoni di locazioni che si percepiscono nelle maggiori città italiane.

Dubai è islamica, come sono accolte le altre religioni?

R: A Dubai vi è un Governo tra i più aperti di tutto il mondo islamico in merito ai culti religiosi, dato che consente l'esercizio di tutte le altre religioni, ad eccezione di quella ebraica. A Dubai sono presenti comunità di tutte le religioni che convivono pacificamente e che sono libere di professare la loro fede. Per esempio, vi sono chiese cattoliche che sono molto frequentate da occidentali, e dagli italiani in particolare.

La casa l'abbiamo comprata, ora dobbiamo vivere la città. Lei che viaggia spesso in questa regione, quanto costa Dubai?

R: Come in tutte le località del mondo, la risposta dovrebbe essere "dipende da che stile di vita voglio adottare". Dubai offre opportunità per tutte le tasche e consente di svolgere attività e sport di vario tipo (dallo sci alla vela, dalle serate mondane ai circoli culturali). Mediamente il costo della vita è più basso rispetto alle città occidentali, ma bisogna però tenere conto che tutti i servizi sono a pagamento (sanità, scuole, trasporti). Lo Stato garantisce infatti unicamente la sicurezza, che peraltro è assoluta ed è, a mio avviso, uno dei pregi maggiori di Dubai.

Dubai non è solo immobiliare. Quali sono le opportunità per creare nuovo business? Si parla tanto anche delle Free Zones.

R: E' vero che il petrolio ha rappresentato un fattore cruciale di sviluppo di Dubai e di tutti gli Emirati dalla fine degli anni '60, e successivamente il settore immobiliare ha assunto un peso notevole, ma attualmente il commercio ed in generale il settore non petrolifero contribuiscono al 90% del Pil e la percentuale continua ad aumentare. I settori industriali, turistico e dei servizi sono in forte espansione favorendo la creazione di un'economia diversificata ed equilibrata, anche se il commercio rimarrà per molto tempo la spina dorsale dell'economia di Dubai. Questo sistema di commercio tradizionale, che ha fatto guadagnare a Dubai la reputazione di «Città dei Mercanti» del Medio Oriente, è sempre importante per le aziende straniere che intendono investire nella regione. Infatti Dubai, così come Abu Dhabi, non offre solo un ambiente d'affari regolamentato, liberale, ma anche l'esperienza della comunità commerciale locale e la familiarità con le pratiche commerciali internazionali ed uno stile di vita cosmopolita. Gli Emirati Arabi Uniti sono situati strategicamente a metà strada tra l'Estremo Oriente e l'Europa, sulle rotte commerciali est-ovest e tra gli ex paesi dell'Unione Sovietica e l'Africa sull'asse nord-sud. L'aeroporto di Dubai è classificato come uno dei più attivi al mondo in materia di flussi di viaggiatori in transito ed è legato a più di 130 destinazioni attraverso oltre 90 compagnie aeree. Le autorità marittime di Dubai - che gestiscono Port Rashid e Jebel Ali - sono incomparabili in tutta la regione in materia di efficacia e di infrastrutture. A Dubai ed Abu Dhabi non sono previste tasse sui profitti o sul reddito e viene offerta una libertà totale dei trasferimenti di capitale, inoltre dispongono di un settore finanziario sofisticato, le telecomunicazioni sono eccellenti, e il costo per creare un'attività commerciale è altamente competitivo. Dubai continua ad emanare leggi volte a favorire e rendere agevole ed interessante lo svolgimento del business da parte degli stranieri, a partire dalla creazione di numerose "zone franche" ove tutto è costruito in modo da rendere snella e redditizia l'attività di impresa. Nelle zone franche le aziende straniere sono autorizzate a creare società di loro proprietà totale o possono beneficiare di molti vantaggi grazie all'esenzione dei diritti d'importazione che si aggiungono alle condizioni d'investimento favorevoli presenti in tutti gli Emirati.

Chi intende invece aprire una sede di rappresentanza o un piccolo ufficio?

R: Le possibilità sono numerose e consentono anche alle piccole e medie imprese italiane di affacciarsi su questo mercato, che poi non è altro che un trampolino di lancio per tutta l'area limitrofa, in fase di enorme espansione. L'imprenditore deve però sapere che se è pur vero che Dubai rappresenta una città che offre grandi opportunità, al contempo richiede anche notevole serietà, dato che la concorrenza non manca. Quindi è sempre opportuno pianificare accuratamente il proprio business plan allorché si intende sbarcare in questo mercato, studiando attentamente le migliori strutture da adottare in relazione ai propri obiettivi ed alle proprie risorse. Del resto, le numerosissime opzioni di investimento offerte consentono di modulare la propria strategia di ingresso sul mercato in base alle specifiche esigenze della propria impresa e del proprio business.

Siamo al termine dell'intervista. Avvocato Meani, cosa consiglia ai lettori di Case Style… Dubai oggi conviene?

