Golfo Persico. Paradiso fiscale, bolla immobiliare, joint-venture, distribuzione del reddito: luoghi comuni e realtà

Dubai, quattro miti da sfatare

L'Emirato continua a crescere e ad attrarre investitori internazionali

Mondo & Mercati

Alberto Magnani

«Welcome expats». Benvenuti, stranieri. Dubai, la metropoli del Golfo con quasi 2 milioni di abitanti e uno skyline che include 20 dei 100 grattacieli più alti al mondo, continua ad attrarre investitori. L'Italia non fa eccezione. Basterebbero le tre linee quotidiane riservate da un colosso come Fly Emirates allo scalo di Malpensa per dire come e quanto l'Emirato stia saldando i ponti con Milano e il resto dell'Eurozona. I presupposti per piacere ci sono tutti: fisco leggero, grossi movimenti di capitali, investimenti a getto continuo nell'immobiliare. Il target? Soprattutto gli imprenditori, attratti da business in crescita e joint venture con le società locali. Ma anche neolaureati, professionisti, ingegneri... Ma che significa investire a Dubai? Ecco i luoghi comuni da sfatare.

1 Dubai è un paradiso fiscale come le Cayman

Non proprio, o non del tutto. Il Dubai Tax Income Decree, firmato nel 1969, non prevede quasi nessuna forma di tassazione sui residenti. Niente imposte su persone fisiche o redditi finanziari, niente Iva, niente ritenute. Non è prevista neppure l'imposta sul reddito societario. Le uniche forme di prelievo fiscale sono esercitate sulle grosse compagnie petrolifere e bancarie internazionali. I colossi dell'oro nero pagano aliquote stabilite nel contratto di concessione e royalty specifiche a seconda dei volumi di produzione. Le filiali degli istituti di credito scontano una tassa del 20% sui profitti. Da parte loro, i "locals" sono tenuti a versare solo una tassa sugli immobili sfruttati a fini residenziali e commerciali, come hotel o residence. L'importo dipende da grado e qualifiche: dirigenti e quadri scontano un'aliquota del 5%, gli impiegati più giovani e i neoassunti si limitano a un contributo annuo di circa 60 euro. I dazi doganali esistono, ma sono aggirabili con la registrazione in una delle free-zone della città: le "zone franche" senza restrizioni su trasferimento dei profitti e rimpatrio dei capitali. Le società straniere possono registrarsi per 15 anni, con possibile rinnovo di altri 15.

2 Dubai è di nuovo a rischio bolla immobiliare

A Dubai, i cantieri sono ovunque: nel circuito avveniristico della New town, a due passi dagli 830 metri di altezza del Burj Khalifa, nei quartieri popolati da indiani e pakistani. Si sta gonfiando una nuova bolla immobiliare, dopo il default sfiorato nel 2008? Le autorità assicurano di no. E puntano sull'Expo 2020 come testimonianza della solidità dell'emirato. Il ministro dell'Economia Al Mansoori, intervistato dai media locali sulla "psicosi da bolla" in circolazione, ha dichiarato che l'esposizione universale potrebbe portare fino a 25 milioni di visitatori. Con un rimbalzo per acquisti e visibilità del real estate. Nel frattempo si conferma il fascino del mercato delle abitazioni di lusso: il Knight Frank Global Forecast prevede una crescita tra il 10 e il 15%, prima performance su scala globale.

3 È obbligatoria la joint-venture con partner locali

Per aprire una società bisogna iscriversi al registro e attendere il via libera delle autorità. Sulla carta è necessaria una joint-venture sbilanciata a favore dei "locals", con una quota di partecipazione dei partner emiratini equivalente o superiore al 51%. Di fatto esistono due alternative. In primis, operare con una filiale. La sede di Dubai resterà al 100% di proprietà della società madre, sia pure con l'appoggio di uno sponsor emiratino. La seconda scappatoia, del tutto legale, sono le "free zone": aree individuate dal governo dove le società straniere possono operare senza spartizioni di capitale con soci locali. Un tempo le liste d'attesa non superavano il mese. Oggi con il boom di aziende interessate agli Emirati, le pratiche possono richiedere più di 90 giorni.

