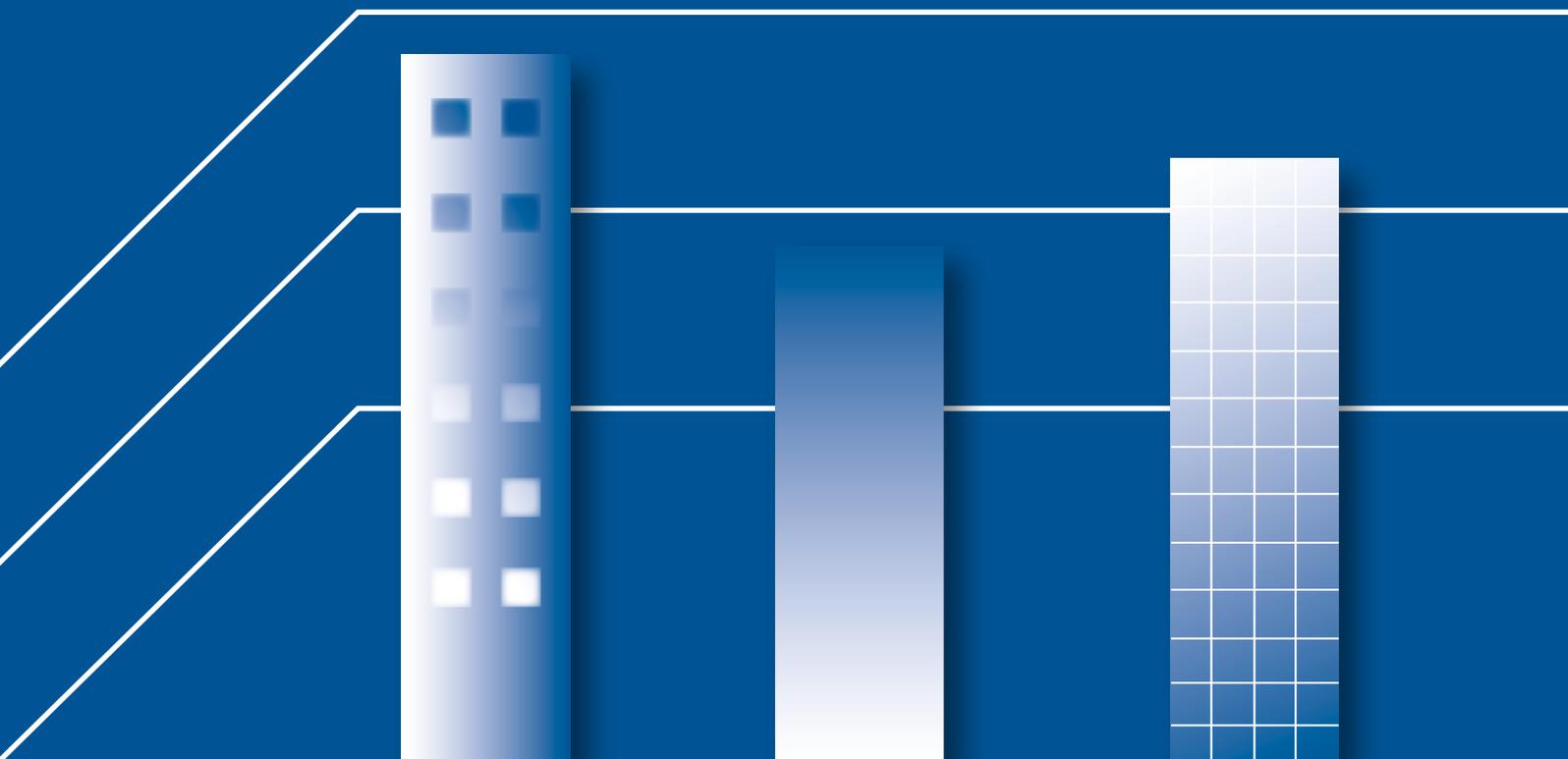


GLI IMMOBILI IN ITALIA

2017



RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE



Dipartimento
delle Finanze



GLI IMMOBILI IN ITALIA

RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE



PREFAZIONE

di Fabrizia Lapecorella

(Direttore Generale delle Finanze)

La sesta edizione del volume «Gli Immobili in Italia» prosegue e consolida il percorso di aggiornamento e miglioramento delle informazioni della banca dati immobiliare integrata, che rappresenta uno strumento fondamentale per analisi delle politiche fiscali.

I contenuti del volume possono essere ricondotti a tre ambiti principali, strettamente interconnessi tra loro. Uno sforzo rilevante è stato dedicato all'ampliamento qualitativo e quantitativo della banca dati immobiliare integrata, che dal 2009 rappresenta una struttura informativa basata su un insieme rilevante di informazioni provenienti dai dati del catasto, delle dichiarazioni, del registro relativi alle locazioni e compravendite immobiliari, e, da quest'anno, da quelli relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica. La crescente disponibilità di informazioni integrate si inserisce nella logica di valorizzazione dell'importanza degli *open data* e *big data* per finalità di *policy* fortemente sostenuta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il volume include quest'anno analisi sull'andamento del mercato immobiliare italiano, anche nel confronto con altri Paesi.

Dall'avvio della profonda crisi economica e finanziaria registrata a livello globale tra il 2007 e il 2013, la perdurante debolezza congiunturale e le manovre di aggiustamento dei conti pubblici non hanno consentito di avviare un percorso di alleggerimento del prelievo fiscale sugli immobili.

Di recente, tuttavia, questa tendenza si è invertita a seguito delle ultime manovre di bilancio. In particolare, la riduzione del prelievo immobiliare ha rappresentato, insieme al rilancio degli investimenti pubblici e alla proroga delle agevolazioni fiscali per la ristrutturazione e la riqualificazione energetica degli edifici, un elemento importante della strategia del Governo per sostenere i consumi e gli investimenti di cittadini e imprese e per consolidare il percorso di crescita economica avviato nel nostro Paese. L'inversione di tendenza è confermata anche dalle dinamiche più recenti del mercato immobiliare italiano.

Infine, il volume dedica ampio spazio all'analisi degli effetti economici diretti e indiretti delle politiche adottate in tema di fiscalità immobiliare. Queste analisi, innovative rispetto a quelle degli anni precedenti, risultano particolarmente utili per i *policy-makers*, per gli addetti ai lavori e per i cittadini, e offrono spunti di riflessione sull'efficacia ed efficienza delle *policies* in materia di fiscalità immobiliare. Risultati interessanti emergono con riferimento alle politiche fiscali in ambito TASI, cedolare secca, ristrutturazioni edilizie e riqualificazioni

energetiche. Oltre agli effetti micro e macro economici, le analisi sviluppano approfondimenti specifici in termini di riduzione di *tax compliance* ed emersione di base imponibile.

Anche questa edizione de «Gli Immobili in Italia» è stata il risultato dell'impegno degli esperti del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate che si sono avvalsi della preziosa collaborazione del partner tecnologico Sogei. A tutti loro va il mio personale e sincero ringraziamento per aver realizzato un lavoro che per l'ampiezza e la qualità delle informazioni e per la puntualità delle analisi potrà essere un utile strumento di riferimento per studiosi e addetti ai lavori.

Fabrizia Lapecorella





PRESENTAZIONE

di Rossella Orlandi

(Direttore Agenzia delle Entrate)

Prosegue con cadenza biennale il lavoro di ricognizione sul patrimonio immobiliare italiano svolto congiuntamente dall'Agenzia delle Entrate e dal Dipartimento delle Finanze, in collaborazione con Sogei.

L'Agenzia in questi ultimi tre anni ha affrontato con decisione un lavoro di miglioramento qualitativo del sistema informativo catastale. Per questa ragione, in questo volume si è voluto includere un *focus* specifico sul recupero della qualità dei dati amministrativi dell'inventario catastale. In particolare, lo sforzo che si sta attuando, anche dal punto di vista informatico, è quello di rendere operativa una nuova piattaforma tecnologica che consenta di superare la divisione tra i diversi archivi che operano sugli immobili: Catasto, Pubblicità Immobiliare, Cartografia, Osservatorio del mercato immobiliare. Ciò potrà avvenire con la realizzazione del Sistema Integrato del Territorio, un sistema informativo territoriale che integra informazioni grafiche (elementi geometrici, posizionali e rappresentazioni del territorio) con informazioni alfanumeriche (attributi censuari) ed è caratterizzato dalla georeferenziazione dei dati, organizzati per opportuni *layer* informativi. Ciò, infatti, permette la sovrapposizione degli stessi livelli informativi e quindi la possibilità di analisi e di costruzione di mappe tematiche, nonché la gestione di data base relazionali, che consentono di aggiungere all'elemento spaziale una molteplicità di altre informazioni. Affinché tutto ciò funzioni è indispensabile proseguire e concludere il lavoro di rimozione dei disallineamenti e delle incoerenze tra i diversi archivi. Primi fra tutti, occorre completare l'allineamento di tutte le particelle del Catasto Urbano con quelle del Catasto Terreni e la verifica che per esse sia riportata nella mappa catastale la corretta rappresentazione grafica. Tale disallineamento nasce dal fatto storico che i due Catasti sono nati a distanza di circa 60 anni l'uno dall'altro.

I dati pubblicati nel volume, riguardanti l'analisi del patrimonio immobiliare in termini di utilizzo e distribuzione territoriale e personale della ricchezza che genera, nonché le analisi sugli aspetti della fiscalità immobiliare credo rappresentino un modo adeguato per fornire a studiosi, addetti ai lavori e *policy-maker* strumenti di comprensione della realtà, almeno per come essa è rappresentata negli archivi amministrativi. La lettura e l'interpretazione dei dati può ovviamente essere diversa, ma non può prescindere da essi.

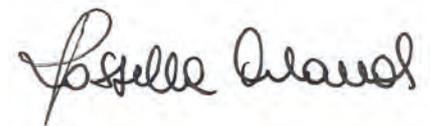
L'Agenzia delle Entrate, come è noto, collabora con diversi enti, oltre naturalmente al Dipartimento delle Finanze, per fornire dati e analisi sugli immobili. In primo luogo, l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB). Inoltre, la Banca d'Italia, con cui è curato, in collaborazione con

Tecnoborsa, il *Sondaggio congiunturale del mercato immobiliare* presso gli agenti immobiliari. Non è un caso, quindi, che nel corso del 2016, l'autorità politica abbia assegnato nuovi compiti all'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia. Si fa riferimento al D.lgs. 72/2016, che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1 ° settembre 1993, n. 385) una norma in base alla quale l'Osservatorio assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro prudenziale. Ciò ha comportato una nuova collaborazione con il Servizio stabilità finanziaria del Dipartimento economia e statistica della Banca d'Italia, proprio per l'estrazione di dati utili ai fini dei controlli per la vigilanza macro prudenziale.

I nuovi compiti assegnati all'Agenzia stanno richiedendo uno sforzo di affinamento delle modalità di elaborazione e di analisi all'Osservatorio. Un primo elemento di novità, peraltro, è proposto proprio nel presente Rapporto ed è relativo alla stima del valore patrimoniale per unità di superficie delle abitazioni, basato sempre sulle quotazioni OMI ma, come spiegato in questo Rapporto, con una procedura più affinata. Altre novità, questa volta sulle abitazioni compravendute, saranno proposte con la Nota relativa al primo trimestre 2017, di prossima pubblicazione (6 giugno).

Un ringraziamento, infine, a tutti coloro, funzionari e dirigenti, che, con il loro impegno e le loro capacità, hanno permesso la redazione di questo utile volume.

Rossella Orlandi



**IL LAVORO È STATO COORDINATO DA:**

Gianni Guerrieri	[Direttore centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia delle Entrate]
Maria Teresa Monteduro	[Dirigente Generale con incarico di consulenza, studio e ricerca, Dipartimento delle Finanze]

IL GRUPPO DI LAVORO OPERATIVO È STATO COSTITUITO DA:

Maurizio Festa	[Agenzia delle Entrate, Direzione OMISE, Responsabile - Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare]
Erika Ghirardo	[Agenzia delle Entrate, Ufficio Statistiche e Studi mercato immobiliare DC OMISE]
Andrea Galardini	[Agenzia delle Entrate, Responsabile - Ufficio del Direttore DC CCPI]
Michele Lizzi	[Agenzia delle Entrate, Ufficio del Direttore DC CCPI]
Paolo Bisegna	[Agenzia delle Entrate, Responsabile - Ufficio Coordinamento e verifiche catastali DC CCPI]
Marco Carotenuto	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VIII]
Giacomo Antonio Di Fazio	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII]
Elena Miola	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII]
Danilo Carullo	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII]
Daniela Tellone	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII]
Marco Manzo	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VII]
Alessandro Modica	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VII]
Paolo Acciari	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio IV]
Paolo Di Caro	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio IV]
Fernando Di Nicola	[Dipartimento delle Finanze, Consigliere del Direttore Generale]
Germana Bottone	[Dipartimento delle Finanze, Uffici del Direttore Generale - Ufficio IV]

HANNO COLLABORATO INOLTRE

Claudia Rotunno	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale, Responsabile - Ufficio XII)
Alessandra Pallucci	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale - Ufficio XII)
Vanessa Lo Porto	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale - Ufficio XII)
Marco Piacenti	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale, Responsabile - Ufficio IV)
Maria Andreozzi	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale - Ufficio IV)
Daniela Iossa	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale - Ufficio IV)

Si ringraziano le strutture Sogei «Dipartimento Finanze, Equitalia e Demanio» e «Entrate e G.d.F.» per l'elaborazione dei dati e la struttura «Relazioni Istituzionali e Comunicazione» per la realizzazione grafica del presente volume.



PREMESSA	10
1. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI	14
1.1 DATI NAZIONALI	14
1.2 DATI TERRITORIALI	21
APPENDICE STATISTICA	41
2. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO	58
2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E Regioni)	59
2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI	72
2.3 GRANDI CITTÀ	74
2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI	75
APPENDICE STATISTICA	82
3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	88
3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA	89
3.2 COMPOSIZIONE DEL VALORE FISCALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	92
3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	92
3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI	98
3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI	105
3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE	106
3.7 REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI	109
3.8 APPROFONDIMENTO IL MERCATO EUROPEO DELLE LOCAZIONI NEL PERIODO POST-CRISI	114
APPENDICE STATISTICA	123
4. FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA: RECENTI EVOLUZIONI	134
4.1 IL RUOLO DEL SETTORE IMMOBILIARE NEL CONTESTO MACROECONOMICO	135
4.2 IL RUOLO DELLE IMPOSTE IMMOBILIARI NEL DIBATTITO MACROECONOMICO	140
4.3 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI IN ITALIA	143
4.4 EFFETTI DI ALCUNE MISURE DI FISCALITÀ IMMOBILIARE	148
4.5 ALTRE MISURE SULLA FISCALITÀ IMMOBILIARE	157

5. AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO **170**

5.1	AGEVOLAZIONI FISCALI SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA: UN'ANALISI NORMATIVA	170
5.2	ANALISI DESCRITTIVA DELLE DETRAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI RISPARMIO ENERGETICO	174
5.3	ANALISI DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI MIRATI ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO	191
5.4	EFFETTI DISTRIBUTIVI DELLE DETRAZIONI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE	196
5.5	VALUTAZIONE DELL'IMPATTO MICROECONOMICO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE	200
5.6	VALUTAZIONE DELL'IMPATTO MACROECONOMICO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI	220

6. NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE **236**

6.1	LE FONTI INFORMATIVE	236
6.2	IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI	243
6.3	APPROFONDIMENTO LE SPESE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	251
6.4	APPROFONDIMENTO LA METOLOGIA DI CALCOLO DELLE IMPOSTE IMMOBILIARI IN ITALIA	252

A.APPENDICE L'INVENTARIO CATASTALE: IL RECUPERO DELLA QUALITÀ DEI DATI AMMINISTRATIVI **256**

A.1	L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA	257
A.2	LE ATTIVITÀ DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLE BANCHE DATI	273
A.3	L'AGGIORNAMENTO DELLA RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI URBANI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE	277
A.4	LE SUPERFICI CATASTALI IN VISURA	281

Allegato 1	QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI	290
Allegato 2	DESCRIZIONE DEGLI UTILIZZI DEGLI IMMOBILI	292



PREMESSA

La pubblicazione biennale «Gli Immobili in Italia» 2017 fa riferimento allo stock immobiliare censito nel 2014 e ai redditi dichiarati per il medesimo anno di imposta e contiene importanti novità sia dal punto di vista teorico che empirico.

Il volume si articola - come di consueto - in capitoli che includono gli aggiornamenti della banca dati immobiliare integrata, le analisi e le evidenze statistiche sulla composizione dello stock immobiliare, sulle caratteristiche socio-economiche dei proprietari e della distribuzione e concentrazione dei redditi e della ricchezza immobiliare e approfondiscono inoltre le tematiche relative ad aspetti di fiscalità immobiliare.

In particolare, nel primo capitolo sono descritti i dati sugli utilizzi degli immobili di proprietà delle persone fisiche, disaggregati per area geografica e con un approfondimento sulle tre principali aree metropolitane (Roma, Milano e Napoli) e analisi sub comunali per aggregazione di zone OMI o per zone OMI.

Il secondo capitolo è dedicato all'analisi del valore del patrimonio abitativo, calcolato con riferimento all'ubicazione degli immobili. Riguardo alle tre grandi città oggetto di analisi, si forniscono non solo le informazioni sul valore del patrimonio residenziale, ma anche su alcune caratteristiche degli immobili: superficie media, valore medio per unità di superficie, valore complessivo e valore medio per abitazione. Viene introdotta in questa edizione un'importante innovazione metodologica relativa alla stima del valore patrimoniale delle abitazioni. In precedenza, sulla base delle quotazioni OMI, il valore medio stimato per zone omogenee si applicava alla superficie delle abitazioni. In tal modo, tutte le abitazioni della zona OMI avevano lo stesso valore per unità di superficie, poiché non si prendevano in considerazione le altre caratteristiche (qualità del micro intorno, livello di piano, affacci, esposizione, dimensione...). Tali caratteristiche non sono disponibili (a parte il livello di piano) negli archivi catastali, ma si è ritenuto di poter migliorare la stima, per differenziare i valori nell'ambito della stessa zona in funzione dei differenziali delle tariffe d'estimo applicate a ciascuna unità per calcolare la rendita (nella nota metodologica si spiega dettagliatamente la procedura di stima del nuovo indicatore). E' bene sottolineare che l'innovazione metodologica non ha conseguenze rilevanti sulla continuità della serie storica; mentre, si osservano alcune discrepanze a livello disaggregato.

Nei capitoli successivi, le analisi si concentrano sulla distribuzione degli immobili e del reddito dei proprietari e sulla fiscalità immobiliare.

In particolare, nel terzo capitolo, si analizza la ricchezza immobiliare dal punto di vista del contribuente; quindi, l'analisi territoriale è condotta non in funzione dell'ubicazione dell'immobile di proprietà, ma della residenza del proprietario. In sintesi, il capitolo si concentra sulla distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari. Un paragrafo, inoltre, è dedicato alla composizione e distribuzione del patrimonio immobiliare dei soggetti diversi dalle persone fisiche. Il capitolo si conclude con un approfondimento in cui si analizza come il prolungato periodo di recessione, conseguente alla crisi finanziaria ed economica, abbia influito sulla distribuzione della popolazione tra proprietari e locatari, nei paesi europei.

Il capitolo 4 tiene conto del dibattito che si è sviluppato intorno alla centralità del ruolo del prezzo delle abitazioni nei modelli di previsione del ciclo economico. Per prevedere in anticipo gli squilibri macroeconomici,

prima che dispieghino i loro effetti sul sistema economico sono stati costruiti indicatori rivelatori degli squilibri interni, utilizzati nella nuova “procedura di sorveglianza e di esecuzione” della Commissione Europea. L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni nei maggiori paesi europei evidenzia una forte correlazione con le performance economiche, in termini di PIL, occupazione, investimenti ed esportazioni, per effetto della sempre maggiore sincronizzazione delle fluttuazioni economiche. Sul versante della tassazione immobiliare e dei suoi riflessi sul mercato immobiliare, sono state inoltre descritte le misure più importanti adottate negli anni recenti ed è stata fornita una valutazione degli effetti da esse prodotti. In particolare, sono stati stimati, attraverso il modello di microsimulazione del Dipartimento delle Finanze, gli effetti distributivi dell'abolizione della TASI sull'abitazione principale e dell'introduzione della «cedolare secca». Di quest'ultima misura fiscale, inoltre, è stata effettuata una stima preliminare dell'impatto in termini di emersione di basi imponibili.

Nell'ottica della valutazione ex-post dell'impatto delle politiche fiscali, il capitolo 5 descrive l'effetto distributivo delle detrazioni per ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica dei fabbricati, il loro effetto in termini di miglioramento del *compliance gap* e, infine, l'effetto complessivo prodotto sul sistema economico, in considerazione della circostanza che gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione sono spesso stati utilizzati sia come misure di sostegno alla domanda di investimenti sia come strumento di contrasto all'evasione fiscale.

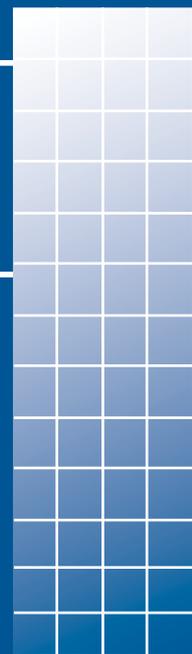
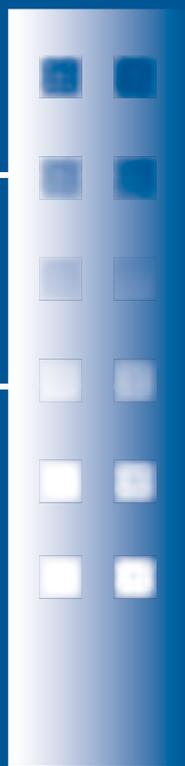
Nel rapporto, infine, vi sono due capitoli aggiuntivi: il capitolo 6 è dedicato agli aspetti metodologici, mentre il capitolo 7 si focalizza sul processo di aggiornamento e miglioramento della qualità dei dati amministrativi dell'inventario catastale, con attenzione ai risultati conseguiti e alla creazione del Sistema Integrato del Territorio. Quest'ultimo, infatti, a regime consentirà la piena georeferenziazione dei dati catastali su un modello di navigazione cartografico. Si tratta di attività essenziali e propedeutiche ai fini di una futura ed eventuale riforma del catasto.

Gli aspetti metodologici, l'elaborazione dei dati oggetto del volume e l'*editing* sono curati da SOGEI.





LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI





LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI

Il primo capitolo descrive la distribuzione dello stock immobiliare e il suo utilizzo, secondo metodi e criteri statistici illustrati dettagliatamente nella Nota metodologica del Capitolo 6. La banca dati utilizzata è il risultato di un'integrazione puntuale dei dati raccolti dal Catasto, con riferimento agli immobili, e dei dati contenuti nelle dichiarazioni dei redditi, con riferimento ai proprietari degli immobili. L'analisi riguarda lo stock immobiliare posseduto dai contribuenti alla data del 31 dicembre 2014.

È opportuno sottolineare in premessa che l'integrazione tra informazioni catastali e informazioni contenute nelle dichiarazioni dei redditi dà luogo ad una banca dati di natura statistica, consolidata e robusta e quindi utile per studi, analisi e ricerche, ma non utilizzabile in via immediata e automatica per fini amministrativi (es. accertamento fiscale).

1.1 DATI NAZIONALI

1.1.1 STOCK

I dati sullo stock immobiliare censito in Catasto, in termini di unità immobiliari e di valore complessivo delle rendite catastali, sono riportati nella pubblicazione annuale delle *Statistiche Catastali* a cura della «Direzione Centrale Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi» dell'Agenzia delle Entrate.

Nella presente pubblicazione, lo stock di riferimento, che comunque considera le sole unità censite con attribuzione di rendita e al netto dei beni comuni censibili¹, è leggermente diverso da quello censito dal Catasto, poiché l'integrazione delle informazioni derivanti da diversi archivi amministrativi causa alcuni disallineamenti. In particolare, le modalità di elaborazione dei dati contenuti nelle dichiarazioni fiscali che riguardano i soggetti, persone fisiche o giuridiche, sono necessariamente diverse da quelle impiegate per la raccolta dei dati riguardanti gli immobili. Ad esempio, lo stesso soggetto può essere proprietario di una quota dell'immobile o può possedere più di una proprietà immobiliare. In altre parole, non può esserci una corrispondenza perfetta tra unità immobiliari e contribuenti-proprietari, fatta eccezione per gli immobili ad uso abitativo (categorie catastali A, al netto della categoria A/10 che identifica gli uffici). Al contrario, si può rilevare un forte disallineamento in relazione agli immobili non residenziali. In ogni caso si tratta, nel complesso, di una discrepanza statistica trascurabile², tale da non richiedere ulteriori fine tuning sulle modalità elaborative.

1.1.2 UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Con riferimento agli utilizzi degli immobili, le dichiarazioni dei redditi, come è noto, permettono di evidenziare sostanzialmente tre casi:

1. abitazioni principali e relative pertinenze;
2. immobili (abitazioni, negozi, uffici, ecc.) a disposizione, ossia né locati, né utilizzati continuativamente;
3. immobili locati.

Ai fini della descrizione dello stock immobiliare, sono stati aggregati i codici di utilizzo dichiarato, secondo lo schema illustrato nella Tavola 1:

Tavola 1

Utilizzo	Codici dichiarazione
Abitazioni principali	Abitazione principale (codice 1) Abitazione parte principale e parte utilizzato propria attività (codice 6) Abitazione parte principale e parte locata in libero mercato (codice 11) Abitazione parte principale e parte locata a canone concordato (codice 12)
Pertinenze di abitazione principale	Pertinenza di abitazione principale (codice 5)
Immobili a disposizione	Immobile a disposizione (codice 2)
Immobili locati	Locato in libero mercato (codice 3) Locato equo canone (codice 4) Locato in base ad accordi locali (codice 8) Immobile in Abruzzo dato in locazione a residenti (codice 14) Immobile locati di società semplici (codice 16)
Uso gratuito	Immobile dato in uso gratuito a familiari (codice 10)
Altri utilizzi	Altro (codice 9) Immobile in Abruzzo dato in comodato a residenti (codice 15) Immobili di società semplici (codice 17)

A queste aggregazioni si aggiunge un sottoinsieme consistente di immobili ai quali non è stato possibile associare lo specifico utilizzo, per vari motivi³: o perché l'immobile non è stato riscontrato in alcuna dichiarazione dei redditi o perché non è stato possibile attribuirgli un utilizzo. Nel primo caso si tratta di circa 3,7 milioni di unità immobiliari, di cui circa 1,5 milioni (il 41% circa) attribuibili a persone fisiche (PF) e la restante parte a persone non fisiche (PNF). Appartiene invece a PNF l'88% degli immobili, pari a circa 4,1 milioni di unità, cui non è stato possibile attribuire alcun utilizzo, sebbene se ne sia riscontrata l'esistenza. Quest'ultimo dato è spiegato dal fatto che le persone fisiche sono obbligate alla compilazione del quadro relativo al reddito da fabbricati presente nel modello di dichiarazione dei redditi, mentre le persone non fisiche non sono obbligate a fornire questa informazione.

Non vi è modo mediante le dichiarazioni dei redditi, se non marginalmente, di conoscere come le PNF utilizzino gli immobili di loro proprietà. In effetti, su 7,5 milioni di unità immobiliari che costituiscono il patrimonio delle PNF, per 6,2 milioni (l'83% circa) non è possibile analizzare gli utilizzi.

Ne consegue che è necessario limitare l'analisi, come nelle passate edizioni di «Gli immobili in Italia», alle sole proprietà delle persone fisiche (PF). I dati di dettaglio sono contenuti nei prospetti inseriti nell'Appendice statistica, alla fine di questo capitolo (da Tabella A1.1 a Tabella A1.3). La composizione degli utilizzi distinta tra PF e PNF si osserva nelle Figure 1.1 e 1.2.

Figura 1.1 – Utilizzi degli immobili di proprietà di persone fisiche

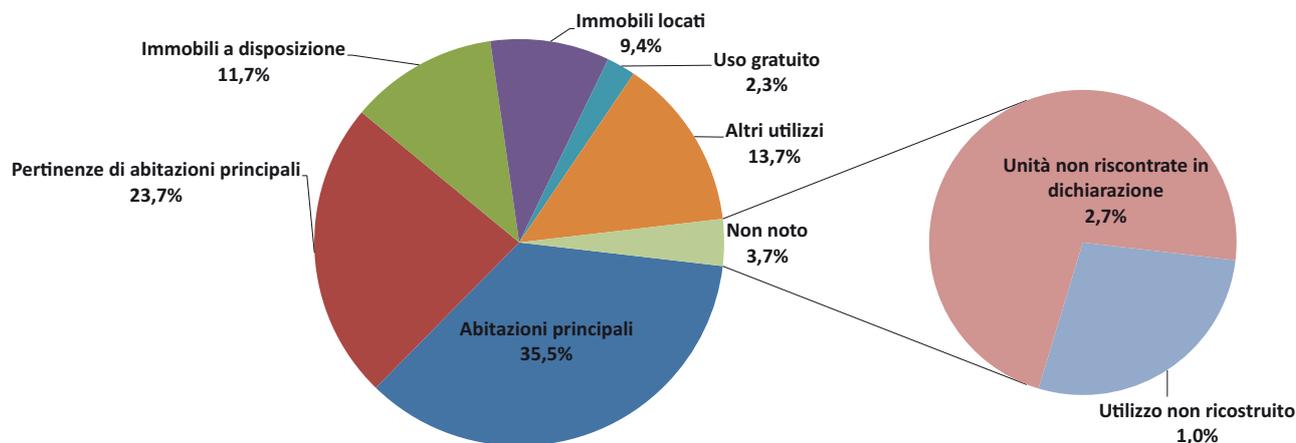
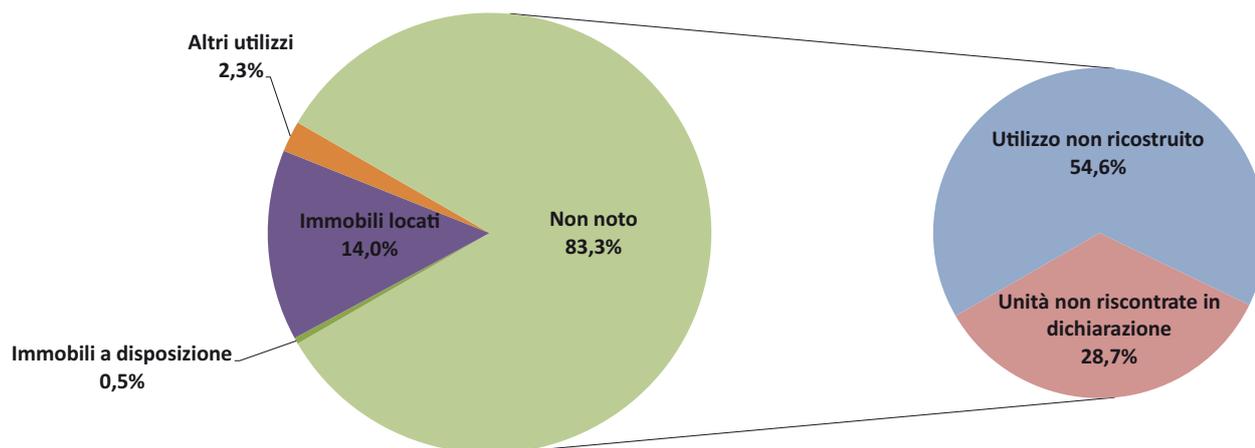


Figura 1.2 – Utilizzi degli immobili di proprietà di persone non fisiche



Limitando dunque l'analisi degli utilizzi all'universo degli immobili di proprietà delle persone fisiche, nella Tabella 1.1 sono presentati i dati sull'utilizzo degli immobili relativi agli anni dal 2011 al 2014, tenendo conto dell'aggregazione dei codici di utilizzo definite nei rispettivi anni.

Nel 2014, su circa 56,4 milioni di unità immobiliari, le abitazioni principali sono quasi 20 milioni e 13,4 milioni circa sono le relative pertinenze; insieme costituiscono quasi il 60% dello stock di proprietà delle persone fisiche. Gli immobili locati sono 5,3 milioni, il 9,4% del totale, e quasi 1,3 milioni, il 2,3% del totale, sono immobili concessi in uso gratuito a familiari o ad altri comproprietari.

Tabella 1.1 – Numero unità immobiliari e composizione % degli utilizzi, anni 2011-2014 - Proprietari persone fisiche

UTILIZZO	ANNO 2011	Comp%	ANNO 2012	Comp%	ANNO 2013	Comp%	ANNO 2014	Comp%
Abitazioni principali	19.658.216	36,2%	19.812.839	35,8%	19.921.936	35,6%	19.993.810	35,5%
Pertinenze di abitazioni principali	12.926.385	23,8%	13.077.106	23,6%	13.208.703	23,6%	13.364.808	23,7%
Immobili a disposizione	7.007.308	12,9%	6.433.890	11,6%	6.646.702	11,9%	6.589.877	11,7%
Immobili locati	5.125.926	9,4%	5.302.552	9,6%	5.288.792	9,5%	5.298.509	9,4%
Uso gratuito	1.364.962	2,5%	1.347.537	2,4%	1.329.269	2,4%	1.286.339	2,3%
Altri utilizzi	6.123.175	11,3%	7.347.469	13,3%	7.475.102	13,4%	7.730.063	13,7%
Utilizzo non ricostruito	714.474	1,3%	565.684	1,0%	569.180	1,0%	581.483	1,0%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.420.670	2,6%	1.483.480	2,7%	1.499.621	2,7%	1.509.913	2,7%
TOTALE	54.341.116	100,0%	55.370.557	100,0%	55.939.305	100,0%	56.354.802	100,0%

Le unità immobiliari per le quali non è noto l'utilizzo sono, nel 2014, circa 2,1 milioni, il 3,7% del totale³. Tra le unità immobiliari non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi (1,5 milioni di unità) possono concentrarsi casi di soggetti residenti all'estero. Oltre a ciò, tale fattispecie può celare ulteriori problematiche correlate anche a errori o incoerenze contenute negli archivi, oppure a comportamenti omissivi (evasione) da parte del proprietario.

1.1.3 ANALISI DEGLI UTILIZZI DELLO STOCK DI PROPRIETÀ DELLE PERSONE FISICHE

Si rivolge ora l'attenzione all'analisi degli utilizzi per ciascuna tipologia di immobile di proprietà delle persone fisiche. I dati di dettaglio sono contenuti nei prospetti e rappresentati nei grafici inseriti alla fine di questo capitolo, nell'Appendice statistica, alla fine di questo capitolo (da Tabella A1.4 a Tabella A1.9, da Figura A1.1 a Figura A1.5).

Nelle Tabelle 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 sono riportati i prospetti di sintesi sulla numerosità, sulla rendita catastale e sulle relative quote percentuali delle diverse tipologie di immobili rispetto al totale, secondo gli utilizzi indicati nella dichiarazione dei redditi dai contribuenti persone fisiche, nonché il totale delle unità e delle rendite per tipologia di immobile di proprietà di persone non fisiche.

Riguardo alle abitazioni, la maggior parte sono destinate alla residenza delle famiglie (62,6% sono abitazioni principali). Solo l'8,8% dello stock abitativo è dato in locazione, mentre le abitazioni a disposizione (tipicamente denominate "seconde case") sono pari al 17,9%. Un ulteriore 2,8% è costituito da abitazioni date in uso gratuito a un proprio familiare che ivi "dimora abitualmente".

Ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia, risulta che il 77,4% delle famiglie (dato del numero di famiglie - fonte ISTAT 2014) risiede in abitazioni di sua proprietà, dato in crescita rispetto al 2012, quando la quota era pari al 76,6%. Inoltre, ipotizzando che tutte le famiglie abitino ciascuna in un'abitazione (ovvero non ci siano più di un nucleo familiare nella stessa abitazione) la differenza tra il numero totale di abitazioni (di PF e PNF) e il numero di famiglie, pari a circa 8,9 milioni di unità immobiliari residenziali (25,6% del totale), dà la misura di quante abitazioni non siano utilizzate per la residenza principale (sia di proprietà, sia locata o in uso gratuito); esse sono circa 340 mila in più del dato rilevato nel 2012. Se questo ammontare viene depurato delle abitazioni dichiarate "a disposizione" (320 mila più del 2012) e quindi teoricamente "non occupate", si rileva che circa 3,2 milioni di unità abitative (9,2 % del totale) potrebbero essere state date in uso a soggetti non residenti (lavoratori, studenti fuori sede, ecc.); il numero e la quota rilevati nel 2014 rimangono

sostanzialmente invariati rispetto al 2012. In altri termini le abitazioni non utilizzate come abitazione principale sono aumentate di circa 340 mila unità dal 2012 al 2014 e questa variazione è sostanzialmente da attribuire, quasi interamente, all'aumento di abitazioni dichiarate "a disposizione" dai proprietari.

Tabella 1.2 – Numero di unità immobiliari per utilizzo e per categoria catastale

UTILIZZO anno 2014	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.991.673	1.302	268	213	243	111	19.993.810
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	13.364.808	0	0	0	0	13.364.808
Immobili a disposizione (2)	5.715.058	665.849	87.764	33.298	54.086	33.822	6.589.877
Immobili locati (3-4-8-14-16)	2.819.614	1.242.443	807.461	170.044	127.035	131.912	5.298.509
Uso gratuito (10)	896.551	341.182	14.366	5.652	19.687	8.901	1.286.339
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	1.532.411	4.831.724	547.398	143.638	359.321	315.571	7.730.063
Utilizzo non ricostruito	283.432	221.534	28.064	4.269	25.674	18.510	581.483
Unità non riscontrate in dichiarazione	694.002	538.219	92.916	14.329	111.096	59.351	1.509.913
PROPRIETARI PERSONE FISICHE	31.932.741	21.207.061	1.578.237	371.443	697.142	568.178	56.354.802
PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE	2.778.894	2.712.612	398.503	292.382	831.908	457.120	7.471.419
TOTALE	34.711.635	23.919.673	1.976.740	663.825	1.529.050	1.025.298	63.826.221

* Nell'utilizzo abitazioni principali compaiono anche altre categorie di immobili diverse dalle abitazioni. Questo non è una contraddizione ma il risultato dell'unificazione dell'utilizzo 1 (abitazione principale strictu sensu) con l'utilizzo 6 (utilizzo promiscuo). In altri termini vi sono immobili catastalmente censiti con destinazioni diverse dal residenziale, ma utilizzati in modo promiscuo anche come abitazione.

Tabella 1.3 – Quota % del numero di unità immobiliari delle persone fisiche per utilizzo e per categoria catastale

UTILIZZO anno 2014	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)	62,6%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	35,5%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0,0%	63,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,7%
Immobili a disposizione (2)	17,9%	3,1%	5,6%	9,0%	7,8%	6,0%	11,7%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	8,8%	5,9%	51,2%	45,8%	18,2%	23,2%	9,4%
Uso gratuito (10)	2,8%	1,6%	0,9%	1,5%	2,8%	1,6%	2,3%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	4,8%	22,8%	34,7%	38,7%	51,5%	55,5%	13,7%
Utilizzo non ricostruito	0,9%	1,0%	1,8%	1,1%	3,7%	3,3%	1,0%
Unità non riscontrate in dichiarazione	2,2%	2,5%	5,9%	3,9%	15,9%	10,4%	2,7%
PROPRIETARI PERSONE FISICHE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabella 1.4 – Rendita catastale di unità immobiliari per utilizzo e per categoria catastale

UTILIZZO anno 2014	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3-C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)	10.808.253.107	134.617	369.370	478.263	749.959	62.733	10.810.048.049
Pertinenze di abitazioni principali (5)		1.214.095.181					1.214.095.181
Immobili a disposizione (2)	2.028.810.220	63.261.411	97.330.137	44.532.811	108.602.900	14.504.955	2.357.042.434
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.311.809.003	134.814.471	1.322.077.237	319.054.925	574.975.412	88.390.663	3.751.121.711
Uso gratuito (10)	419.908.593	30.000.907	16.705.306	7.464.624	38.981.270	3.351.738	516.412.438
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	501.629.774	434.753.162	685.332.527	190.394.066	890.395.670	125.511.869	2.828.017.068
Utilizzo non ricostruito	74.810.912	17.113.039	32.433.430	5.432.110	60.622.533	7.301.220	197.713.244
Unità non riscontrate in dichiarazione	198.073.262	48.336.915	114.247.988	20.787.424	327.182.383	55.234.870	763.862.842
PROPRIETARI PERSONE FISICHE	15.343.294.871	1.942.509.703	2.268.495.995	588.144.223	2.001.510.127	294.358.048	22.438.312.967
PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE	1.386.632.239	332.012.025	1.131.945.256	954.198.255	8.759.502.040	2.007.882.970	14.572.172.785
TOTALE	16.729.927.110	2.274.521.728	3.400.441.251	1.542.342.478	10.761.012.167	2.302.241.018	37.010.485.752

* Nell'utilizzo abitazioni principali compaiono anche altre categorie di immobili diverse dalle abitazioni. Questo non è una contraddizione ma il risultato dell'unificazione dell'utilizzo 1 (abitazione principale strictu sensu) con l'utilizzo 6 (utilizzo promiscuo). In altri termini vi sono immobili catastalmente censiti con destinazioni diverse dal residenziale, ma utilizzati in modo promiscuo anche come abitazione.

