

77 gennaio 2005 - Euro 4,80 solo in abbinamento con Milano Finanza\*

le **36** Carte revolving più convenienti



# Patrimoni

IL PRIMO MENSILE PER CREARLI, GESTIRLI, ACCRESCERLI

**in regalo il  
CALCOLA  
PATRIMONI**  
per azioni, bond,  
immobili&c.

COME È ANDATA NEL 2005?

## FAI IL CHECK-UP AI TUOI BENI



**CREDITO  
PERSONALE**  
MUTUI, DOPO IL  
RIALZO DEI TASSI  
È ANCORA MEGLIO  
IL VARIABILE?

**TRUST**  
LE ALTERNATIVE  
A QUELLO MADE  
IN ENGLAND

**MATTONI  
TAROCCATI**  
COME TUTELARSI  
QUANDO SI  
COMPRA CASA

**TECNOLOGIE**  
I CELLULARI CON  
LE MIGLIORI  
FOTOCAMERE  
(E LE STAMPANTI  
DEDICATE)

**MILANO  
FINANZA**

www.milanoфинanza.it - Speciazione in abbonamento post. 49% - art. 2 c. 20/01 L. 662/96 - Milano di Milano



## INVESTIMENTI ALTERNATIVI

Investire in **immobili** nei due più grandi Paesi dell'America latina è un affare? La crisi argentina sembra volgere al termine. Le prospettive del Brasile restano fortissime. Il prezzo di una villa in uno scenario da sogno è conveniente. E i ritorni, attraverso locazioni temporanee, sono quasi sempre a due cifre. Anche se occorre essere inseriti in un circuito turistico internazionale. E poi, ci sono **terreni** sconfinati, coltivabili e adatti all'allevamento di bestiame.