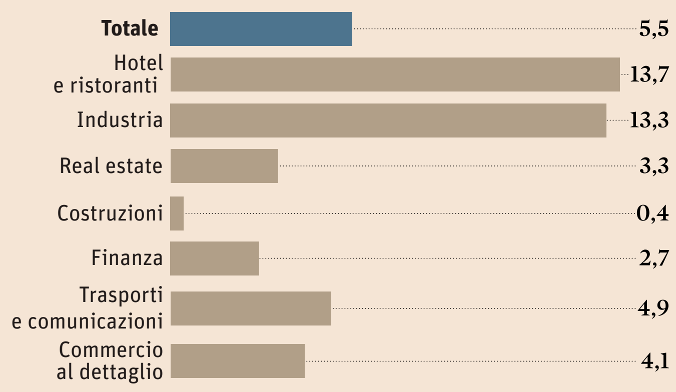
4 Ricchezza distribuita e pari opportunità per tutti

«Puoi vivere qui da 25 anni senza aver mai ottenuto, o addirittura chiesto, la cittadinanza». Ce lo fa notare un italiano, trapiantato a Dubai da più di un decennio. La prassi, per la quasi totalità dei residenti, è rinnovare il visto a cadenza triennale. Ma gli intralci nell'integrazione formale sono solo una delle falle nel sistema "costituzionale" di Dubai. Le virgolette sono dovute, in una monarchia assoluta dove i 200mila emiratini, il 10% della popolazione, ha fondato i suoi ritmi di sviluppo sul 90% di residenti stranieri. Un bacino di manodopera a prezzo stracciato, con tabelle di marcia che prevedono anche 26 giorni su 30 in cantiere per stipendi di 180 euro mensili. Niente a che a vedere con i patrimoni stellari degli sceicchi, quanto basta per sostenere le famiglie d'origine in Pakistan, India, Nepal o Filippine.

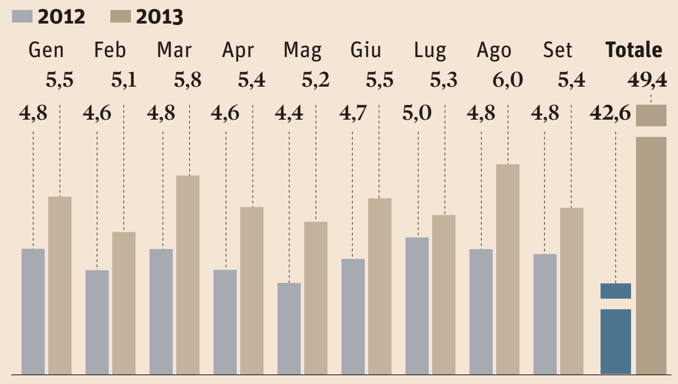
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il rilancio dei servizi

LA RIPRESA PER SETTORE
Variazione percentuale nel primo semestre su base annua



LA CRESCITA DI DUBAI INTERNATIONAL
Traffico passeggeri all'aeroporto internazionale di Dubai. **In milioni**



I NUMERI CHIAVE

18
Le free-zone di Dubai
Le società iscritte sono esentate da tasse e/o restrizioni sui movimenti di capitali e possono essere al 100% straniere

25 milioni
I turisti previsti dal Governo per l'Expo 2020
Secondo le stime del governo, l'evento dovrebbe generare 277mila posti di lavoro

10-15%
Real estate di alta gamma
La crescita dell'immobiliare di lusso a Dubai secondo le stime del Knight Frank Global Forecast

180
Stipendi bassi nei cantieri
Lo stipendio in euro del personale non qualificato nei cantieri edilizi. Il 90% è formato da popolazione immigrata proveniente soprattutto da India, Pakistan, Nepal e Filippine

L'ESPERTO

Immobiliare più sicuro dopo lo scoppio della bolla

di **Stefano Meani**

Lo scorso novembre è stata assegnato a Dubai il compito di organizzare l'edizione 2020 dell'Expo mondiale. Tutti i settori economici beneficeranno dagli investimenti collegati alla manifestazione, a cominciare da quello immobiliare dove si prevedono interventi governativi per oltre 32 miliardi di euro. L'economia di Dubai, dopo la crisi del 2009, è ripartita con una crescita del 4,5% prevista quest'anno e che potrebbe raggiungere la doppia cifra tra il 2018 ed 2021, grazie all'Expo. I prezzi degli immobili sono saliti del 30% negli ultimi 12 mesi.