Tabella 1.5 – Quota % della rendita catastale di unità immobiliari delle persone fisiche per utilizzo e per categoria catastale

UTILIZZO anno 2014	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Pertinenze (C2-C6-C7)	Negozi e botteghe (C1)	Uffici e studi privati (A10)	Uso produttivo (gruppo D)	Altro uso (B, E, C3 C4-C5)	Totale
Abitazioni principali (1-6-11-12)	70,4%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	48,2%
Pertinenze di abitazioni principali(5)	0,0%	62,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,4%
Immobili a disposizione (2)	13,2%	3,3%	4,3%	7,6%	5,4%	4,9%	10,5%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	8,5%	6,9%	58,3%	54,2%	28,7%	30,0%	16,7%
Uso gratuito (10)	2,7%	1,5%	0,7%	1,3%	1,9%	1,1%	2,3%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	3,3%	22,4%	30,2%	32,4%	44,5%	42,6%	12,6%
Utilizzo non ricostruito	0,5%	0,9%	1,4%	0,9%	3,0%	2,5%	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1,3%	2,5%	5,0%	3,5%	16,3%	18,8%	3,4%
PROPRIETARI PERSONE FISICHE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Per quanto concerne gli immobili locati si osserva, in particolare, che il 51,2% dei negozi di proprietà delle persone fisiche è dato in locazione, era il 52,1% nel 2012. Analogo peso è attribuibile agli immobili ad uso ufficio, locati per il 45,8% del totale; essi erano il 47,2% nel 2012. Infine, la quota di abitazioni di proprietà delle persone fisiche è rimasta sostanzialmente invariata dal 2012 al 2014, 8,9% del totale (Tabella 1.6).

Tabella 1.6 – Abitazioni, negozi e uffici di proprietà delle persone fisiche dati in locazione

Abitazioni PF (gruppo A escluso A10)	2012	2014
Abitazioni PF locatate	2.820.045	2.819.614
Quota % abitazioni PF locatate su totale abitazioni PF	8,93	8,83
variazione quota		-0,10

Negozi e botteghe PF (C1)	2012	2014
Negozi e botteghe PF locati	821.397	807.461
Quota % negozi e botteghe PF locati su totale negozi e botteghe PF	52,15	51,16
variazione quota		-0,99

Uffici e studi privati (A10)	2012	2014
Uffici e studi privati PF locati	173.854	170.044
Quota % Uffici e studi privati PF locati su totale Uffici e studi privati PF	47,18	45,78
variazione quota		-1,40

Riguardo alla quota di stock detenuta "a disposizione", è possibile, per gli immobili non residenziali, considerarla come una proxy della percentuale di "sfitto". Si osserva che nel 2014 il 5,6% dei negozi è dichiarato a disposizione; più elevata risulta la quota per le altre tipologie non residenziali (9% per gli Uffici, 7,8% per gli immobili ad "Uso produttivo" e 6% per "Altro uso"). Rispetto al dato rilevato nel 2012, per tutti le precedenti categorie di immobili non residenziali, la quota dichiarata "a disposizione" è in diminuzione nel 2014.

È opportuno però specificare che, in particolare per gli immobili ad uso produttivo, il dato sull'utilizzo delle PF è meno significativo, in quanto solo il 45,6% è di loro proprietà.

Si osserva, infine, che il numero di immobili non residenziali per i quali non è possibile stabilire l'utilizzo è particolarmente elevato rispetto alle abitazioni e alle pertinenze.

1.2 DATI TERRITORIALI

1.2.1 AREE TERRITORIALI – NORD, CENTRO, SUD

Per l'analisi di dettaglio della distribuzione degli utilizzi, per area territoriale, i dati sono contenuti nei prospetti e rappresentati nei grafici inseriti nell'Appendice statistica, alla fine di questo capitolo (da Tabella A1.10 a Tabella A1.12, da Figura A1.6 a Figura A1.8).

La Tabella 1.7 riporta un riepilogo dei dati per area territoriale. Emerge con chiarezza che le unità presenti negli archivi catastali e non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi tendono a concentrarsi in misura proporzionalmente maggiore al Sud rispetto al Centro-Nord. Per ciò che concerne le PF, le unità non riscontrate sono l'1,5% del totale al Nord, il 2,3% al Centro, il 4,7% al Sud. In relazione alle PNF, le unità immobiliari non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi sono il 24,3% al Nord, il 31,3% al Centro e il 36,9% al Sud.

Questo fenomeno, come già evidenziato nelle precedenti edizioni, può dipendere da vari fattori. Depurando i dati per tener conto della circostanza che le persone non fisiche non hanno obblighi dichiarativi, i motivi del mancato riscontro delle unità immobiliari nella dichiarazione dei redditi può dipendere da errori o incoerenze negli archivi (es: immobili fatiscenti), da fenomeni di evasione e dal fatto che gli immobili sono di proprietà di cittadini italiani residenti all'estero. Quest'ultimo motivo spiegherebbe, in particolare, perchè al Sud è più elevata l'incidenza degli immobili non riscontrati nelle dichiarazioni dei redditi, dal momento che in quest'area territoriale il fenomeno dell'immigrazione è stato più rilevante.

Tabella 1.7 – Distribuzione delle unità immobiliari per area territoriale, persone fisiche e persone non fisiche

anno 2014							
	unità immobiliari di PF	di cui Utilizzo non ricostruito	di cui Non riscontrate in dichiarazione	unità immobiliari di PNF	di cui Utilizzo non ricostruito	di cui Non riscontrate in dichiarazione	Totale
Nord	27.852.336	217.587	428.341	4.167.944	2.340.278	1.012.899	32.020.280
Centro	10.549.478	95.953	241.641	1.585.661	825.981	496.634	12.135.139
Sud	17.952.988	267.943	839.931	1.717.814	910.867	633.930	19.670.802
Totale	56.354.802	581.483	1.509.913	7.471.419	4.077.126	2.143.463	63.826.221
Nord	49,4%	0,8%	1,5%	55,8%	56,1%	24,3%	50,2%
Centro	18,7%	0,9%	2,3%	21,2%	52,1%	31,3%	19,0%
Sud	31,9%	1,5%	4,7%	23,0%	53,0%	36,9%	30,8%
Totale	100,0%	1,0%	2,7%	100,0%	54,6%	28,7%	100,0%

Analogamente alle precedenti edizioni di «Gli immobili in Italia», sono stati elaborati alcuni indicatori che consentono di valutare alcune differenze tra le diverse aree territoriali in ordine al rapporto tra stock immobiliare e variabili demografiche.

La Tabella 1.8 evidenzia la quota di abitazioni principali sul totale delle abitazioni delle persone fisiche, nelle diverse aree geografiche del paese. Risulta più bassa al Sud, 60,2%, rispetto al 63,3% e al 65,7% rispettivamente del Nord e del Centro.

Si rileva inoltre che sono il 77,4% le famiglie che in Italia risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono (ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia). Questo dato è sensibilmente più elevato al Sud (82,9%), prossimo al dato nazionale al Nord (75,3%), mentre è più basso al Centro (il 73,9%). Risulta interessante, infine, evidenziare che la quota di abitazioni non destinata alla residenza di famiglie (differenza tra numero di abitazioni e numero di famiglie sul totale delle abitazioni) è circa il 19% al Centro, il 23,4% al Nord e supera il 32% al Sud. Come già osservato nelle precedenti edizioni, è molto probabile che ciò derivi sia dalla presenza di un numero maggiore di «seconde case» per villeggiatura al Sud e nelle Isole, sia dal verificarsi di più accentuati fenomeni di spopolamento (migrazione interna) nelle aree depresse.

Tabella 1.8 – Distribuzione degli indicatori socio economici per area territoriale

anno 2014	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [B]	Famiglie 2014 [C]	Quota famiglie residente in abitazione di proprietà [A/C]	Quota di abitazioni non utilizzate da famiglie residenti [B-C/B]
Nord	9.268.254	16.070.415	12.303.475	75,3%	23,4%
Centro	3.926.550	6.554.093	5.311.615	73,9%	19,0%
Sud e Isole	6.799.006	12.087.127	8.201.221	82,9%	32,1%
Italia	19.993.810	34.711.635	25.816.311	77,4%	25,6%

Infine, limitando l'attenzione alla distribuzione delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche sul territorio italiano, è stata effettuata un'analisi a livello comunale degli utilizzi, distinguendo: a) abitazioni principali; b) immobili locati; c) immobili a disposizione.

La mappa in Figura 1.3 evidenzia che in 6.382 Comuni, e tra questi tutti i capoluoghi di provincia, la quota di abitazioni principali supera il 50% dello stock residenziale. I cromatismi della mappa inoltre confermano una maggiore concentrazione al Nord e al Centro di Comuni con elevata quota di abitazioni principali, come già rilevato in precedenza (Tabella 1.8). In circa 2.100 Comuni, nei quali è ubicato oltre il 30% dello stock residenziale nazionale, la quota di abitazioni principali supera il 70%; circa 1.400 di questi comuni sono nelle regioni del Nord.

La mappa in Figura 1.4 rappresenta per ogni Comune la quota di abitazioni date in locazione rispetto allo stock residenziale totale. In poco più di mille Comuni, tra cui 70 capoluoghi, la quota di abitazioni locате supera il 10% del totale delle abitazioni; questi rappresentano il 63% circa dello stock residenziale nazionale locato e sono concentrati nelle regioni del Nord (845 Comuni, pari al 40% circa dello stock nazionale locato). Sono invece circa 4.300 i Comuni con una quota di abitazioni locate inferiore al 5% che rappresentano solo l'8% circa delle abitazioni locate in Italia.

Le abitazioni a disposizione sono in quota superiore al 20% in 3.630 Comuni (Figura 1.5). È possibile osservare nella Figura 1.5 che questi Comuni sono distribuiti nelle zone ad elevata vocazione turistica (estiva e invernale), nelle aree del Nord e del Centro. Nel Sud e nelle Isole, oltre ai Comuni turistici, tra quelli che esibiscono una percentuale elevata di abitazioni a disposizione, sono presenti un certo numero di Comuni delle zone interne dove il fenomeno di spopolamento dovuto a migrazione è rilevante.

Figura 1.3 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni principali

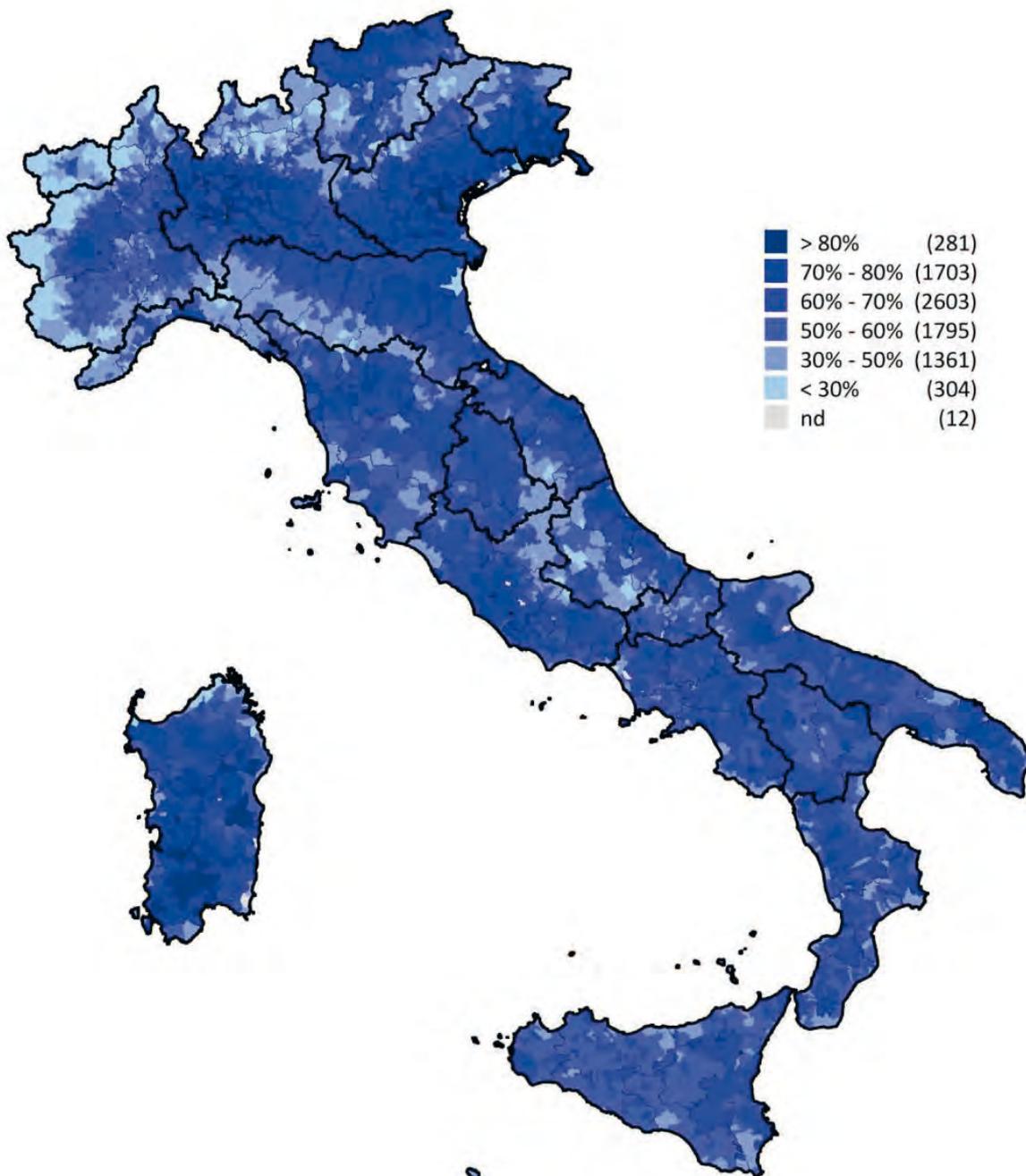


Figura 1.4 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni locate

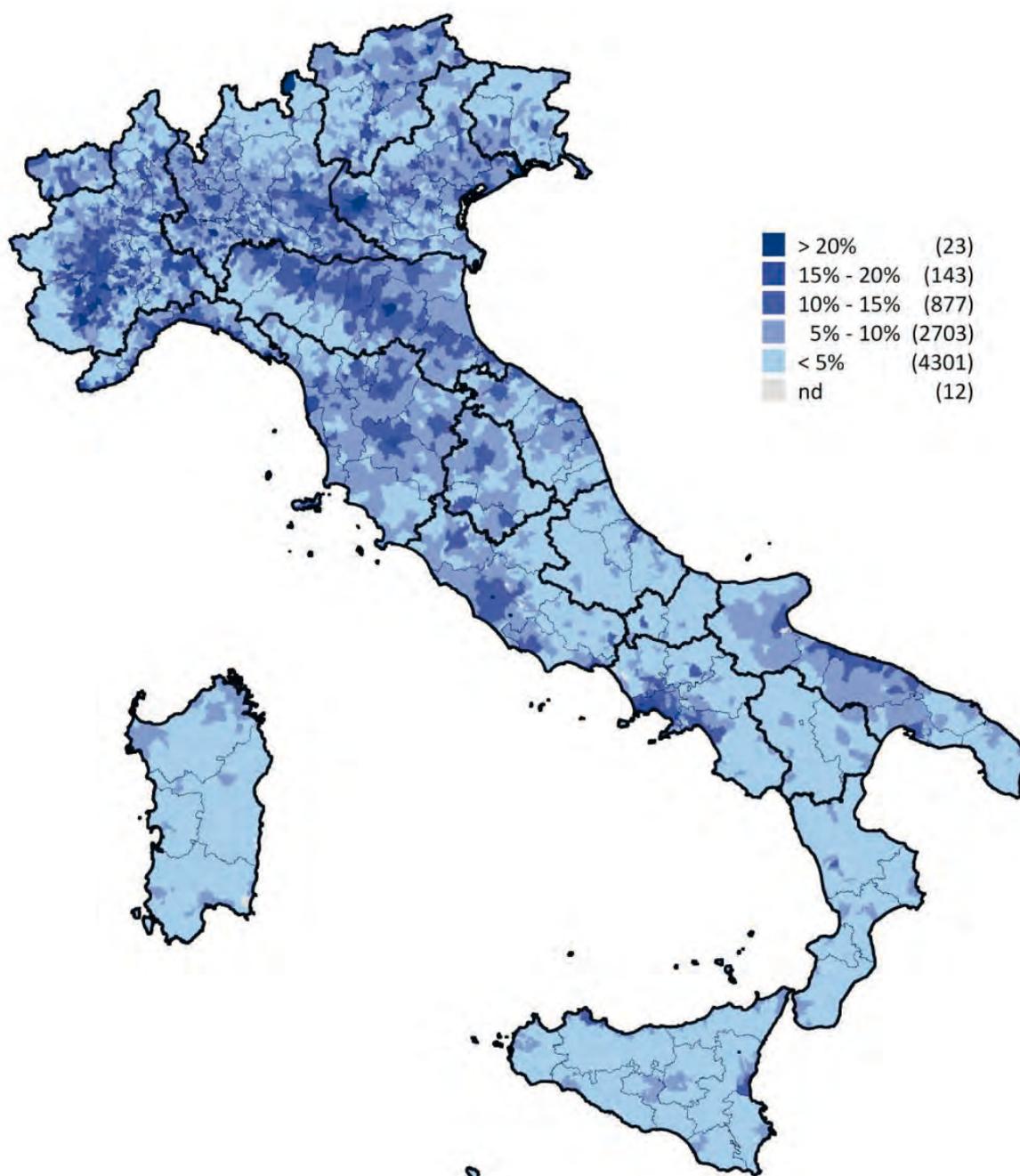
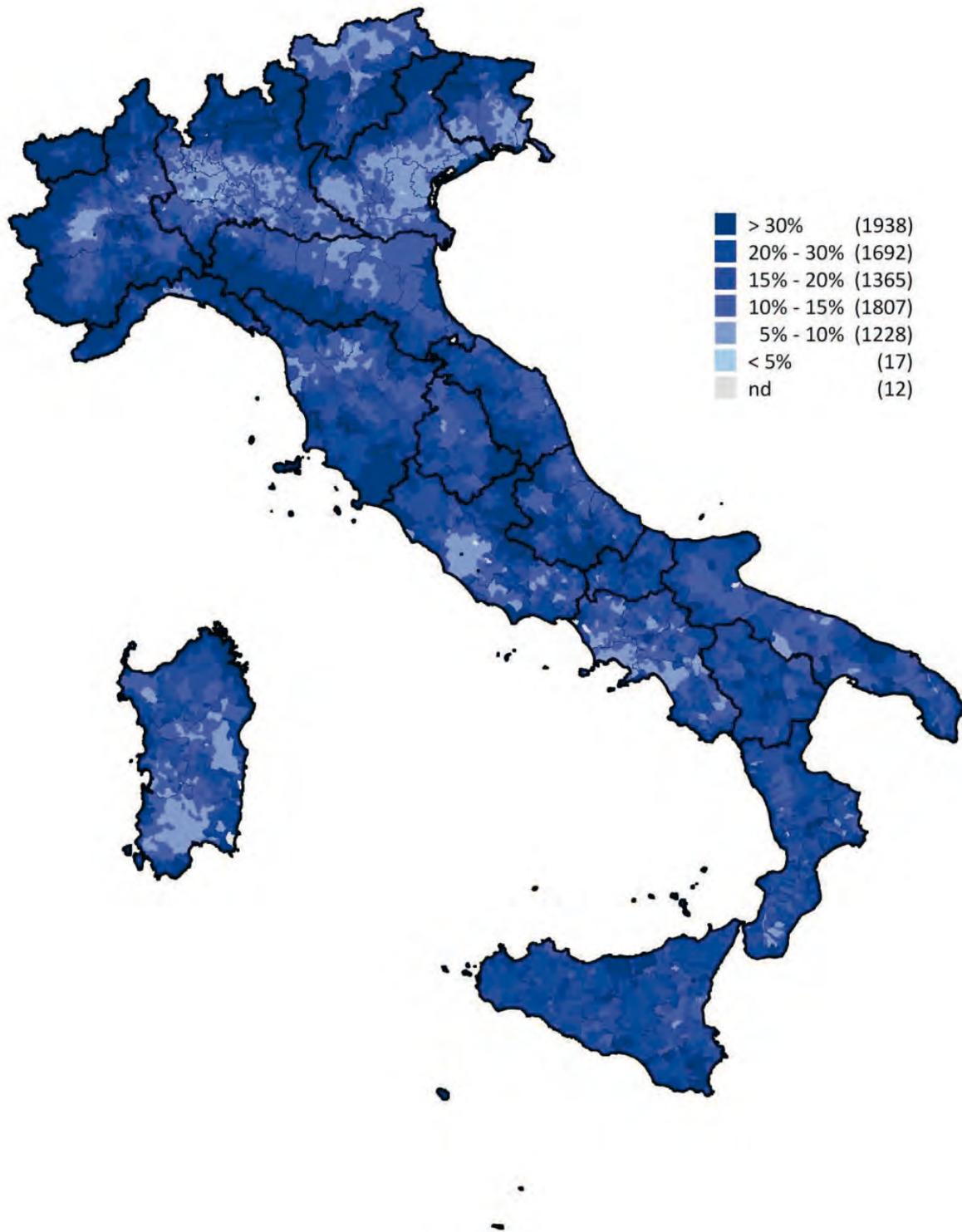


Figura 1.5 – Distribuzione comunale della quota % di abitazioni a disposizione



1.2.2 LE GRANDI CITTA'

Anche in questa edizione di «Gli immobili in Italia» è stata analizzata la distribuzione degli utilizzi delle abitazioni nelle tre più grandi città italiane. Nella Tabella 1.9 e nella Figura 1.6 sono presentati i dati di sintesi sull'utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nelle città di Roma, Milano e Napoli.

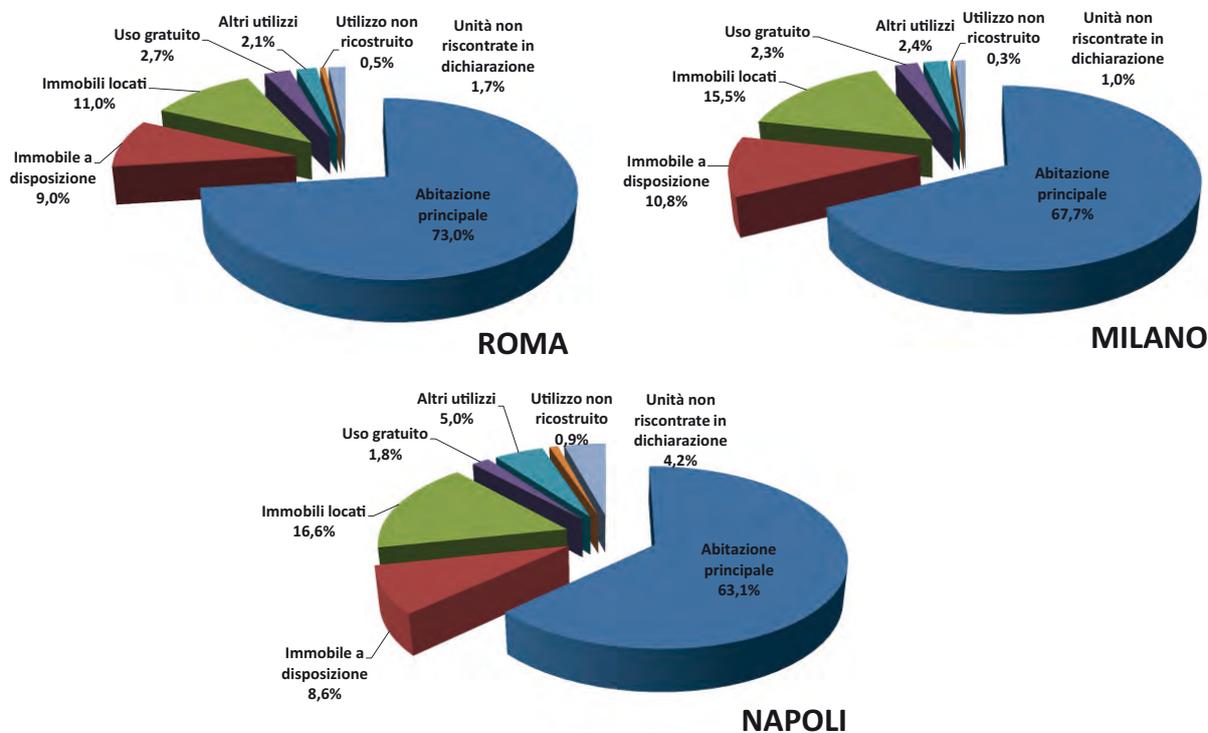
I dati nella Tabella 1.9 e nella Figura 1.6 evidenziano che nella città di Roma, il 73% dello stock abitativo è abitazione principale; una quota pari all'11% delle abitazioni è data in locazione, il 2,7% è in uso gratuito ai familiari, mentre rimane a disposizione dei proprietari ben il 9% delle abitazioni.

Tabella 1.9 – Utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche – Roma, Milano, Napoli

ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE (anno 2014)	ROMA*	Quota %	MILANO	Quota %	NAPOLI	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	901.896	73,0%	421.334	67,7%	231.246	63,1%
Immobili a disposizione (2)	111.381	9,0%	67.027	10,8%	31.507	8,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	135.353	11,0%	96.226	15,5%	60.806	16,6%
Uso gratuito (10)	33.632	2,7%	14.210	2,3%	6.488	1,8%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	25.648	2,1%	14.942	2,4%	18.159	5,0%
Utilizzo non ricostruito	6.672	0,5%	1.994	0,3%	3.198	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	21.250	1,7%	6.250	1,0%	15.329	4,2%
ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE	1.235.832	100,0%	621.983	100,0%	366.733	100,0%

*Il dato del comune di Roma comprende il comune di Fiumicino

Figura 1.6 – Utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche - Roma, Milano, Napoli



A Milano e Napoli la quota di abitazioni principali è, rispetto alla città di Roma, più contenuta: 67,7% è la percentuale rilevata a Napoli, mentre è il 63,1% a Milano. Di contro, a Milano e a Napoli, la quota di abitazioni locate risulta superiore rispetto al dato della capitale, 15,5% e 16,6% rispettivamente. Le quote di abitazioni a disposizione risultano, nelle città esaminate, decisamente inferiori al dato nazionale (17,9%), con Roma e Napoli prossime al 9% e Milano al 10,8%. È da segnalare, infine, a Napoli, una quota elevata di abitazioni non riscontrate in dichiarazione dei redditi, 4,2%, in coerenza con quanto rilevato, in generale, nell'Italia meridionale, (vedi paragrafo precedente).

La Tabella 1.10 riporta alcune relazioni tra stock immobiliare e variabili demografiche.

Le famiglie che risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono (ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia) sono il 64,6% a Roma, quota in crescita rispetto al 2012 quando era pari al 63,8%. La quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza è in crescita anche a Milano, 58,4% nel 2014 rispetto a 56,9% nel 2012, e a Napoli, 62% nel 2014 rispetto a 60,8% nel 2012, rimanendo il dato in entrambe le città sensibilmente inferiore a quello della capitale.

La quota di abitazioni (di PF e PNF) non destinata alla residenza di famiglie è circa il 3,8% nella capitale, il 9,2% a Milano e il 14,3% a Napoli, valori comunque molto distanti dal dato nazionale (25,6%).

Tabella 1.10 – Distribuzione degli indicatori socio economici - Roma, Milano, Napoli

anno 2014	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [B]	Famiglie 2014 [C]	Quota famiglie residente in abitazione di proprietà	Quota di abitazioni non utilizzate da famiglie residenti
				[A/C]	[B-C/B]
ROMA	901.896	1.451.989	1.396.992	64,6%	3,8%
MILANO	421.334	794.598	721.443	58,4%	9,2%
NAPOLI	231.246	435.675	373.192	62,0%	14,3%

Nei successivi paragrafi prosegue la presentazione dei risultati delle analisi nelle grandi città, con particolare riguardo alla distribuzione degli utilizzi dello stock abitativo nelle zone omogenee comunali e nelle macroaree⁴ individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

1.2.2.1 ROMA

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 233 zone omogenee (zone OMI) della città di Roma, individuate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figure 1.7, 1.8 e 1.9). Ai fini della rappresentazione dei risultati, essendo numerose le zone omogenee di Roma, si è ritenuto utile distinguere 22 macroaree⁴. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono riportati i dati per macroarea (Tabella A1.13).

Nelle analisi effettuate sulla distribuzione degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche, per zona OMI, è stata introdotta una soglia, in relazione al peso delle differenti tipologie di utilizzo dello stock immobiliare (0,01%), in relazione al peso dello stock di abitazioni della zona nell'ambito comunale, al di sotto della quale la quota di utilizzo non è considerata significativa. Venti zone OMI del Comune di Roma, tutte ubicate in fascia extraurbana, sono state quindi escluse dall'analisi perchè rappresentano una quota dello stock di abitazioni dell'intera città inferiore a 0,01%.

Nella Figura 1.7 il diverso cromatismo delle zone OMI individua la relativa quota percentuale di abitazioni principali rispetto al totale delle abitazioni. La mappa evidenzia che in 133 zone omogenee, ubicate soprattutto nelle zone periferiche a sud e a ovest del centro, la quota di abitazioni principali supera il 70% del totale delle abitazioni. Tra le 20 zone OMI nelle quali la quota in esame è compresa tra il 30% e il 60%, 10 sono ubicate nella macroarea "Centro storico". È interessante osservare, inoltre, che nelle macroaree del sud-est della città sono state rilevate le quote percentuali più elevate di abitazioni principali; il valore massimo è registrato nelle macroaree "Cintura EUR" e "EUR - Laurentina" dove si supera l'80%.

La Figura 1.8 rappresenta, in ciascuna zona omogenea, la quota percentuale di abitazioni locate rispetto al totale delle abitazioni. Si osserva che le zone di Roma con le quote più elevate di abitazioni date in locazione sono ubicate soprattutto nel centro e nelle macroaree semicentrali; nella macro area "Centro storico" le abitazioni locate sono quasi il 19% del totale e superano il 10% in tutte le macroaree semicentrali, con la sola eccezione della macroarea "Semicentrale Ostiense-Navigatori", dove comunque la quota è molto prossima al 10%.

Nella Figura 1.9 la mappa tematica delle quote di abitazioni a disposizione, evidenzia, a Roma, i valori maggiori nelle zone del "Centro storico", delle macroaree "Semicentrale Parioli-Flaminio", "Cassia-Flaminia" e "Fuori GRA nord-ovest".

Figura 1.7 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni principali - Roma

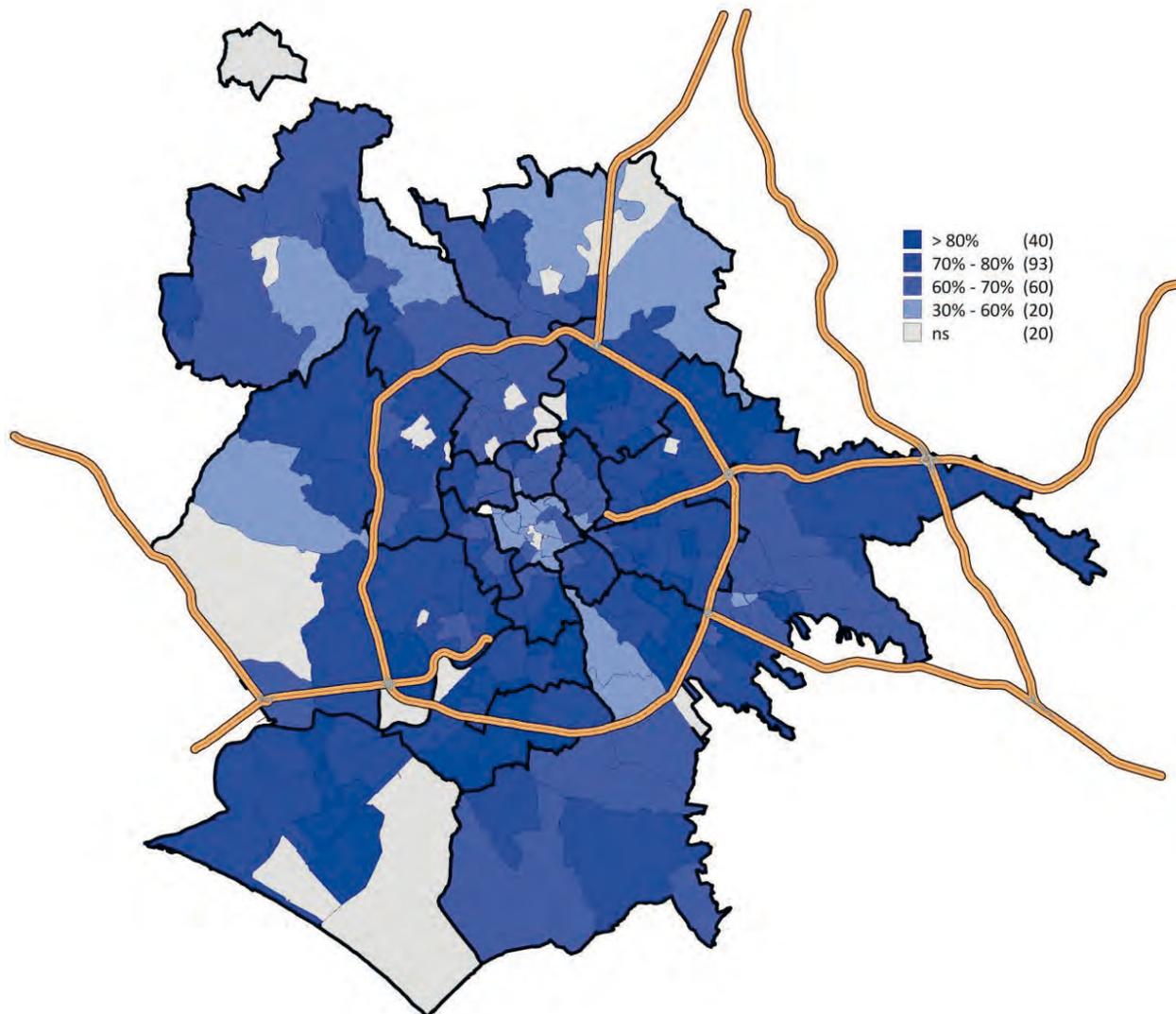


Figura 1.8 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Roma

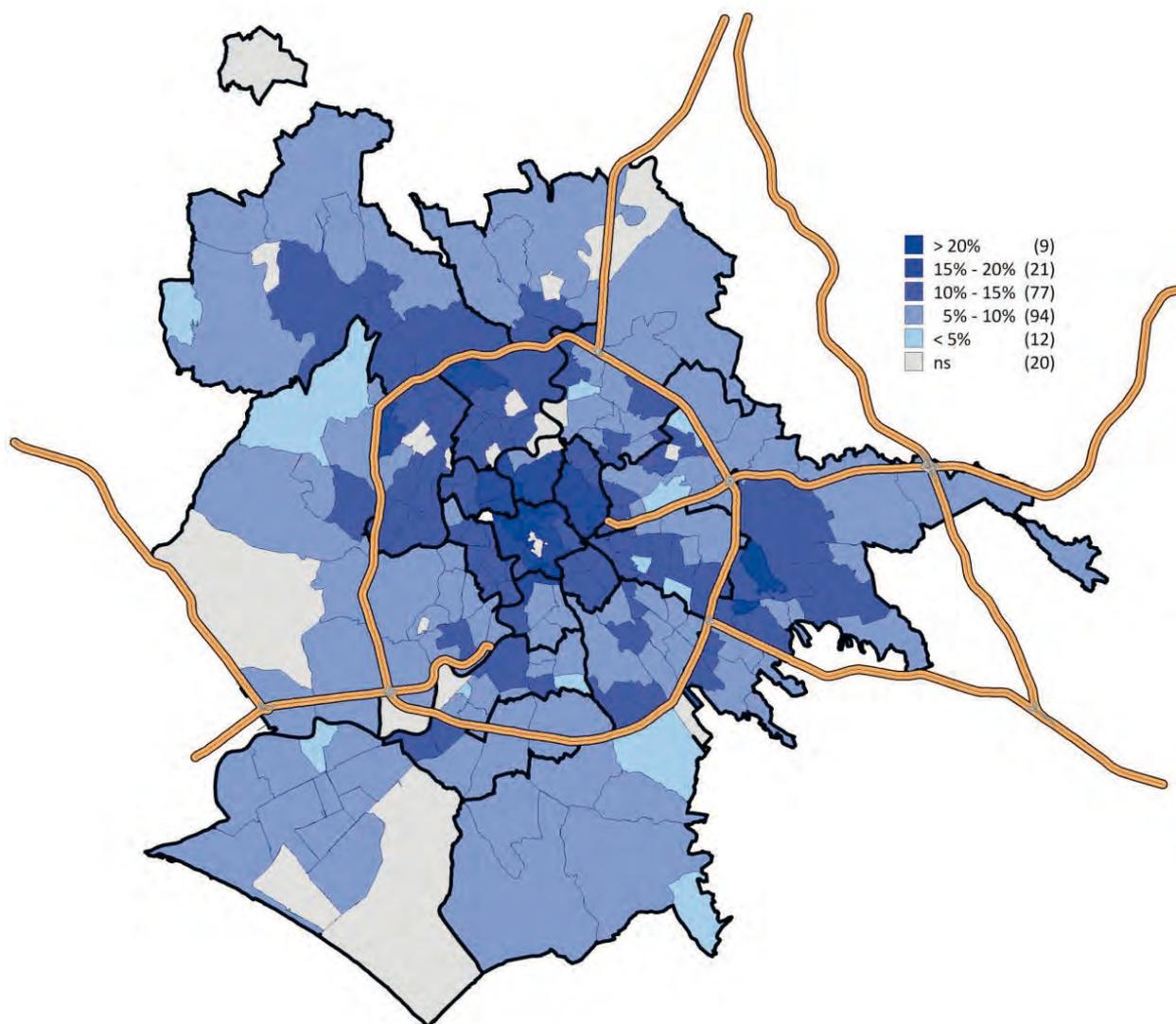
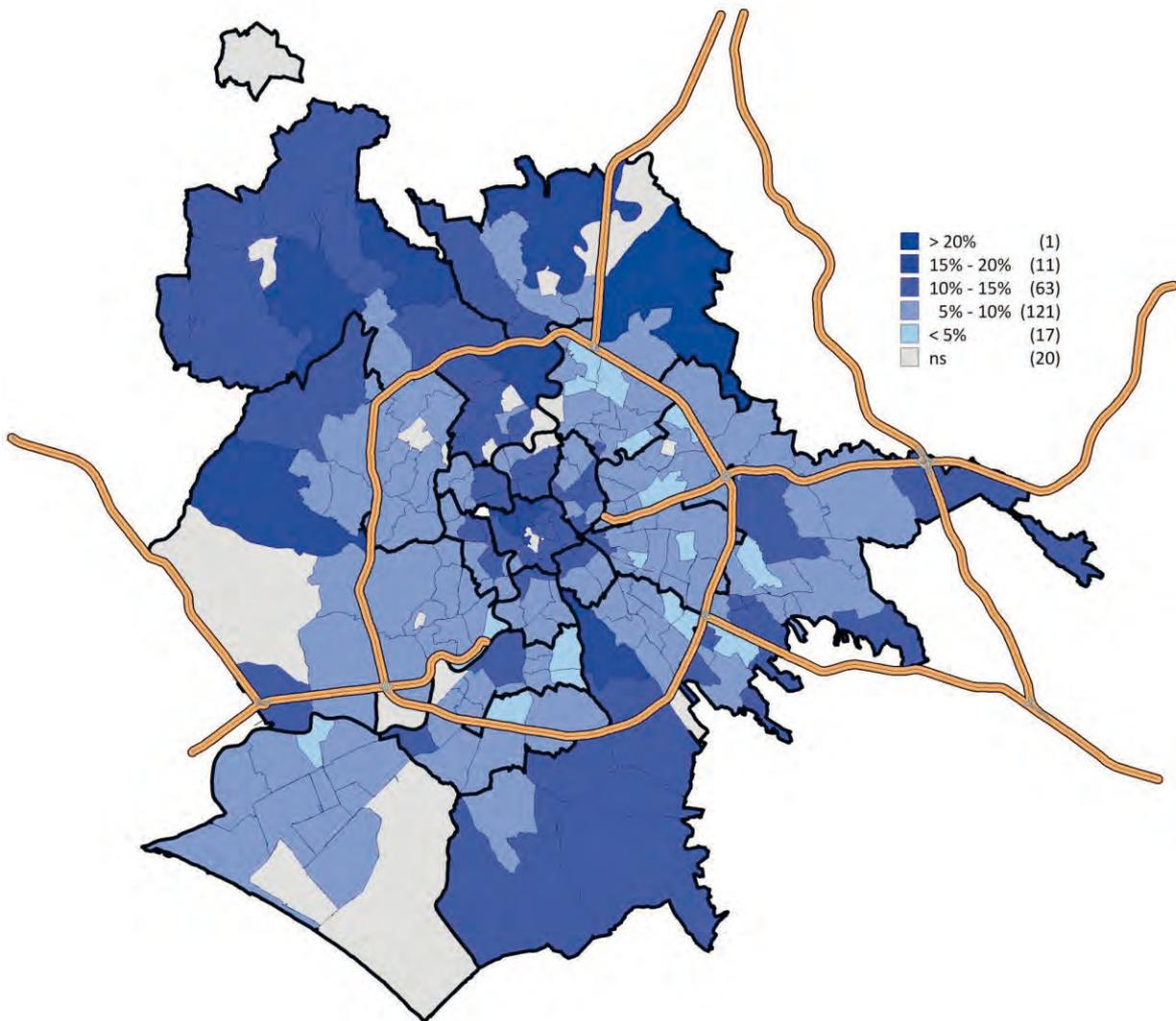


Figura 1.9 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione - Roma





1.2.2.2 MILANO

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 41 zone omogenee (zone OMI) della città di Milano, individuate dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figura 1.10, 1.11 e 1.12). Anche in questo caso, come per Roma, la numerosità delle zone OMI ha suggerito, per una migliore rappresentazione dei dati, la loro aggregazione in 10 macroaree⁴. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono riportati i dati per macroarea (Tabella A1.14).

La Figura 1.10 evidenzia che sono ubicate nelle macroaree periferiche le zone OMI con la quota di abitazioni principali più elevata; in tali macroaree 18 zone superano la quota del 70%, in 4 di queste zone la quota supera l'80%. La quota più elevata di abitazioni principali è stata riscontrata nella macroarea "Periferia Ovest", con il 75,7%. La zona OMI C13 - City Life è l'unica delle macroaree del semicentro dove la quota di abitazioni principali supera il 70%. Anche a Milano, come a Roma, le macroaree del centro presentano invece una quota inferiore al 60% di abitazioni principali.