# COMPRARE CASA

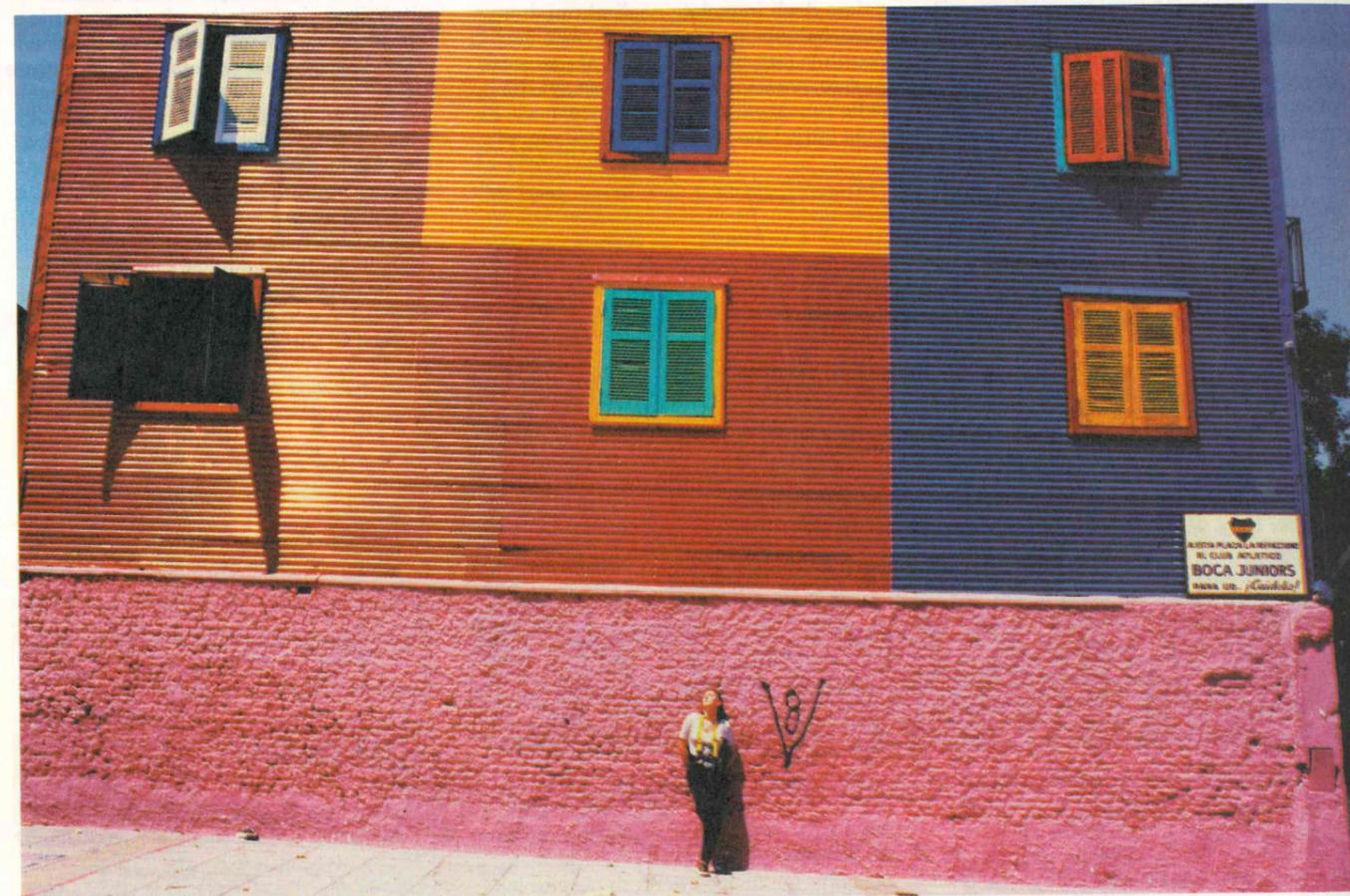
## in Brasile e Argentina

di Raffaella Violentano

**D**a qualche tempo, **Brasile e Argentina** sono nel mirino di molti stranieri. E non solo come meta di vacanze da sogno. Numerosi investitori, italiani inclusi, sono infatti alla ricerca di ville da mille e una notte o di terreni da coltivare. Ma se comprare una proprietà in uno di questi Paesi, visti i costi piuttosto allettanti, potrebbe di primo acchito sembrare semplice, per non rischiare il capitale e fare un buon investimento è indispensabile rivolgersi a professionisti in grado di suggerire la scelta adatta, grazie alla conoscenza delle regole del mercato immobiliare locale. In Italia, a parte qual-

l'euro ha perso in un anno quasi il 30%, contro il real, la moneta locale. Chi l'anno scorso ha acquistato una villa in una zona turistica del Paese, solo per effetto del cambio ha guadagnato il 30%; se poi si considera che un simile immobile nello stesso periodo si è rivalutato del 40% circa, il guadagno è stato del 70 per cento. Se a questi numeri si somma il fatto che gli affitti, in alcune zone, possono rendere dal 5 al 20%, si può affermare che il Brasile, oggi, offre delle rendite davvero interessanti. A fronte di simili guadagni dove e quanto è necessario investire? A Salvador, per esempio, una delle città più

to alcuni broker locali e una delle poche società con sede sia in Brasile sia in Italia. Si tratta della Pau Brasil ([www.paubrasil.it](http://www.paubrasil.it)) di San Casciano dei Bagni (Siena), guidata da Nilzete Oliveira e Giuliano Innocenti, una brasiliana e un italiano che hanno creato un'attività di promozione turistica e di investimenti interamente gestita su Internet. "La nostra formula", precisa Innocenti, "consiste nel seguire l'acquirente in tutte le fasi dell'investimento. Il proprietario, inoltre, può inserire l'immobile nel nostro circuito di promozione turistica per affittarlo e farlo rendere quando non lo utilizza".



che eccezione, reperire informazioni per l'acquisto di una casa o di un terreno in Sudamerica è piuttosto difficile. È molto più facile, invece, rivolgersi a società di real estate che operano a livello internazionale o a broker immobiliari locali. Attenzione, però, a individuare l'intermediario giusto. Sia in Brasile sia in Argentina, infatti, le truffe in questo settore sono tutt'altro che una novità.