Fino al 2006 la proprietà immobiliare a Dubai, di fatto, non era regolata poiché mancava un registro ufficiale. Inoltre, per lo straniero non era possibile acquisire la piena proprietà dell'immobile, ma solo una proprietà temporanea. Quell'anno è stata introdotta la legge 7/2006 che consente anche agli stranieri di acquisire la piena proprietà (o il diritto di locazione per 99 anni) di immobili in determinate aree. La legge ha inoltre stabilito l'obbligo di registrazione del diritto di proprietà sull'immobile in un registro paragonabile al nostro catasto gestito dal Dubai land department (Dld). Senza registrazione la transazione è priva di effetto. Una volta registrato il contratto di compravendita, il Dld rilascia un certificato di proprietà (title deed), che è l'unico documento che fa fede circa il diritto dominicale sul bene.

Con decreto 14/2007 è stato poi istituito uno specifico organismo, il Rera (Real estate regulatory agency), il cui compito è supervisionare l'attività sugli immobili e l'intermediazione immobiliare.

L'improvvisa apertura del mercato agli investitori stranieri e l'eccessiva offerta di progetti sulla carta (off-plan), a cui è subito seguita un'attività di rivendita incontrollata da parte degli speculatori, sono state però anche le cause della bolla immobiliare che è fragorosamente esplosa nel 2009, provocando non poche difficoltà finanziarie all'Emirato di Dubai. La crisi immobiliare ha però determinato anche effetti positivi poiché, da un lato, ha espulso dal mercato gli speculatori e tutti coloro che non erano professionalmente preparati e, dall'altro, ha imposto di adottare norme sempre più moderne e sofisticate, finalizzate alla tutela degli investitori stranieri.

Anche il mercato degli affitti è molto florido, con redditività interessanti, ed è sicuro, dato che le locazioni abitative hanno una durata abbastanza breve (di norma un anno, rinnovabile) e i pagamenti sono eseguiti in anticipo con assegni postdatati, che raramente rimangono impagati. Nell'ottica di rendere le procedure sempre più snelle ed efficaci, lo scorso settembre è stato inoltre istituito all'interno del Dubai land department il Centro per la risoluzione delle controversie in tema di locazione, che avrà il compito di sviluppare sistemi legali per una rapida soluzione stragiudiziale delle liti in materia.

Va poi detto che l'offerta immobiliare è ormai variegata e per tutte le tasche, passando dalle splendide ville delle zone più esclusive (penso a Palm Jumeirah o Emirates Hills), che presentano prezzi però molto elevati, agli appartamenti in zone meno centrali, ma pur sempre ben organizzate (Sport City o International City), con valori sicuramente accessibili e inferiori a quelli di molte città italiane.

Esaminati i vantaggi potenziali di un investimento, ci sono anche accortezze da seguire per evitare spiacevoli sorprese. Negli Emirati Arabi le transazioni immobiliari non vengono supervisionate dal notaio, per cui per evitare errori è consigliabile affidarsi a legali del settore. Occorre poi valutare con molta attenzione eventuali operazioni off-plan, verificando la solidità del costruttore e la serietà del progetto, tenendo in debita considerazione che, come avviene in tutto il mondo, gli acquisti di immobili ancora da costruire presentano sempre rischi di insuccesso. Nel caso poi si intenda affittare l'immobile è opportuno appoggiarsi a società di gestione immobiliare che consentano a chi risiede all'estero di non avere problemi nei rapporti con l'inquilino, con il condominio e con le autorità locali. A Dubai le imposte sulla proprietà immobiliare sono rappresentate dalla tassa di trasferimento, pari oggi al 4% del prezzo. È però necessario che l'investitore italiano si faccia assistere da un esperto di fiscalità internazionale per adempiere correttamente a tutti gli obblighi dichiarativi e contributivi previsti in Italia a carico di coloro che detengono immobili all'estero e ivi percepiscano rendite.