Nella Figura 1.11, osservando la distribuzione, nelle zone omogenee, della quota percentuale di abitazioni locatate rispetto allo stock abitativo, emerge che in 32 zone, delle 41 totali, tale quota supera il 10%; la quota maggiore è rilevata nelle macroaree del centro e del "Semicentro Sud", dove supera il 20%. In tutte le macroaree di Milano la quota di abitazioni locatate supera il 10%.

Anche a Milano accade che le zone con i valori più elevati delle quote di abitazioni a disposizione (Figura 1.12) si osservano nel "Centro storico" (17%). Nelle zone della "Periferia Ovest" e della "Periferia Sud" sono state registrate le zone con le quote minori.

Figura 1.10 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni principali - Milano

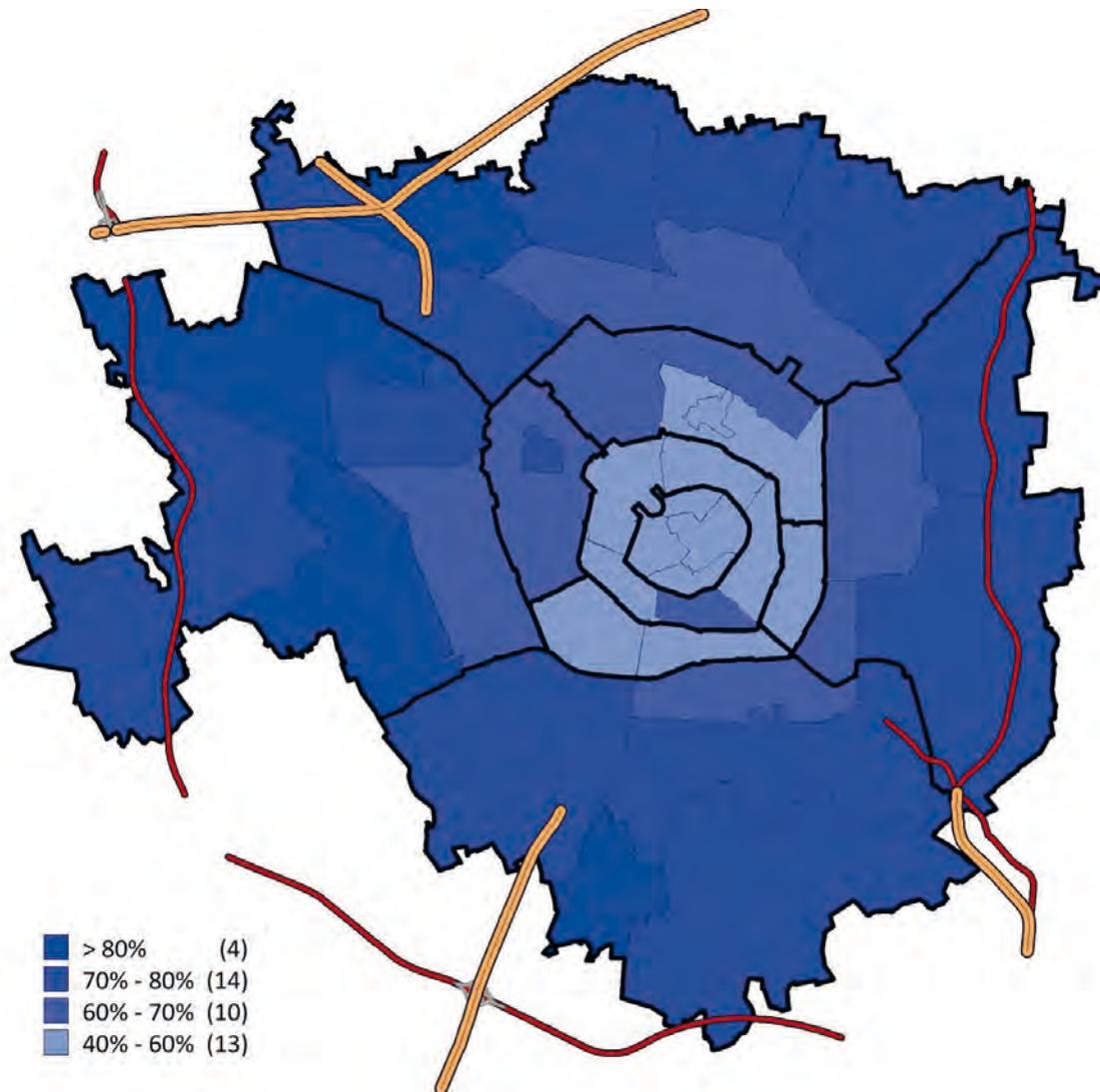


Figura 1.11 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Milano

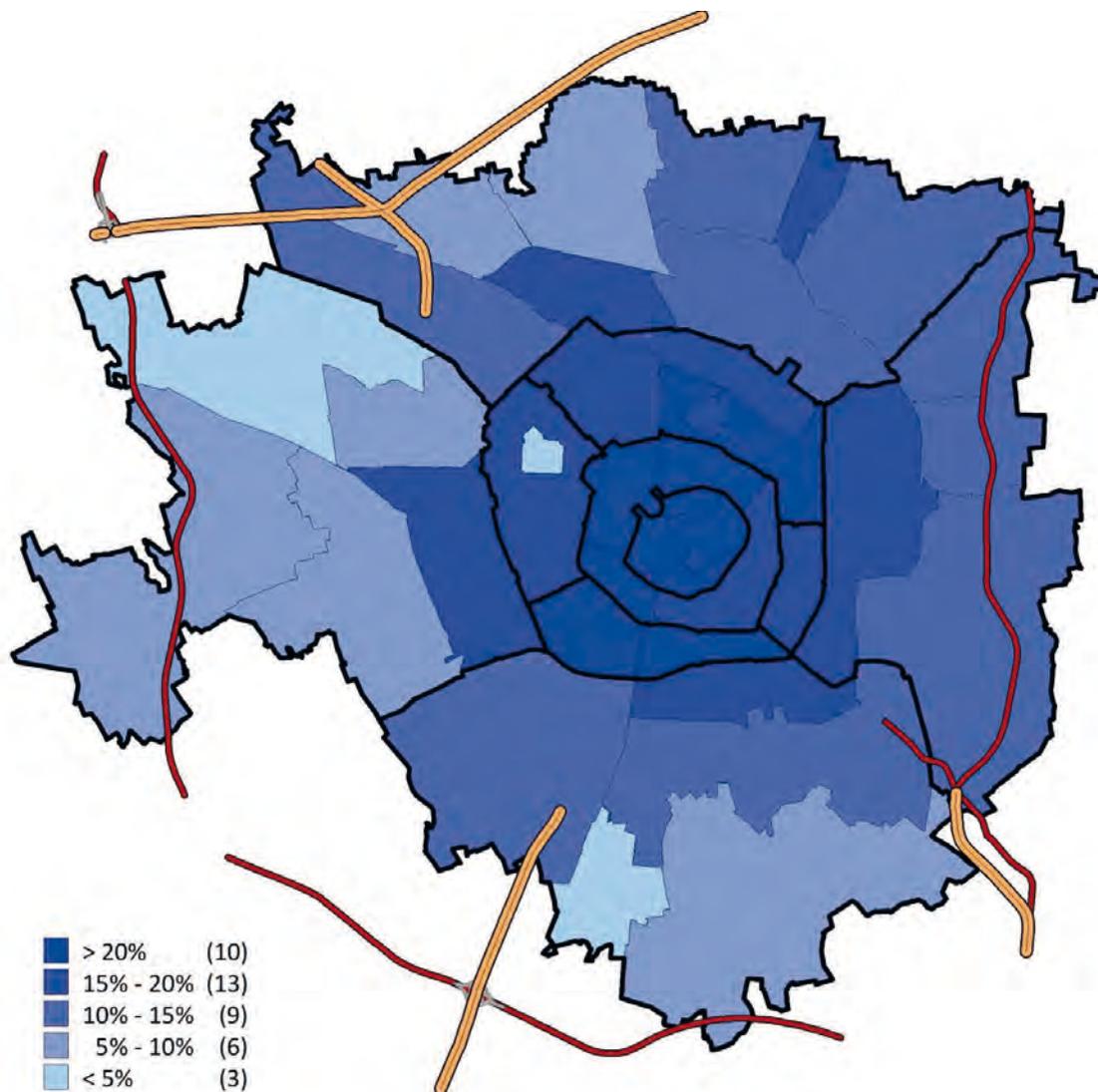
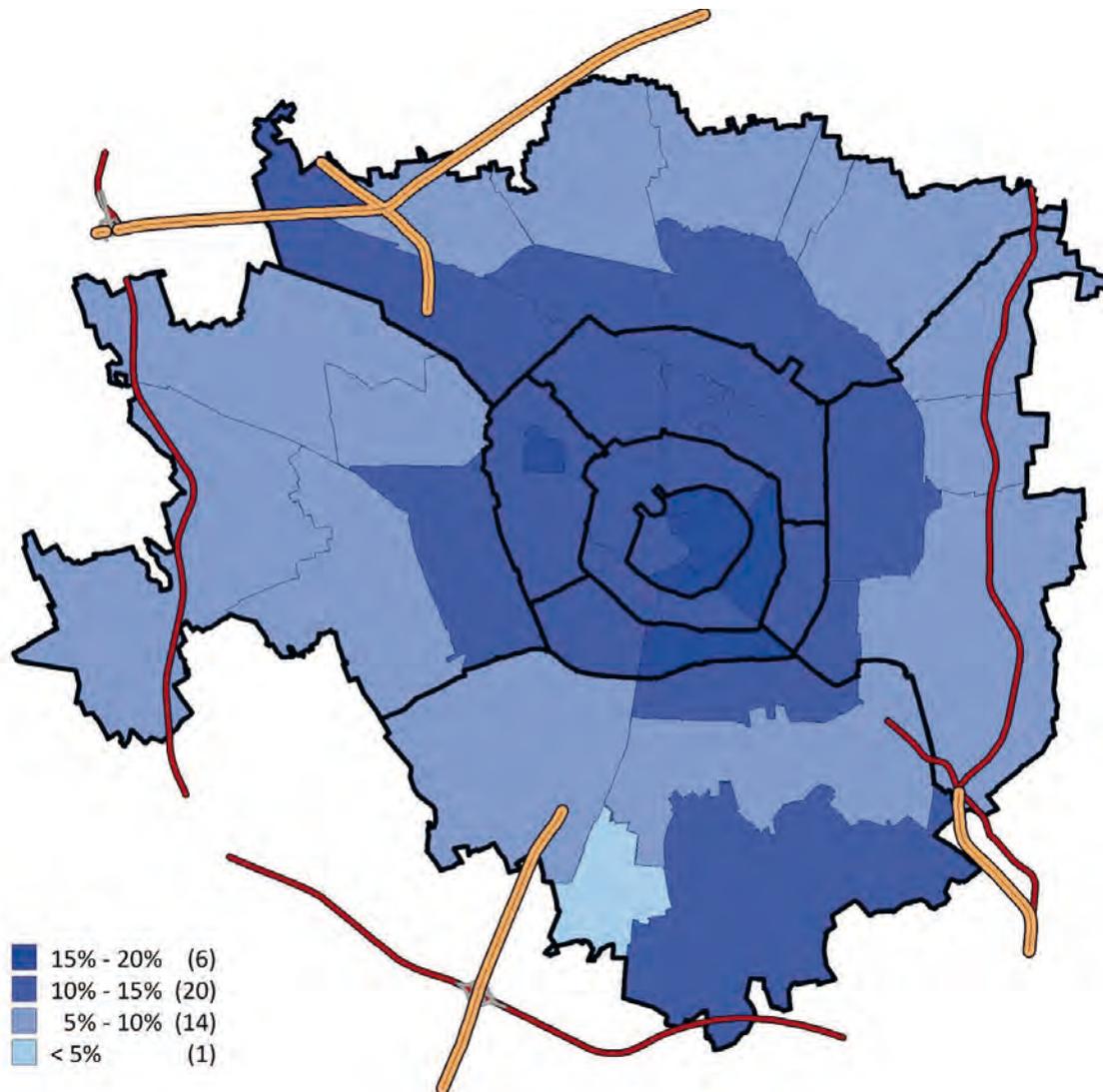


Figura 1.12 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Milano





1.2.2.3 NAPOLI

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 65 zone omogenee (zone OMI) della città di Napoli, individuate dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è presentata attraverso il cromatismo delle mappe tematiche raffigurate di seguito (Figura 1.13, 1.14 e 1.15). Come per Roma e Milano, la numerosità delle zone OMI della città di Napoli ha suggerito la loro aggregazione in 10 macroaree⁴. Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono inoltre riportati i dati per macroarea (Tabella A1.15).

Nelle analisi effettuate sulla distribuzione degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche, per zona OMI, è stata introdotta una soglia, in relazione al peso delle differenti tipologie di utilizzo dello stock immobiliare (0,01%), in relazione al peso dello stock di abitazioni della zona nell'ambito comunale, al di sotto della quale la quota di utilizzo non è considerata significativa. Tre zone OMI del Comune di Napoli, tutte ubicate in fascia extraurbana, sono state, pertanto, escluse dall'analisi perché rappresentano una quota dello stock di abitazioni dell'intera città inferiore a 0,01%.

La Figura 1.13 evidenzia che, nella città di Napoli, sono 3 le zone con una quota di abitazioni principali che supera l'80%; la quota in esame non supera il 60% in 31 zone. Infine, nelle macroaree "Periferia Occidentale", "Sobborghi Occidentali" e "Zona Collinare", la quota di abitazioni principali è pari al 70% circa.

La quota percentuale di abitazioni locatate rispetto al totale delle abitazioni nelle zone omogenee di Napoli, rappresentata nella Figura 1.14, supera il 10% in 56 zone e, nel complesso, in tutte le macroaree della città. Il valore maggiore si raggiunge nella macroarea "Centro Storico", con il 20% circa.

Anche a Napoli, come a Roma e Milano, le zone con una maggiore frequenza di abitazioni a disposizione (Figura 1.15) sono nel "Centro antico": circa il 13% delle abitazioni ubicate in tale macroarea sono state dichiarate a disposizione dei proprietari. La quota minore di abitazioni a disposizione è stata rilevata nei "Sobborghi Occidentali".

Figura 1.13 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni principali – Napoli

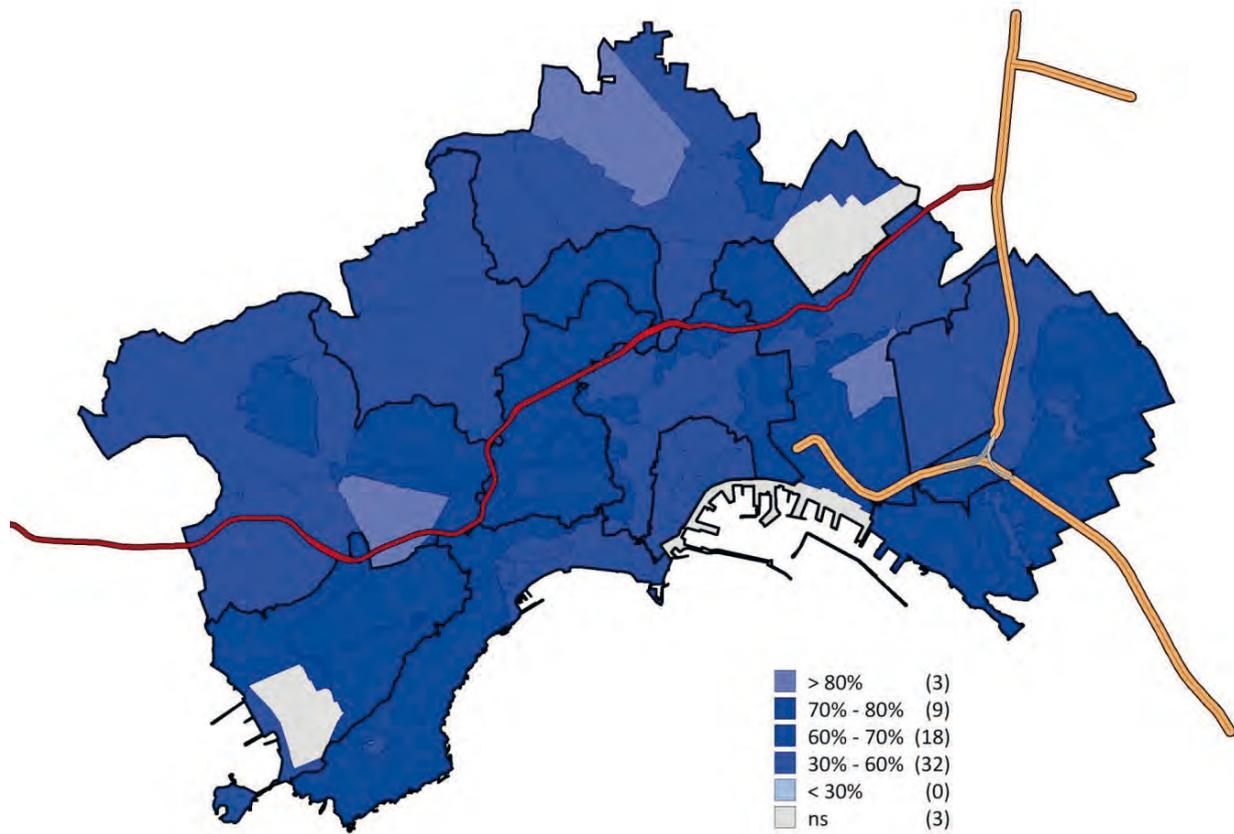


Figura 1.14 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate – Napoli

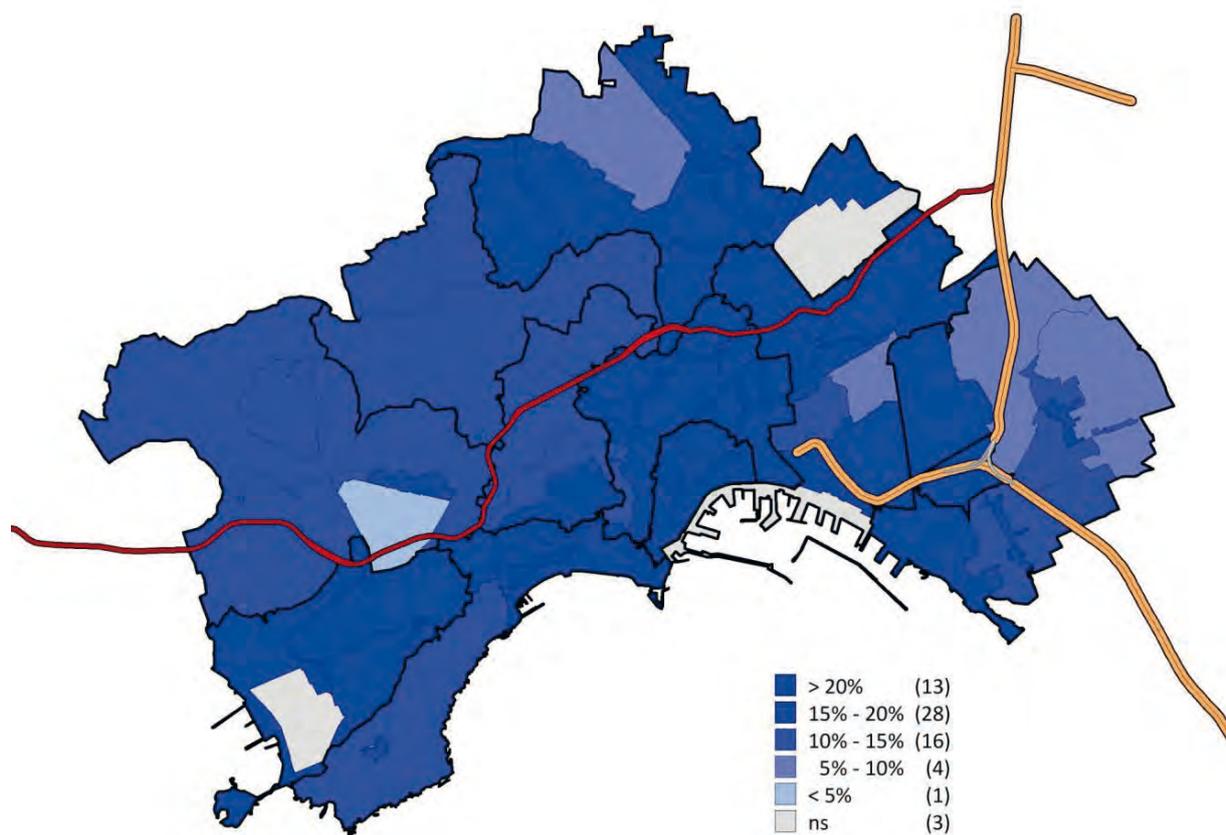
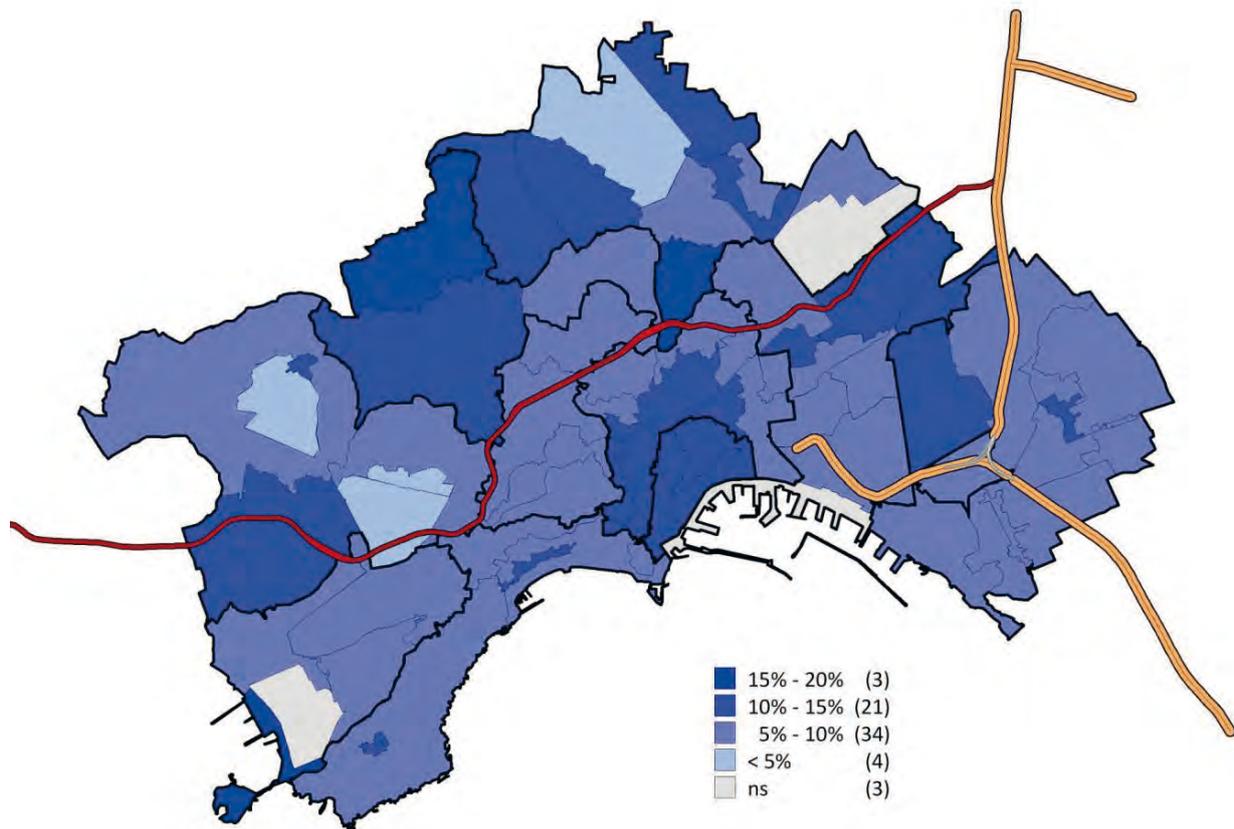


Figura 1.15 – Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione – Napoli





NOTE CAPITOLO 1

¹ Si tratta degli immobili di proprietà comune con autonoma capacità reddituale e per questo censiti in una determinata categoria catastale (ad esempio alloggi per i portieri, piscine condominiali, aree di parcheggio per autoveicoli, ecc.).

Per queste unità immobiliari il catasto non rileva i soggetti intestatari.

² Tra lo stock immobiliare di riferimento del presente volume e quello certificato dalle "Statistiche catastali" la differenza percentuale è infatti pari complessivamente a 0,0012% in termini di unità immobiliari e a -1,2261% in termini di rendita.

³ A partire all'elaborazione dei dati relativi all'anno 2011 risulta ormai stabilizzatasi la quota di unità immobiliari di proprietà di persone fisiche per le quali non è stato possibile ricostruire l'utilizzo.

quota % utilizzo non noto delle unità immobiliari di proprietà delle persone fisiche	anno 2011	anno 2012	anno 2013	anno 2014
Utilizzo non ricostruito	1,31%	1,03%	1,02%	1,03%
Unità non riscontrate in dichiarazione	2,61%	2,68%	2,68%	2,68%

⁴ Le macroaree sono un'aggregazione di un numero variabile di zone OMI che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Cfr. <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Note+territoriali/>



APPENDICE STATISTICA

Tabella A1.1 – Totale nazionale - Tutti gli immobili

Utilizzo degli immobili anno 2014				
	Numero	Numero Quota %	Rendita (€)	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.993.810	31,3%	10.810.048.049	29,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.364.808	20,9%	1.214.095.181	3,3%
Immobili a disposizione (2)	6.623.958	10,4%	2.385.045.278	6,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	6.345.252	9,9%	6.166.525.622	16,7%
Uso gratuito (10)	1.286.340	2,0%	516.412.851	1,4%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	7.900.068	12,4%	3.244.303.351	8,8%
Utilizzo non ricostruito	4.658.609	7,3%	8.941.834.993	24,2%
Unità non riscontrate in dichiarazione	3.653.376	5,7%	3.732.220.427	10,1%
Totale complessivo	63.826.221	100,0%	37.010.485.752	100,0%

Tabella A1.2 – Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2014				
	Numero	Numero Quota %	Rendita (€)	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.993.810	35,5%	10.810.048.049	48,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.364.808	23,7%	1.214.095.181	5,4%
Immobili a disposizione (2)	6.589.877	11,7%	2.357.042.434	10,5%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	5.298.509	9,4%	3.751.121.711	16,7%
Uso gratuito (10)	1.286.339	2,3%	516.412.438	2,3%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	7.730.063	13,7%	2.828.017.068	12,6%
Utilizzo non ricostruito	581.483	1,0%	197.713.244	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.509.913	2,7%	763.862.842	3,4%
Totale complessivo	56.354.802	100,0%	22.438.312.967	100,0%

Tabella A1.3 – Totale nazionale - Immobili di proprietà di persone non fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone non fisiche anno 2014				
	Numero	Numero Quota %	Rendita (€)	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	0	0,0%	0	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	34.081	0,5%	28.002.844	0,2%
Immobili a disposizione (2)	1.046.743	14,0%	2.415.403.911	16,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	0	0,0%	0	0,0%
Uso gratuito (10)	170.005	2,3%	416.286.283	2,9%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17)	4.077.126	54,6%	8.744.121.749	60,0%
Utilizzo non ricostruito	2.143.463	28,7%	2.968.357.585	20,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1	0,0%	413	0,0%
Totale complessivo	7.471.419	100,0%	14.572.172.785	100,0%

Tabella A1.4 – Totale nazionale - Abitazioni (gruppo A tranne A10) di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				Abitazioni
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.991.673	62,6%	10.808.253.107	70,4%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	5.715.058	17,9%	2.028.810.220	13,2%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	2.819.614	8,8%	1.311.809.003	8,5%
Uso gratuito (10)	896.551	2,8%	419.908.593	2,7%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	1.532.411	4,8%	501.629.774	3,3%
Utilizzo non ricostruito	283.432	0,9%	74.810.912	0,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	694.002	2,2%	198.073.262	1,3%
Totale complessivo	31.932.741	100,0%	15.343.294.871	100,0%

Figura A1.1 – Utilizzi – Abitazioni di proprietà di persone fisiche

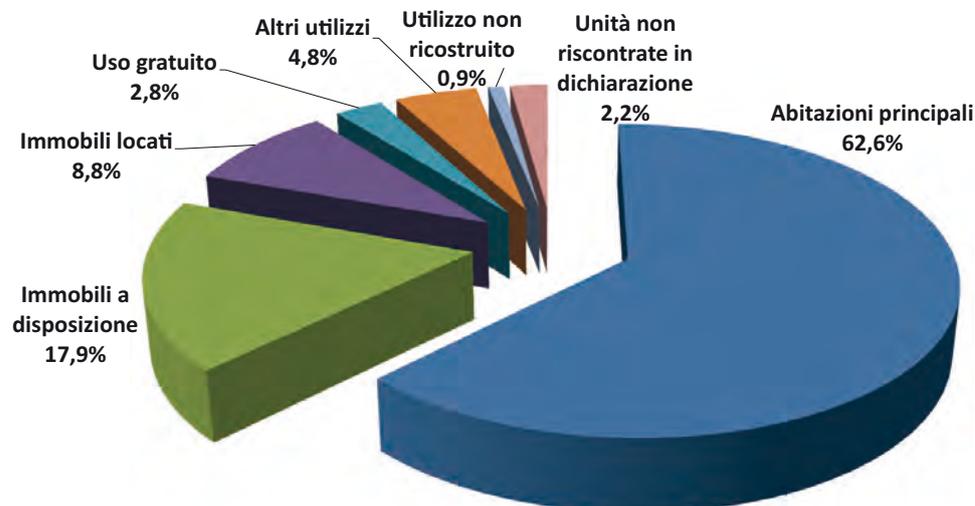


Tabella A1.5 – Totale nazionale - Pertinenze di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				Pertinenze	
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %	
Abitazioni principali (1-6-11-12)	1.302	0,006%	134.617	0,0%	
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.364.808	63,0%	1.214.095.181	62,5%	
Immobili a disposizione (2)	665.849	3,1%	63.261.411	3,3%	
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.242.443	5,9%	134.814.471	6,9%	
Uso gratuito (10)	341.182	1,6%	30.000.907	1,5%	
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	4.831.724	22,8%	434.753.162	22,4%	
Utilizzo non ricostruito	221.534	1,0%	17.113.039	0,9%	
Unità non riscontrate in dichiarazione	538.219	2,5%	48.336.915	2,5%	
Totale complessivo	21.207.061	100,0%	1.942.509.703	100,0%	

Figura A1.2 – Utilizzi – Pertinenze di proprietà di persone fisiche

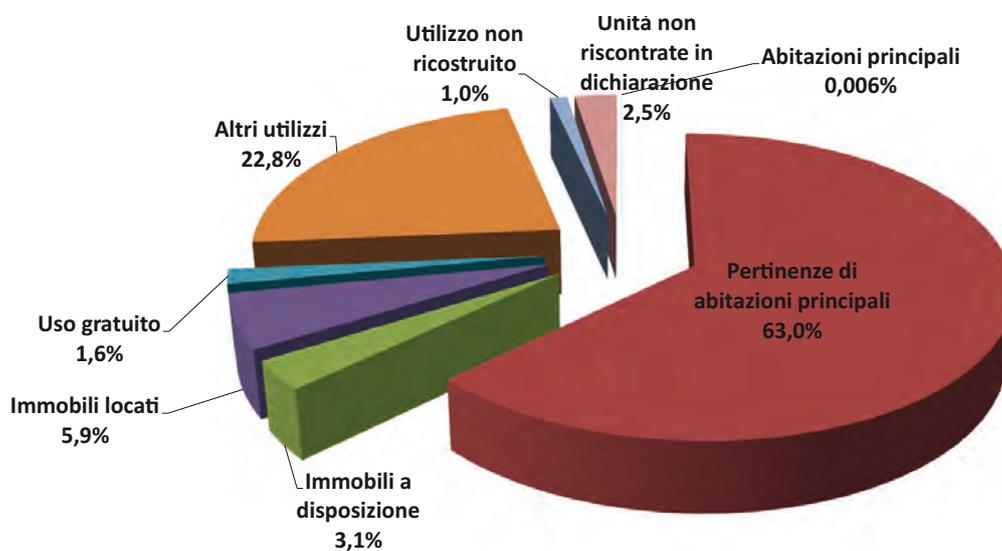


Tabella A1.6 – Totale nazionale – Negozi e botteghe di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014	Negozi e botteghe			
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	268	0,02%	369.370	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	87.764	5,6%	97.330.137	4,3%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	807.461	51,2%	1.322.077.237	58,3%
Uso gratuito (10)	14.366	0,9%	16.705.306	0,7%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	547.398	34,7%	685.332.527	30,2%
Utilizzo non ricostruito	28.064	1,8%	32.433.430	1,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	92.916	5,9%	114.247.988	5,0%
Totale complessivo	1.578.237	100,0%	2.268.495.995	100,0%

Figura A1.3 – Utilizzi – Negozi e botteghe di proprietà di persone fisiche

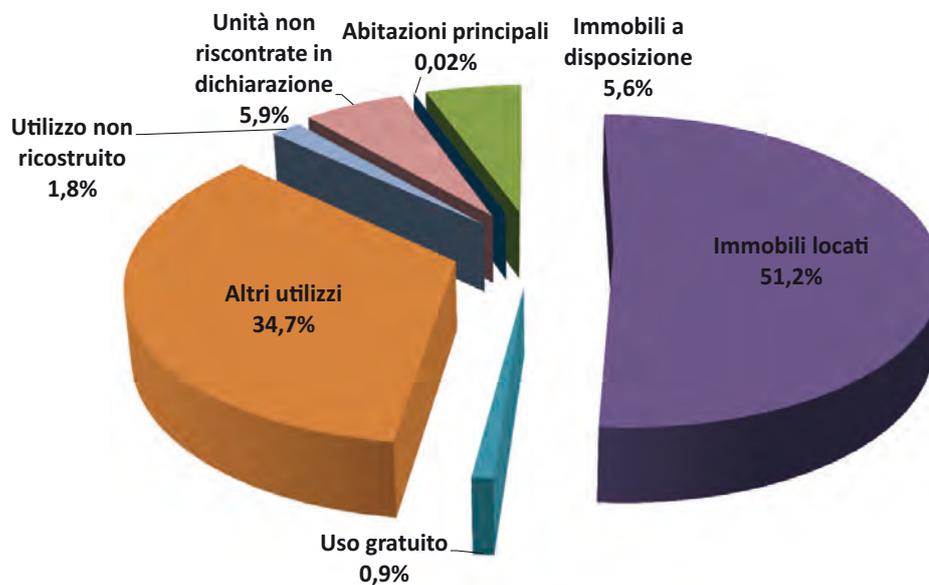


Tabella A1.7 – Totale nazionale – Uffici e studi privati di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014	Uffici e studi privati			
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	213	0,1%	478.263	0,1%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	33.298	9,0%	44.532.811	7,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	170.044	45,8%	319.054.925	54,2%
Uso gratuito (10)	5.652	1,5%	7.464.624	1,3%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	143.638	38,7%	190.394.066	32,4%
Utilizzo non ricostruito	4.269	1,1%	5.432.110	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	14.329	3,9%	20.787.424	3,5%
Totale complessivo	371.443	100,0%	588.144.223	100,0%

Figura A1.4 – Utilizzi – Uffici e studi privati di proprietà di persone fisiche

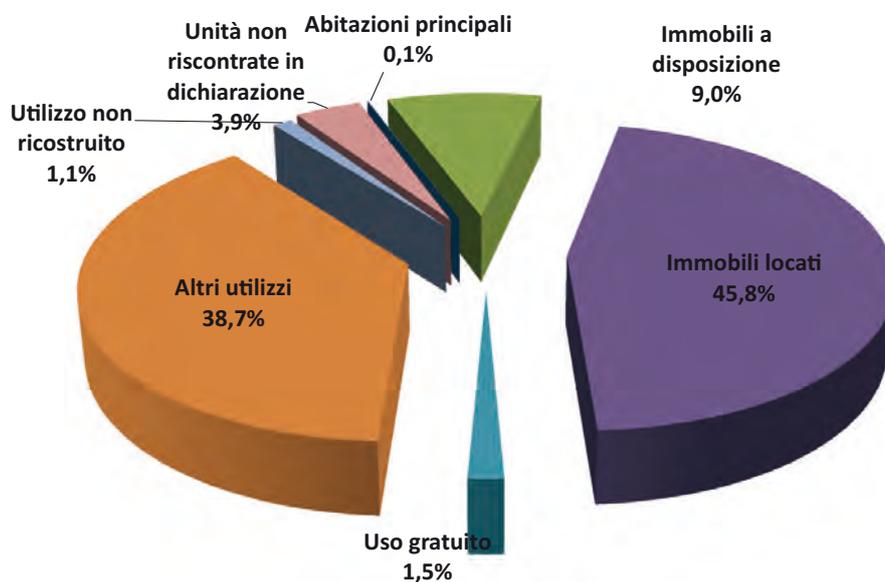


Tabella A1.8 – Totale nazionale – Immobili ad uso produttivo di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014	Uso produttivo			
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	243	0,03%	749.959	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	54.086	7,8%	108.602.900	5,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	127.035	18,2%	574.975.412	28,7%
Uso gratuito (10)	19.687	2,8%	38.981.270	1,9%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	359.321	51,5%	890.395.670	44,5%
Utilizzo non ricostruito	25.674	3,7%	60.622.533	3,0%
Unità non riscontrate in dichiarazione	111.096	15,9%	327.182.383	16,3%
Totale complessivo	697.142	100,0%	2.001.510.127	100,0%

Figura A1.5 – Utilizzi – Immobili ad uso produttivo di proprietà di persone fisiche

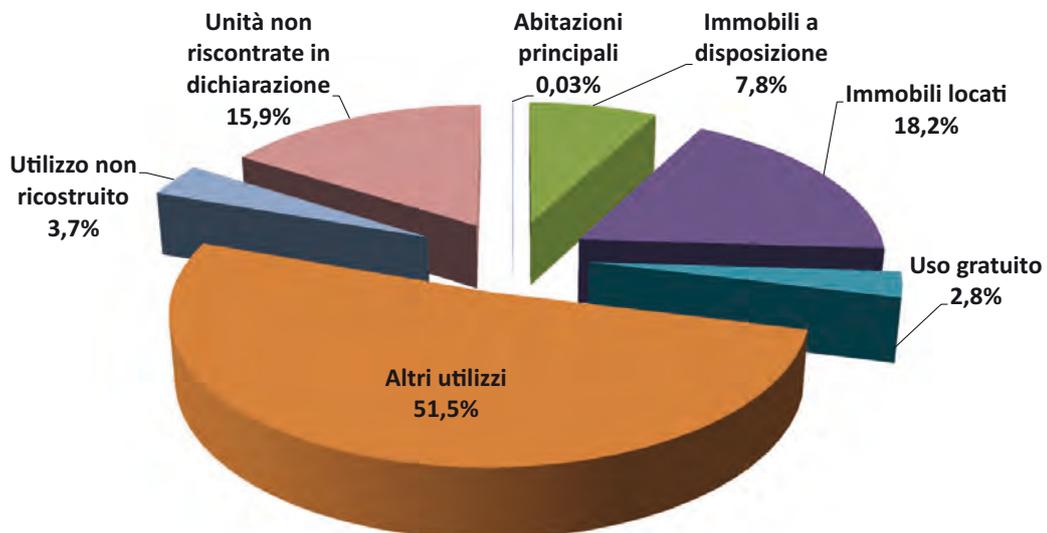


Tabella A1.9 – Totale nazionale – Immobili altro uso di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				Altro uso
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	111	0,02%	62.733	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	33.822	6,0%	14.504.955	4,9%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	131.912	23,2%	88.390.663	30,0%
Uso gratuito (10)	8.901	1,6%	3.351.738	1,1%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	315.571	55,5%	125.511.869	42,6%
Utilizzo non ricostruito	18.510	3,3%	7.301.220	2,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	59.351	10,4%	55.234.870	18,8%
Totale complessivo	568.178	100,0%	294.358.048	100,0%

Figura A1.6 – Utilizzi – Immobili altro uso di proprietà di persone fisiche

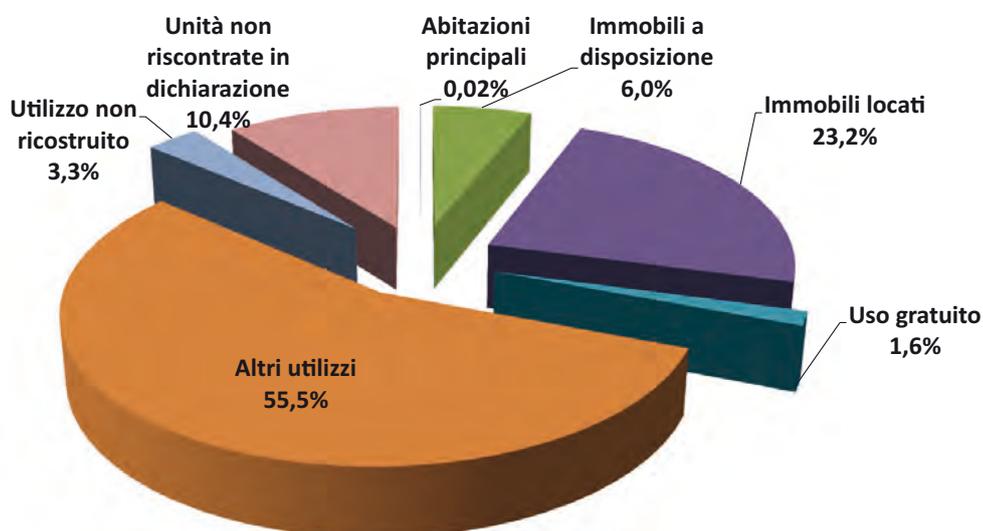


Tabella A1.10 – Italia Nord – Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				NORD
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	9.268.254	33,3%	5.302.736.518	49,4%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	7.575.070	27,2%	630.477.365	5,9%
Immobili a disposizione (2)	2.929.188	10,5%	1.090.789.873	10,2%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.068.999	11,0%	1.857.258.832	17,3%
Uso gratuito (10)	711.529	2,6%	277.396.336	2,6%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	3.653.368	13,1%	1.244.281.122	11,6%
Utilizzo non ricostruito	217.587	0,8%	68.561.993	0,6%
Unità non riscontrate in dichiarazione	428.341	1,5%	257.479.684	2,4%
Totale complessivo	27.852.336	100,0%	10.728.981.723	100,0%