### UN +30% CARIOCA

Secondo la Banca mondiale, il Brasile rientra tra i Paesi che nei prossimi 25 anni avranno il più alto tasso di sviluppo. In effetti, l'economia carioca è in forte crescita, come dimostra anche il fatto che

turistiche del Nord-Est, con 30 mila euro si può acquistare una villetta di 100 mq. Con 138 mila euro si diventa proprietari di una villa di 250 mq più un giardino e un terreno di 300 mq all'interno di un centro residenziale di lusso. Buone le possibilità di investimento anche per chi fosse interessato alla terra. Con una precisazione: l'idea di "terreno" che abbiamo in Italia non esiste in Brasile, dove vanno per la maggiore le cosiddette fazendas, ovvero estensioni di milioni di metri quadri che necessitano pertanto di una gestione in loco.

### COME MUOVERSI

Per saperne di più *Patrimoni* ha contatta-

Rientrato in Italia può delegare anche la sua manutenzione, il pagamento di tasse e utenze e la gestione di eventuale personale di servizio per circa 130/170 euro al mese. Tra i posti più ricercati del Brasile ci sono i quartieri esclusivi di Salvador, dove italiani, tedeschi, svizzeri, portoghesi e spagnoli sono proprietari del 30% delle ville. Le soluzioni che vengono suggerite in questa zona sono due: una villetta a schiera o una villa individuale. Le villette hanno un ottimo rapporto qualità/prezzo e sono sempre inserite all'interno di centri residenziali, che hanno in comune una serie di servizi. In questo caso, ci vogliono 30 mila euro per una casa di 80/90 mq. Se invece si desidera un contesto (segue)

esclusivo e si è disposti a spendere dai 100 mila euro in su, è possibile acquistare una villa di 200/300 mq, dependance per la servitù, tutti i servizi indipendenti, più un appezzamento di terreno.

### QUANTO RENDE LA CASA IN BRASILE

In zone a forte prevalenza turistica la rivalutazione annua dell'immobile può partire da un minimo del 10% l'anno. Il risultato può essere che in circa cinque anni si rientra dall'investimento. "Se si vuole realizzare una rendita", precisa a **Patrimoni Giuliano Innocenti di Pau Brasil**, "sarebbe preferibile inserire l'immobile in un circuito turistico, affidandosi, però, a società legalmente riconosciute". Acquistare e gestire dall'Italia un immobile così lontano, senza peraltro conoscere le regole del mercato locale è infatti piuttosto complesso e può anche rivelarsi rischioso. Inserire un immobile

L'agglomerato di Rio de Janeiro si estende dal mare alle colline circostanti. Copacabana è la zona della città dove gli appartamenti costano di più, fino a 5 mila euro al mq



in un circuito turistico significa anche affittarlo per periodi brevi con un guadagno tutt'altro che irrisorio: una casa lussuosa come Villa Flamboyant (visibile sul sito [www.paubrasil.it](http://www.paubrasil.it)) si affitta a 190 euro al giorno, ovvero quasi 6 mila euro al mese. Le villette più piccole si affittano anche a 75 euro al giorno ma sono molto richieste e comunque, a fine mese, il rendimento supera i 2 mila euro. Buoni rendimenti anche a Itacarè, località turistica molto esclusiva a circa 500 km a sud di Salvador. Le residenze di un resort, denominato Villas de Saõ José, sono molto richieste anche per soggiorni brevi. Nel periodo di Carnevale, per esempio, il rendimento giornaliero può arrivare a 500 euro, per un totale mensile di 15.500 euro. A Natale, per cinque giorni, il guadagno è di 2.300 euro. L'investimento in questo resort, tra bassa e alta stagione, può fruttare, secondo un'elaborazione preparata per **Patrimoni** dalla società immobiliare

Ragazzi L.t.d.a. che gestisce il resort, fino a 32 mila euro l'anno. Opportunità d'acquisto anche a Fortaleza, a Nord, città molto conosciuta grazie ai tour operator, ma in realtà priva di particolari attrattive. Qui è possibile trovare appartamenti con vista mare e piscina condominiale da 115 mila euro per 150 mq a oltre 500 mila euro per 450 mq. I rendimenti vanno da 250 euro a settimana per un piccolo appartamento fino a 600 euro per cinque stanze con spiaggia nelle vicinanze.