meani@dubailegal.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TV A CURA DI LUIGI PAINI

L'étoile dei Due Mondi

RAIDUE | 21.10
Una vita per la danza.
I più grandi successi
di Roberto Bolle (*nella foto*)

MARTEDÌ 24

DA NON PERDERE
NAT GEO | 20.55
– Francesco, il Papa venuto da lontano. ...
E il Vaticano non fu più lo stesso: così il "ciclone" del Papa argentino ha cambiato le strutture tradizionali della Chiesa di Roma; segue alle 21.55 «Gesù, l'uomo che conquistò Roma».

RAITRE | 21.05
– Festival del Circo di Montecarlo.
Sono i più bravi, provenienti da tutto il mondo: ancora una volta la grande manifestazione monegasca, giunta all'edizione numero 37, presenta il meglio del meglio dello spettacolo circense.

ATTUALITÀ
RAITRE | 13.10
– Il tempo e la storia.
Un luogo chiamato Betlemme: ce ne parla lo storico Alessandro Vanoli. Domani, alla stessa ora, Alessandro Barbero ricostruisce la storia di Babbo Natale.

RAIUNO | 21.15
– Santa Messa di Natale.
Dalla Basilica di San Pietro in Vaticano la prima Messa di Natale celebrata da Papa Francesco;
segue alle 23.30 il «Messaggio natalizio dei vescovi italiani».

SPETTACOLO
RAIDUE | 21.10
– Concerto di Natale.
Patti Smith, Alex Britti, Elisa, Luca Barbarossa: sono solo alcuni degli artisti che partecipano al tradizionale show natalizio condotto da Caterina Balivo.

MERCOLEDÌ 25

DA NON PERDERE
RAITRE | 21.05
– The artist,
di Michel Hazanavicius, con Jean Dujardin, Francia 2010 (100'). Sontuoso omaggio alla meraviglia del cinema muto. Premiato con cinque Oscar.

ITALIA 1 | 21.10
– Ligabue - Campovolo 2.0.
Un concerto entrato nella storia della musica italiana: ad ascoltare Luciano Ligabue, il 16 luglio 2011 a Campovolo (Reggio Emilia), c'erano più di 100mila persone.

ATTUALITÀ
BBC KNOWLEDGE | 18.30
– David Attenborough e le curiosità della natura.
Il massimo documentarista britannico ci porta a scoprire i lati più nascosti e affascinanti della natura. Segue alle 19,45 la riproposta della bellissima serie di documentari «Africa».

RAI STORIA | 21.15
– Il rumore del pane.
Mezzo di sostentamento, cibo primario, senz'altro: ma il pane è anche qualcosa di antico, che accompagna la storia dell'uomo dall'alba dei tempi e che rimane sempre al centro della vita.

SPETTACOLO
SKY CULT HD | 21.00
– Amistad,
di Steven Spielberg, con Morgan Freeman, Usa 1998 (155'). Spielberg contro la crudele aberrazione della tratta degli schiavi. Estremamente toccante.

CANALE 5 | 23.10
– Shakespeare in love,
di John Madden, con Joseph Fiennes, Gwyneth Paltrow, Usa 1998 (122'). Il giovane William super-innamorato trova l'ispirazione per scrivere di getto «Romeo e Giulietta». Confezione di gran classe, premiata con 7 Oscar.

RAIMOVIE | 23.15
– L'altro delitto,
di Kenneth Branagh, con Kenneth Branagh, Emma Thompson, Usa 1992 (108'). Thriller psicologico ad alta intensità. Branagh sa come inquietare.