Figura A1.7 – Italia Nord – Utilizzi immobili di proprietà di persone fisiche

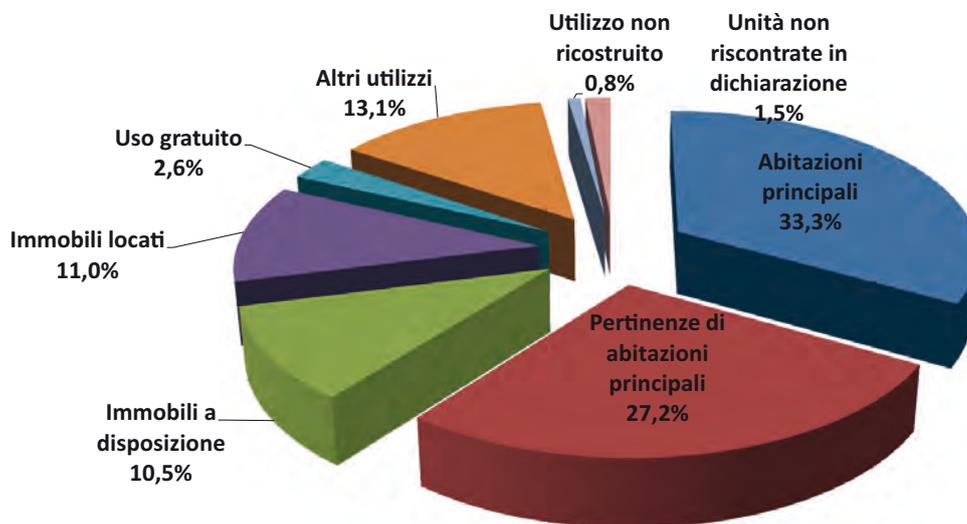


Tabella A1.11 – Italia Centro – Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				CENTRO
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	3.926.550	37,2%	2.690.106.351	51,3%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	2.532.683	24,0%	238.032.917	4,5%
Immobili a disposizione (2)	1.160.941	11,0%	529.299.295	10,1%
Immobili locati (3-4-8-14)	944.993	9,0%	922.131.342	17,6%
Uso gratuito (10)	258.173	2,4%	124.214.364	2,4%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	1.388.544	13,2%	565.066.718	10,8%
Utilizzo non ricostruito	95.953	0,9%	39.864.032	0,8%
Unità non riscontrate in dichiarazione	241.641	2,3%	139.735.167	2,7%
Totale complessivo	10.549.478	100,0%	5.248.450.186	100,0%

Figura A1.8 – Italia Centro – Utilizzi immobili di proprietà di persone fisiche

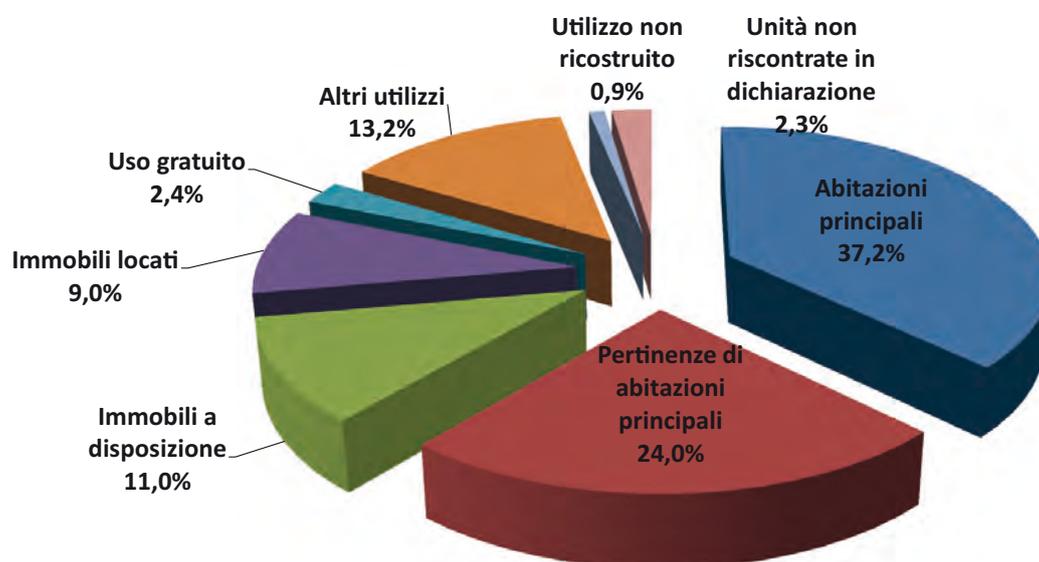


Tabella A1.12 – Italia Sud – Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche - anno 2014				SUD
	Numero	Quota%	Rendita (€)	Quota%
Abitazioni principali (1-6-11-12)	6.799.006	37,9%	2.817.205.180	43,6%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	3.257.055	18,1%	345.584.899	5,3%
Immobili a disposizione (2)	2.499.748	13,9%	736.953.266	11,4%
Immobili locati (3-4-8-14)	1.284.517	7,2%	971.731.537	15,0%
Uso gratuito (10)	316.637	1,8%	114.801.738	1,8%
Altri utilizzi (7-9-13-15-17-18)	2.688.151	15,0%	1.018.669.228	15,8%
Utilizzo non ricostruito	267.943	1,5%	89.287.219	1,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	839.931	4,7%	366.647.991	5,7%
Totale complessivo	17.952.988	100,0%	6.460.881.058	100,0%

Figura A1.9 – Italia Sud – Utilizzi immobili di proprietà di persone fisiche

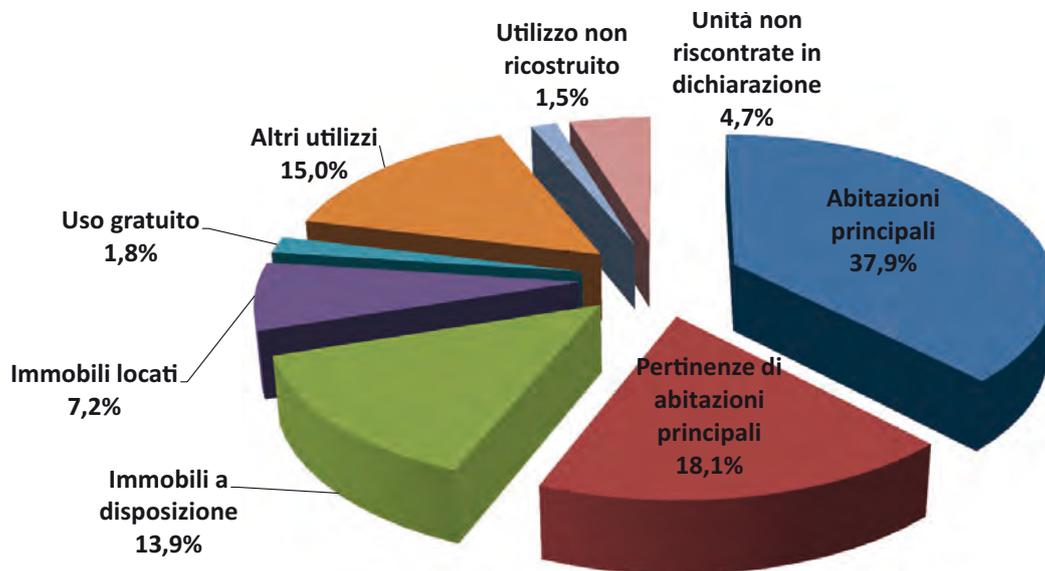


Figura A1.10 – Roma – Macroaree

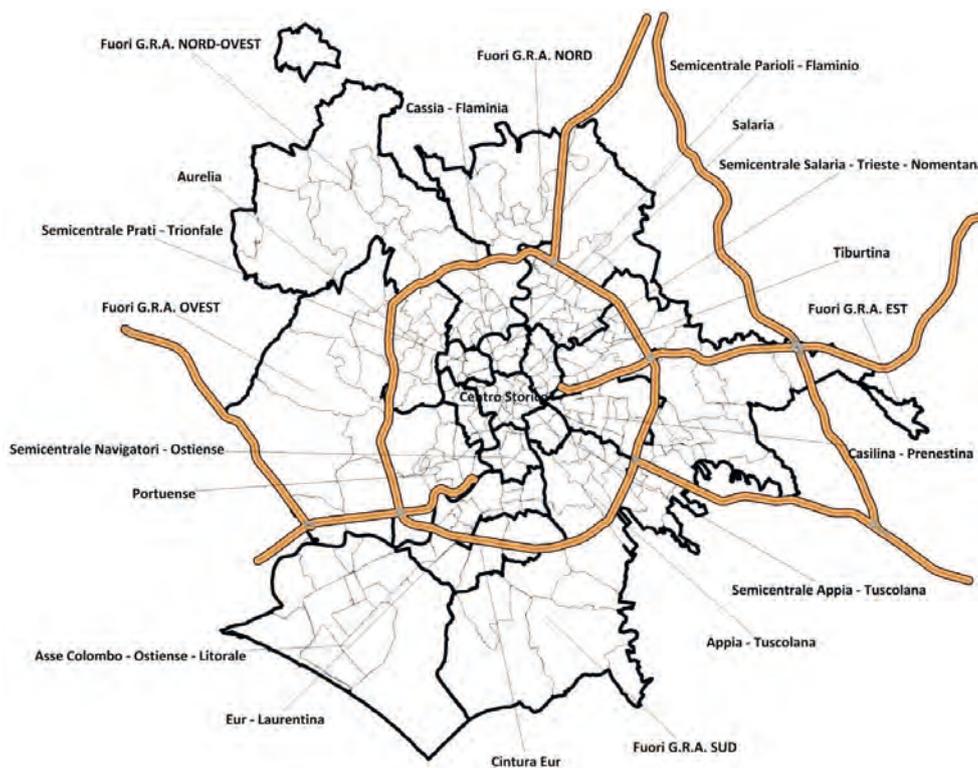


Tabella A1.13 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni – Roma

anno 2014			
ROMA Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro Storico	58,8%	18,8%	14,0%
Semicentrale Appia Tuscolana	72,0%	12,5%	9,5%
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	72,1%	12,0%	9,3%
Semicentrale Ostiense-Navigatori	77,6%	9,9%	7,8%
Semicentrale Parioli-Flaminio	64,7%	15,8%	11,8%
Semicentrale Prati-Trionfale	67,6%	14,8%	10,3%
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	67,1%	15,7%	10,6%
Appia-Tuscolana	79,3%	8,5%	6,7%
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	77,1%	8,0%	8,5%
Aurelia	71,1%	12,1%	8,3%
Casilina-Prenestina	74,3%	10,8%	8,5%
Cassia-Flaminia	66,6%	13,6%	11,5%
Cintura Eur	82,2%	7,1%	6,3%
Eur-Laurentina	81,7%	7,6%	6,7%
Portuense	77,6%	9,3%	6,9%
Salaria	78,3%	9,2%	7,1%
Tiburtina	77,8%	9,2%	7,6%
Fuori G.R.A.- EST	71,8%	10,4%	8,8%
Fuori G.R.A.- NORD	68,4%	9,5%	10,4%
Fuori GRA-NORD-OVEST	67,2%	9,9%	11,6%
Fuori G.R.A. OVEST	71,5%	8,6%	9,2%
Fuori G.R.A. SUD	68,7%	7,7%	11,2%
ROMA	73,0%	11,0%	9,0%

Figura A1.11 – Milano – Macroaree

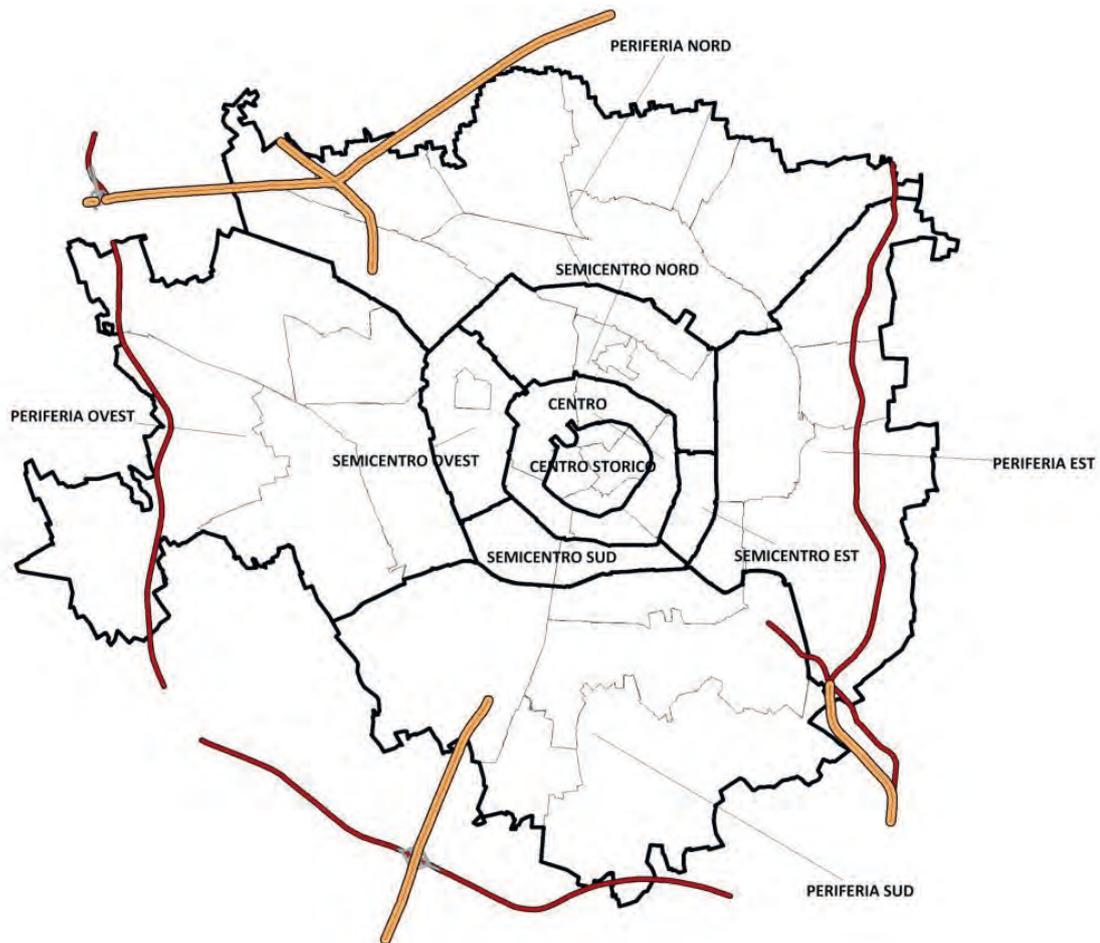


Tabella A1.14 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni – Milano

anno 2014			
MILANO	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Macroaree			
Centro storico	51,0%	22,5%	16,6%
Centro	56,4%	21,1%	13,9%
Semicentro Nord	61,4%	19,1%	12,5%
Semicentro Est	59,6%	19,6%	12,9%
Semicentro Ovest	63,4%	17,5%	11,8%
Semicentro Sud	56,0%	23,2%	14,1%
Periferia Nord	71,8%	13,2%	9,9%
Periferia Est	67,1%	16,3%	10,8%
Periferia Ovest	75,7%	10,7%	8,3%
Periferia Sud	72,5%	12,9%	9,7%
MILANO	67,7%	15,5%	10,8%

Figura A1.12 – Napoli – Macroaree

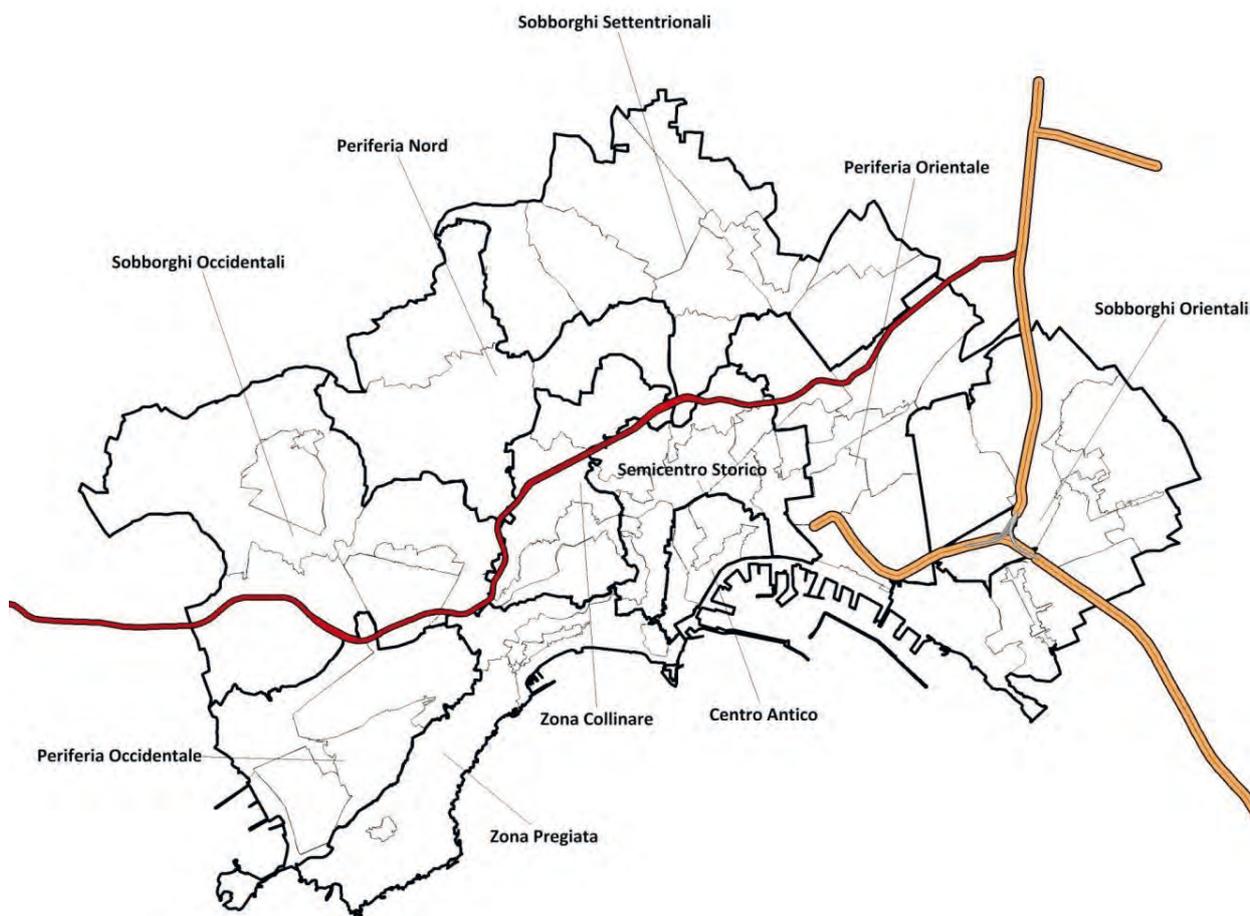


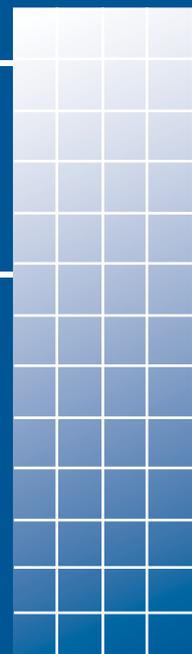
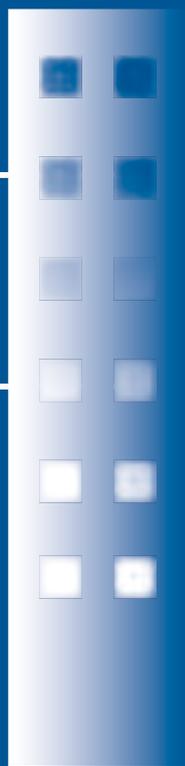
Tabella A1.15 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni – Napoli

anno 2014			
NAPOLI	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Macroaree			
Centro Antico	52,8%	20,1%	13,4%
Semicentro storico	59,2%	18,6%	9,9%
Periferia Nord	60,0%	13,6%	10,2%
Periferia Occidentale	69,1%	16,3%	7,2%
Periferia Orientale	63,7%	17,3%	8,7%
Sobborghi Occidentali	70,1%	12,1%	5,7%
Sobborghi Orientali	64,3%	13,9%	7,5%
Sobborghi Settentrionali	55,5%	19,6%	9,7%
Zona Collinare	69,8%	15,1%	7,0%
Zona Pregiata	61,4%	16,7%	9,6%
NAPOLI	63,1%	16,6%	8,6%



2.

ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO



2 ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Nel presente capitolo è analizzata la distribuzione territoriale del patrimonio abitativo in termini di spazio e di valore, le variazioni intervenute tra il 2013 ed il 2014 e un focus sulle città di Roma, Milano e Napoli.

In questa edizione la stima del valore patrimoniale (VSM) è stata effettuata con criteri differenti da quelli adottati nelle precedenti edizioni del volume, descritti dettagliatamente nella Nota metodologica, Capitolo 6. La nuova metodologia di stima consente di pervenire al valore di ciascun immobile basandosi sempre sulle quotazioni medie calcolate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ma, al fine di ottenere un miglioramento, esse subiscono aggiustamenti statistici per tener conto delle caratteristiche tipologiche ed edilizie di ogni singola unità immobiliare così come riflesse dal classamento attribuito in Catasto.

La stima riguarda le abitazioni e le relative unità pertinenziali, principalmente depositi (ad esempio cantine e soffitte) e parcheggi (ad esempio box e posti auto). Per le pertinenze va precisato che i dati degli archivi catastali, per le modalità con cui sono classificati e per gli scopi che si prefiggono, non permettono di identificare esattamente queste unità essendo queste incluse in alcune categorie catastali insieme ad altre fattispecie (per esempio, il garage per autorimessa e il box sono classificati nello stesso contenitore). Per superare questa criticità, si è adottata operativamente, come meglio specificato nella Nota metodologica al Capitolo 6, una soglia relativa alla dimensione della consistenza per selezionare gli oggetti che con maggiore probabilità sono una pertinenza dell'abitazione.

Il valore del patrimonio abitativo di proprietà delle persone fisiche e dei soggetti non persone fisiche (enti, società, istituzioni, ecc.) oltre che delle pertinenze ammonta complessivamente a 6.227,5 miliardi nel 2014 e a 6.345,4 miliardi nel 2013 (Tabella 2.1).

Tabella 2.1 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze

		VSM 2014	VSM 2013	
Persone Fisiche (PF)	Abitazioni	5.380,0	5.472,7	miliardi di €
	Pertinenze	319,7	323,1	miliardi di €
	Totale	5.699,7	5.795,8	miliardi di €
Persone Fisiche (PNF)	Abitazioni	483,9	502,6	miliardi di €
	Pertinenze	43,9	45,1	miliardi di €
	Totale	527,8	547,7	miliardi di €
Totale Patrimonio Abitativo	Abitazioni	5.863,9	5.976,5	miliardi di €
	Pertinenze	363,6	368,9	miliardi di €
	Totale	6.227,5	6.345,4	miliardi di €

2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E REGIONI)

2.1.1 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ED ALTRE VARIABILI ECONOMICHE

Il valore del patrimonio abitativo, ripartito per Regioni, in funzione della natura giuridica del proprietario - persona fisica (PF) e persona non fisica (PNF) - e relativamente ad abitazioni e pertinenze si concentra anzitutto in capo alle persone fisiche (oltre il 90%) e si distribuisce per il 48,5% al Nord, il 25% al Centro ed il 26,4% al Sud e Isole. Rispetto al 2013, la distribuzione dei valori rimane sostanzialmente invariata (Tabella A2.1 nell'Appendice statistica alla fine del capitolo).

In termini assoluti, la distribuzione territoriale del valore complessivo del patrimonio residenziale (abitazioni e pertinenze), indipendentemente da chi sia il soggetto proprietario, individua nella Lombardia e nel Lazio, con rispettivamente 1.010,9 e 820,8 miliardi di euro, le Regioni più "ricche". Inoltre, i valori delle abitazioni di proprietà di PNF più elevati si rilevano in Lombardia e Lazio; rispetto al totale nazionale tali valori superano il 10% (Tabella 2.2).

Tabella 2.2 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati regionali

anno 2014		VSM abitazioni (mld €)		VSM abitazioni (mld €)		VSM pertinenze (mld €)		VSM pertinenze (mld €)	
Area territoriale	Regione	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	252,7	93,4%	17,7	6,6%	14,2	87,1%	2,1	12,9%
	Lombardia	826,7	88,8%	104,7	11,2%	68,0	85,5%	11,6	14,5%
	Piemonte	362,2	92,0%	31,6	8,0%	26,5	89,7%	3,0	10,3%
	Valle d'Aosta	24,1	92,0%	2,1	8,0%	2,1	87,5%	0,3	12,5%
Nord Ovest Totale		1.465,7	90,4%	156,1	9,6%	110,9	86,7%	17,0	13,3%
Nord Est	Emilia-Romagna	409,9	93,0%	30,7	7,0%	34,1	90,9%	3,4	9,1%
	Friuli- Venezia Giulia	97,2	92,6%	7,8	7,4%	6,1	89,4%	0,7	10,6%
	Trentino-Alto Adige	168,0	90,3%	18,1	9,7%	10,5	83,5%	2,1	16,5%
	Veneto	469,4	93,0%	35,1	7,0%	36,6	90,2%	4,0	9,8%
Nord Est Totale		1.144,5	92,6%	91,7	7,4%	87,4	89,5%	10,2	10,5%
Centro	Lazio	689,4	88,4%	90,3	11,6%	33,7	82,0%	7,4	18,0%
	Marche	135,0	95,1%	7,0	4,9%	8,5	92,5%	0,7	7,5%
	Toscana	461,5	92,4%	37,9	7,6%	24,2	91,2%	2,3	8,8%
	Umbria	65,2	93,8%	4,3	6,2%	4,7	91,8%	0,4	8,2%
Centro Totale		1.351,1	90,6%	139,5	9,4%	71,0	86,8%	10,8	13,2%
Sud	Abruzzo	100,4	94,2%	6,2	5,8%	5,6	91,1%	0,5	8,9%
	Basilicata	28,4	93,8%	1,9	6,2%	1,5	91,5%	0,1	8,5%
	Calabria	106,7	94,2%	6,6	5,8%	2,5	91,0%	0,3	9,0%
	Campania	431,8	92,3%	36,0	7,7%	12,8	86,7%	2,0	13,3%
	Molise	17,9	95,0%	0,9	5,0%	1,1	92,9%	0,1	7,1%
	Puglia	259,1	94,5%	15,2	5,5%	12,1	90,9%	1,2	9,1%
Sud Totale		944,2	93,4%	66,8	6,6%	35,6	89,4%	4,2	10,6%
Isole	Sardegna	148,1	92,1%	12,8	7,9%	3,8	82,4%	0,8	17,6%
	Sicilia	326,4	95,1%	17,0	4,9%	10,9	93,2%	0,8	6,8%
Isole Totale		474,5	94,1%	29,7	5,9%	14,7	90,2%	1,6	9,8%
Italia		5.380,0	91,7%	483,9	8,3%	319,7	87,9%	43,9	12,1%

Rapportando il valore del patrimonio residenziale (comprensivo quindi delle pertinenze) al PIL regionale, relativo al 2014 (Tabella 2.3 e Figura 2.1), si ottiene una misura standard che consente di osservare la variabilità del rapporto tra le diverse Regioni. A fronte di un livello medio nazionale del valore patrimoniale residenziale di circa 3,8 volte il PIL nazionale, si registrano valori notevolmente superiori in Valle d'Aosta (il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle unità pertinenziali, è pari a 6,5 volte il PIL regionale), in Liguria (6 volte)

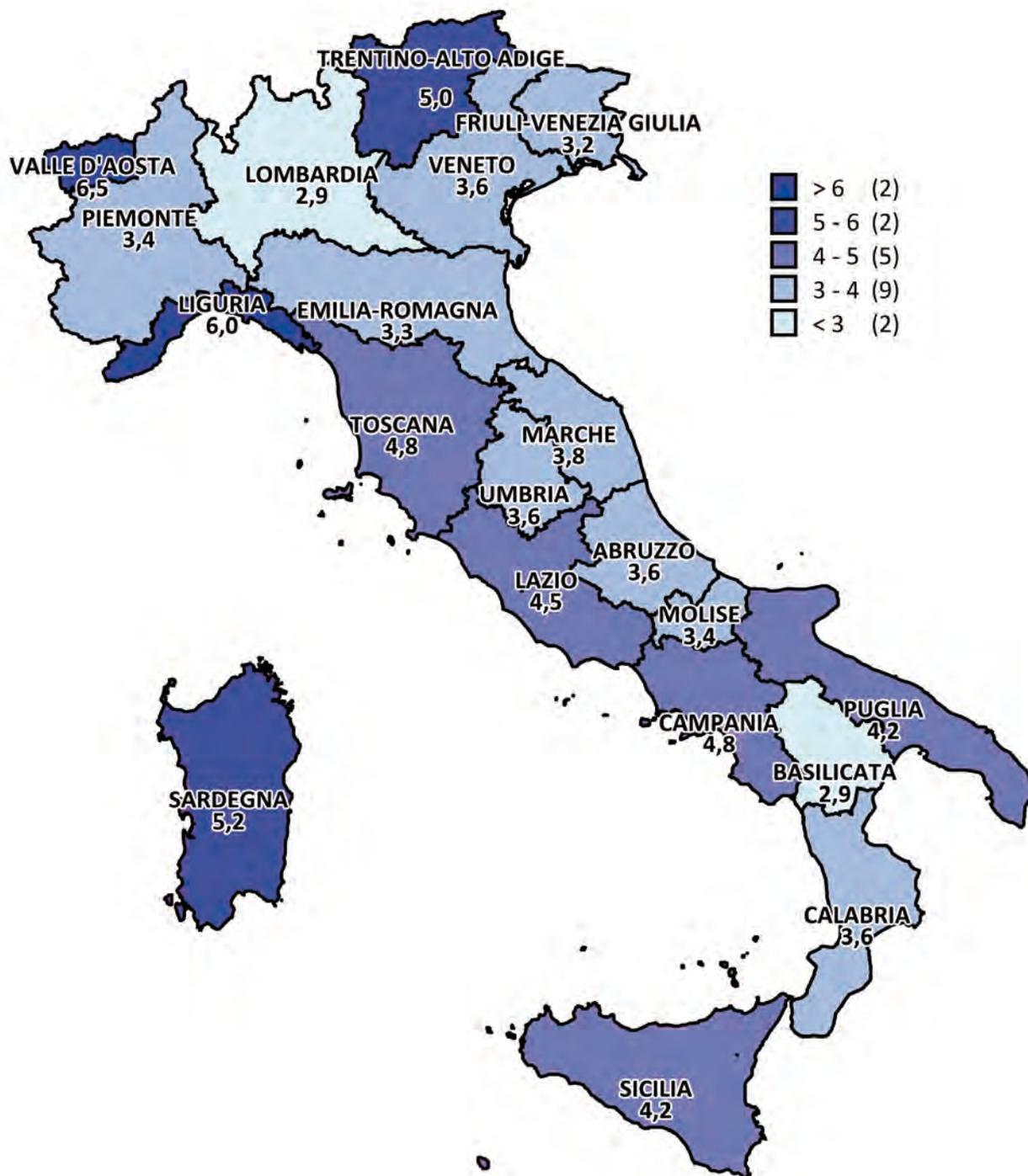
ed in Sardegna (5,2 volte). Valori inferiori alla media nazionale si registrano in Lombardia e Basilicata (2,9 volte), in Friuli Venezia Giulia (3,2 volte), in Emilia-Romagna (3,3 volte).

Tabella 2.3 – Stima del valore (VSM) del patrimonio residenziale complessivo e in rapporto al PIL – Dati regionali

anno 2014		VSM complessivo abitazioni		VSM complessivo pertinenze		VSM complessivo residenziale		PIL 2014	VSM res. / PIL
Area territoriale	Regione	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	
Nord Ovest	Liguria	270,5	4,6%	16,4	4,5%	286,8	4,6%	47,6	6,0
	Lombardia	931,3	15,9%	79,6	21,9%	1.010,9	16,2%	354,0	2,9
	Piemonte	393,9	6,7%	29,6	8,1%	423,5	6,8%	125,6	3,4
	Valle d'Aosta	26,2	0,4%	2,4	0,7%	28,6	0,5%	4,4	6,5
Nord Ovest Totale		1.621,9	27,7%	128,0	35,2%	1.749,8	28,1%	531,5	3,3
Nord Est	Emilia-Romagna	440,6	7,5%	37,5	10,3%	478,2	7,7%	146,8	3,3
	Friuli- Venezia Giulia	105,0	1,8%	6,8	1,9%	111,8	1,8%	35,5	3,2
	Trentino-Alto Adige	186,1	3,2%	12,6	3,5%	198,8	3,2%	39,5	5,0
	Veneto	504,5	8,6%	40,6	11,2%	545,1	8,8%	149,9	3,6
Nord Est Totale		1.236,3	21,1%	97,6	26,9%	1.333,9	21,4%	371,6	3,6
Centro	Lazio	779,7	13,3%	41,1	11,3%	820,8	13,2%	181,8	4,5
	Marche	142,0	2,4%	9,1	2,5%	151,1	2,4%	39,9	3,8
	Toscana	499,4	8,5%	26,5	7,3%	526,0	8,4%	108,7	4,8
	Umbria	69,5	1,2%	5,1	1,4%	74,6	1,2%	20,7	3,6
Centro Totale		1.490,6	25,4%	81,9	22,5%	1.572,5	25,3%	351,0	4,5
Sud	Abruzzo	106,5	1,8%	6,1	1,7%	112,7	1,8%	31,0	3,6
	Basilicata	30,3	0,5%	1,6	0,4%	31,9	0,5%	10,8	2,9
	Calabria	113,2	1,9%	2,8	0,8%	116,0	1,9%	31,9	3,6
	Campania	467,8	8,0%	14,8	4,1%	482,6	7,7%	100,0	4,8
	Molise	18,8	0,3%	1,2	0,3%	20,0	0,3%	5,8	3,4
	Puglia	274,3	4,7%	13,4	3,7%	287,6	4,6%	68,8	4,2
Sud Totale		1.010,9	17,2%	39,8	10,9%	1.050,8	16,9%	248,3	4,2
Isole	Sardegna	160,9	2,7%	4,6	1,3%	165,4	2,7%	32,1	5,2
	Sicilia	343,4	5,9%	11,7	3,2%	355,1	5,7%	84,4	4,2
Isole Totale		504,3	8,6%	16,3	4,5%	520,6	8,4%	116,5	4,5
Italia		5.863,9	100%	363,6	100%	6.227,5	100%	1.620,4	3,8

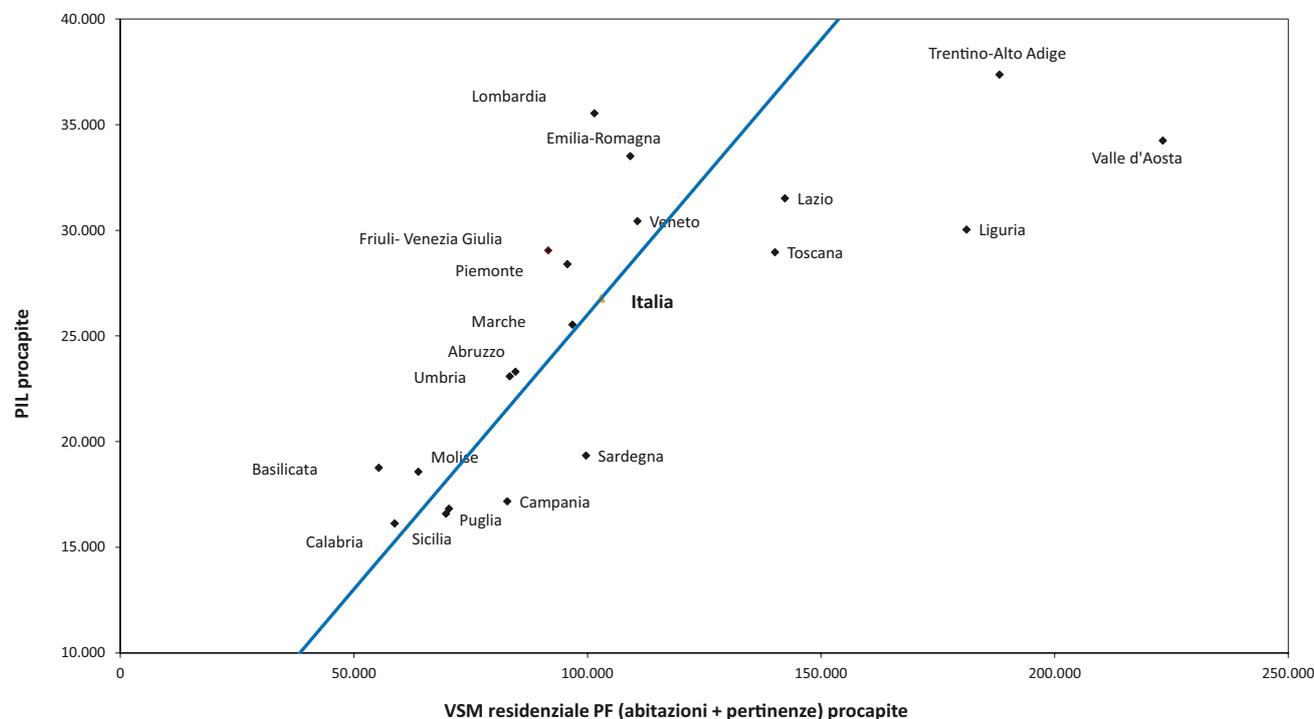
* PIL nazionale 2014 fonte ISTAT

Figura 2.1 – Indice del valore residenziale in rapporto al PIL



La Figura 2.2 mostra sull'asse delle ascisse il valore del patrimonio residenziale pro-capite delle PF in ciascuna Regione e sull'ordinata il PIL procapite regionale. L'anno di riferimento è il 2014. Introducendo nel diagramma una retta di regressione tra il PIL procapite ed il valore del patrimonio residenziale procapite, si visualizzano i forti scostamenti esistenti tra le diverse Regioni. La retta di regressione individua – come ci si attendeva – una relazione positiva tra valore del patrimonio abitativo e PIL regionale, essendo il primo uno degli indicatori principali della ricchezza a livello locale. D'altro canto, la distanza perpendicolare del punto relativo a ciascuna Regione rispetto alla retta di regressione, indica, intuitivamente, quanto il sistema economico-sociale di ciascun territorio sia più o meno orientato, rispetto alla media teorica, dallo sviluppo della rendita fondiaria piuttosto che dallo sviluppo della attività produttiva. In effetti, a destra della retta di regressione su posizioni assai lontane, si trovano territori quali il Trentino Alto-Adige, la Valle d'Aosta, la Liguria, in cui la vocazione turistica, da cui trae alimento la rendita fondiaria, è assai spiccata. Per contro, una regione come la Lombardia, che pure registra livelli di valore residenziale procapite attorno alla media (si situa all'8^ posizione), è nettamente a sinistra della retta di regressione essendo una regione a vocazione principalmente industriale.

Figura 2.2 – VSM residenziale procapite e PIL procapite



2.1.2 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

La superficie lorda delle abitazioni, stimata secondo i criteri descritti nella nota metodologica (Capitolo 6), è pari a circa 4 miliardi di m² (Tabella 2.4). La superficie media di un'abitazione in Italia, calcolata come rapporto tra superficie complessiva e numero di unità abitative totali, è pari a 117 m². Le Regioni con abitazioni mediamente più grandi sono l'Umbria (134 m²), il Friuli Venezia Giulia e il Veneto (132 m²). Le dimensioni mediamente più ridotte si riscontrano in Valle d'Aosta (93 m²), Liguria (96 m²) e Basilicata (106 m²).

Il rapporto tra superficie complessiva e numero di abitanti (popolazione residente) è un indicatore semplice del fabbisogno abitativo potenziale.

Si osserva – a questo proposito – che la Valle d'Aosta, pur disponendo di abitazioni mediamente più piccole rispetto alla media nazionale, registra una misura dello spazio abitativo, per singolo residente, di gran lunga

superiore a quello medio nazionale, rispettivamente 95,7 m² contro i 67 m². Ciò dipende probabilmente dall'esistenza di numerose abitazioni date in locazione a fini turistici, oppure di proprietà di non residenti che le utilizzano per la villeggiatura. Seppure potenzialmente la superficie di abitazioni edificata è sufficiente per soddisfare i fabbisogni abitativi dei residenti, non necessariamente tali fabbisogni sono soddisfatti. Per misurare questo aspetto in maniera più puntuale, sarebbe necessario calcolare il rapporto, ponendo al numeratore le sole abitazioni utilizzate dai residenti.