### ENTROTERRA

Se si vuole spendere meno ci si può spostare in Amazzonia. In questa zona il valore degli immobili, negli ultimi due anni, è duplicato; nonostante ciò, è ancora possibile fare buoni affari. A Manaus, un piccolo appartamento con vista sul Rio delle Amazzoni si può comprare a soli 14 mila euro. Una villa di circa 250 mq, più

portato i costi sugli standard europei. A titolo d'esempio, a Copacabana un appartamento di gran lusso, di quasi 400 mq, costa circa 2 milioni di euro. In un altro quartiere top di Rio come Ipanema, con poco più di 350 mila euro si può acquistare un appartamento di 160 mq. Buoni i rendimenti: nelle zone di Copacabana e Ipanema, per esempio, un appartamento di 100 mq a 50 metri dalla spiaggia si può affittare a 350/700 euro a settimana; in pieno centro di Rio il guadagno oscilla tra i 350 e i 400 euro a settimana. Da evitare Lotofago, quartiere più economico ma pericoloso. Da tenere presente, prima dell'acquisto, che a Rio la situazione sicurezza è molto importante e quindi comprare un immobile senza conoscere le zone della città potrebbe riservare brutte sorprese. Il consiglio è quindi quello di acquistare principalmente lungo le spiagge famose del carnevale. Meno cara San Paolo, dove è possibile acquistare quattro stanze, per un totale di 400 mq, a 300 mila euro, e a 115 mila un appartamento di 200 mq. Buono il rendimento: 100 mq si affittano a 350 euro a settimana. Sempre nei pressi di San Paolo la Eychner Associates di New York ha messo in vendita sul sito [www.luxuryrealestate.com](http://www.luxuryrealestate.com) una villa di quattro stanze, tre bagni e tre posti auto all'interno di un quartiere riservato ed esclusivo. Il costo è di 250 mila dollari, il rendimento dell'1 per cento.

### ARGENTINA

Prima di investire in Argentina bisogna avere le idee ben chiare: si vuole acquistare una casa per ricavarne una rendita, oppure si è più interessati alle coltivazioni? La decisione è determinante per scegliere la zona dove comprare. Così si potrà puntare su Neuquén e

### E LE TASSE?

Chi acquista casa in Brasile e Argentina deve rendere conto anche al fisco italiano? **Patrimoni** l'ha chiesto a Josef Wolff esperto in fiscalità internazionale presso lo studio legale milanese Morello. "L'eventuale rendimento derivante da un immobile è tassato nel Paese dove ha sede", precisa Wolff. Esistono infatti dei principi Ocse per evitare la doppia imposizione ai quali aderiscono anche i contratti tra Italia, Brasile e Argentina. "In ogni caso", aggiunge Wolff, "un'eventuale rendita deve essere inserita nel rigo RW della dichiarazione dei redditi. Se il fisco verifica che le tasse sono state pagate in uno dei due Paesi non è prevista alcuna tassazione in Italia". Ma dove conviene pagare le tasse? Si tenga presente che in Italia alle persone fisiche con un reddito derivante da terreni e immobili si applica un'aliquota che va dal 23 al 43 per cento. In Argentina, ai non residenti, si applica una ritenuta del 21%. Mentre in Brasile l'aliquota va dal 15 al 27,5 per cento.

Bariloche, località del Sud famose per lo sci, se si vuole inserire l'immobile in un circuito turistico. Se invece si è interessati all'acquisto di un terreno, è bene sapere che Mendoza è la zona dove si producono i migliori vini argentini, mentre la Patagonia, con le sue distese immense, è più adatta all'allevamento del bestiame. Ovunque si decida di investire bisogna tener presente che l'Argentina, attualmente, ha grandi potenzialità di crescita. Dopo la conclusione della crisi di qualche anno fa, il Paese si è avviato verso la stabilizzazione che, con la seconda metà del 2002, si è trasformata in autentica ripresa. Da due anni a questa parte il Pil va crescendo a un ritmo dell'8% annuo. Il rendimento degli immobili, inoltre, sta attirando molti investitori europei.

