

TUNISIA: MERCATO IMMOBILIARE LOCALITA' TURISTICHE

Prezzi in aumento e ritorno degli stranieri, italiani compresi

Le mete più gettonate sono Hammamet e Sousse

“La crisi economica legata sia alla pandemia sia all’instabilità politica - racconta **Walid Zahag, Responsabile dello Sviluppo Gruppo Tecnocasa in Tunisia** - ha impattato sul mercato immobiliare della Tunisia portando a un calo delle compravendite pari a -6,9% nel 2021 rispetto al 2020. Nel dettaglio la diminuzione delle transazioni è avvenuta come segue: terreni - 8,5%; appartamenti - 1,6%; case e ville 0,0%.

Nonostante questo rallentamento, **l’indice generale nazionale dei prezzi degli immobili ha continuato la sua curva ascendente con un aumento del +6,2% nel 2021 rispetto al 2020.** Registriamo una crescita delle quotazioni in tutte le tipologie:

- **Terreni: + 9,6%**
- **Appartamenti: + 1,3%**
- **Case e ville: + 2,1%**

Il mercato immobiliare residenziale è costituito principalmente da tunisini, notoriamente molto attaccati al mattone (sono infatti più del 77% 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.

Il cambio dell’euro paragonato 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 che va dal 6 al 10% del valore d’acquisto dell’immobile.

Gli italiani che comprano in Tunisia scelgono le principali mete turistiche, oltre alla capitale Tunisi.

Queste sono le località turistiche in cui, in ordine di importanza, vengono destinati gli investimenti immobiliari da parte degli italiani:

- **1- Hammamet**
- **2- Sousse**
- **3- Mahdia**
- **4- Bizerta**
- **5- Djerba**

Le tipologie acquistate sono:

- Appartamenti di 2-3 vani: 83%
- Locali commerciali: 12%
- Capannoni industriali: 3%
- Ville: 2%

L’investimento medio è di circa 81.500 €.

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.

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).

*Ad oggi **la rete Tecnocasa in Tunisia conta 38 agenzie attive** e altre sono in fase di apertura, 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.*