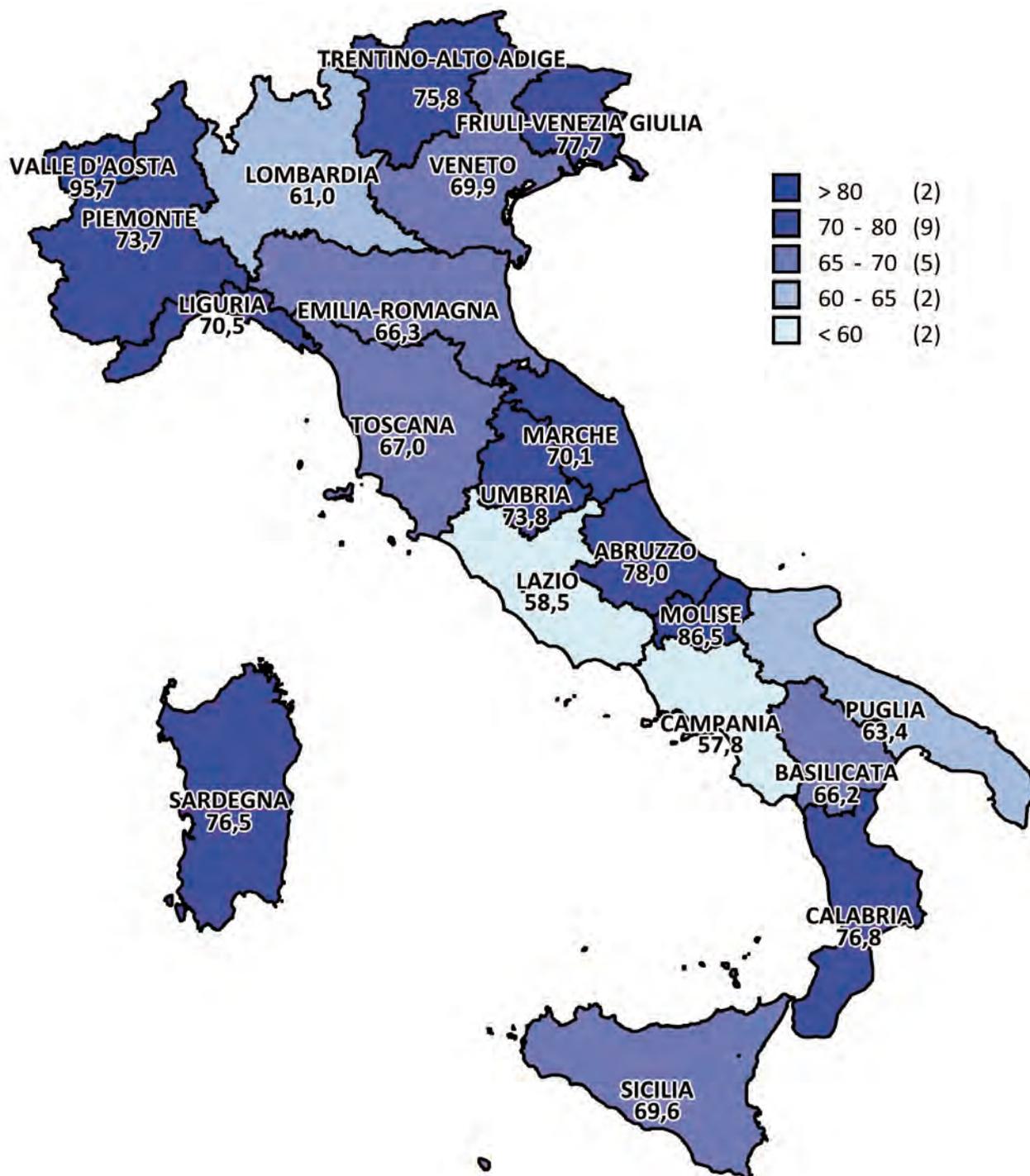
La Campania, la Basilicata, la Puglia, il Lazio, l'Emilia-Romagna e la Lombardia sono Regioni (Figura 2.3) con una superficie media per abitante inferiore alla media. Per la Basilicata il dato riflette soprattutto la contenuta dimensione media dell'abitazione rispetto a quella nazionale.

Rispetto al 2013, si registra un lieve aumento della superficie abitativa (+0,5%) a livello nazionale. La superficie media delle abitazioni rimane pressoché invariata con un incremento dello 0,2%, così come la superficie media per abitante e la superficie media per famiglia che mostrano, rispetto al 2013, un aumento rispettivamente dello 0,5% e dello 0,4%.

Tabella 2.4 – Indicatori dello spazio abitativo – Dati regionali

anno 2014		Superficie abitazioni	Superficie media abitazioni	Superficie media per abitante	Superficie media per famiglia
Area territoriale	Regione	(milioni m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Nord Ovest	Liguria	111,6	95,9	70,5	143,5
	Lombardia	610,1	110,7	61,0	138,6
	Piemonte	325,9	117,7	73,7	161,8
	Valle d'Aosta	12,3	93,2	95,7	199,9
Nord Ovest Totale		1.060,0	110,7	65,7	146,1
Nord Est	Emilia-Romagna	294,1	117,5	66,3	148,2
	Friuli- Venezia Giulia	95,3	132,5	77,7	170,1
	Trentino-Alto Adige	80,1	122,7	75,8	179,5
	Veneto	344,4	132,1	69,9	167,4
Nord Est Totale		813,9	125,6	69,9	161,2
Centro	Lazio	344,5	111,1	58,5	130,8
	Marche	110,0	126,4	70,1	168,7
	Toscana	251,4	119,7	67,0	153,0
	Umbria	66,0	133,6	73,8	172,4
Centro Totale		771,9	117,6	63,8	145,3
Sud	Abruzzo	103,9	119,5	78,0	187,2
	Basilicata	38,2	106,1	66,2	164,3
	Calabria	151,7	111,6	76,8	189,6
	Campania	338,8	119,8	57,8	156,9
	Molise	27,1	118,0	86,5	206,8
	Puglia	259,4	113,7	63,4	163,7
Sud Totale		919,1	115,9	65,0	168,3
Isole	Sardegna	127,2	126,2	76,5	178,0
	Sicilia	354,2	112,4	69,6	174,9
Isole Totale		481,4	115,7	71,3	175,7
Italia		4.046,3	116,6	66,6	156,7
Δ anno precedente		0,5%	0,2%	0,5%	0,4%

Figura 2.3 – Superficie media per abitante



2.1.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PER UTILIZZO

Il valore complessivo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche è di poco inferiore al 70%. La quota principale è rappresentata dalle abitazioni principali con il 69,4%, seguono le abitazioni a disposizione con il 14,1% e poi le abitazioni locatè l'8,5% (Tabella 2.5). Tra le Regioni al Nord Ovest si distingue la distribuzione delle Regioni Liguria e Valle d'Aosta, dove la quota del valore delle abitazioni principali risulta inferiore a quella nazionale, a favore della percentuale di abitazioni a disposizione. In Liguria, infatti, il valore delle abitazioni principali è il 56,5% del totale e quello delle abitazioni a disposizione è il 25%. In Valle d'Aosta le quote di valore delle abitazioni principali e di quelle locatè è molto simile (42,3% per le prime e 40,0% per le seconde). Al contrario in Lombardia, Friuli Venezia-Giulia e Lazio la quota di valore delle abitazioni principali è più elevata.

Le abitazioni principali hanno un valore medio più elevato rispetto alle abitazioni destinate agli altri utilizzi. L'abitazione principale vale infatti mediamente 187 mila euro, valore che tuttavia riassume quello minimo osservato in Calabria, dove l'abitazione destinata ad essere utilizzata come principale vale circa 94 mila euro, fino a circa 317 mila euro in Trentino-Alto Adige. Le abitazioni destinate alla locazione presentano valori inferiori alle abitazioni principali, con le uniche eccezioni delle Regioni Calabria e Basilicata, al Sud, e della Sicilia, nelle Isole (Tabella 2.6).

Tabella 2.5 – Distribuzione del VSM delle abitazioni di proprietà delle PF per utilizzo – Dati regionali

anno 2014		VSM abitazioni principali	VSM abitazioni a disposizione	VSM abitazioni locatè	VSM abitazioni uso gratuito	VSM abitazioni residue
Area territoriale	Regione	Quota %	Quota %	Quota %	Quota %	Quota %
Nord Ovest	Liguria	56,5%	25,0%	11,3%	2,9%	4,3%
	Lombardia	74,0%	11,0%	8,3%	2,9%	3,8%
	Piemonte	66,9%	14,5%	10,7%	3,0%	4,9%
	Valle d'Aosta	42,3%	40,0%	9,3%	3,1%	5,3%
Nord Ovest Totale		68,7%	14,7%	9,4%	2,9%	4,2%
Nord Est	Emilia-Romagna	68,4%	14,3%	10,0%	3,9%	3,4%
	Friuli- Venezia Giulia	74,5%	13,6%	6,9%	2,2%	2,8%
	Trentino-Alto Adige	65,0%	18,0%	9,1%	3,0%	4,9%
	Veneto	72,8%	12,2%	8,3%	2,8%	3,9%
Nord Est Totale		70,2%	14,0%	8,9%	3,1%	3,8%
Centro	Lazio	73,8%	10,6%	8,4%	2,6%	4,6%
	Marche	69,9%	15,5%	6,6%	3,7%	4,3%
	Toscana	68,7%	15,9%	8,2%	3,1%	4,1%
	Umbria	71,5%	13,2%	6,5%	3,5%	5,3%
Centro Totale		71,5%	13,0%	8,1%	2,9%	4,4%
Sud	Abruzzo	66,2%	18,3%	5,2%	2,7%	7,5%
	Basilicata	72,6%	14,4%	4,3%	2,1%	6,6%
	Calabria	64,9%	18,5%	4,1%	1,8%	10,7%
	Campania	67,1%	9,6%	10,7%	2,6%	10,0%
	Molise	69,2%	16,9%	4,6%	2,2%	7,2%
	Puglia	69,5%	14,2%	7,8%	2,1%	6,4%
Sud Totale		67,6%	13,0%	8,3%	2,4%	8,7%
Isole	Sardegna	68,9%	19,7%	4,4%	1,8%	5,2%
	Sicilia	65,5%	16,5%	6,5%	2,2%	9,3%
Isole Totale		66,5%	17,5%	5,9%	2,1%	8,0%
Italia		69,4%	14,1%	8,5%	2,8%	5,3%

Tabella 2.6 – VSM medio delle abitazioni di proprietà delle PF per utilizzo – Dati regionali

anno 2014		VSM medio abitazioni principali	VSM medio abitazioni a disposizione	VSM medio abitazioni locate	VSM medio abitazioni uso gratuito	VSM medio abitazioni residue
Area territoriale	Regione					
Nord Ovest	Liguria	249.300	212.800	216.200	233.300	183.600
	Lombardia	184.800	128.400	141.500	159.800	125.000
	Piemonte	164.800	105.200	119.600	137.300	101.100
	Valle d'Aosta	226.600	184.800	182.000	184.800	143.800
Nord Ovest Totale		186.500	139.000	145.000	162.100	123.900
Nord Est	Emilia-Romagna	196.000	139.200	152.400	176.800	141.000
	Friuli- Venezia Giulia	159.400	124.900	120.800	135.800	112.700
	Trentino-Alto Adige	316.900	235.900	249.000	274.000	233.300
	Veneto	209.400	162.600	161.000	180.000	153.600
Nord Est Totale		208.100	158.100	162.300	183.700	155.700
Centro	Lazio	271.000	176.200	255.800	230.300	181.200
	Marche	181.500	129.700	148.000	163.000	124.100
	Toscana	255.900	209.300	203.000	223.100	193.000
	Umbria	156.900	109.100	118.700	132.600	109.900
Centro Totale		245.900	175.100	214.100	208.200	170.600
Sud	Abruzzo	139.500	98.400	128.100	123.700	89.700
	Basilicata	98.000	59.700	104.500	82.100	50.000
	Calabria	94.900	68.200	106.500	89.200	62.300
	Campania	183.800	129.200	170.700	167.200	117.800
	Molise	96.700	58.900	113.600	86.700	45.500
	Puglia	136.500	87.000	127.300	122.000	80.800
Sud Totale		143.800	92.100	147.200	133.700	90.500
Isole	Sardegna	167.000	149.400	158.000	156.700	116.200
	Sicilia	122.300	87.900	134.000	116.200	74.400
Isole Totale		133.900	102.700	139.000	124.900	80.200
Italia		186.700	132.600	161.300	168.000	113.600

2.1.4 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI

I valori medi delle abitazioni dipendono dai valori per unità di superficie e dall'ampiezza della superficie media (osservata nel precedente paragrafo). Nella Tabella 2.7 sono riportati, per ciascuna Regione i valori medi ed i valori unitari per il complesso delle abitazioni di proprietà delle PF o delle PNF, nonché le variazioni intervenute rispetto all'anno precedente.

A livello nazionale un'abitazione valeva mediamente, in Italia, nel 2014, circa 170 mila euro, con un valore unitario di 1.450 €/m². Rispetto al 2013 si registra la diminuzione pari al 2,2% del valore patrimoniale, la diminuzione del valore medio complessivo delle abitazioni pari al 2,4% ed un lieve aumento della superficie media dell'abitazione (+0,2%).

Tabella 2.7 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni – Dati regionali

anno 2014		VSM medio unitario abitazioni (€/m ²)	Coefficiente di variazione	VSM medio abitazioni (€)	Coefficiente di variazione	Δ VSM medio	Δ superficie	Δ VSM medio
Area territoriale	Regione					unitario abitazioni	media	abitazioni
						2013/2014	2013/2014	2013/2014
Nord Ovest	Liguria	2.423	0,76	232.413	0,74	-2,1%	0,0%	-2,1%
	Lombardia	1.526	0,35	168.958	0,29	2,2%	0,2%	2,3%
	Piemonte	1.208	0,38	142.282	0,32	-4,9%	0,2%	-4,7%
	Valle d'Aosta	2.134	0,42	198.911	0,36	-3,9%	0,2%	-3,7%
Nord Ovest Totale		1.530	0,53	169.370	0,40	-0,5%	0,1%	-0,3%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.498	0,43	176.049	0,37	-5,8%	0,1%	-5,7%
	Friuli- Venezia Giulia	1.101	0,35	145.951	0,29	-1,4%	0,2%	-1,2%
	Trentino-Alto Adige	2.325	0,37	285.336	0,33	-1,0%	0,6%	-0,4%
	Veneto	1.465	0,40	193.485	0,32	-1,4%	0,1%	-1,3%
Nord Est Totale		1.519	0,50	190.722	0,42	-2,9%	0,2%	-2,7%
Centro	Lazio	2.263	0,46	251.338	0,46	-4,1%	0,0%	-4,0%
	Marche	1.291	0,35	163.181	0,30	-3,6%	0,1%	-3,6%
	Toscana	1.987	0,50	237.765	0,51	-4,3%	0,1%	-4,2%
	Umbria	1.053	0,18	140.672	0,21	-2,8%	0,2%	-2,6%
Centro Totale		1.931	0,52	226.992	0,51	-4,0%	0,1%	-4,0%
Sud	Abruzzo	1.026	0,43	122.543	0,38	-3,1%	0,1%	-3,0%
	Basilicata	794	0,34	84.272	0,43	-0,5%	0,8%	0,3%
	Calabria	746	0,33	83.295	0,39	0,3%	0,3%	0,6%
	Campania	1.381	0,72	165.436	0,64	-4,2%	0,3%	-3,9%
	Molise	694	0,39	81.868	0,49	0,0%	0,4%	0,4%
	Puglia	1.057	0,40	120.248	0,37	-3,1%	0,4%	-2,7%
Sud Totale		1.100	0,63	127.537	0,62	-3,1%	0,3%	-2,8%
Isole	Sardegna	1.265	0,62	159.659	0,45	0,5%	0,1%	0,6%
	Sicilia	969	0,46	108.911	0,48	-1,3%	0,3%	-1,0%
Isole Totale		1.047	0,55	121.203	0,48	-0,7%	0,2%	-0,5%
Italia		1.449	0,58	168.932	0,52	-2,4%	0,2%	-2,2%

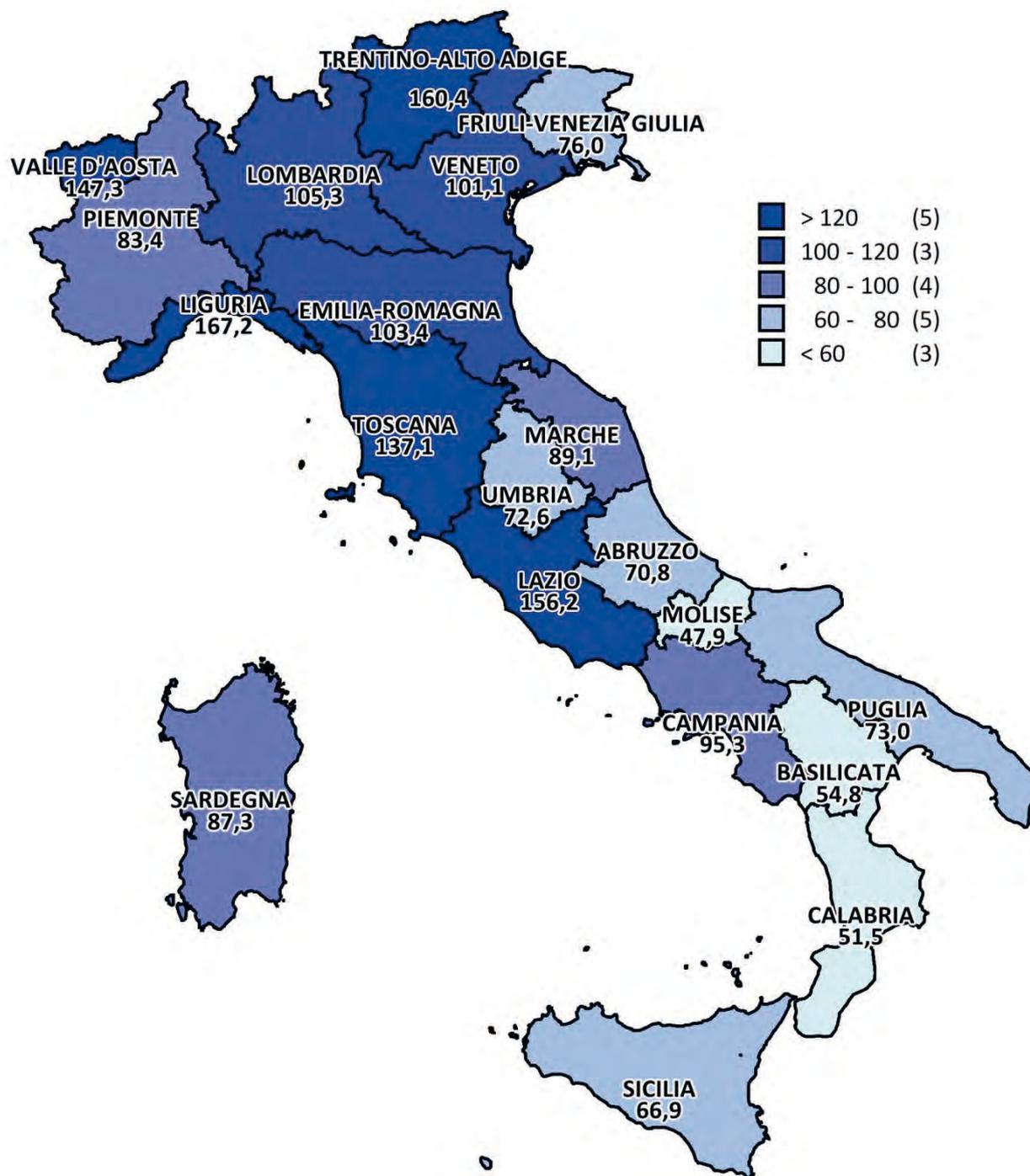
A livello di singola Regione i valori medi delle abitazioni mostrano una discreta variabilità. Il range di oscillazione va da circa 285 mila euro in Trentino Alto Adige a circa 82 mila euro nel Molise. È indicativo, al riguardo, il coefficiente di variazione che mostra una misura della dispersione dei valori medi comunali. A livello nazionale questo indice di dispersione (calcolato per i valori medi delle abitazioni) è pari a 0,52. Il coefficiente di variazione risulta superiore alla media nazionale soprattutto in Liguria ed in Campania. Il motivo è probabilmente riconducibile all'esistenza, in queste Regioni, di gruppi di Comuni prevalentemente turistici con un elevatissimo valore patrimoniale che determina un'ampia variabilità dei valori interni alla Regione. Un'omogeneità dei valori medi delle abitazioni si riscontra invece in Umbria, che registra un bassissimo coefficiente di variazione, nonché in Lombardia, Friuli Venezia Giulia e Marche.

Nel 2014, il valore medio dell'abitazione è diminuito, a livello nazionale. Tra le Regioni che hanno invece registrato variazioni positive c'è la Lombardia, +2,3%, grazie anche alla città di Milano dove, come si vedrà più avanti, nel 2014 è presente un nuovo stock immobiliare di elevato valore. Seppur in modo lieve, sono positive anche le variazioni in Basilicata, Calabria, Molise e Sardegna. Le rimanenti Regioni mostrano invece diminuzioni di varia entità: quelle più significative si osservano in Emilia-Romagna (-5,7%), Piemonte (-4,7%), Toscana (-4,2%) e infine Lazio e Campania (rispettivamente -4,0% e -3,9%).

La superficie media è sostanzialmente rimasta invariata in tutte le Regioni.

I differenziali tra valori medi regionali delle abitazioni e valore medio nazionale (Figura 2.4) permangono sostanzialmente simili a quelli registrati nel 2013. Il valore medio di un'abitazione tende ad essere più basso al Sud rispetto al Centro-Nord. Al Sud, solo la Campania mostra valori prossimi a quelli delle Regioni del Centro-Nord. Negli altri casi, i valori medi delle abitazioni nelle Regioni meridionali sono sempre inferiori alla media nazionale. Le Regioni con il differenziale più elevato sono il Lazio, la Toscana, la Liguria, il Trentino Alto-Adige e la Valle D'Aosta.

Figura 2.4 – Differenziale del VSM medio delle abitazioni (valore medio nazionale = 100)



E' ancora una volta confermato il fatto che i valori medi delle abitazioni riflettono non solo il dualismo della struttura socio-economica dell'Italia, ma anche la varietà delle condizioni dei mercati immobiliari locali dimostrata dall'alta dispersione dei valori, in particolare all'interno di alcune Regioni.

Nelle Tabelle 2.8 e 2.9 sono riportati i i valori medi e unitari delle abitazioni distinti per Regione e tipologia di proprietario (PF o PNF).

È interessante osservare alcune differenze tra i due aggregati di patrimoni abitativi (ricordando che quello delle PF rappresenta comunque oltre il 90% del valore complessivo). Il valore nazionale medio delle abitazioni di proprietà delle PF è inferiore a quello delle PNF di circa il 3%. Questa condizione non si verifica in tutte le Regioni: in quelle del Nord-Est, le abitazioni delle PF evidenziano un valore medio normalmente più elevato, così come per le Marche e l'Umbria al Centro e la Sardegna al Sud e nelle Isole. Inoltre, laddove il valore medio dell'abitazione di proprietà delle PF è più elevato, ciò dipende esclusivamente dalla più elevata dimensione media dell'abitazione. Infatti, in nessuna di queste Regioni il valore per unità di superficie delle abitazioni delle PF è superiore a quello delle PNF. In media nazionale, il valore medio unitario delle abitazioni delle PF è inferiore del 14% al valore medio unitario delle abitazioni di proprietà delle PNF. Ciò può essere spiegato dal fatto che enti, società, ecc., qualora investano nel mercato delle abitazioni, probabilmente tendono a preferire il segmento collocato nei capoluoghi a maggior valor medio.

Rispetto al 2013, il valore medio unitario delle abitazioni è diminuito, anche se in misura lieve, soprattutto per le proprietà delle PF relativamente a quelle delle PNF (rispettivamente -2,4% e -2,3%). Si registra, inoltre, il fatto che il valore della superficie, tra il 2013 ed il 2014, è sostanzialmente rimasto stabile sia per le PF (+0,2%) sia per le PNF (-0,1%).

Tabella 2.8 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche – Dati regionali

anno 2014		VSM medio	VSM medio	Δ VSM medio	Δ Superficie	Δ VSM
Area territoriale	Regione	unitario abitazioni	abitazioni PF	unitario abitazioni	media	medio
		PF (€/m ²)	(€)	PF	abitazioni PF	abitazioni PF
				2013/2014	2013/2014	2013/2014
Nord Ovest	Liguria	2.410	231.362	-2,1%	0,1%	-2,0%
	Lombardia	1.497	168.514	2,1%	0,2%	2,3%
	Piemonte	1.197	142.171	-4,7%	0,2%	-4,5%
	Valle d'Aosta	2.108	196.877	-3,8%	0,2%	-3,6%
Nord Ovest Totale		1.509	169.092	-0,5%	0,2%	-0,3%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.496	177.577	-5,8%	0,1%	-5,7%
	Friuli- Venezia Giulia	1.098	148.279	-1,5%	0,2%	-1,4%
	Trentino-Alto Adige	2.300	285.771	-1,0%	0,6%	-0,3%
	Veneto	1.453	194.068	-1,4%	0,1%	-1,3%
Nord Est Totale		1.508	191.696	-2,8%	0,2%	-2,7%
Centro	Lazio	2.218	248.657	-3,9%	0,0%	-3,9%
	Marche	1.294	164.636	-3,7%	0,1%	-3,6%
	Toscana	1.980	238.084	-4,3%	0,1%	-4,2%
	Umbria	1.053	141.638	-2,8%	0,2%	-2,5%
Centro Totale		1.902	225.516	-3,9%	0,1%	-3,9%
Sud	Abruzzo	1.027	123.832	-3,1%	0,1%	-3,0%
	Basilicata	796	84.680	-0,5%	0,9%	0,4%
	Calabria	749	84.344	0,3%	0,3%	0,6%
	Campania	1.379	165.969	-4,3%	0,3%	-4,0%
	Molise	691	81.661	0,0%	0,5%	0,5%
	Puglia	1.058	120.421	-3,1%	0,4%	-2,7%
Sud Totale		1.098	127.891	-3,1%	0,3%	-2,8%
Isole	Sardegna	1.246	159.093	0,7%	0,1%	0,8%
	Sicilia	970	109.183	-1,3%	0,3%	-1,0%
Isole Totale		1.042	121.037	-0,7%	0,2%	-0,4%
Italia		1.433	168.479	-2,4%	0,2%	-2,2%

Tabella 2.9 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche – Dati regionali

anno 2014		VSM medio unitario abitazioni PNF (€/m ²)	VSM medio abitazioni PNF (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni PNF 2013/2014	Δ Superficie media abitazioni PNF 2013/2014	Δ VSM medio abitazioni PNF 2013/2014
Area territoriale	Regione					
Nord Ovest	Liguria	2.618	248.493	-2,0%	-0,3%	-2,3%
	Lombardia	1.807	172.550	3,0%	-0,3%	2,7%
	Piemonte	1.356	143.558	-6,9%	-0,1%	-7,0%
	Valle d'Aosta	2.479	225.672	-4,3%	0,1%	-4,2%
Nord Ovest Totale		1.757	172.027	0,2%	-0,2%	-0,1%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.528	157.918	-6,2%	0,0%	-6,2%
	Friuli- Venezia Giulia	1.152	122.058	0,2%	-0,1%	0,1%
	Trentino-Alto Adige	2.585	281.357	-1,3%	0,0%	-1,3%
	Veneto	1.651	186.017	-2,1%	-0,1%	-2,2%
Nord Est Totale		1.664	179.348	-3,1%	-0,1%	-3,1%
Centro	Lazio	2.679	273.892	-4,7%	-0,2%	-4,8%
	Marche	1.237	139.343	-2,4%	-0,1%	-2,5%
	Toscana	2.075	233.947	-4,0%	0,0%	-4,0%
	Umbria	1.051	127.504	-2,8%	-0,2%	-3,0%
Centro Totale		2.260	242.354	-4,6%	0,0%	-4,6%
Sud	Abruzzo	1.007	104.866	-2,4%	-0,1%	-2,5%
	Basilicata	764	78.589	-0,9%	0,1%	-0,8%
	Calabria	707	69.288	-0,2%	0,2%	0,1%
	Campania	1.399	159.303	-2,4%	0,1%	-2,3%
	Molise	753	86.050	-0,9%	0,1%	-0,7%
	Puglia	1.053	117.365	-3,1%	0,0%	-3,1%
Sud Totale		1.126	122.725	-2,2%	0,1%	-2,2%
Isole	Sardegna	1.538	166.541	-1,1%	0,1%	-1,1%
	Sicilia	964	103.935	-1,3%	-0,1%	-1,4%
Isole Totale		1.148	123.920	-1,1%	0,0%	-1,2%
Italia		1.663	174.134	-2,3%	-0,1%	-2,4%

2.1.5 VALORI MEDI DELLE PERTINENZE (DEPOSITI E BOX PERTINENZIALI)

Come nella precedente edizione di «Gli immobili in Italia», sono stati individuati criteri e metodi, specificati in dettaglio nella Nota metodologica al Capitolo 6, per analizzare insieme alle abitazioni anche le pertinenze a esse associate. Queste ultime, ancorché autonomi spazi non abitabili, rappresentano superfici ausiliarie all'abitazione. In taluni Comuni, poi, alcune pertinenze, quali box e posti-auto, assumono una notevole rilevanza economica.

Sebbene nel paragrafo 2.1.1 si sia fatto riferimento al valore residenziale complessivo (abitazioni comprensive di pertinenze), si ritiene opportuno fornire comunque un quadro di dettaglio distinguendo tra unità abitative e pertinenziali. In effetti, per queste ultime unità, la stima del valore e della sua distribuzione territoriale possiede un grado di approssimazione superiore rispetto a quello relativo alle abitazioni.

La Tabella 2.10 mostra i dati relativi alle persone fisiche (PF), alle persone non fisiche (PNF) e al totale complessivo dei depositi pertinenziali (cantine) per Regione. In coerenza con i criteri di valorizzazione adottati per le unità pertinenziali (vedi la Nota metodologica al Capitolo 6), il valore medio unitario delle unità immobiliari destinate a cantina/deposito è più elevato per quelle di proprietà delle PNF che per quelle delle PF.

Una cantina vale in media 5.979 euro (402 €/m²). Dal punto di vista territoriale, la variabilità riflette quella osservata per le abitazioni.

Tabella 2.10 – VSM medio e medio unitario dei depositi pertinenziali – Dati regionali

anno 2014		VSM medio unitario dep.pert. PF (€/m ²)	VSM medio dep.pert. PF (€)	VSM medio unitario dep.pert. PNF (€/m ²)	VSM medio dep.pert. PNF (€)	VSM medio unitario dep.pert. (€/m ²)	VSM medio dep.pert. (€)
Area territoriale	Regione						
Nord Ovest	Liguria	631	8.094	763	7.693	641	8.055
	Lombardia	442	5.700	692	6.953	477	5.918
	Piemonte	331	5.262	428	5.342	339	5.270
	Valle d'Aosta	584	8.019	765	7.891	599	8.006
Nord Ovest Totale		461	6.281	651	6.820	482	6.354
Nord Est	Emilia-Romagna	443	5.797	549	6.111	455	5.838
	Friuli- Venezia Giulia	354	4.072	485	4.485	372	4.141
	Trentino-Alto Adige	541	7.779	627	7.136	551	7.684
	Veneto	458	6.315	571	6.288	469	6.312
Nord Est Totale		449	5.964	557	5.988	461	5.967
Centro	Lazio	584	7.183	866	7.864	620	7.296
	Marche	363	5.476	417	5.365	368	5.464
	Toscana	531	8.073	616	7.799	538	8.045
	Umbria	305	4.922	336	4.681	308	4.898
Centro Totale		520	7.099	732	7.521	543	7.157
Sud	Abruzzo	293	4.288	360	3.874	297	4.252
	Basilicata	198	3.635	253	3.924	201	3.649
	Calabria	219	4.064	270	3.990	222	4.059
	Campania	393	6.550	484	5.629	400	6.448
	Molise	195	3.326	283	3.966	198	3.357
	Puglia	333	5.228	378	4.633	336	5.177
Sud Totale		309	5.151	392	4.839	315	5.123
Isole	Sardegna	381	5.851	536	6.257	399	5.911
	Sicilia	253	4.631	310	4.441	256	4.618
Isole Totale		272	4.837	374	5.028	278	4.852
Italia		402	5.979	578	6.389	418	6.027

Per i box e i posti auto (Tabella 2.11) si registrano valori medi unitari superiori per le proprietà di PNF rispetto a quelle delle PF. I valori più elevati si rilevano in Liguria e nel Lazio. Se a livello nazionale il valore patrimoniale di un box/posto auto di proprietà di PF è pari a circa 22.000 euro, nelle due Regioni sopra citate il valor medio dell'unità pertinenziale risulta rispettivamente pari a 33.500 euro e circa 32.700 euro.

Valori molto più bassi si riscontrano al Sud: infatti, fatta eccezione per la Campania (22.000 euro circa), si registrano valori pari a 13.600 euro in Calabria e 14.600 euro in Molise (Regioni con i valori medi più bassi).

Tabella 2.11 – VSM medio e medio unitario dei box pertinenziali – Dati regionali

anno 2014		VSM medio unitario box pert. PF (€/m ²)	VSM medio box pert. PF (€)	VSM medio unitario box pert. PNF (€/m ²)	VSM medio box pert. PNF (€)	VSM medio unitario box pert. (€/m ²)	VSM medio box pert. (€)
Area territoriale	Regione						
Nord Ovest	Liguria	1.874	33.932	1.945	30.950	1.883	33.501
	Lombardia	1.018	20.442	1.226	21.280	1.043	20.558
	Piemonte	890	17.924	1.040	17.751	904	17.906
	Valle d'Aosta	1.681	31.688	1.859	30.504	1.702	31.533
Nord Ovest Totale		1.046	20.859	1.249	21.428	1.069	20.932
Nord Est	Emilia-Romagna	1.081	21.550	1.187	20.032	1.090	21.403
	Friuli- Venezia Giulia	780	16.038	958	15.072	795	15.932
	Trentino-Alto Adige	1.525	30.917	1.728	27.940	1.556	30.382
	Veneto	1.020	21.915	1.138	20.155	1.030	21.730
Nord Est Totale		1.063	21.981	1.225	20.819	1.078	21.854
Centro	Lazio	1.668	32.702	1.796	28.892	1.690	31.942
	Marche	943	22.229	990	20.105	946	22.058
	Toscana	1.356	27.683	1.368	22.763	1.357	27.171
	Umbria	769	18.221	834	16.833	774	18.099
Centro Totale		1.332	27.867	1.541	25.920	1.356	27.595
Sud	Abruzzo	766	17.407	864	16.037	773	17.275
	Basilicata	667	16.639	802	17.648	678	16.727
	Calabria	578	13.612	677	13.764	586	13.627
	Campania	1.002	21.998	1.082	19.883	1.013	21.678
	Molise	606	14.565	743	14.156	614	14.535
	Puglia	816	18.998	921	17.659	825	18.866
Sud Totale		824	18.871	951	17.991	836	18.771
Isole	Sardegna	1.081	19.878	1.383	21.544	1.125	20.155
	Sicilia	719	16.539	807	15.496	724	16.463
Isole Totale		788	17.301	1.024	18.081	806	17.376
Italia		1.056	21.942	1.254	21.657	1.076	21.907

2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI

2.2.1 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

Le caratteristiche della distribuzione del patrimonio abitativo per classe demografica dei Comuni non risultano sostanzialmente mutate tra il 2013 ed il 2014.

Il rapporto tra la superficie totale delle abitazioni e l'estensione del territorio comunale aumenta al crescere della classe demografica del Comune, in entrambi gli anni considerati. In particolare, per i Comuni con dimensione «fino a 5 mila abitanti», la superficie media per abitante è pari a 92 m² (Tabella 2.12), e decresce fino a circa 53 m² nei Comuni di dimensione pari a «oltre 250 mila abitanti», restando sostanzialmente invariata rispetto a quella osservata nel 2013.

Tabella 2.12 – Indicatori dello spazio abitativo per classi demografiche dei Comuni

anno 2014			
Classi demografiche	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)
fino a 5.000 ab.	0,6%	121,7	92,0
[5.000 - 25.000]	1,5%	122,3	67,3
[25.000 - 50.000]	2,6%	114,4	60,2
[50.000 - 250.000]	3,3%	113,7	59,0
oltre 250.000	14,9%	100,5	52,7
ITALIA	1,3%	116,6	66,6

2.2.2 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI E DELLE PERTINENZE

Sia i valori medi per abitazione che quelli per unità di superficie, cantine/depositi e box/posti auto, crescono all'aumentare della classe demografica del Comune (Tabelle 2.13 e 2.14).

È interessante osservare che per tutti i Comuni, di qualsiasi dimensione, si registra una variazione negativa del valore medio delle abitazioni, compresa tra -0,1% per i Comuni nella classe «fino a 5 mila abitanti» e -3,8% per i Comuni nella classe «oltre 250 mila abitanti». Il valore medio unitario presenta analogo andamento e variazione rispetto al 2013. La superficie media mostra una lieve variazione positiva rispetto all'anno precedente.

Tabella 2.13 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni per classi demografiche dei Comuni

anno 2014					
Classi demografiche	VSM medio unitario abitazioni (€/m ²)	VSM medio abitazioni (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni 2013/2014	Δ Superficie media 2013/2014	Δ VSM medio abitazioni 2013/2014
fino a 5.000 ab.	979	119.059	-0,4%	0,3%	-0,1%
[5.000 - 25.000]	1.270	155.307	-1,0%	0,2%	-0,8%
[25.000 - 50.000]	1.445	165.416	-3,0%	0,3%	-2,7%
[50.000 - 250.000]	1.575	179.182	-3,6%	0,1%	-3,5%
oltre 250.000	2.687	270.023	-3,9%	0,0%	-3,8%
ITALIA	1.449	168.932	-2,4%	0,2%	-2,2%

Tabella 2.14 – VSM medio e medio unitario delle pertinenze per classi demografiche dei Comuni

anno 2014				
Classi demografiche	VSM medio unitario depositi pert. (€/m ²)	VSM medio unitario box pert. (€/m ²)	VSM medio depositi pert. (€)	VSM medio box pert. (€)
fino a 5.000 ab.	283	789	4.745	17.993
[5.000 - 25.000]	385	961	5.899	20.700
[25.000 - 50.000]	422	1.129	6.118	22.291
[50.000 - 250.000]	459	1.157	5.951	21.593
oltre 250.000	867	1.859	8.567	31.101
ITALIA	418	1.076	6.027	21.907

2.2.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle pertinenze, di proprietà delle persone fisiche (Tabella 2.15) tende a decrescere all'aumentare della classe demografica dei Comuni: in percentuale si passa dal 94% medio circa, nei piccoli Comuni (da 5.000 a 50.000 abitanti), all'86,3% nei Comuni con «oltre 250 mila abitanti».

Tabella 2.15 – Stima del valore patrimoniale (VSM) residenziale (PF e PNF) per classi demografiche dei Comuni

anno 2014	VSM complessivo residenziale PF	Quota % PF	VSM complessivo residenziale PNF	Quota % PNF	VSM complessivo residenziale	Quota % sul nazionale
Classi demografiche	(mld €)		(mld €)		(mld €)	
fino a 5.000 ab.	909,2	94,2%	55,5	5,8%	964,7	15,5%
da 5.001 a 25.000	1.794,3	93,5%	124,5	6,5%	1.918,8	30,8%
da 25.001 a 50.000	745,8	92,8%	57,5	7,2%	803,2	12,9%
da 50.001 a 250.000	1.060,1	91,3%	101,0	8,7%	1.161,1	18,6%
oltre 250.000	1.190,4	86,3%	189,3	13,7%	1.379,6	22,2%
ITALIA	5.699,7	91,5%	527,8	8,5%	6.227,5	100,0%

2.3 GRANDI CITTÀ

Anche in questa edizione, si è scelto di focalizzare l'attenzione sul valore delle abitazioni (escludendo in questo caso le relative pertinenze) nelle 12 maggiori città italiane, con popolazione oltre i 250.000 abitanti. Le Tabelle che espongono i dati relativi a queste città, sono riportate nell'Appendice statistica (Tabelle da A2.2 a A2.7). Nel 2014, rispetto al 2013, non ci sono evidenti variazioni nella distribuzione dei valori analizzati. Nella Tabella 2.16 sono evidenziate, per le diverse città, le variazioni, rispetto al 2013, del valore medio delle abitazioni e della loro superficie.

Rispetto al 2013, il valore medio delle abitazioni si è ridotto in quasi tutte le città e la maggiore riduzione si è registrata a Torino (-11,4%). Le uniche variazioni positive del valore medio delle abitazioni si osservano a Milano (+4,5%) e, in maniera più contenuta, a Venezia (+0,9%).

In tutte le città, la variazione del valore medio delle abitazioni dipende dalla flessione del valore per unità di superficie, in quanto la variazione della superficie media è in tutte le città di scarsa entità.

Tabella 2.16 – Variazione % 2013/2014 del VSM medio e medio unitario delle abitazioni – Dati grandi città

anno 2014	Δ VSM medio		Δ Superficie media		Δ VSM medio		Δ Superficie media		Δ VSM medio
Grandi città oltre 250.000 abitanti	abitazioni PF	abitazioni PF	abitazioni PF	abitazioni PNF	abitazioni PNF	abitazioni PNF	abitazioni PNF	abitazioni PNF	abitazioni PNF
	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014
BARI	-8,8%	0,1%	-8,7%	-7,1%	0,2%	-6,9%	-8,6%	0,1%	-8,5%
BOLOGNA	-8,1%	0,1%	-8,0%	-8,2%	0,2%	-8,1%	-8,1%	0,1%	-8,0%
CATANIA	-3,1%	0,1%	-3,0%	-2,7%	-0,3%	-3,0%	-3,0%	0,1%	-3,0%
FIRENZE	-2,4%	-0,1%	-2,5%	-1,6%	0,0%	-1,7%	-2,3%	-0,1%	-2,4%
GENOVA	-0,4%	0,0%	-0,4%	-1,5%	-0,4%	-1,9%	-0,5%	0,0%	-0,5%
MILANO	4,5%	0,2%	4,7%	6,4%	-0,5%	5,9%	4,9%	0,1%	5,0%
NAPOLI	-8,8%	0,1%	-8,7%	-0,3%	-0,2%	-0,5%	-7,8%	0,1%	-7,7%
PALERMO	-9,8%	0,0%	-9,8%	-9,3%	-0,3%	-9,6%	-9,7%	0,0%	-9,7%
ROMA	-4,5%	-0,1%	-4,6%	-4,4%	-0,3%	-4,7%	-4,5%	-0,1%	-4,6%
TORINO	-11,4%	0,2%	-11,2%	-11,6%	-0,5%	-12,0%	-11,4%	0,1%	-11,3%
VENEZIA	0,9%	1,0%	1,9%	1,2%	0,5%	1,7%	0,9%	0,9%	1,9%
VERONA	-5,6%	0,1%	-5,6%	-5,2%	-0,1%	-5,2%	-5,6%	0,1%	-5,5%
Grandi città	-4,1%	0,1%	-4,1%	-2,3%	-0,3%	-2,6%	-3,9%	0,0%	-3,8%

2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI

Questo paragrafo è dedicato alla presentazione dei risultati dell'analisi dello stock abitativo e del suo valore all'interno delle tre più grandi città italiane. Per ogni città sono stati elaborati i dati sul patrimonio abitativo nel dettaglio delle zone omogenee individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (zone OMI), aggregate in macroaree urbane. Si è voluto, in tal modo, fornire un quadro descrittivo che evidenzia le differenze infra-territoriali del valore dello stock abitativo.