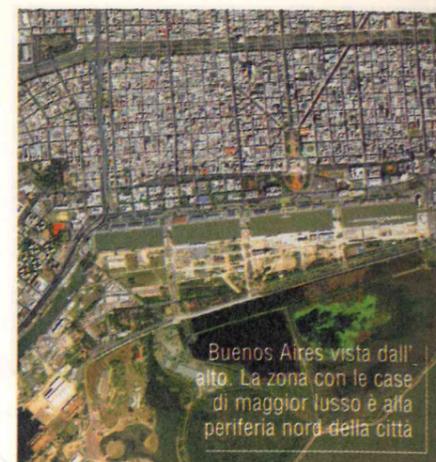
### BUENOS AIRES E DINTORNI

"La zona migliore per acquistare delle ville o delle case in condomini di lusso è sicuramente quella alla periferia nord di Buenos Aires". A parlare è **Lisa Denis**, sales director di A&D Brokers, società membro di Who is Who In Luxury Real Estate, un network di 700 broker che tratta immobili di lusso in tutto il mondo. "In questa zona", continua Denis, "una casa in

un condominio di pregio, con tre stanze più piscina privata, parte da 500 mila dollari (425 mila euro). Ci vogliono invece tra 600/700 mila euro per una villa di quattro-cinque stanze, 2 mila mq di terra e piscina". Il rendimento annuale, se si volesse affittare, va un minimo del 6% a un massimo del 12/14% del capitale investito. "Alla periferia della capitale", aggiunge **Mariana Masciotra** della Marga Pomi Propiedades di Buenos Aires, "sono nati quartieri residenziali, richiesti soprattutto dai manager stranieri. Qui i costi d'acquisto vanno da un minimo 300 mila dollari (255 mila euro) a oltre il milione e mezzo e si possono affittare tra 5 mila e 7 mila dollari mensili. Molto interessanti anche quartieri come Palermo Chico o Barrio Parque, al centro di Buenos Aires, dove una villa con giardino costa da 2 mila a 3.500 dollari al mq".

### LE ZONE TURISTICHE

Più bassi i costi se ci si sposta a Mar de Plata dove gli appartamenti viaggiano sui 600 euro al mq e il rendimento, affittandolo solo in gennaio e febbraio, è del 5 per cento. Molto interessante anche la Patagonia, con le sue località sciistiche. Nei pressi di Bariloche, il centro più



Buenos Aires vista dall'alto. La zona con le case di maggior lusso è alla periferia nord della città

importante, sono in vendita una serie di chalet a partire da 55 mila dollari per poco più di 50 mq, fino a 130 mila dollari per una casa di 170 mq. Gli immobili sono molto richiesti anche per brevi periodi e il rendimento si aggira sui 120 dollari al giorno (3.600 mensili). Mentre a Neuquén, sempre nella stessa zona, 100 mq si possono affittare a 1.200 dollari mensili.