GIOVEDÌ 26

DA NON PERDERE
RAIUNO | 14.10
– L'ultimo pastore.
Un piccolo spazio anche per gli "ultimi": il documentario, realizzato da Marco Bonfanti nel 2012, è dedicato al pastore Renato, che porta ancora le sue 700 pecore al pascolo nei (pochi) campi che circondano Milano.

RAIUNO | 21.10
– Speciale Superquark
«Ridere e piangere - Le emozioni della vita»: con Piero Angela analizziamo il modo in cui esprimiamo i nostri sentimenti più profondi.

SKY ARTE | 21.10
– The Rolling Stones.
Una vita alla ribalta: la storia della mitica band britannica, sulla scena ininterrottamente dai remoti anni 60!

SKY CINEMA 1 HD | 21.10
– Vita di Pi,
di Ang Lee, con Suraj Sharma, Usa 2012 (127'). Un timido ragazzino e una feroce tigre sulla stessa barca, nel bel mezzo dell'oceano... Ma come ha fatto la tigre a "recitare" così bene?

ATTUALITÀ
RAI STORIA | 21.15
– a.C.d.C.
Il lavoro della terra e le tradizioni contadine nel Medioevo: lentamente, nel corso dei secoli si modificano i rapporti di potere e le modalità di organizzazione produttiva.

NAT GEO | 21.55
– Zeppelin: il dirigibile della morte.
Anche durante la Prima guerra mondiale Londra dovette fronteggiare attacchi aerei da parte dei tedeschi: a portare la morte (si contarono oltre 550 vittime) furono i dirigibili Zeppelin.

SPETTACOLO
IRIS | 21.05
– L'ultima volta che vidi Parigi,
di Richard Brooks, con Elizabeth Taylor, Van Johnson, Usa 1954 (116'). Un tocco di super-classico. Dramma dei rimpianti, capace di ottenere uno straordinario successo di pubblico.

RAITRE | 23.05
– Il villaggio di cartone,
di Ermanno Olmi, con Michael Lansdale, Italia 2011 (87'). Gli immigrati e noi: una tragedia che interroga quotidianamente la nostra coscienza.

RADIO 24

Il ripasso della vigilia

14.05 | **Tutti convocati**
Piero Chiambretti, Giorgio Chiellini, Enrico Mentana, Ciro Ferrara (*foto*) e Stefano Pioli: sono i protagonisti del meglio di Tutti convocati della vigilia di Natale

MARTEDÌ 24
6.15 | **America 24** di Mario Platero
6.30 | **A ciascuno il suo** di Raffaella Calandra
7.00 | **Gr 24**
7.15 | **24 mattino** di Alessandro Milan
7.20 | **In primo piano**
9.05 | **Mix 24** di Giovanni Minoli
9.05 | **I faccia a faccia della storia**
10.05 | **La storia**
11.05 | **Cuore e denari** di Nicoletta Carbone e Debora Rosciani
12.30 | **Melog, cronache meridiane** di Gianluca Nicoletti
13.00 | **Gr 24**
13.10 | **Il cacciatore di libri**
13.15 | **Reportage**
13.30 | **140 caratteri**
13.45 | **America 24** di Mario Platero
14.05 | **Tutti convocati** di Carlo Genta e Pierluigi Pardo
15.00 | **Sound check** di Gegè Telesforo
16.05 | **Voi siete qui** di Matteo Caccia
16.30 | **La versione di Oscar** di Oscar Giannino
17.05 | **Focus economia** La giornata economico finanziaria
18.05 | **Si può fare** di Alessio Maurizi
20.30 | **Gli speciali di Radio 24** La storia dell'albero di Natale
21.05 | **Smart City**
21.30 | **Indovina chi viene a cena**
22.05 | **Sound check**
23.05 | **Voi siete qui**