2.4.1 ROMA

Nella città di Roma, il valore complessivo delle abitazioni, stimato per il 2014, è pari a circa 500,1 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione ubicata nella capitale è 103 m², con un valore medio di circa 354 mila euro (3.448 €/m²).

Tra le 22 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Semicentrale «Parioli-Flaminio» dove l'abitazione media di 137 m² ha un valore pari a circa 826 mila euro (6.041 €/m²). Tuttavia, è nel Centro Storico che si rileva il maggiore valore medio per unità di superficie (6.481 €/m²). Sull'asse Est della capitale sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore (Casilina - Prenestina, Fuori G.R.A. - EST e Tiburtina).

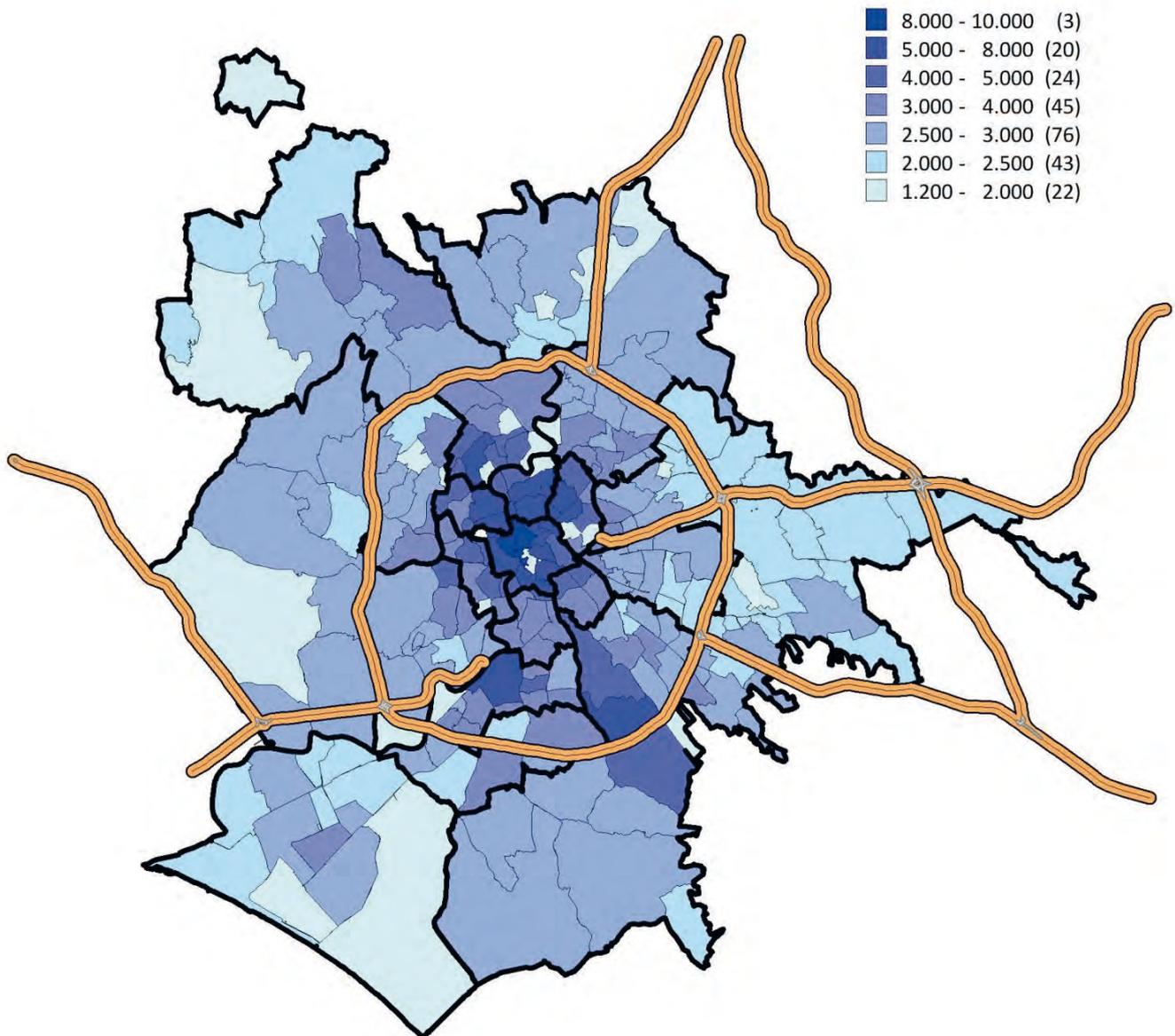
Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella macroarea Centro Storico (45,6 miliardi di euro) seguita dall'area Semicentrale «Salaria-Trieste-Nomentana» (37,3 miliardi di euro). Con l'eccezione della macroarea «Fuori G.R.A.-EST», le restanti macroaree al di fuori del G.R.A. presentano i valori più bassi dello stock abitativo, in considerazione della loro minore urbanizzazione.

Nella Figura 2.5, il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni, nelle diverse zone OMI della città di Roma.

Tabella 2.17 – Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni – macroaree Roma

anno 2014				
ROMA	Superficie media abitazioni	VSM medio unitario abitazioni	VSM complessivo abitazioni	VSM medio abitazioni
Macroaree	(m ²)	(€/m ²)	(mld €)	(€)
Centro Storico	105	6.481	45,6	677.548
Semicentrale Appia Tuscolana	93	3.868	24,0	358.086
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	99	3.963	29,1	393.333
Semicentrale Ostiense-Navigatori	100	3.365	16,9	336.985
Semicentrale Parioli-Flaminio	137	6.041	21,7	826.134
Semicentrale Prati-Trionfale	115	4.982	31,5	573.420
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	112	4.656	37,3	521.737
Appia-Tuscolana	95	2.952	17,7	280.651
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	107	2.547	27,5	273.400
Aurelia	95	2.884	22,8	272.798
Casilina-Preneestina	86	2.610	27,9	225.450
Cassia-Flaminia	118	4.141	22,4	487.697
Cintura Eur	113	2.586	9,4	293.342
Eur-Laurentina	125	3.582	21,5	446.801
Portuense	101	3.056	24,9	307.185
Salaria	103	3.182	31,9	327.109
Tiburtina	93	2.783	18,5	258.332
Fuori G.R.A.- Est	98	2.409	29,3	235.305
Fuori G.R.A.- Nord	103	2.511	5,1	259.492
Fuori G.R.A. Ovest	105	2.666	8,7	280.591
Fuori G.R.A. Sud	118	2.815	4,3	331.534
Fuori Gra-Nord-Ovest	124	2.732	8,0	339.339
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	14,3	-
ROMA	103	3.448	500,1	354.169

* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.5 - Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Roma

2.4.2 MILANO

Per la città di Milano, la Tabella 2.18 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2014 pari a circa 213,9 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 88 m², con un valore medio di circa 269 mila euro (3.058 €/m²).

Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Centro Storico dove l'abitazione media di 114 m² ha un valore pari a circa 928 mila euro (8.177 €/m²). In periferia sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore («Periferia Nord» e «Periferia Sud»). Tra le macroaree semicentrali, il «Semicentro Ovest» presenta un valore medio delle abitazioni pari a circa 422 mila euro. Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella «Periferia Nord» (31,6 miliardi di euro) seguita dalla macroarea «Centro» (29,2 miliardi di euro).

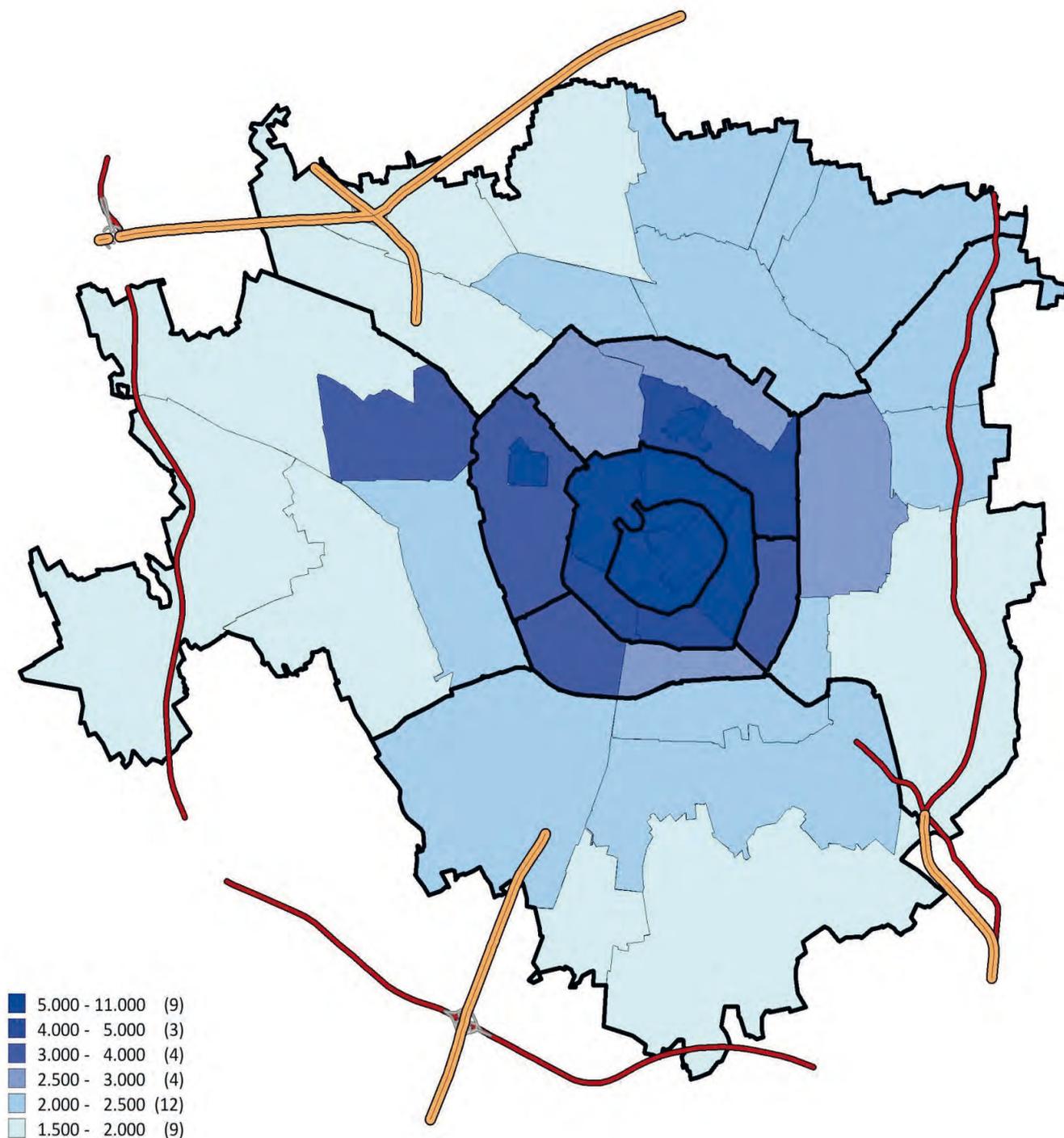
Nella Figura 2.6 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Milano.

Tabella 2.18 – Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni – macroaree Milano

anno 2014				
MILANO	Superficie media abitazioni	VSM medio unitario abitazioni	VSM complessivo abitazioni	VSM medio abitazioni
Macroaree	(m ²)	(€/m ²)	(mld €)	(€)
Centro Storico	114	8.177	15,7	928.337
Centro	107	5.447	29,2	582.010
Semicentro Est	86	3.779	7,2	326.359
Semicentro Nord	87	3.753	27,1	325.327
Semicentro Ovest	106	4.002	18,2	422.281
Semicentro Sud	79	2.992	8,9	235.666
Periferia Est	86	2.587	24,1	221.887
Periferia Nord	81	2.043	31,6	165.741
Periferia Ovest	89	2.221	23,1	197.620
Periferia Sud	83	2.151	16,6	179.445
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	12,3	-
MILANO	88	3.058	213,9	269.243

* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.6 - Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Milano



2.4.3 NAPOLI

Per la città di Napoli, la Tabella 2.19 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2014 pari a circa 108,9 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 102 m² con un valore medio di circa 250 mila euro (2.458 €/m²).

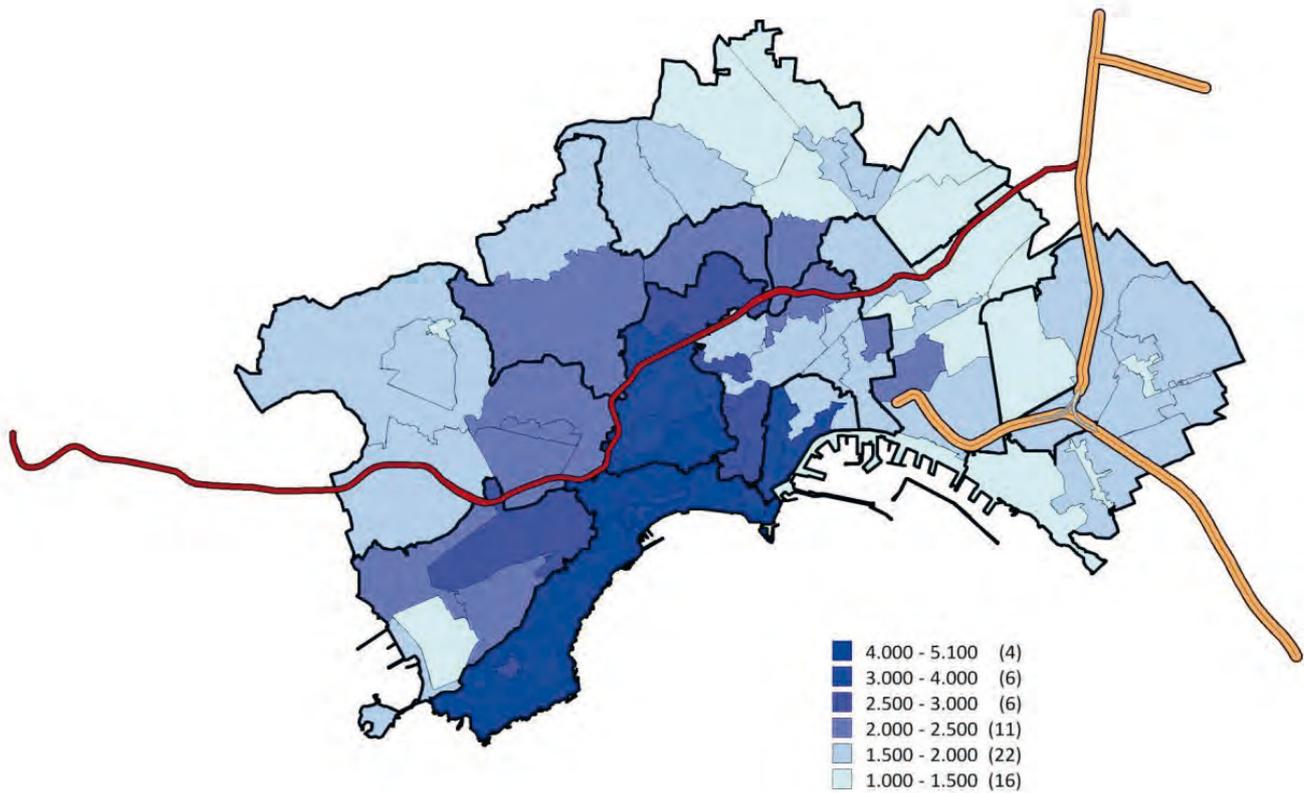
Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea «Zona Pregiata» (Posillipo, Chiaia, San Ferdinando) dove l'abitazione media di 132 m² vale circa 617 mila euro (4.676 €/m²). In periferia e nei sobborghi sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore (Periferia Orientale e Sobborghi Orientali). Nella Zona Collinare si osserva un valore medio delle abitazioni pari a circa 421 mila euro; in questa zona, il valore dello stock abitativo complessivo assume il valore massimo (21,2 miliardi di euro). Segue la «Zona Pregiata» con un valore complessivo di 19,8 miliardi di euro.

Nella Figura 2.7 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Napoli.

Tabella 2.19 – Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni – macroaree Napoli

anno 2014				
NAPOLI	Superficie media abitazioni	VSM medio unitario abitazioni	VSM complessivo abitazioni	VSM medio abitazioni
Macroaree	(m ²)	(€/m ²)	(mld €)	(€)
Centro Antico	95	2.608	5,3	249.076
Semicentro Storico	87	2.056	12,2	178.406
Periferia Nord	106	2.094	2,2	222.956
Periferia Occidentale	101	2.567	7,9	258.795
Periferia Orientale	92	1.533	2,9	141.602
Sobborghi Occidentali	102	1.938	6,5	197.665
Sobborghi Orientali	93	1.490	4,8	138.087
Sobborghi Settentrionali	97	1.473	7,4	142.478
Zona Collinare	122	3.455	21,2	420.886
Zona Pregiata	132	4.676	19,8	617.743
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	18,6	-
NAPOLI	102	2.458	108,9	249.944

* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.7 – Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Napoli

2

APPENDICE STATISTICA

Tabella A2.1 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati regionali 2013

anno 2013		VSM abitazioni (mld €)		VSM abitazioni (mld €)		VSM pertinenze (mld €)		VSM pertinenze (mld €)	
Area territoriale	Regione	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	257,1	93,4%	18,3	6,6%	14,3	87,4%	2,1	12,6%
	Lombardia	803,4	88,6%	103,4	11,4%	66,2	85,3%	11,5	14,7%
	Piemonte	377,9	91,6%	34,6	8,4%	27,3	89,3%	3,3	10,7%
	Valle d'Aosta	24,9	91,8%	2,2	8,2%	2,2	87,6%	0,3	12,4%
Nord Ovest Totale		1.463,4	90,2%	158,4	9,8%	110,0	86,5%	17,1	13,5%
Nord Est	Emilia-Romagna	433,1	92,9%	33,1	7,1%	35,8	90,8%	3,6	9,2%
	Friuli- Venezia Giulia	98,2	92,6%	7,8	7,4%	6,2	90,3%	0,7	9,7%
	Trentino-Alto Adige	164,6	90,0%	18,2	10,0%	10,3	83,2%	2,1	16,8%
	Veneto	473,1	92,9%	36,4	7,1%	36,7	90,0%	4,1	10,0%
Nord Est Totale		1.168,9	92,4%	95,6	7,6%	89,0	89,5%	10,5	10,5%
Centro	Lazio	710,9	87,9%	97,7	12,1%	34,6	81,3%	8,0	18,7%
	Marche	139,5	95,1%	7,2	4,9%	8,8	92,5%	0,7	7,5%
	Toscana	479,9	92,3%	39,8	7,7%	25,2	91,2%	2,4	8,8%
	Umbria	66,6	93,7%	4,4	6,3%	4,8	91,7%	0,4	8,3%
Centro Totale		1.396,9	90,4%	149,2	9,6%	73,4	86,4%	11,5	13,6%
Sud	Abruzzo	102,8	94,2%	6,3	5,8%	5,7	91,0%	0,6	9,0%
	Basilicata	28,3	93,6%	1,9	6,4%	1,5	91,7%	0,1	8,3%
	Calabria	105,8	94,1%	6,6	5,9%	2,5	90,7%	0,3	9,3%
	Campania	448,2	92,4%	37,0	7,6%	13,0	86,6%	2,0	13,4%
	Molise	17,7	94,9%	0,9	5,1%	1,1	92,9%	0,1	7,1%
	Puglia	265,7	94,3%	16,0	5,7%	12,3	90,6%	1,3	9,4%
Sud Totale		968,6	93,4%	68,8	6,6%	36,0	89,3%	4,3	10,7%
Isole	Sardegna	146,1	91,8%	13,0	8,2%	3,8	82,1%	0,8	17,9%
	Sicilia	328,8	94,9%	17,5	5,1%	10,9	92,8%	0,8	7,2%
Isole Totale		474,9	94,0%	30,6	6,0%	14,7	89,8%	1,7	10,2%
Italia		5.472,7	91,6%	502,6	8,4%	323,1	87,7%	45,1	12,3%

Tabella A2.2 – Indicatori dello spazio abitativo - Dati grandi città

anno 2014			
Grandi città oltre 250.000 abitanti	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)
BARI	14,8%	108	53
BOLOGNA	15,2%	96	55
CATANIA	10,0%	109	58
FIRENZE	21,5%	109	58
GENOVA	13,5%	99	55
MILANO	38,5%	88	52
NAPOLI	37,2%	102	45
PALERMO	23,3%	116	55
ROMA*	11,6%	103	52
TORINO	34,8%	90	50
VENEZIA	3,9%	112	62
VERONA	7,7%	113	59
Grandi città	14,9%	101	53

* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino

Tabella A2.3 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni - Dati grandi città

anno 2014						
Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM medio unitario abitazioni PF (€/m ²)	VSM medio abitazioni PF (€)	VSM medio unitario abitazioni PNF (€/m ²)	VSM medio abitazioni PNF (€)	VSM medio unitario abitazioni (€/m ²)	VSM medio abitazioni (€)
BARI	2.018	217.249	1.729	188.717	1.988	214.276
BOLOGNA	2.579	249.777	2.417	220.195	2.559	246.046
CATANIA	1.518	165.641	1.296	136.254	1.502	163.424
FIRENZE	3.051	334.276	3.120	318.161	3.058	332.686
GENOVA	2.335	232.246	2.271	213.337	2.330	230.701
MILANO	3.050	273.541	3.090	253.757	3.058	269.243
NAPOLI	2.554	261.243	1.926	189.840	2.458	249.944
PALERMO	1.506	176.760	1.348	141.937	1.493	173.582
ROMA*	3.422	354.531	3.403	332.761	3.419	351.290
TORINO	1.978	178.871	2.039	183.251	1.985	179.406
VENEZIA	2.884	324.603	3.183	332.965	2.918	325.618
VERONA	1.880	215.313	1.814	184.127	1.874	212.248
Grandi città	2.679	272.149	2.738	257.007	2.687	270.023

* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino

Tabella A2.4 – VSM medio e medio unitario dei depositi pertinenziali - Dati grandi città

anno 2014	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio
Grandi città	unitario dep.pert.	dep.pert. PF	unitario dep.pert.	dep.pert. PNF	unitario dep.pert.	dep.pert.
oltre 250.000 abitanti	PF (€/m ²)	(€)	PNF (€/m ²)	(€)	(€/m ²)	(€)
BARI	593	6.901	573	6.268	589	6.773
BOLOGNA	799	8.215	848	9.062	809	8.371
CATANIA	431	5.939	397	4.138	425	5.547
FIRENZE	929	10.548	942	10.500	931	10.540
GENOVA	655	6.559	677	6.075	659	6.472
MILANO	950	8.549	1.241	11.912	1.051	9.665
NAPOLI	755	10.480	689	6.729	741	9.422
PALERMO	430	6.836	439	5.281	431	6.548
ROMA *	979	8.499	1.085	8.922	1.002	8.597
TORINO	616	8.076	631	7.824	619	8.017
VENEZIA	1.065	13.676	1.135	13.267	1.078	13.596
VERONA	575	6.975	612	7.278	580	7.020
Grandi città	838	8.439	971	8.976	867	8.567

* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino

Tabella A2.5 – VSM medio e medio unitario dei box pertinenziali - Dati grandi città

anno 2014	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio
Grandi città	unitario	dep.pert. PF	unitario	dep.pert. PNF	unitario	dep.pert.
oltre 250.000 abitanti	box pert. PF	box pert. PF	box pert. PNF	box pert. PNF	box pert.	box pert.
	(€/m ²)	(€)	(€/m ²)	(€)	(€/m ²)	(€)
BARI	1.386	24.671	1.458	22.273	1.401	24.099
BOLOGNA	1.801	28.481	1.681	25.194	1.782	27.940
CATANIA	1.082	20.752	1.019	19.229	1.076	20.602
FIRENZE	2.072	33.857	1.836	26.741	2.036	32.669
GENOVA	1.713	28.266	1.633	23.625	1.699	27.378
MILANO	2.033	31.852	2.157	32.503	2.067	32.036
NAPOLI	1.935	35.977	1.601	22.658	1.842	31.519
PALERMO	1.128	21.793	982	16.585	1.107	20.945
ROMA *	2.237	40.345	2.096	32.514	2.206	38.420
TORINO	1.412	22.704	1.349	21.093	1.400	22.397
VENEZIA	1.578	26.365	1.517	23.033	1.569	25.874
VERONA	1.265	22.975	1.225	19.649	1.259	22.467
Grandi città	1.858	31.832	1.864	28.562	1.859	31.101

* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino

Tabella A2.6 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati grandi città

anno 2014 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM abitazioni		VSM abitazioni		VSM pertinenze		VSM pertinenze		Quota % PNF
	(mld €)	Quota %							
	PF	PF	PNF	PNF	PF	PF	PNF	PNF	
BARI	31,3	90,8%	3,2	9,2%	1,0	78,3%	0,3	21,7%	
BOLOGNA	48,6	88,7%	6,2	11,3%	2,9	84,9%	0,5	15,1%	
CATANIA	25,8	93,7%	1,7	6,3%	1,0	90,6%	0,1	9,4%	
FIRENZE	60,8	90,6%	6,3	9,4%	2,1	86,1%	0,3	13,9%	
GENOVA	69,7	92,4%	5,7	7,6%	2,9	83,5%	0,6	16,5%	
MILANO	170,1	79,5%	43,8	20,5%	8,7	70,6%	3,6	29,4%	
NAPOLI	95,8	88,0%	13,1	12,0%	1,9	76,5%	0,6	23,5%	
PALERMO	51,7	92,5%	4,2	7,5%	1,0	86,9%	0,2	13,1%	
ROMA *	438,1	85,9%	71,9	14,1%	22,2	78,9%	5,9	21,1%	
TORINO	78,6	87,5%	11,2	12,5%	4,1	81,9%	0,9	18,1%	
VENEZIA	41,6	87,6%	5,9	12,4%	1,8	86,5%	0,3	13,5%	
VERONA	26,4	91,5%	2,5	8,5%	2,2	86,6%	0,3	13,4%	
Grandi città	1.138,6	86,6%	175,7	13,4%	51,7	79,2%	13,6	20,8%	

* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino

Tabella A2.7 – Stima del valore patrimoniale (VSM) residenziale (PF e PNF) – Dati grandi città

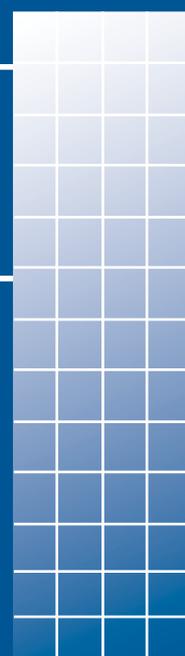
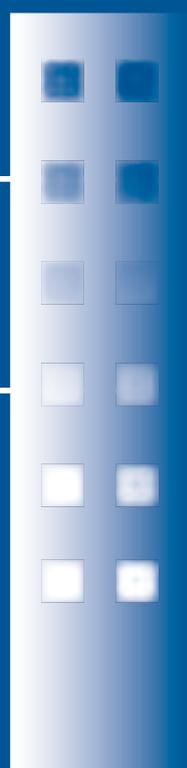
anno 2014 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM complessivo residenziale PF		VSM complessivo residenziale PNF		VSM complessivo residenziale		Quota % sul nazionale
	(mld €)	Quota % PF	(mld €)	Quota % PNF	(mld €)	Quota %	
BARI	32,3	90,4%	3,4	9,6%	35,7	0,6%	
BOLOGNA	51,5	88,5%	6,7	11,5%	58,2	0,9%	
CATANIA	26,8	93,6%	1,8	6,4%	28,7	0,5%	
FIRENZE	62,9	90,4%	6,7	9,6%	69,6	1,1%	
GENOVA	72,5	92,1%	6,3	7,9%	78,8	1,3%	
MILANO	178,9	79,0%	47,4	21,0%	226,3	3,6%	
NAPOLI	97,7	87,7%	13,7	12,3%	111,3	1,8%	
PALERMO	52,7	92,4%	4,3	7,6%	57,0	0,9%	
ROMA *	460,3	85,5%	77,8	14,5%	538,2	8,6%	
TORINO	82,7	87,2%	12,1	12,8%	94,8	1,5%	
VENEZIA	43,4	87,5%	6,2	12,5%	49,6	0,8%	
VERONA	28,6	91,1%	2,8	8,9%	31,4	0,5%	
Grandi città	1.190,4	86,3%	189,3	13,7%	1.379,6	22,2%	
ITALIA					6.227,5		

* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino



3.

DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



3

DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Oggetto di analisi del presente capitolo è la distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari.

La banca dati integrata, utilizzata nell'edizione di quest'anno, correla sulla base di ipotesi statistiche, le informazioni fiscali e reddituali, socio-anagrafiche e patrimoniali di 25,7 milioni di contribuenti persone fisiche che, nel 2014, sono risultati proprietari, per almeno una quota, di una o più unità immobiliari.

Come nelle precedenti edizioni, l'analisi è riferita non all'universo dei proprietari, ma al sottoinsieme dei proprietari di immobili che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2014. Per questi soggetti sono disponibili sia il reddito dichiarato e la relativa imposta sia le grandezze utili al calcolo del patrimonio immobiliare: il valore catastale impiegato nel calcolo delle basi imponibili dei tributi applicati agli immobili (VIP o Valore Imponibile Potenziale) e il valore di mercato stimato (VSM) rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, un indicatore della quota di ricchezza immobiliare posseduta da ciascun proprietario. Per una completa definizione dei criteri di stima del VIP e del VSM si veda la Nota Metodologica. I valori di mercato (VSM) sono stati stimati con una metodologia diversa rispetto alle precedenti edizioni e pertanto alcuni valori hanno subito delle variazioni rispetto al passato.

Con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche, è effettuata un'analisi della distribuzione del numero di immobili e della relativa rendita catastale. Tali soggetti sono distinti per dimensione, natura giuridica e settore di attività economica. Per tale tipologia di contribuenti non è possibile integrare puntualmente i dati disponibili nei modelli di dichiarazione fiscale; pertanto, ai fini delle elaborazioni si utilizzano i dati censiti negli archivi catastali.

Il capitolo è articolato come segue. Nel paragrafo 3.1 si tracciano le linee evolutive del patrimonio immobiliare in Italia con attenzione alla sua concentrazione. Nel paragrafo 3.2 si descrive la distribuzione geografica del Valore Imponibile Potenziale medio distinto per categoria catastale dell'immobile. Nel paragrafo 3.3 s'illustra la distribuzione del reddito e della ricchezza immobiliare ad uso abitativo per tipologia di reddito prevalente dei contribuenti persone fisiche. Nel paragrafo 3.4 si analizza il Valore Stimato di Mercato e il Valore Imponibile Potenziale degli immobili ad uso residenziale distinti per Regione di residenza e caratteristiche socio-demografiche dei proprietari.

Nei paragrafi 3.5 e 3.6 infine è descritto il patrimonio immobiliare delle persone non-fisiche, distinte per natura giuridica e settore di attività economica, con riferimento alla categoria catastale, al valore e alle caratteristiche dei proprietari.

Il capitolo si conclude con un approfondimento in cui si analizza come il prolungato periodo di recessione, conseguente alla crisi finanziaria ed economica, abbia influito sulla distribuzione della popolazione tra proprietari e locatari, nei paesi europei.

3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA

Per misurare la concentrazione del VSM, della rendita catastale e del numero di immobili di proprietà dei contribuenti si utilizzano tre indici statistici: la deviazione logaritmica media, l'indice di Gini e l'indice di Atkinson. Un indice sintetico della disuguaglianza è rappresentato da una funzione che associa un numero, che solitamente varia tra 0 (equi-distribuzione perfetta) e 1 (massima disuguaglianza) alla specifica distribuzione di una variabile. Il numero misura il grado di concentrazione della variabile, ed è sempre possibile stabilire tra due distribuzioni qual è la più disuguale.

I tre indici di concentrazione presentati sono costruiti seguendo approcci diversi e vanno confrontati con cautela in quanto, per la loro natura di indici sintetici, non colgono tutte le sfumature di un fenomeno. L'indice di Gini mette a confronto gruppi ordinati in base ad una soglia di valore, in senso crescente, mentre l'indice di Atkinson è costruito a partire da una funzione di benessere sociale e include un parametro soggettivo che misura l'avversione alla disuguaglianza.

Si osserva (Tabella 3.1) che gli indici di concentrazione, calcolati per il VSM, la rendita catastale e il numero di immobili posseduti, diminuiscono lievemente tra il 2011 e il 2014, indicando una riduzione della concentrazione di queste tre variabili. Solo la deviazione logaritmica media per la rendita catastale rimane pressoché stabile nel periodo considerato, tra il 2012 e il 2014. Il calcolo degli indici tiene conto di tutti i fabbricati, comprese le abitazioni e le relative pertinenze.

Tabella 3.1 – Indici di concentrazione della ricchezza: VSM (abitazioni e relative pertinenze), rendita catastale e numerosità (tutti gli immobili).

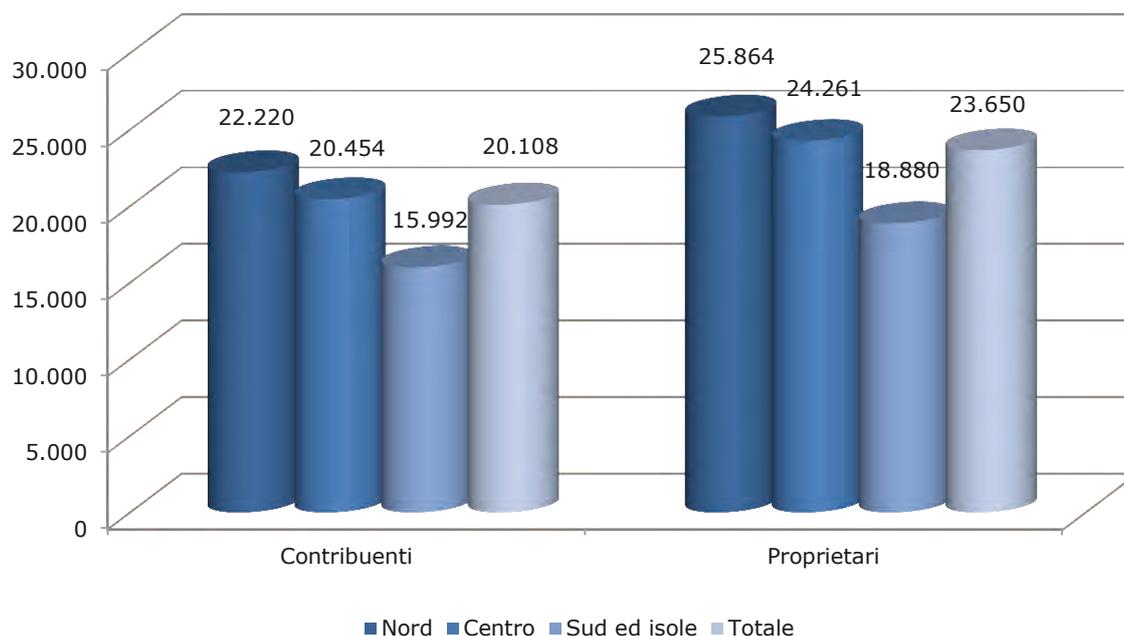
Indice	VSM			Rendita Catastale			Numero immobili		
	2011	2012	2014	2011	2012	2014	2011	2012	2014
Deviazione logaritmica media	42,25	42,06	40,78	44,72	44,29	44,35	27,98	27,87	27,68
Indice di Gini	47,72	47,64	44,12	48,05	47,90	47,77	39,03	38,95	38,88
Indice di Atkinson	27,13	27,04	26,78	27,99	27,79	27,52	18,98	18,92	18,81

Nel seguito è analizzato il patrimonio immobiliare in relazione al reddito complessivo e alle caratteristiche socio-demografiche (zona geografica di residenza, fascia di età, genere) delle persone fisiche proprietarie di immobili, come sottoinsieme della totalità dei contribuenti.

Nel 2014, 40,7 milioni di contribuenti hanno presentato dichiarazione dei redditi (circa 698 mila unità in meno rispetto al 2012) e oltre 25,7 milioni (il 63,2% del totale dei contribuenti) sono risultati proprietari di immobili o di quote immobiliari, una quantità sostanzialmente invariata rispetto al 2012.

La Figura 3.1 riporta la distribuzione per area geografica del reddito complessivo medio annuo dichiarato dai proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) e dal totale dei contribuenti nel 2014. Considerando tutti i contribuenti, il reddito complessivo medio annuo è pari a 20 mila euro (in aumento del 2,5% rispetto al 2012); per i soli contribuenti che dichiarano di possedere immobili il valore medio si colloca a quasi 24 mila euro annui (più 2,1% rispetto al 2012). Nel 2014, il reddito complessivo annuo medio dei proprietari è maggiore del 17,6% rispetto a quello di tutti i contribuenti (era maggiore del 18,2%, nel 2012). In particolare, il reddito complessivo annuo dei contribuenti-proprietari è maggiore del 18,6%, rispetto a quello della totalità dei contribuenti, nell'Italia centrale; seguono il Sud e le Isole (+18,1%) e infine il Nord (+16,4). Non si rilevano significative variazioni rispetto al 2012.

Figura 3.1 – Distribuzione del reddito complessivo medio dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per area geografica di residenza



Nella Tabella 3.2 e nella Figura 3.2 si osservano le distribuzioni del numero e del reddito complessivo del totale dei contribuenti e del sottoinsieme di contribuenti proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e relative pertinenze), distinti per classi di reddito complessivo. La maggior parte dei proprietari, il 69,4%, dichiara un reddito complessivo inferiore a 26 mila euro (in calo rispetto al 71,7% del 2012); in particolare il 45,6% ha un reddito complessivo tra 10 mila e 26 mila euro annui (in linea con i dati del 2012) e il 23,8% dei proprietari percepisce un reddito complessivo inferiore o uguale a 10 mila euro (erano il 25,8%, nel 2012). I proprietari con reddito complessivo superiore a 55 mila euro rappresentano il 5,6% del totale, percentuale stabile rispetto al 2012.

Tabella 3.2 – Distribuzione dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per classi di reddito complessivo

Reddito complessivo	Numero di contribuenti	Reddito complessivo		Numero di contribuenti proprietari di immobili	Reddito complessivo	
		Media	Deviazione Standard		Media	Deviazione Standard
Fino a 10.000	13.025.482	4.558	6.340	6.131.229	4.843	6.074
Da 10.000 a 26.000	18.183.196	17.735	4.471	11.736.835	18.058	4.489
Da 26.000 a 55.000	7.891.399	34.250	7.102	6.427.649	34.519	7.172
Da 55.000 a 75.000	791.301	63.672	5.742	694.519	63.720	5.751
Oltre 75.000	825.170	130.766	193.982	745.391	130.463	187.370
Totale	40.716.548	20.108	34.794	25.735.623	23.650	39.486

Media espressa in euro

Figura 3.2 A – Distribuzione dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per classi di reddito complessivo (%)

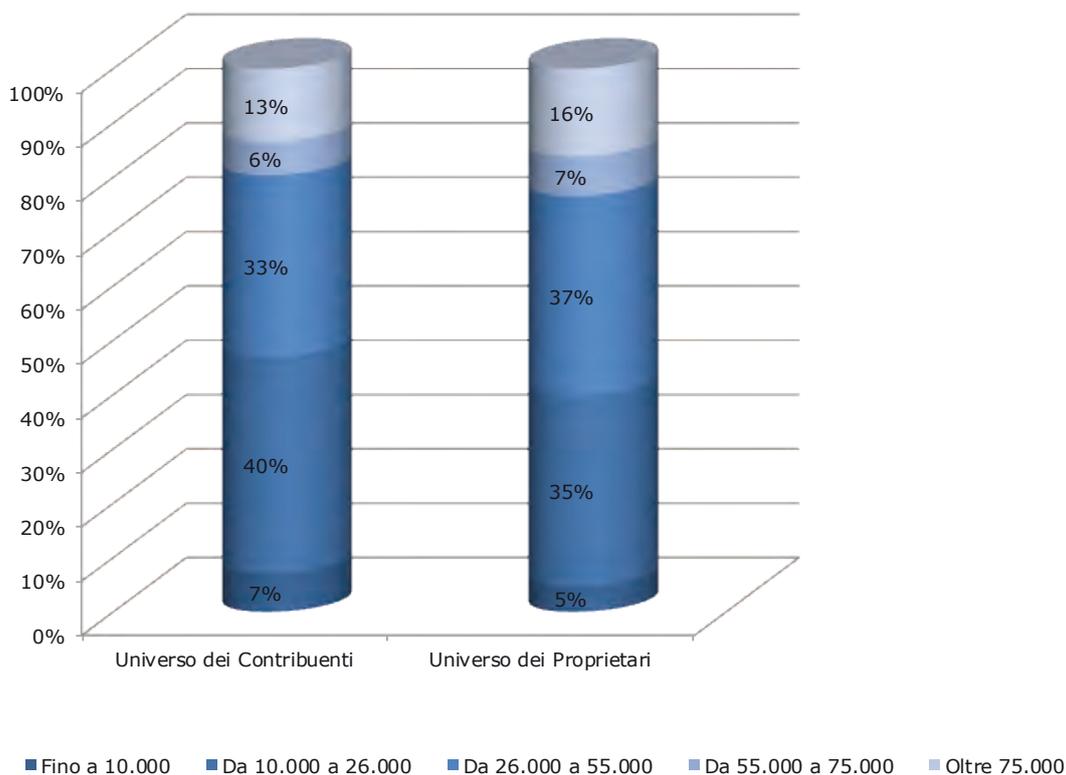
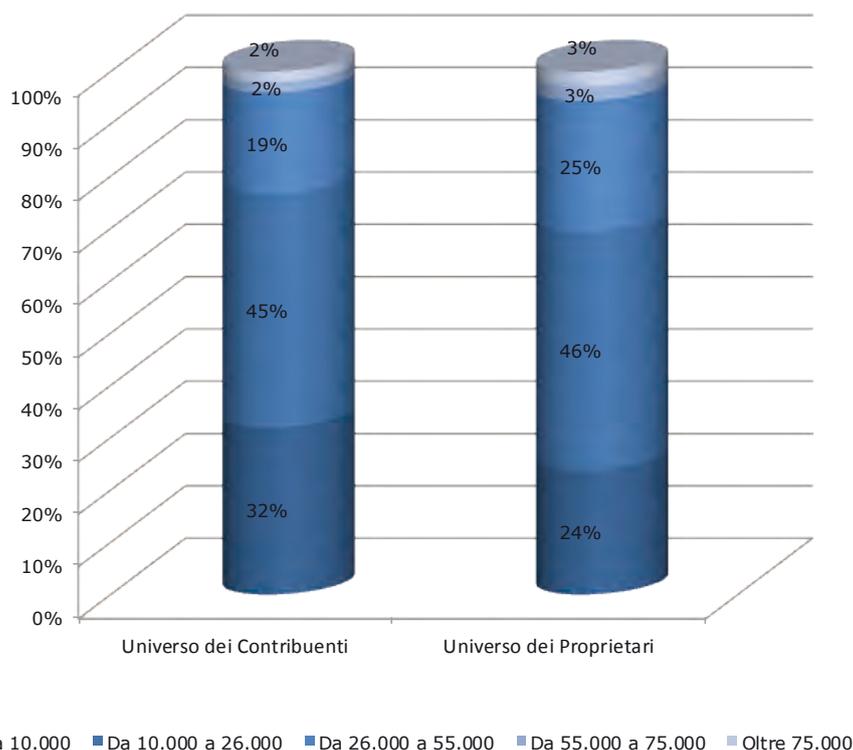


Figura 3.2 B – Distribuzione del reddito complessivo percepito dai contribuenti e dai proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze), per classi di reddito complessivo (%)



3.2 COMPOSIZIONE DEL VALORE FISCALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

Nel seguito, ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare delle persone fisiche si utilizza la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria. Il Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) è calcolato applicando alle rendite catastali, rivalutate del 5%, i moltiplicatori stabiliti dal decreto 'Salva Italia' (D.L. n. 201/2011), differenziati per categoria catastale del fabbricato.