R: Dubai è cresciuta e sta continuando a crescere. La crisi degli ultimi anni ha creato, come tutti sappiamo, momenti di difficoltà per l'immagine della città ma, oggi più che mai, Dubai rappresenta il futuro e si colloca in un'area del mondo che è destinata a svilupparsi e divenire sempre più influente e ricca nei prossimi anni. Credo che questo sia un elemento fondamentale da prendere in considerazione allorché si debba valutare un investimento immobiliare in loco. D'altro canto, ormai i tempi dei facili guadagni e delle illusioni sono finiti ed il mercato, fortunatamente, è divenuto molto più serio e maturo e questo consente, se adeguatamente assistiti, di poter investire senza rischi nascosti. Il mio consiglio per coloro che intendono investire a Dubai è quindi quello di dedicare almeno un fine settimana per visitare la città, poiché solo in questo modo si potranno capire le ragioni che hanno spinto e continuano a spingere così tanti stranieri (si parla di circa 200 nazionalità diverse, per un totale di quasi 2 milioni di abitanti) a trasferirsi a vivere e a lavorare a Dubai. Tanto più che il volo dura meno di 6 ore e ci sono ormai diversi collegamenti diretti quotidiani da Milano, Roma e Venezia.

IL CONTO DI GARANZIA Il Governo di Dubai nel 2007 ha emanato la Legge n. 8 denominata "Escrow accounts of real estate development". La Legge ha creato un nuovo strumento di "garanzia" per gli acquirenti di immobili non ancora costruiti o in corso di costruzione (c.d. off-plan units). Secondo la Legge, per unità immobiliare off-plan si intende una parte divisa di un progetto immobiliare in costruzione. La Legge inoltre prevede uno specifico schema giuridico per tutelare il compratore che versa gli acconti di prezzo al costruttore: • i pagamenti devono essere depositati in uno specifico conto bancario (c.d. conto escrow) gestito da una Banca o altro organo terzo rispetto al costruttore; • il conto escrow viene gestito in conformità a condizioni e termini predefiniti ed approvati da un ente governativo, il Dubai Land Department. Questo ente ha anche il compito di monitorare e individuare ogni violazione delle norme che regolano la costituzione e l'operatività del conto escrow.

Dubai Marina - The Torch Penthouse

Appartamento situato nella zona più richiesta di Dubai Marina. L'unità immobiliare offre ampi spazi vivibili ed una spettacolare vista sul porto turistico. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 156.000

Palm Jumeirah - Villa

Delizioso appartamento arredato, ripostiglio, terrazza, cucina indipendente, armadi a muro, allarme, giardino, impianto di irrigazione, 3 posti auto e barbecue. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 185.000

Dubai Marina - Marina Mall Hotel

Appartamento di lusso in Hotel Marina Mall, luogo ideale per godere di un'elevata qualità di vita. Vista ininterrotta del porto turistico e della città. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 190.000

Al Ghozlan - The Greens

Grande opportunità. Esclusivo appartamento in posizione centrale di sicura comodità, adiacente a Dubai Internet, Media City e Sheikh Zayed Road. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 215.000

Dubai Marina - Penthouse

Appartamento arredato, sala studio, ripostiglio, balcone, cucina indipendente, pavimenti in marmo, armadi a muro, vasca idromassaggio, posto auto, barbecue, bagno e sauna. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 220.000

Marina Quays - Penthouse

Appartamento composto da una camera da letto e studio, posizione con fantastica vista sul porto turistico. Grandi spazi abitabili e connessione internet. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 156.000

Palm Jumeirah - Villa

Villa con sala studio, ripostiglio, sala giochi, terrazzo, balcone, cucina indipendente, pavimenti in piastrelle di ceramica, armadi a muro, 2 posti auto. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 285.000

Dubai Marina - Penthouse

Appartamento arredato, sala studio, ripostiglio, terrazzo, balcone, dispensa, cucina indipendente, pavimenti in marmo, armadi a muro, idromassaggio, bagno e sauna. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 435.000

Palm Jumeirah - Villa

Panoramica villa arredata, ripostiglio, terrazzo, balcone, dispensa, cucina, pavimenti in marmo, armadi a muro, giardino paesaggistico, impianto di irrigazione. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 460.000

Dubai Marina - Penthouse

Appartamento arredato, sala studio, balcone, cucina indipendente, pavimenti in marmo, armadi a muro, vasca idromassaggio, 2 posti auto, bagno e sauna. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 590.000

Palm Jumeirah - Kempinski Residences

Incantevole villa arredata, sala studio, sala giochi, terrazzo, pavimenti in marmo, tecnologia smart home, idromassaggio, giardino, impianto di irrigazione, sauna. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 650.000

Dubai Marina - Penthouse

Lussuoso appartamento arredato, sala studio, ripostiglio, sala giochi, terrazzo, cucina, ufficio, pavimenti in marmo, armadi a muro, vasca idromassaggio, bagno e sauna. *www.hamptons.ae*
Prezzo: € 1.270.000