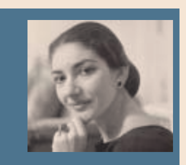
MERCOLEDÌ 25
6.15 | **Voci d'impresa** di Alessandra Scaglioni
6.30 | **A ciascuno il suo** di Raffaella Calandra
7.00 | **Gr 24**
7.15 | **Reportage**
7.30 | **La vera storia di Babbo Natale**
8.05 | **L'altra Europa** di Federico Taddia
9.05 | **140 caratteri** di Marta Cagnola
10.05 | **Mix 24 - La storia** Un uomo di Dio: Giovanni XXIII
11.05 | **Cuore e denari** di Nicoletta Carbone e Debora Rosciani
12.05 | **Melog, cronache meridiane** di Gianluca Nicoletti
13.00 | **Gr 24**
13.10 | **Il Gastronauta**
14.00 | **Tutti convocati** di Carlo Genta e Pierluigi Pardo
15.00 | **Sound check** di Gegè Telesforo
16.05 | **Voi siete qui** di Matteo Caccia
17.05 | **2024** di Enrico Pagliarini
18.05 | **La rosa purpurea** di Franco Dassisti
19.05 | **Si può fare** di Alessio Maurizi
20.05 | **Destini incrociati**
21.05 | **140 caratteri R**
22.05 | **Melog R**
23.05 | **Mix 24 La storia R**

GIOVEDÌ 26
6.15 | **Voci d'impresa** di Alessandra Scaglioni
6.30 | **A ciascuno il suo** di Raffaella Calandra
7.00 | **Gr 24**
7.15 | **Reportage**
7.30 | **Smart City**
8.05 | **Nessun luogo è lontano** di Giampaolo Musumeci
9.05 | **140 caratteri** di Marta Cagnola
10.05 | **Mix 24 - La storia** Rino Gaetano: e io ci sto
11.05 | **Cuore e denari** di Nicoletta Carbone e Debora Rosciani
12.05 | **Melog, cronache meridiane** di Gianluca Nicoletti
13.00 | **Gr 24**
13.10 | **Il Gastronauta** di Davide Paolini
14.00 | **Tutti convocati** di Carlo Genta e Pierluigi Pardo
15.00 | **Sound check** di Gegè Telesforo
16.05 | **Voi siete qui** di Matteo Caccia
17.05 | **Il cacciatore di libri** di Alessandra Tedesco
18.05 | **Nessun luogo è lontano** di Giampaolo Musumeci
19.05 | **Si può fare** di Alessio Maurizi
20.05 | **Destini incrociati**
21.05 | **140 caratteri R**
22.05 | **Melog R**
23.05 | **Mix 24 La storia R**

Frequenze: **800-080408**
Per intervenire alle trasmissioni:
800-240024 SMS **349-2386666**
I Gr possono essere ascoltati anche su:
www.radio24.it
www.ilsole24ore.com

GR 24: all'ora
STRADE IN DIRETTA: ai 15' e ai 45'

10.05
Mix 24 - La storia



LA STORIA CHE RITORNA
Il passato che ha lasciato il segno raccontato con audio originali e testimoni.
Oggi Giovanni Minoli ripercorre la vita pubblica e privata della cantante Maria Callas (*foto*)

13.46
Damerica 24

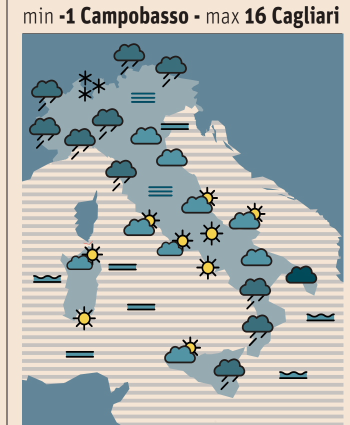
GLI STATI UNITI GIORNO PER GIORNO
Mario Platero (*foto*) racconta ogni giorno l'America dall'ufficio di New York.
Le voci e le interviste dalla nazione che cambia ogni 24 ore ed è ancora la nuova frontiera