La Tabella 3.3 riporta la distribuzione geografica del VIP medio distinto per categoria catastale di immobile. Nel complesso, per le abitazioni tale valore è pari a 90 mila euro e per le relative pertinenze è quasi 17 mila euro. Per gli immobili ad uso produttivo (categoria catastale D) si registra il VIP medio più alto, di 178 mila euro; seguono gli uffici e gli studi privati (A10), con un VIP medio pari a 110 mila euro e i negozi e le botteghe (categoria C01) con un VIP medio di quasi 73 mila euro. Rispetto al 2012, il VIP medio totale aumenta del 2,6%. Dalla distribuzione territoriale del VIP delle principali categorie catastali emerge che i valori sono più elevati nelle Regioni dell'Italia centrale, rispetto al Nord e al Sud e Isole, per le abitazioni (105 mila euro), gli uffici e gli studi privati (135 mila euro), i negozi e le botteghe (86 mila euro). Nelle Regioni del Sud, il Valore Imponibile Potenziale medio è maggiore rispetto alle altre zone per le pertinenze delle abitazioni principali (19 mila euro), gli immobili ad uso collettivo (74 mila euro) e gli immobili ad uso produttivo (196 mila euro). Rispetto al 2012, il VIP medio totale aumenta del 3,5% nell'Italia centrale, del 2,4% al Nord e del 2,0% al Sud e Isole.

Tabella 3.3 – Distribuzione geografica del VIP medio per gruppi di categoria catastale

Categoria catastale	Nord		Centro		Sud e Isole		Totale Italia	
	Media	Coefficiente di variazione (%)	Media	Coefficiente di variazione (%)	Media	Coefficiente di variazione (%)	Media	Coefficiente di variazione (%)
Abitazioni	91.687	131	104.578	136	74.072	131	90.073	134
Uffici e Studi privati A10	111.383	165	135.297	213	84.669	142	110.258	183
Negozi e botteghe C01	70.323	149	86.096	173	66.271	176	72.868	167
Pertinenze di abitazione principale C2 C6 C7	15.648	174	16.948	245	19.101	372	16.644	258
Immobili destinati ad uso collettivo B	34.425	442	31.422	447	73.800	552	43.251	559
Altre pertinenze C3 C4 C5	41.000	164	55.586	173	39.917	155	44.129	168
Immobili ad uso produttivo D	169.670	593	182.420	233	196.279	240	177.728	498
Totale	114.111	221	126.705	171	94.197	180	111.772	208

Media espressa in euro

3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

Nella Tabella 3.4 e nella Figura 3.3 è riportata la distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali, secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari.

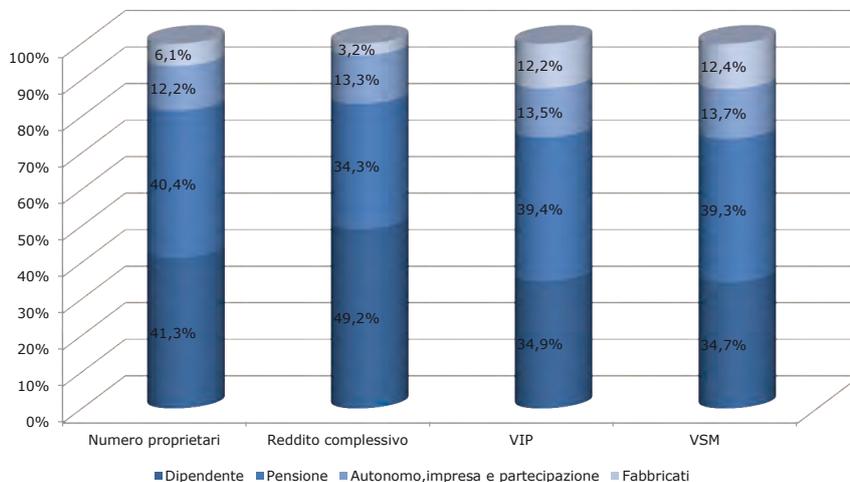
Emerge che i lavoratori dipendenti e i pensionati costituiscono l'81,7% dei proprietari e il VIP e il VSM complessivo delle loro abitazioni sono rispettivamente pari, in media, al 74,3% e al 73,9% del valore totale. I proprietari che dichiarano come reddito prevalente quello da fabbricati sono il 6,1% del totale e possiedono abitazioni con un valore di mercato (VSM) pari al 12,4% del valore totale.

Tabella 3.4 – Distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Dipendente	10.500.525	28.044	42.410	151	84.021	95.109	113	164.755	196.760	119
Pensione	10.265.823	20.017	15.298	76	96.929	111.240	115	191.091	234.291	123
Autonomo,impresa e partecipazione	3.103.220	27.223	56.843	209	110.049	146.076	133	221.215	298.620	135
Fabbricati	1.547.865	12.401	73.339	591	198.571	325.630	164	401.434	692.440	172
Totale	25.417.433	23.726	39.617	167	99.388	136.052	137	196.639	284.973	145

Media espressa in euro

Figura 3.3 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari



La distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM delle abitazioni per area geografica (Figura 3.4 – Tabella 3.5) evidenzia che il 50,7% dei proprietari di abitazioni risiede al Nord, il 26,2% al Sud e nelle Isole, e il 23,1% al Centro. Come negli anni precedenti, per il Centro si osserva il valore VSM medio più elevato (230 mila euro), rispetto al Nord (203 mila euro) e al Sud e Isole (155 mila euro). La distribuzione del numero di proprietari per tipologia di reddito prevalente evidenzia che la maggior parte dei proprietari ha un reddito da lavoro dipendente o da pensione in tutte le aree geografiche, in linea con quanto si osserva a livello nazionale.

Figura 3.4 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica

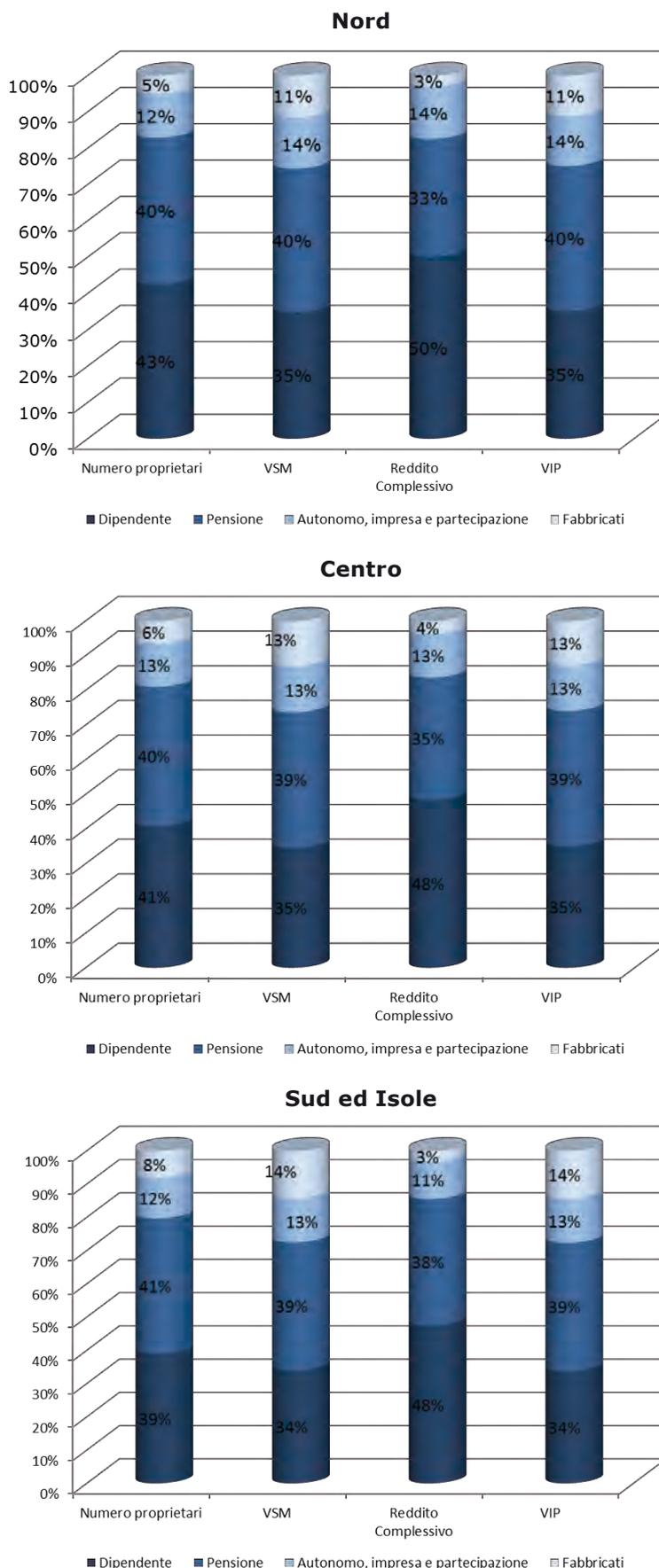


Tabella 3.5 – Distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica

Nord

Reddito Prevalente	Numero di proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	5.493.779	165.710	196.124	30.259	49.984	84.552	90.784
Pensione	5.195.161	199.198	235.342	20.744	14.719	100.943	111.484
Autonomo, impresa e partecipazione	1.552.269	237.188	313.530	32.344	63.013	116.791	141.578
Fabbricati	639.705	467.276	752.349	15.565	89.318	227.007	343.418
Totale	12.880.914	202.768	287.841	25.906	45.204	102.123	133.166

Centro

Reddito Prevalente	Numero di proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	2.397.467	195.126	227.951	28.622	40.329	97.074	108.520
Pensione	2.358.606	224.216	269.499	21.197	17.578	110.044	123.524
Autonomo, impresa e partecipazione	733.549	246.829	330.634	25.878	60.050	119.211	147.201
Fabbricati	375.934	464.011	825.043	13.914	86.793	223.444	393.098
Totale	5.865.556	230.456	334.153	24.340	41.545	113.157	156.386

Sud ed Isole

Reddito Prevalente	Numero di proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	2.609.279	134.648	158.857	22.847	21.111	70.908	88.882
Pensione	2.712.056	146.504	188.064	17.600	13.930	77.834	96.005
Autonomo, impresa e partecipazione	817.402	167.393	222.386	18.499	36.431	89.023	151.314
Fabbricati	532.226	277.077	456.022	7.546	26.673	146.824	231.069
Totale	6.670.963	154.797	219.647	18.965	21.961	82.000	119.578

Totale Italia

Reddito Prevalente	Numero di proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	10.500.525	164.755	196.760	28.044	42.410	84.021	95.109
Pensione	10.265.823	191.091	234.291	20.017	15.298	96.929	111.240
Autonomo, impresa e partecipazione	3.103.220	221.215	298.620	27.223	56.843	110.049	146.076
Fabbricati	1.547.865	401.434	692.440	12.401	73.339	198.571	325.630
Totale	25.417.433	196.639	284.973	23.726	39.617	99.388	136.052

Media espressa in euro



La Tabella 3.6 riporta il VIP e il VSM di tutte le abitazioni, per classi di reddito complessivo e per tipologia di reddito prevalente dei proprietari.

I proprietari con un reddito complessivo inferiore a 26 mila euro rappresentano il 69,3% della platea e detengono abitazioni con un VIP pari al 57,3% e un VSM pari al 56,6% del totale. I proprietari con un reddito complessivo superiore a 55 mila euro rappresentano il 5,6% e detengono abitazioni con un VIP pari al 12,7% e un VSM pari al 13,4% del totale.

I proprietari con reddito prevalente da fabbricati possiedono abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) con VSM medio più elevato rispetto a quelle dei contribuenti che hanno dichiarato come reddito prevalente un reddito da lavoro o da pensione (401 mila euro rispetto a 221 mila per i lavoratori autonomi, 191 mila per i pensionati e 165 mila per i lavoratori dipendenti). Inoltre, rispetto al 2012, il VSM medio diminuisce maggiormente per i proprietari con reddito prevalente da fabbricati e da pensione (-5,3%), seguono i lavoratori dipendenti (-3,4%) e gli autonomi (-1,5%).

Tabella 3.6 – Distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente e per classi di reddito complessivo dei proprietari

Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Tipologia di reddito prevalente					
		Dipendente					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.334.566	55.903	54.690	98	107.738	113.741	106
Da 10.000 a 26.000	4.802.359	68.234	69.651	102	132.353	126.995	96
Da 26.000 a 55.000	3.633.895	96.508	87.668	91	188.417	184.560	98
Da 55.000 a 75.000	361.684	142.206	154.836	109	283.749	297.968	105
Oltre 75.000	368.021	211.499	239.282	113	439.965	548.271	125
Totale	10.500.525	84.021	95.109	113	164.755	196.760	119
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Pensione					
		VIP					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	2.373.713	66.247	76.721	116	129.722	153.975	119
Da 10.000 a 26.000	5.547.716	87.762	88.624	101	171.304	182.885	107
Da 26.000 a 55.000	2.045.631	135.550	135.775	100	268.253	287.710	107
Da 55.000 a 75.000	173.935	217.225	214.161	99	445.560	472.678	106
Oltre 75.000	124.828	287.280	296.947	103	602.149	673.343	112
Totale	10.265.823	96.929	111.240	115	191.091	234.291	123
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Lavoro autonomo, impresa e partecipazione					
		VIP					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.192.652	82.855	124.889	151	163.944	207.397	127
Da 10.000 a 26.000	996.264	95.740	99.085	103	189.141	206.618	109
Da 26.000 a 55.000	571.096	130.144	139.313	107	262.783	300.723	114
Da 55.000 a 75.000	128.341	168.466	181.269	108	342.982	394.639	115
Oltre 75.000	214.867	239.039	282.961	118	501.169	631.834	126
Totale	3.103.220	110.049	146.076	133	221.215	298.620	135
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Fabbricati					
		VIP					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.106.546	124.527	137.700	111	245.929	304.536	124
Da 10.000 a 26.000	255.181	272.743	311.722	114	552.539	586.112	106
Da 26.000 a 55.000	127.981	423.059	433.906	103	862.992	930.007	108
Da 55.000 a 75.000	25.605	609.862	641.441	105	1.265.656	1.395.670	110
Oltre 75.000	32.552	928.002	1.216.210	131	1.978.777	2.648.390	134
Totale	1.547.865	198.571	325.630	164	401.434	692.440	172
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Totale					
		VIP					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	6.007.477	77.981	100.726	129	153.063	200.409	131
Da 10.000 a 26.000	11.601.520	84.432	98.230	116	165.078	194.136	118
Da 26.000 a 55.000	6.378.603	118.593	134.342	113	234.180	284.443	121
Da 55.000 a 75.000	689.565	183.381	231.322	126	371.992	489.184	132
Oltre 75.000	740.268	263.778	390.698	148	552.660	864.062	156
Totale	25.417.433	99.388	136.052	137	196.639	284.973	145

Media espressa in euro

3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI

In questo paragrafo, si analizzano il valore stimato di mercato (VSM) e il valore imponibile potenziale VIP degli immobili ad uso residenziale, distinti per Regione di residenza e caratteristiche socio-demografiche dei proprietari. Nel 2014, il VSM medio è pari a 191 mila euro per l'abitazione principale (comprese le eventuali pertinenze) e a 135 mila euro per le abitazioni diverse da quella principale (incluse le eventuali pertinenze) [Tabella 3.7].

Tabella 3.7 – Distribuzione del VSM e del rapporto tra VSM e VIP per le abitazioni principali e le altre abitazioni (comprese le pertinenze)

Regione di Residenza	Abitazione principale		Diverse da abitazioni principali	
	VSM abitazioni (media)	VSM/VIP	VSM altre abitazioni (media)	VSM/VIP
Valle d'Aosta	292.764	2,26	177.661	2,36
Lombardia	176.511	2,09	145.928	2,19
Liguria	272.542	2,16	181.550	2,20
Piemonte	174.452	1,83	131.897	1,98
Trentino Alto Adige	335.738	3,22	250.673	3,34
Veneto	192.830	2,17	148.451	2,22
Friuli Venezia Giulia	151.104	1,67	115.079	1,80
Emilia Romagna	193.869	1,96	152.059	2,03
Toscana	244.952	2,37	177.054	2,38
Umbria	151.314	1,88	103.179	1,90
Marche	172.195	2,35	116.595	2,35
Lazio	268.392	2,02	171.616	2,06
Abruzzo	148.172	1,84	94.951	1,82
Molise	112.270	1,53	61.992	1,65
Campania	205.549	2,29	138.059	2,32
Puglia	138.398	1,72	88.318	1,75
Basilicata	105.476	1,89	54.318	1,93
Calabria	115.280	1,97	64.287	1,99
Sicilia	142.927	2,07	89.312	2,11
Sardegna	163.316	2,20	101.185	2,28
Totale	190.550	2,08	134.764	2,14

Media espressa in euro

Risulta significativa la variabilità a livello territoriale: si registrano valori di mercato dell'abitazione principale più elevati della media nazionale in Trentino Alto Adige (336 mila euro), Valle d'Aosta (293 mila euro), Liguria (273 mila euro), Lazio (268 mila euro), Toscana (245 mila euro), Campania (206 mila euro), Emilia Romagna (194 mila euro) e Veneto (193 mila euro). I valori più bassi si registrano in Basilicata (105 mila euro), Molise (112 mila euro) e Calabria (115 mila euro).

Dalla distribuzione del valore di mercato medio delle altre abitazioni si rileva che valori più elevati si registrano in Trentino Alto Adige (251 mila euro), Liguria (182 mila euro) e Valle d'Aosta (178 mila euro), mentre i valori più bassi si registrano in Basilicata (54 mila euro) e in Molise (62 mila euro).

Il rapporto tra VSM medio e VIP medio è un indicatore utile per stimare lo scostamento tra il valore imponibile ai fini IMU basato sulle rendite catastali e il valore di mercato delle abitazioni. Tale scostamento interessa tutte le regioni (Figura 3.5), ma è particolarmente evidente in Trentino Alto Adige, Toscana, Marche, Campania e Valle D'Aosta sia per le abitazioni principali sia per le altre abitazioni. In Molise, Friuli Venezia Giulia e Puglia si rilevano i valori dell'indicatore più bassi, per le abitazioni principali e per le altre abitazioni. Nel 2014, il rapporto tra VSM e VIP per le abitazioni principali è pari, in media, a 2,08, e sale a 2,14 per le abitazioni diverse dalla principale.

Figura 3.5A - Rapporto tra VSM e Valore Imponibile IMU (VIP) per Regione di residenza dei proprietari - abitazioni principali

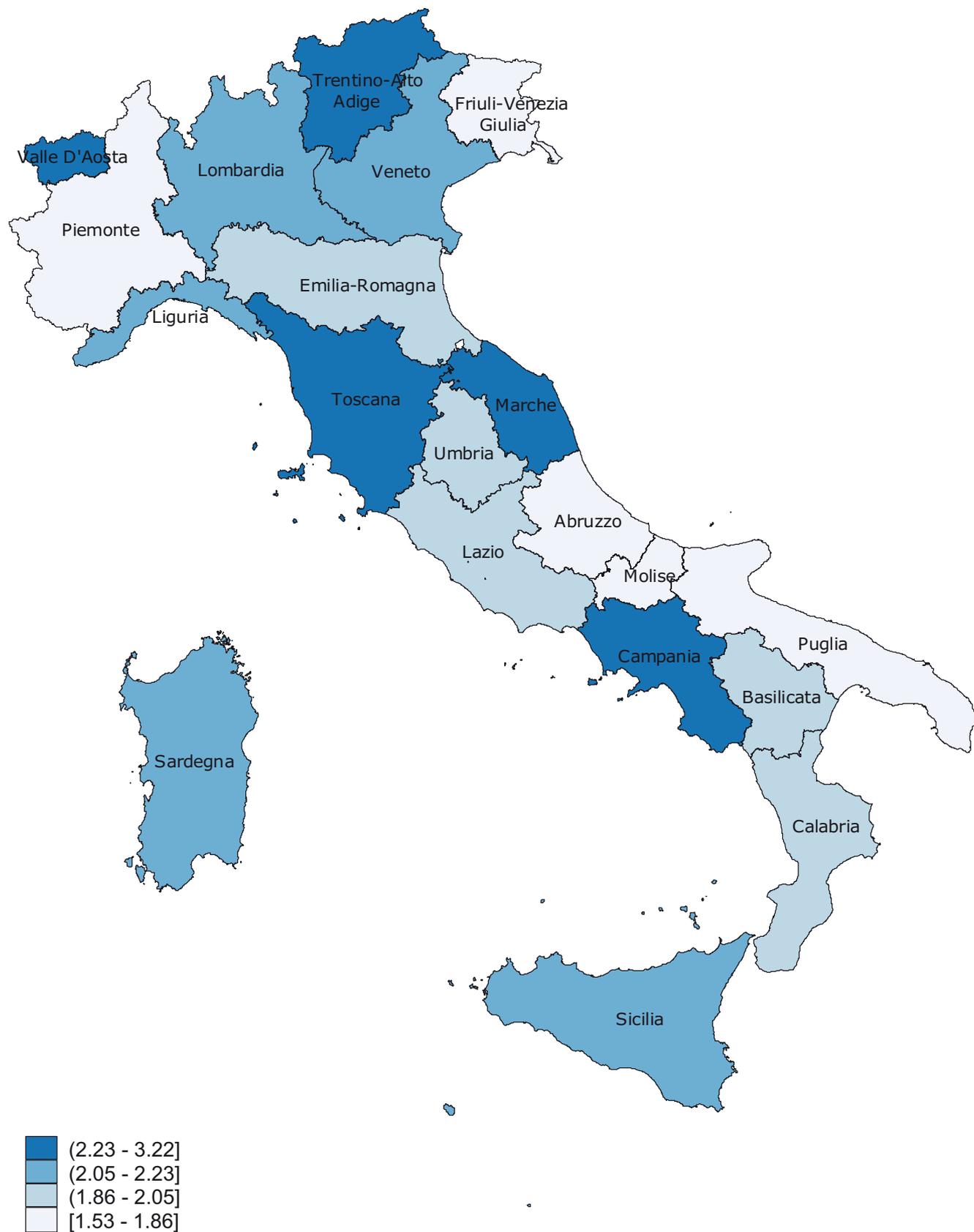
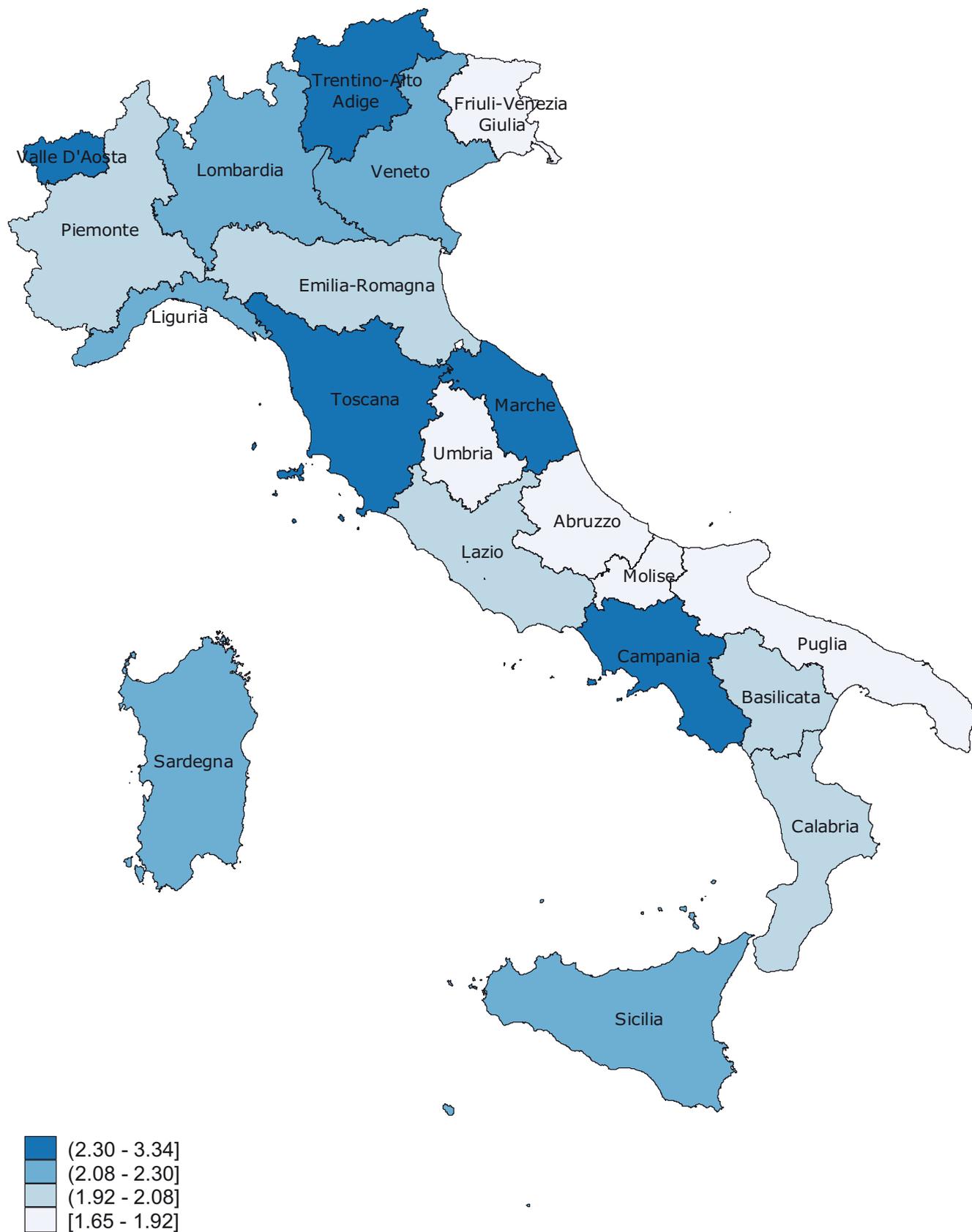


Figura 3.5B – Rapporto tra VSM e Valore Imponibile IMU (VIP) per Regione di residenza dei proprietari – abitazioni non principali



Di seguito, si fornisce un'analisi del VIP medio e del VSM medio degli immobili ad uso residenziale e del reddito medio imponibile dei proprietari distinti per classe di età, sesso, presenza di figli a carico e area geografica di residenza.

Le Tabelle 3.4, 3.5, 3.6 e 3.7 e le figure 3.3, 3.4 e 3.5 (A-B) contengono dati sugli immobili di categoria abitativa o pertinenziale. A questo scopo si sono considerati tutti gli immobili residenziali (principali o secondari) con o senza pertinenze, per un totale di 25,4 milioni proprietari. Le Tabelle 3.8, 3.9 e 3.10, invece, contengono dati relativi esclusivamente agli immobili residenziali (principali o secondari), per un totale di 24,9 milioni di proprietari.

Dalla Tabella 3.8 emerge una correlazione positiva tra il VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie, senza considerare le pertinenze) e la classe di età dei proprietari: si passa, infatti, da un VSM medio pari a 103 mila euro per i proprietari al di sotto dei 20 anni, ad un valore pari a 209 mila euro relativo ai proprietari ultrasettantenni. Rispetto ai dati del 2012, il VSM medio del totale delle abitazioni è diminuito, passando da 197 mila, nel 2012, a 188 mila euro, nel 2014. Tuttavia, un dato interessante da sottolineare è l'aumento del VSM medio, nel 2014, relativo ai proprietari con meno di 20 anni che si contrappone alla diminuzione di tale valore per tutte le altre fasce di età.

Tabella 3.8 – Distribuzione del VIP medio e del VSM medio degli immobili residenziali (abitazioni principali e secondarie, senza considerare le pertinenze) e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico, area geografica di residenza dei proprietari

Fascia d'età	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo
Fino a 20	120.949	5.580	50.070	103.163
Da 21 a 30	1.047.289	16.781	61.326	122.787
Da 31 a 50	8.855.219	24.568	79.026	161.890
Da 51 a 70	9.394.344	25.759	99.210	208.494
Oltre 70	5.479.021	18.724	98.641	208.712
Totale	24.896.822	23.299	90.073	187.850
Sesso	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo
Femmine	12.005.397	18.356	90.736	188.770
Maschi	12.891.425	27.841	89.456	186.993
Totale	24.896.822	23.299	90.073	187.850
Figli a carico	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo
No	19.082.349	21.091	90.268	188.804
Sì	5.814.473	30.398	89.434	184.716
Totale	24.896.822	23.299	90.073	187.850
Area geografica	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo
Nord	12.676.177	25.214	91.687	190.745
Centro	5.739.299	23.954	104.578	221.931
Sud ed isole	6.481.346	18.929	74.072	151.992
Totale	24.896.822	23.299	90.073	187.850

Media espressa in euro

Con riferimento al genere, le donne proprietarie di abitazioni sono circa 886 mila in meno degli uomini ma in aumento di oltre 60 mila unità rispetto al 2012. Al contrario, gli uomini proprietari sono diminuiti rispetto al 2012 di circa 13 mila unità. Sia il VIP che il VSM delle abitazioni di proprietà delle donne sono, in media, lievemente superiori rispetto a quelli degli uomini. Per entrambi i generi, il VSM medio è in lieve flessione rispetto al 2012 (del 4,7% per le donne e del 4,5% per gli uomini). Si osserva infine che le donne sono proprietarie di abitazioni di maggiore valore nonostante il loro reddito imponibile sia nettamente inferiore a quello degli uomini.

I proprietari senza figli a carico rappresentano il 76,6% del totale (70,4%, nel 2012) e il VSM medio delle loro abitazioni è pari a 189 mila euro; superiore al VSM medio dei proprietari senza carichi familiari pari a 185 mila euro.

La distribuzione per aree geografiche evidenzia che il VSM è in media più elevato al Centro (222 mila euro), seguono il Nord (191 mila euro) e il Sud (152 mila euro).

Le analisi che seguono si concentrano sulla distribuzione del numero dei proprietari per fascia di età e area geografica di residenza e sull'analisi del patrimonio immobiliare in base alla dimensione del Comune di residenza e l'età dei proprietari.

La Tabella 3.9 riporta il numero di proprietari per area geografica e fascia d'età. I proprietari con età non superiore ai 35 anni rappresentano il 9,0% della popolazione, quelli con età superiore ai 65 anni sono il 32,6%, mentre quelli di età compresa fra i 35 e i 65 anni sono il 58,4%. Tuttavia, nella fascia di età «maggiore di 65» si concentra il VSM mediamente più elevato per tutte le classi di reddito (tranne che per i contribuenti con reddito imponibile inferiore ai 10 mila euro) e per ogni dimensione del Comune di residenza dei proprietari (Tabella 3.10). Per la categoria di proprietari di età fino a 35 anni, il VSM medio totale è pari a 126 mila euro; per quelli di età compresa fra i 35 e i 65 anni, è pari a 184 mila euro ed infine per quelli con età maggiore di 65 anni è pari a 212 mila euro.

Tabella 3.9 – Distribuzione del numero dei proprietari per fascia di età e area geografica di residenza

Area Geografica	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età		
		Fino a 35	Da 35 a 65	Oltre 65
Nord	12.676.177	1.165.296	7.456.855	4.054.026
Centro	5.739.299	501.699	3.334.303	1.903.297
Sud ed isole	6.481.346	570.298	3.759.065	2.151.983
Totale	24.896.822	2.237.293	14.550.223	8.109.306

La Tabella 3.10 conferma, come negli anni precedenti, che i proprietari di età maggiore di 65 anni possiedono un patrimonio abitativo il cui valore di mercato è in media più alto rispetto ai proprietari di età compresa tra i 35 e 65 anni, sebbene percepiscano un reddito imponibile inferiore (20 mila rispetto a 26 mila euro). I proprietari con meno di 35 anni percepiscono il reddito imponibile medio più basso (18 mila euro) e detengono abitazioni con il più basso valore di mercato (126 mila euro).

Infine, con riferimento alla dimensione del Comune di residenza, valori VSM e reddito imponibile maggiori si registrano nei Comuni con più di 250 mila abitanti per tutte le classi di età, confermando l'ipotesi che i prezzi degli immobili sono più alti nei grandi centri urbani che nei Comuni di più piccole dimensioni.

Tabella 3.10 – Distribuzione del VSM e del VIP medi delle abitazioni principali e secondarie (senza considerare le pertinenze) e del reddito imponibile medio dei proprietari per classe di reddito e dimensione del Comune di residenza

Classe di reddito	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età								
		Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
Fino a 10.000	5.823.855	58.450	117.624	4.080	74.167	154.559	4.404	70.067	148.767	6.251
Da 10.000 a 26.000	11.370.408	58.203	115.665	17.825	73.322	150.896	17.682	84.350	176.247	16.639
Da 26.000 a 55.000	6.289.323	76.112	151.532	31.942	97.743	201.135	33.177	147.755	310.399	33.499
Da 55.000 a 75.000	681.061	113.993	237.872	58.941	144.693	304.962	60.114	243.996	530.875	61.895
Oltre 75.000	732.175	152.795	331.446	135.742	208.357	455.454	123.688	358.554	808.348	124.812
Totale	24.896.822	63.073	126.208	18.200	88.591	183.988	25.914	100.183	211.783	20.065

Dimensione del comune	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età								
		Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
Fino a 5.000 abitanti	5.460.363	57.388	112.354	17.845	80.102	162.962	24.190	87.459	179.619	18.122
tra 5.000 e 50.000 abitanti	12.350.385	55.248	112.264	17.919	77.618	163.677	24.072	86.844	187.457	18.127
tra 50.000 e 250.000 abitanti	4.565.250	70.422	137.246	17.761	99.492	202.663	27.770	114.821	238.506	22.826
superiore a 250.000 abitanti	2.520.824	99.893	202.582	21.088	142.498	297.879	35.602	163.818	347.609	28.494
Totale	24.896.822	63.073	126.208	18.200	88.591	183.988	25.914	100.183	211.783	20.065

Media espressa in euro

3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI

Nel 2014, i contribuenti proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche sono 580 mila, circa il 25,3% dei contribuenti diversi dalle persone fisiche che presentano dichiarazione dei redditi. Nel presente paragrafo si considerano tutti i tipi di fabbricati di proprietà di persone non fisiche.

Nella Tabella 3.11 si osserva il numero dei contribuenti e il numero dei proprietari di immobili, diversi dalle persone fisiche, per area geografica. Il 54,5% dei contribuenti è localizzato nell'Italia settentrionale, il 21,9% al Centro e il restante 23,6% al Sud. Il divario aumenta se si considerano i contribuenti proprietari di immobili: il 61,3% dei contribuenti-proprietari si trova nel Nord Italia, il 22,9% al Centro, il 15,8% al Sud. I contribuenti diversi dalle persone fisiche che presentano dichiarazione dei redditi sono aumentati del 4,3% rispetto al 2012, a fronte di un incremento dei contribuenti-proprietari pari al 2,3%. Rispetto al 2012, si segnala un aumento dei contribuenti del 7,9% al Nord, un incremento molto lieve al Sud (+0,7%) e una leggera diminuzione al Centro (-0,1%). Al Sud si registra un aumento di contribuenti-proprietari (+2,9%) lievemente maggiore rispetto al Nord e al Centro (+2,2%).

Tabella 3.11 – Distribuzione del reddito complessivo medio per area geografica - universo dei contribuenti e universo dei proprietari diversi da PF

Area geografica	Totale contribuenti	Reddito complessivo			Totale proprietari	Reddito complessivo		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Nord	1.250.236	86.931	2.723.763	3.133	355.738	201.782	4.933.601	2.445
Centro	501.932	73.305	5.312.091	7.246	132.899	245.883	11.701.169	4.758
Sud ed Isole	540.927	27.975	704.560	2.518	91.747	95.631	1.520.377	1.589
Totale	2.293.095	69.155	3.238.433	4.682	580.384	195.864	6.815.361	3.479

Media espressa in euro

I soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari di immobili hanno un reddito 2,3 volte superiore rispetto ai non proprietari al Nord e 3,4 volte maggiore al Centro e al Sud. Rispetto al 2012, il reddito medio dei contribuenti diversi alle persone fisiche diminuisce del 14,3% e il reddito medio dei contribuenti-proprietari diminuisce del 21,3%. La variazione più significativa si registra al Centro (-18,9% per i contribuenti e -23,2% per i contribuenti-proprietari), segue il Nord (-13,0% per i contribuenti e -21,0% per i contribuenti-proprietari) e infine il Sud e le Isole (-7,2% per i contribuenti e -14,0% per i contribuenti-proprietari).

Nel 2014, il reddito medio del numero complessivo di contribuenti diversi dalle persone fisiche è pari a 69 mila euro, mentre i contribuenti proprietari percepiscono un reddito medio pari a 196 mila euro (Tabella 3.11). Il reddito medio delle imprese proprietarie è circa 2,8 volte maggiore di quello delle imprese che non dispongono di patrimonio immobiliare (rapporto in leggera diminuzione rispetto al 3,1 del 2012).

La Tabella 3.12 riporta la distribuzione dei redditi dell'universo dei contribuenti e dei proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche, classificati in base al volume d'affari. Per le imprese con un volume d'affari inferiore a 30 mila euro si registra una quota di proprietari pari al 33,3% del totale dei proprietari. La concentrazione massima di proprietari (il 23,9% del totale) si registra in corrispondenza della classe di volume d'affari compresa tra 0 e 10 mila. Questi proprietari detengono il 15,5% del numero totale di immobili. Il maggior numero di immobili è posseduto dalle imprese con un volume d'affari oltre il milione di euro: circa il 41,1% degli immobili appartiene a questi proprietari che rappresentano il 16,1% del totale.

Tabella 3.12 – Distribuzione dell'universo dei contribuenti (proprietari e non) per classi di volume d'affari

Classi di volume d'affari	Contribuenti		Contribuenti proprietari di immobili		Immobili	
	Numero	Reddito complessivo medio	Numero	Reddito complessivo medio	Numero	Rendita catastale media
Minore di zero	182.691	21.510	560	93.212	6.137	18.507
da 0 A 10.000	545.041	5.187	138.844	45.194	874.657	6.831
da 10.000 a 30.000	176.664	9.259	54.122	18.530	269.755	4.996
da 30.000 a 50.000	140.804	13.261	39.559	24.861	216.444	6.860
da 50.000 a 100.000	254.234	19.821	60.096	36.582	372.643	8.832
da 100.000 a 300.000	432.430	30.880	101.729	52.549	752.903	11.441
da 300.000 a 500.000	160.942	42.567	43.419	71.952	362.986	13.929
da 500.000 a 1.000.000	161.907	62.199	48.825	98.289	461.722	16.984
oltre 1.000.000	238.382	455.166	93.230	923.230	2.315.485	79.662
Totale	2.293.095	69.155	580.384	195.864	5.632.731	20.960

Media espressa in euro

3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE

In questo paragrafo, si analizza la composizione e la distribuzione del patrimonio immobiliare dei soggetti diversi dalle persone fisiche per dimensione d'impresa, natura giuridica e settore di attività. Tali classificazioni sono utili a identificare le caratteristiche strutturali delle imprese proprietarie di immobili.

3.6.1 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E DIMENSIONE D'IMPRESA

Per l'analisi della proprietà immobiliare rispetto alla dimensione d'impresa si considerano le grandi imprese (con oltre 250 addetti), le medie imprese (tra 50 e 249 addetti) le piccole imprese (numero di addetti tra 10 e 49) e le micro-imprese (fino a 10 addetti).

La Tabella 3.13 evidenzia che gli immobili dei soggetti diversi dalle persone fisiche sono 5,6 milioni, con una rendita catastale media per immobile di 2 mila euro. Sono 531 mila (il 91,5% del totale) le piccole e micro imprese che detengono nel complesso quasi 4 milioni di immobili (il 70,7% del totale). Le grandi imprese hanno complessivamente 704 mila immobili (-8,5% rispetto al 2012) con la rendita catastale media più elevata (4,6 mila euro, +6,0% rispetto al 2012); seguono le medie imprese che detengono complessivamente 706 mila immobili la cui rendita catastale media è pari a 2,6 mila euro.