## Dove comprare la terra

### BRASILE

"L'investimento da parte di stranieri in terreni coltivabili", precisa **Giuliano Innocenti di Pau Brasil**, "se non altro per motivi organizzativi, difficilmente prescinde dall'acquisto di una fazenda, cioè un terreno con casa annessa e personale addetto all'abitazione e alla coltivazione". A titolo d'esempio, una fazenda di cacao può costare da 1.000 a 1.850 euro per ettaro, mentre una fazenda per l'allevamento va da 700 a 1.300 euro per ettaro. Su [www.fazonline.com.br](http://www.fazonline.com.br) si trovano in vendita diverse tipologie di fazendas: a Ilheus, a sud di Salvador, per una tipica piantagione di cacao di 705 ettari si richiedono 670 mila euro. L'annuncio indica anche la produzione realizzata l'anno precedente, pari a 42 mila kg di cacao. Chi fosse interessato all'allevamento può dirigersi verso la zona del Mato Grosso, nella zona centro-ovest, dove è possibile comprare per 960 mila euro una fazenda di 1.650 ettari per l'allevamento di buoi. Fare una valutazione su quanto possa rendere una fazenda è molto complesso: oltre a dipendere dal tipo di coltivazione dipenderà dalla metodologia utilizzata. È utile comunque sapere che il cacao e il caffè, per esempio, hanno sempre avuto una resa altissima. Basti pensare che le famiglie più ricche del Brasile avevano estesi possedimenti di queste materie prime. Per dare un'idea approssimativa di guadagno, è possibile fare riferimento ad alcune statistiche del Ministero dell'Agricoltura brasiliano relative al rendimento medio per ettaro, ovvero a quanto può produrre una fazenda in base al tipo di coltivazione. A settembre 2003, una fazenda ha prodotto in media 321 kg di cacao per ettaro, 937 kg di caffè, 3.040 kg di granoturco e 2.233 kg di soia per ettaro. Considerando che i prezzi di questi prodotti sono stabiliti dalle quotazioni internazionali, è possibile incrociare questi dati con la produzione realizzata per avere un'idea di rendimento. A titolo d'esempio 2.233 kg di soia, e quindi un ettaro di terra, hanno reso più di 1.100\$.



### ARGENTINA

Mais, soia, grano e allevamenti di bestiame: sono questi i settori su cui concentrarsi in Argentina. In Patagonia, si possono fare investimenti interessanti a Bariloche, San Martín de los Andes e Villa Langostura. Quest'area, con le sue distese immense, è particolarmente adatta all'allevamento del bestiame (300/400 dollari il costo di un bovino). "La produzione di vino e olio si localizza nella zona centro-ovest del paese, nelle province di Mendoza, San Juan e la Rioja", spiega Susana Rosano, della sede di Buenos Aires dell'Istituto per il Commercio Estero. Per la coltivazione della soia, che in caso di stagione buona potrebbe dare un profitto annuo del 35%, bisogna andare al nord o al centro del paese, dove ci sono buone possibilità di investimento. "A Santiago del Estero, è attualmente in corso un progetto agricolo su un terreno di 883 ettari", racconta Gustavo Rappazzo di [www.terreniecaseinargentina.it](http://www.terreniecaseinargentina.it). "Si ricercano investitori interessati a mettere una quota di 75 mila dollari su un terreno che vale attualmente 264.900 dollari (300 l'ettaro) e che grazie ai miglioramenti previsti, dovrebbe arrivare ad un valore di 514.900 dollari. Affittandolo ai contadini locali tra i 90 e i 110 dollari l'ettaro, si dovrebbe rientrare dall'investimento nel giro di tre anni". Il prezzo d'acquisto della terra dipende ovviamente dall'ubicazione e dalla tipologia di terreno. "Nei dintorni di Buenos Aires il prezzo di un'azienda agricola oscilla tra i 10 e i 15 mila dollari l'ettaro", racconta Sigieri Diaz Pallavicini, proprietario di alcune aziende in Argentina. "Se la zona è edificabile, vicino all'autostrada e non è troppo estesa si può arrivare anche a 30 mila dollari l'ettaro". Più a sud, a circa 500 km da Buenos Aires o verso Cordoba i prezzi sono più bassi, circa 5/6 mila dollari l'ettaro. "Si tenga conto che se si parla di 15 mila dollari l'ettaro nel caso di terreni con annessa una struttura agricola funzionante mentre se si acquista solo la terra si può partire anche da 3 mila dollari", precisa Gustavo Rappazzo. Per quanto riguarda l'eventuale rendimento la situazione è più semplice rispetto al Brasile e quindi possiamo affermare che un'azienda agricola può rendere mediamente intorno al 5% del capitale investito. Se la terra è molto produttiva si può arrivare anche al 7/8 per cento.