IL TEMPO DATI A CURA DI iLMeteo.it

www.ilsole24ore.com/meteo

Oggi

min **-1 Campobasso** - max **16 Cagliari**

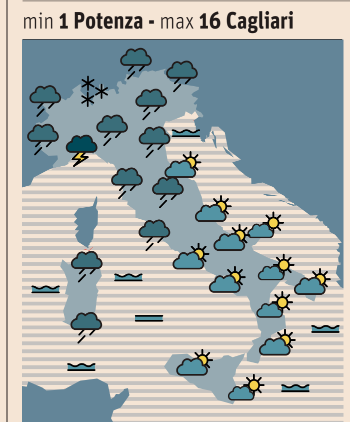


Nord: Vigilia di Natale con moderata instabilità e piogge sparse soprattutto al Nord ovest, su Lombardia e su Alpi e Prealpi; nubi diffuse ma piogge più deboli o anche assenti altrove.
Centro: Tempo in gran parte stabile e soleggiato salvo più nubi con qualche pioggia sul Nord della Toscana e diffusa parziale nuvolosità su coste tirreniche. Temperature stazionarie.
Sud e isole: Vigilia di Natale con nubi diffuse sulle regioni ioniche e locali piogge sull'est della Sicilia e sulla Calabria ionica. Ampio soleggiamento sul resto delle regioni.

Il sole: **Milano** ▲ 8.00 ▼ 16.43 **Roma** ▲ 7.35 ▼ 16.43

Domani

min **1 Potenza** - max **16 Cagliari**



Nord: Santo Natale sotto la pioggia battente. Piogge forti e temporali sul Piemonte, Liguria, alta Lombardia, Trentino e verso il Friuli. Neve abbondante sopra i 900/1000 metri.
Centro: Santo Natale con tempo in peggioramento con piogge al mattino in Toscana,poi dal pomeriggio diffuse e forti in Sardegna e verso le regioni tirreniche.Meno piovoso il versante adriatico.
Sud e isole: Santo Natale che trascorrerà con cieli da poco a parzialmente nuvolosi su gran parte delle regioni. Tendenza ad aumento di nubi in serata con piovaschi sulla Campania e sulla Sicilia.

Il sole: **Milano** ▲ 8.01 ▼ 16.44 **Roma** ▲ 7.35 ▼ 16.44

Temperature

CentiMetri.it

Italia	Oggi	Domani
Ancona	4 12	9 12
Bari	4 12	7 15
Bologna	5 10	8 13
Cagliari	10 16	13 17
Firenze	6 11	10 13
Genova	11 12	13 14
Milano	7 7	7 9
Napoli	4 14	7 15
Palermo	10 16	8 17
Roma	5 13	12 14
Torino	4 6	5 6
Venezia	6 9	9 11
Europa		
Amsterdam	8 9	7 8
Atene	8 12	10 18
Belgrado	0 9	-1 9
Berlino	5 8	5 8
Bratislava	3 7	3 9
Bruxelles	8 9	7 8
Bucarest	-3 2	-1 3
Budapest	2 5	-1 5
Copenaghen	6 8	6 7
Dublino	3 5	1 4
Francoforte	6 10	8 9
Ginevra	2 11	4 8
Helsinki	1 3	3 4
Istanbul	-1 8	3 10
Kiev	-1 5	-1 2
Lisbona	14 15	11 12
Londra	7 10	4 6
Lubiana	6 9	7 10
Madrid	4 7	6 8
Mosca	-2 1	-1 1
Oslo	3 7	4 6
Parigi	8 9	7 8
Praga	0 5	-2 4
Stoccolma	3 6	5 6
Tirana	3 12	6 13
Vienna	2 6	3 8
Zurigo	-1 7	1 7
Mondo		
Casablanca	11 18	13 17
Hong Kong	8 17	9 17
Il Cairo	6 24	9 25
Johannesburg	19 24	18 22
Los Angeles	8 17	9 20
New Delhi	10 18	10 18
New York	1 4	-6 -1
Rio De Janeiro	22 25	22 26
Singapore	24 28	24 27
Sydney	16 22	19 23
Tel Aviv	8 21	11 22
Tokyo	-1 9	-1 7

Sole · Poco Nuv. · Coperto · Nuvoloso · Pioggia · Temporali · Grandine · Neve · Nebbia · Calmo · Mosso · Agitato · Debole · Moderato · Forte