Per analizzare la relazione tra numero di immobili e rendita catastale in una data classe dimensionale delle imprese, si calcola un indicatore sintetico pari al rapporto tra la quota di immobili posseduta sul totale e la rendita catastale media. Se tale indicatore è maggiore di uno, le imprese di quella classe dimensionale detengono un numero di immobili elevato, ma con una rendita catastale relativamente bassa; al contrario, se l'indicatore assume un valore inferiore a uno, la rendita catastale media è elevata e il numero di immobili relativamente basso. La Tabella 3.13 mostra che tale indice decresce all'aumentare della dimensione dell'impresa; come nel 2012, per le microimprese - fino a 10 dipendenti - il valore del rapporto è maggiore di uno, evidenziando una forte concentrazione di immobili a fronte di una rendita relativamente bassa. Al

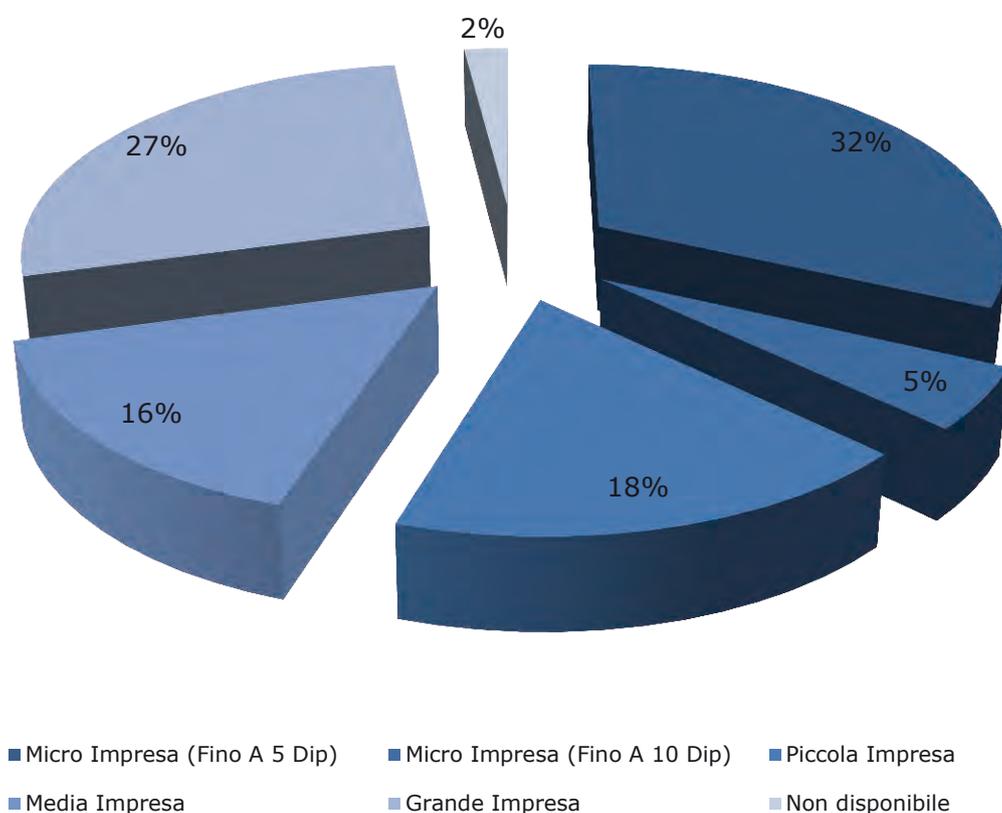
contrario, per le grandi imprese i valori del rapporto sono inferiori a uno, segnalando la proprietà di un numero minore di immobili, ma di maggior valore.

Tabella 3.13 – Distribuzione degli immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per dimensione d'impresa

Dimensione D'Impresa	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
		Ammontare	% immobili sul totale (A)	Ammontare	% rendita sul totale (B)		
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	390.285	2.800.282	50%	3.757.043.627	32%	1.342	1,56
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	65.245	343.157	6%	606.385.873	5%	1.767	1,19
Piccola Impresa	75.334	839.714	15%	2.110.724.897	18%	2.514	0,83
Media Impresa	15.407	705.759	13%	1.863.348.581	16%	2.640	0,79
Grande Impresa	4.150	703.662	12%	3.213.527.455	27%	4.567	0,46
Non disponibile	29.963	240.157	4%	257.863.926	2%	1.074	0,00
Totale	580.384	5.632.731	100%	11.808.894.359	100%	2.096	1,00

La Figura 3.6 evidenzia che la rendita catastale degli immobili posseduti dalle microimprese con meno di 5 addetti è pari al 32% del valore totale di tale rendita, mentre per le microimprese con non più di 10 addetti tale percentuale scende al 5%. Le grandi imprese possiedono immobili la cui rendita catastale è pari al 27% del totale; seguono le piccole e le medie imprese che detengono il 18% e 16% della rendita catastale totale.

Figura 3.6 – Distribuzione della rendita catastale per dimensione di impresa



3.6.2 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E NATURA GIURIDICA

La Tabella 3.14 riporta la distribuzione del numero di immobili e la relativa rendita catastale per natura giuridica dell'impresa proprietaria: società di persone, società di capitali ed enti non commerciali. La maggior parte dei proprietari è costituita da società di capitali (318 mila unità, +3,7% rispetto al 2012), seguono le società di persone (235 mila unità, +0,4% rispetto al 2012) e gli enti non commerciali (28 mila unità, +3,6% rispetto al 2012). Come nel 2012, la proprietà è prevalentemente concentrata nelle società di capitali che rappresentano il 54,8% del totale delle imprese e detengono il 73,3% degli immobili, mentre la quota di società di persone (40,5%) possiede il 16,9% degli immobili. La rendita catastale totale degli immobili posseduti dalle persone non fisiche è pari a 11,8 miliardi di euro (+5,0% rispetto al 2012); per le società di capitali, la rendita complessiva è quasi 9,4 miliardi di euro (il 79,7% del totale), per le società di persone è circa 1,4 miliardi di euro (il 12,2% del totale) e infine per gli enti non commerciali è 953 milioni di euro (l'8,1% del totale). Il rapporto percentuale della rendita catastale complessiva per natura giuridica dell'impresa proprietaria, rispetto al totale, è rimasto stabile rispetto al 2012.

Tabella 3.14 – Distribuzione del numero di immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per natura giuridica

Natura giuridica	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
		Ammontare	% immobili sul totale (A)	Ammontare	% immobili sul totale (B)		
Società di persone	234.777	948.391	17%	1.431.310.082	12%	1.509	1,39
Società di Capitali	317.943	4.113.481	73%	9.368.532.386	80%	2.278	
Enti non commerciali	27.664	552.449	10%	952.549.539	8%	1.724	1,21
Totale	580.384	5.614.320	100%	11.752.392.007	100%	2.093	1,00

Importi espressi in euro

Le società di capitali, le società di persone e gli enti non commerciali sono principalmente proprietarie di abitazioni (quasi 1,7 milioni) e relative pertinenze (quasi 2,0 milioni), seguono gli immobili ad uso produttivo (categoria D, oltre 720 mila unità). Agli enti non commerciali appartiene la maggior parte degli immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro (il 78,4% del totale) e, nel complesso, essi detengono circa il 9,8% del totale degli immobili di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche. La distribuzione del numero di immobili e le relative rendite, per categoria catastale, sono riportate in appendice (Tabella A 3.2).

3.6.3 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA

La Tabella 3.15 riporta la distribuzione del numero di immobili (si considerano tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per settore di attività economica dell'impresa proprietaria. Nel settore dell'industria si registrano più di 3,8 milioni di immobili (il 68,3% del totale), con una rendita media per immobile di 1,9 mila euro; nel settore dei servizi si rilevano circa 537 mila fabbricati (il 9,6% del totale) con una rendita media di 1,7 mila euro, mentre le imprese rientranti nel settore delle costruzioni ed estrazioni minerali sono in possesso di circa 478 mila fabbricati (l'8,5% del totale) con la rendita media per immobile più elevata (4,7 mila euro). Nel settore che include pubblica amministrazione, sanità e istruzione, si concentrano circa 461 mila immobili (l'8,2% del totale), con una rendita media di 1,8 mila euro per immobile. Infine, le imprese dei settori del commercio e dei trasporti e quelle dell'agricoltura e della pesca detengono rispettivamente circa 102 mila e 94 mila immobili (il 2% del totale in entrambi i casi) con rendite, in media, pari rispettivamente a 2,1 mila e 2,2 mila euro per immobile.

Il rapporto tra incidenza del numero di immobili e incidenza della rendita catastale assume valori maggiori di uno (indicando un numero elevato di immobili a fronte di una rendita catastale relativamente bassa) nei settori: servizi (1,25), sanità, pubblica amministrazione e istruzione (1,16) e industria (1,11). I settori che mostrano un rapporto inferiore a 1 (numero relativamente basso di immobili e con rendita catastale elevata) sono le costruzioni ed estrazioni minerarie (0,45), l'agricoltura (0,94) e il commercio e trasporti (0,99).

Tabella 3.15 – Distribuzione del numero di immobili e della rendita catastale per settore di attività

Macrosettore	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
		Ammontare	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	13.668	93.675	2%	209.492.068	2%	2.236	0,94
Costruzione ed estr. minerali	70.736	478.206	9%	2.237.691.381	19%	4.679	0,45
Industria	297.622	3.832.037	68%	7.257.388.572	62%	1.894	1,11
Commercio e trasporti	40.787	101.971	2%	214.910.815	2%	2.108	0,99
Sanità, P.A., Istruzione	26.007	461.157	8%	830.710.461	7%	1.801	1,16
Servizi	107.234	537.220	10%	901.490.270	8%	1.678	1,25
Non classificabile	24.330	110.054	2%	100.708.438	1%	915	2,29
Totale	580.384	5.614.320	100%	11.752.392.007	100%	2.093	1,00

Importi espressi in euro

3.7 REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI

Questo paragrafo analizza i flussi di redditi derivanti dai contratti di locazione dei locatori persone fisiche, tenendo conto di alcune loro caratteristiche, come l'età, il genere, lo stato civile, la classe di reddito di appartenenza, l'area geografica e l'ampiezza demografica del Comune di residenza. Viene, inoltre, fornita la distribuzione regionale di alcuni indici per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale degli immobili locati dalle persone fisiche. Sono oggetto di analisi i contratti di locazione relativi a tutti i tipi di fabbricati posseduti da persone fisiche.

Complessivamente nel 2014 i proprietari persone fisiche locatori di immobili, in Italia, sono 4,7 milioni, con un aumento di circa il 4,1% rispetto al 2012. Il numero di contratti di locazione stipulati nel 2014 (5,9 milioni) è aumentato del 7,5% rispetto al 2012, mentre si osserva una sostanziale invarianza del canone annuo medio che rimane di circa 9.700 euro, lo stesso valore del 2012 (Tabella 3.16).

Dalla Tabella 3.16 e dalla Figura 3.7, emerge che il 34,9% dei locatori (quasi 1,7 milioni) ha un'età compresa tra 51 a 70 anni, seguono i proprietari con età compresa tra 31 e 50 anni (il 23,1%) e gli ultrasessantenni (il 22,2%), mentre i locatori con meno di 30 anni sono il 2,4% del totale. La maggior parte dei contratti di locazione sono registrati dai proprietari con età compresa tra 51 e 70 anni (41,0%), seguono gli ultrasessantenni (30,1%) e i locatori con età compresa tra 31 e 50 anni (23,9%).

Tabella 3.16 – Distribuzione del numero dei contratti di locazione e del canone annuo dei locatori persone fisiche

Classi di età	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
fino a 20	10.463	9.308	10.462	60.074	5,74
da 21 a 30	105.164	123.709	105.152	755.990	7,19
da 31 a 50	1.094.411	1.401.782	1.094.314	9.133.599	8,35
da 51 a 70	1.655.812	2.398.324	1.655.664	16.066.317	9,70
maggiore di 70	1.054.977	1.762.761	1.054.874	12.641.511	11,98
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

Sesso	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
Femminile	1.949.540	2.895.145	1.949.372	19.782.172	10,15
Maschile	1.971.287	2.800.739	1.971.094	18.875.319	9,58
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

Area Geografica	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
Nord	2.025.591	3.042.930	2.025.392	20.853.559	10,30
Centro	838.765	1.176.913	838.666	9.642.156	11,50
Sud e Isole	1.056.471	1.476.041	1.056.408	8.161.776	7,73
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

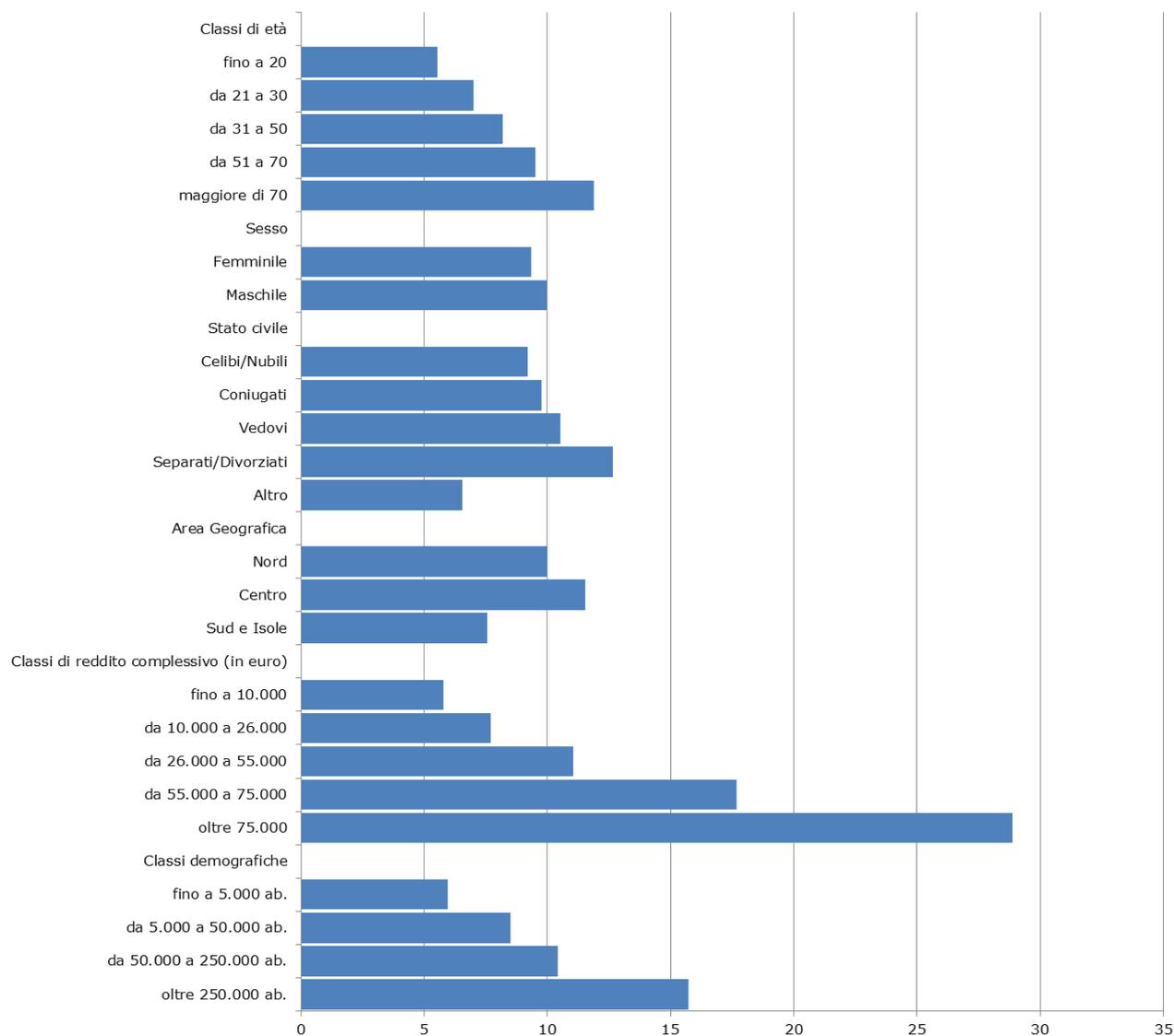
Classi di reddito complessivo (in euro)	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
fino a 10.000	884.137	1.000.429	884.072	5.299.632	5,99
da 10.000 a 26.000	1.508.155	1.959.036	1.508.022	11.469.562	7,61
da 26.000 a 55.000	1.134.053	1.811.241	1.133.930	12.423.868	10,96
da 55.000 a 75.000	171.820	360.081	171.804	3.070.759	17,87
oltre 75.000	222.662	565.097	222.638	6.393.670	28,72
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

Classi demografiche	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
fino a 5.000 ab.	641.789	808.043	641.751	4.030.599	6,28
da 5.000 a 50.000 ab.	1.820.280	2.527.754	1.820.083	15.777.356	8,67
da 50.000 a 250.000 ab.	796.397	1.224.628	796.333	8.472.125	10,64
oltre 250.000 ab.	662.361	1.135.459	662.299	10.377.411	15,67
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

nb: la presenza dei non abbinati deriva dall'assegnazione di un canone all'immobile

Figura 3.7 – Distribuzione del canone annuo medio dei locatori persone fisiche per caratteristiche reddituali e socio-economiche



Dalla distribuzione per genere del numero dei locatori si osserva una sostanziale equidistribuzione tra donne e uomini; il canone di locazione annuo medio corrisposto dalle donne (circa 10 mila euro) è maggiore del 5,9% di quello corrisposto agli uomini (circa 9,6 mila euro), nel confronto con il 2012, le percentuali sono invertite.

La distribuzione per area geografica mostra che risiede al Nord il 42,7% dei locatori (circa 2,0 milioni), i quali stipulano il 52,0% del totale dei contratti di locazione (3,0 milioni di atti rispetto ai 5,9 milioni di atti totali); il 22,3% dei locatori (1,1 milioni) è residente al Sud e nelle Isole a fronte del 25,2% dei contratti registrati (1,5 milioni), mentre il 17,7% dei locatori (circa 839 mila) risiede al Centro e stipula il 20,1% dei contratti (quasi 1,2 milioni di atti). Tuttavia il reddito da locazione medio annuo più elevato si rileva al Centro (11,5 mila euro) dove i valori immobiliari sono maggiori, segue il Nord (10,3 mila euro) e infine il Sud e le Isole (7,7 mila euro). Rispetto al 2012, il reddito da locazione medio annuo è stabile al Nord e al Centro, mentre aumenta del 2,4% al Sud.

Il 31,8% dei locatori dichiara un reddito complessivo compreso tra i 10 e i 26 mila euro e stipula il 33,5% del totale dei contratti. I contribuenti locatori con un reddito compreso tra i 26 e i 55 mila euro sono il 23,9%

del totale e stipulano il 30,9% dei contratti. Si osserva un aumento del canone annuo medio percepito dalla locazione di immobili all'aumentare della classe di reddito del locatore: si passa, infatti, dai 6 mila euro di canone annuo per i locatori con reddito inferiore ai 10 mila euro ai 28,7 mila euro per i locatori con un reddito superiore ai 75 mila euro. Tali andamenti sono presumibilmente correlati alla circostanza che chi ha redditi più alti detiene immobili di proprietà da destinare a locazione con valore immobiliare più elevato.

Nei Comuni con oltre 250 mila abitanti i locatori sono il 14,0% del totale (662 mila unità) e registrano il 19,4% dei contratti (1,1 milioni) con il canone annuo medio più elevato (15,7 mila euro). Seguono i Comuni con un numero di abitanti compreso tra 50 e 250 mila, in cui il canone annuo medio è di 10,6 mila euro; i Comuni con classe demografica tra 5 mila e 50 mila (8,7 mila euro di canone annuo medio) e i Comuni con una popolazione inferiore ai 5 mila abitanti (6,3 mila euro di canone annuo medio).

La Tabella 3.17 e la Figura 3.8 riportano la distribuzione regionale (in base alla residenza del locatore persona fisica) di alcuni numeri indici utili per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale delle abitazioni locate. Il rapporto canone/rendita¹ a livello nazionale, pari a 9,0, indica che il canone da locazione dichiarato, un'approssimazione del valore di mercato delle abitazioni, è nove volte la rendita catastale dell'immobile. Tale indice è in crescita rispetto al 2012, anno in cui era pari a 8,3. Nella Tabella 3.17 si osserva, inoltre, la distribuzione geografica del numero indice canone/rendita. I valori maggiori si registrano in Trentino Alto Adige (123), in Lombardia (115) e in Veneto (107), segnalando per i residenti in queste regioni un più ampio divario tra reddito da locazione e rendita catastale. I valori inferiori si rilevano in Molise (76), Puglia (77) e Valle d'Aosta (82).

Tabella 3.17 – Rapporto canone locazione/rendita catastale degli immobili locati per Regione di residenza dei locatori persone fisiche

Regione di residenza	Numero indice canone di locazione	Numero indice rendita da immobili locati	Numero indice canone/rendita	Rapporto canone/rendita
Valle d'Aosta	98	119	82	7,4
Lombardia	108	93	115	10,4
Liguria	115	122	94	8,5
Piemonte	93	92	100	9,0
Trentino Alto Adige	99	81	123	11,0
Veneto	105	98	107	9,6
Friuli Venezia Giulia	92	91	100	9,0
Emilia Romagna	102	101	101	9,0
Toscana	112	109	103	9,3
Umbria	74	78	95	8,5
Marche	79	80	98	8,8
Lazio	131	136	96	8,7
Abruzzo	78	90	87	7,8
Molise	66	87	76	6,8
Campania	93	98	95	8,5
Puglia	76	99	77	6,9
Basilicata	58	61	96	8,6
Calabria	71	76	93	8,4
Sicilia	79	88	91	8,2
Sardegna	82	88	94	8,5
Totale	100	100	100	9,0

Figura 3.8 – Distribuzione geografica del rapporto canone locazione/rendita catastale degli immobili locati per Regione di residenza dei locatori persone fisiche



3.8 APPROFONDIMENTO IL MERCATO EUROPEO DELLE LOCAZIONI NEL PERIODO POST-CRISI

Sulla base dei dati di fonte Eurostat, è possibile analizzare la serie storica dei dati relativi alle locazioni nel confronto internazionale. La prima informazione utile è data dal numero di persone che risiedono in un immobile di proprietà e il numero di persone che risiedono in un immobile non di proprietà, in ciascuno Stato [Tabelle 3.18 e 3.19].

Tabella 3.18 – Numero di Proprietari, in rapporto alla popolazione totale, 2006-2015

Paese	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unione Europea (28)	:	:	:	:	70,7	70,5	70,5	70,0	70,0	69,5
Belgio	73,7	72,9	73,1	72,7	71,6	71,8	72,4	72,3	72,0	71,4
Bulgaria	85,4	87,6	87,1	86,8	86,9	87,2	87,4	85,7	84,3	82,3
Repubblica Ceca	74,1	74,5	75,8	76,6	78,7	80,1	80,4	80,1	78,9	78,0
Danimarca	67,4	67,1	66,5	66,3	66,6	68,7	66,0	64,5	63,3	62,7
Germania	:	:	:	:	53,2	53,4	53,3	52,6	52,5	51,9
Estonia	87,8	86,8	88,9	87,1	85,5	83,5	82,2	81,1	81,5	81,5
Irlanda	78,0	78,1	77,3	73,7	73,3	70,2	69,6	69,9	68,6	:
Grecia	:	75,6	76,7	76,4	77,2	75,9	75,9	75,8	74,0	75,1
Spagna	:	80,6	80,2	79,6	79,8	79,7	78,9	77,7	78,8	78,2
Francia	62,5	60,5	62,1	63,0	62,0	63,1	63,7	64,3	65,0	64,1
Croazia	:	:	:	:	88,2	90,1	89,6	88,5	89,7	90,5
Italia	72,9	73,2	72,8	72,8	72,6	73,2	74,2	73,3	73,1	72,9
Lettonia	:	86,0	86,0	87,2	84,3	82,8	81,5	81,2	80,9	80,2
Lituania	91,8	89,4	92,2	91,5	93,6	92,2	91,9	92,2	89,9	89,4
Lussemburgo	:	74,5	73,8	70,4	68,1	68,2	70,8	73,0	72,5	73,2
Ungheria	87,6	88,5	89,0	89,8	89,7	89,3	89,8	88,7	88,2	86,3
Malta	80,1	79,8	79,9	78,5	79,5	80,2	81,8	80,3	80,0	80,8
Olanda	65,4	66,6	67,5	68,4	67,2	67,1	67,5	67,1	67,0	67,8
Austria	:	59,2	57,9	57,6	57,4	52,4	57,5	57,3	57,2	55,7
Polonia	:	62,5	66,0	68,7	81,3	82,1	82,4	83,8	83,5	83,7
Portogallo	75,5	74,2	74,5	74,6	74,9	75,0	74,5	74,2	74,9	74,8
Romania	:	95,5	96,3	96,7	97,6	96,4	96,3	95,6	96,1	96,4
Slovenia	84,5	81,3	81,3	81,3	78,1	77,5	76,2	76,6	76,7	76,2
Slovacchia	88,9	89,1	89,3	89,5	90,0	90,2	90,4	90,5	90,3	89,3
Finlandia	73,3	73,6	73,2	74,1	74,3	74,1	73,9	73,6	73,2	72,7
Svezia	68,8	69,5	68,8	69,7	70,8	69,7	70,1	69,6	69,3	70,6
Regno Unito	71,4	73,3	72,5	69,9	70,0	67,9	66,7	64,6	64,4	63,5
Norvegia	83,7	83,8	86,1	85,4	82,9	84,0	84,8	83,5	84,4	82,8
Svizzera	:	:	:	:	44,4	43,8	43,8	44,0	44,5	:
Rep macedonia	:	:	:	:	:	90,5	89,7	87,3	88,8	:
Serbia	:	:	:	:	:	:	:	81,1	81,9	81,1

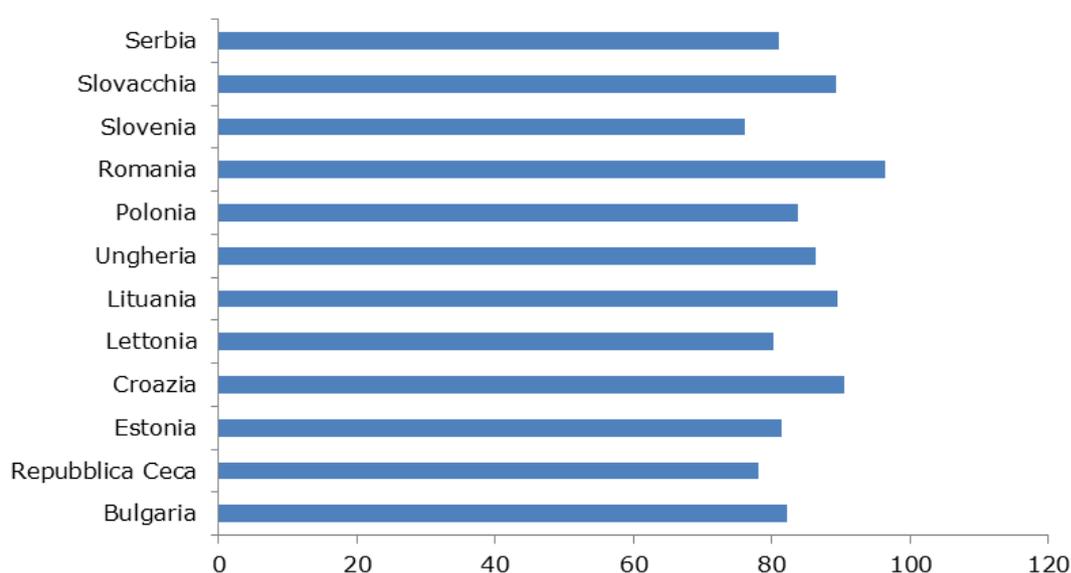
Fonte: Eurostats

Nel 2015 rispetto al 2008, dei trentuno paesi selezionati nella Tabella 3.18, oltre la metà dei paesi registra una diminuzione del numero di proprietari, nei restanti si osserva un aumento del numero di proprietari o un numero di proprietari sostanzialmente stabile. L'Italia si colloca nel gruppo di paesi con andamento del numero di proprietari sostanzialmente stabile.

Complessivamente nell'Unione Europea il numero dei proprietari è mediamente pari al 70% circa e il numero di locatari è pari al 30%.

E' interessante sottolineare che nei paesi che hanno aderito all'Unione Europea dal 2004, sostanzialmente appartenenti all'ex-blocco comunista, la propensione a risiedere in immobili di proprietà è straordinariamente elevata (Figura 3.9). Il passaggio dalla proprietà statale a quella privata, l'assenza di un mercato degli affitti, i canoni molto elevati e la relativa scarsa regolamentazione di tale mercato hanno influito sull'aumento significativo della quota dei proprietari.

Figura 3.9 – Numero di proprietari sulla popolazione totale nei paesi dell'Est europeo



Significativi sono i tassi di proprietà in Croazia (90.5%) e Romania (96.4%), dove più del 90% della popolazione è proprietaria della propria abitazione² (Figura 3.9).

Per tutti i paesi europei si osserva comunque una sostanziale tendenza ad acquistare la propria abitazione, piuttosto che a prenderla in locazione, in dipendenza da politiche nazionali orientate a offrire maggiori incentivi per l'acquisto della casa, quali agevolazioni fiscali e facilitazioni delle condizioni di accesso ai finanziamenti per i mutui. Scarsa attenzione è stata posta al ruolo del prezzo degli affitti come calmiera del prezzo di acquisto delle abitazioni. Solo a seguito della crisi finanziaria l'attenzione si è concentrata sui legami tra alti tassi di proprietà e alti tassi di disoccupazione (David G. Blanchflower and Andrew J. Oswald, 2013³) e sulle esternalità negative collegate al tasso di proprietà; l'acquisto di un'abitazione – in special modo se con indebitamento – provoca, da una parte, una riduzione dei consumi e, dall'altra, una maggiore concorrenza a livello locale nel mercato del lavoro, dovuta alla minore propensione dei proprietari a spostare la propria residenza (Jani-Petri Laamanen, 2013)⁴.

Tabella 3.19 – Numero di Locatari, in rapporto alla popolazione totale, 2006-2015

Paese	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unione Europea (28)	:	:	:	:	29,3	29,5	29,5	30,0	30,0	30,5
Belgio	26,3	27,1	26,9	27,3	28,4	28,2	27,6	27,7	28,0	28,6
Bulgaria	14,6	12,4	12,9	13,2	13,1	12,8	12,6	14,3	15,7	17,7
Repubblica Ceca	25,9	25,5	24,2	23,4	21,3	19,9	19,6	19,9	21,1	22,0
Danimarca	32,6	32,9	33,5	33,7	33,4	31,3	34,0	35,5	36,7	37,3
Germania	:	:	:	:	46,8	46,6	46,7	47,4	47,5	48,1
Estonia	12,2	13,2	11,1	12,9	14,5	16,5	17,8	18,9	18,5	18,5
Irlanda	22,0	21,9	22,7	26,3	26,7	29,8	30,4	30,1	31,4	:
Grecia	:	24,4	23,3	23,6	22,8	24,1	24,1	24,2	26,0	24,9
Spagna	:	19,4	19,8	20,4	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8
Francia	37,5	39,5	37,9	37,0	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0	35,9
Croazia	:	:	:	:	11,8	9,9	10,4	11,5	10,3	9,5
Italia	27,1	26,8	27,2	27,2	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9	27,1
Lettonia	:	14,0	14,0	12,8	15,7	17,2	18,5	18,8	19,1	19,8
Lituania	8,2	10,6	7,8	8,5	6,4	7,8	8,1	7,8	10,1	10,6
Lussemburgo	:	25,5	26,2	29,6	31,9	31,8	29,2	27,0	27,5	26,8
Ungheria	12,4	11,5	11,0	10,2	10,3	10,7	10,2	11,3	11,8	13,7
Malta	19,9	20,2	20,1	21,5	20,5	19,8	18,2	19,7	20,0	19,2
Olanda	34,6	33,4	32,5	31,6	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0	32,2
Austria	:	40,8	42,1	42,4	42,6	47,6	42,5	42,7	42,8	44,3
Polonia	:	37,5	34,0	31,3	18,7	17,9	17,6	16,2	16,5	16,3
Portogallo	24,5	25,8	25,5	25,4	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1	25,2
Romania	:	4,5	3,7	3,3	2,4	3,6	3,7	4,4	3,9	3,6
Slovenia	15,5	18,7	18,7	18,7	21,9	22,5	23,8	23,4	23,3	23,8
Slovacchia	11,1	10,9	10,7	10,5	10,0	9,8	9,6	9,5	9,7	10,7
Finlandia	26,7	26,4	26,8	25,9	25,7	25,9	26,1	26,4	26,8	27,3
Svezia	31,2	30,5	31,2	30,3	29,2	30,3	29,9	30,4	30,7	29,4
Regno Unito	28,6	26,7	27,5	30,1	30,0	32,1	33,3	35,4	35,6	36,5
Norvegia	16,3	16,2	13,9	14,6	17,1	16,0	15,2	16,5	15,6	17,2
Svizzera	:	:	:	:	55,6	56,2	56,2	56,0	55,5	:
Rep macedonia	:	:	:	:	:	9,5	10,3	12,7	11,2	:
Serbia	:	:	:	:	:	:	:	18,9	18,1	18,9

La Tabella 3.19 riporta la percentuale di locatari sulla popolazione totale nei Paesi Europei. Sebbene la proprietà dell'abitazione continui a essere molto diffusa, in molti paesi si osserva una lieve crescita delle locazioni. Le Tabelle 3.20 e 3.21 riportano invece l'incidenza della spesa per locazione sul reddito disponibile equivalente⁵ rispettivamente per le famiglie con reddito complessivo inferiore o superiore al 60% del reddito mediano equivalente. In generale, tra il 2006 e il 2015, si registra una crescita dell'incidenza della spesa per locazioni ed una conseguente riduzione del reddito disponibile.

Tabella 3.20 – Incidenza della spesa per locazione sul reddito disponibile (equivalente*) delle famiglie (Famiglie con reddito complessivo inferiore al 60% del reddito mediano equivalente)

Paesi	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unione Europea (28)	:	:	:	:	36,3	37,1	37,1	37,6	37,6	37,3
Belgio	35,5	34,5	35,4	35,5	34,8	36,1	34,5	34,6	36,4	33,7
Bulgaria	14,0	20,9	23,7	14,9	12,9	12,3	26,0	15,5	18,1	15,1
Repubblica Ceca	28,1	29,0	31,3	35,4	40,5	44,6	43,9	47,1	45,0	47,7
Danimarca	43,0	41,2	42,1	43,2	46,9	47,3	46,1	45,1	49,7	46,5
Germania	39,1	37,1	35,9	35,9	33,1	34,4	35,5	35,3	36,0	35,4
Estonia	19,3	23,7	22,5	29,5	27,2	33,9	39,1	38,3	31,8	35,7
Irlanda	18,8	23,6	20,3	21,2	26,6	30,5	30,5	26,6	27,4	:
Grecia	40,8	42,5	41,7	39,0	36,6	49,3	46,2	53,9	52,3	51,9
Spagna	39,3	38,2	44,8	44,4	47,4	44,3	45,2	43,3	45,9	45,6
Francia	33,4	32,6	30,4	29,7	33,2	33,0	32,4	32,0	31,7	31,2
Croazia	:	:	:	:	39,0	29,3	27,0	36,8	27,9	33,6
Italia	32,0	29,4	30,5	32,1	33,7	36,6	37,4	38,0	35,2	35,8
Lettonia	13,0	14,6	14,6	13,3	15,2	15,9	15,8	15,0	14,4	15,0
Lituania	10,6	10,8	7,0	13,6	18,5	32,4	27,6	15,0	18,7	16,7
Lussemburgo	34,8	33,5	32,3	31,2	32,3	32,0	31,6	31,7	35,4	36,2
Ungheria	24,1	21,6	25,8	22,0	21,0	21,7	16,8	20,8	19,3	24,9
Malta	5,8	12,9	9,8	8,5	14,1	13,5	12,2	13,0	11,6	7,8
Olanda	36,8	42,8	37,7	34,0	33,7	35,1	37,1	40,6	40,2	42,6
Austria	34,2	36,6	33,5	37,1	38,7	35,5	40,8	40,4	37,2	37,6
Polonia	32,2	29,6	24,2	31,1	33,3	30,4	34,3	30,1	26,9	30,5
Portogallo	25,7	24,2	22,4	25,0	25,4	27,7	30,3	31,3	31,5	32,0
Romania	:	20,9	18,8	18,0	26,5	30,0	34,8	41,4	29,2	17,0
Slovenia	20,9	17,5	17,5	20,1	20,1	21,1	23,8	24,5	23,4	22,2
Slovacchia	19,6	15,3	14,2	16,7	22,6	22,6	19,3	20,1	20,6	17,0
Finlandia	40,5	41,2	41,2	40,3	41,3	40,2	40,0	42,9	43,8	44,0
Svezia	54,6	51,6	48,8	48,8	47,3	45,2	44,1	44,1	43,9	44,3
Regno Unito	37,7	39,1	38,0	41,4	43,3	44,3	40,1	42,7	42,9	41,4
Norvegia	46,3	49,8	42,1	45,3	43,3	47,4	47,4	46,2	48,7	52,1
Svizzera	:	44,3	43,5	42,6	43,3	44,6	39,1	38,3	38,1	:

Fonte: Eurostat

Per le famiglie relativamente più povere, in altre parole con reddito complessivo inferiore al 60% del reddito mediano, nel periodo post-crisi si è registrata una crescita dell'incidenza della spesa per locazione in diciannove paesi, una diminuzione dell'incidenza in nove paesi; solo in Olanda l'incidenza è rimasta stabile. Tale crescita è stata particolarmente sostenuta nei paesi dell'est e nei paesi mediterranei, dove la recessione è stata più severa.

Tabella 3.21 – Incidenza della spesa per locazione sul reddito disponibile (equivalente*) delle famiglie (Famiglie con reddito complessivo superiore al 60% del reddito mediano equivalente)

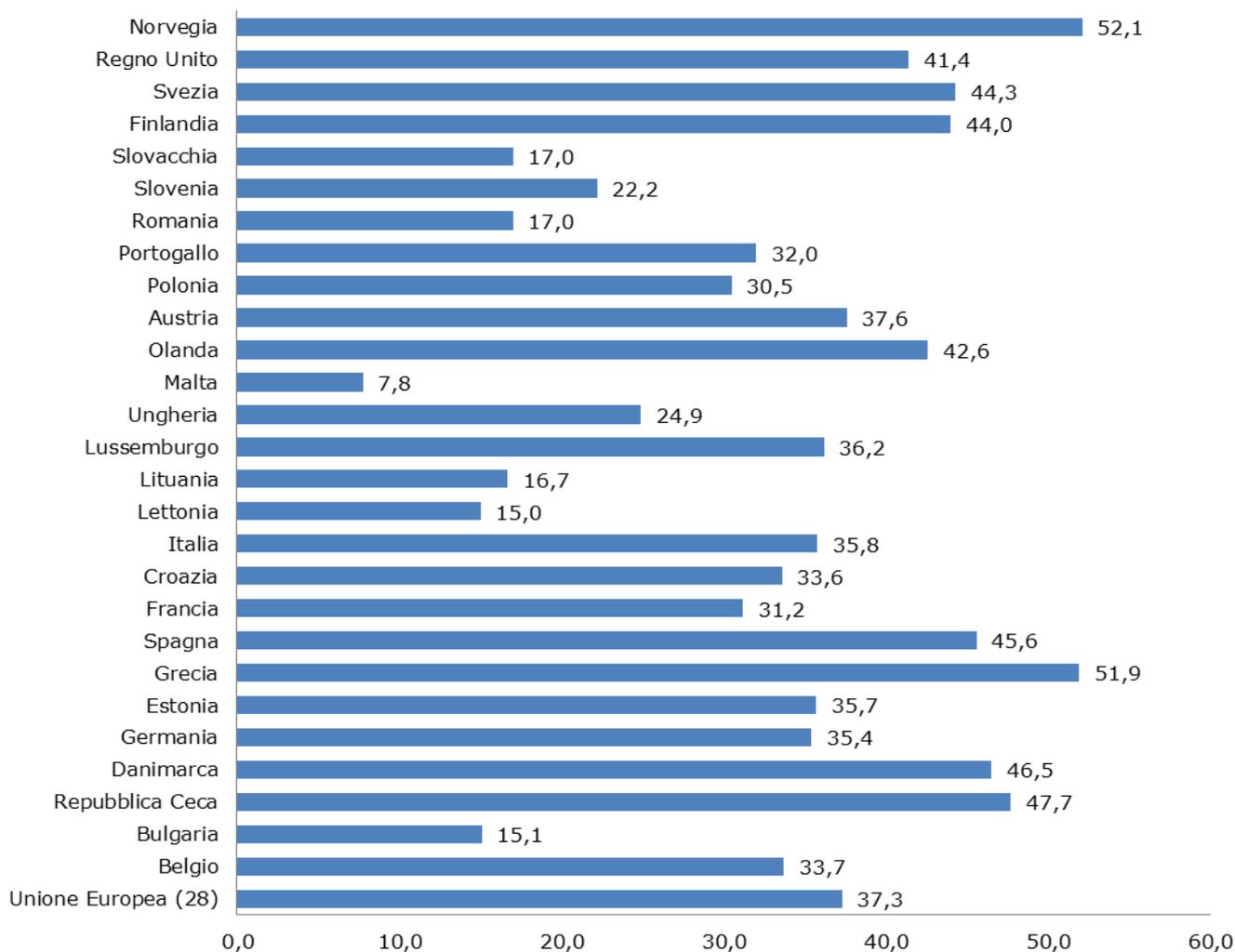
Paesi	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unione Europea (28)	:	:	:	:	19,5	20,3	20,2	20,8	20,7	20,7
Belgio	21,0	21,3	21,8	21,2	22,0	22,0	22,6	22,6	23,3	23,4
Bulgaria	16,9	19,3	16,1	15,9	16,2	15,6	15,5	14,7	17,5	15,6
Repubblica Ceca	16,5	15,5	16,5	17,7	19,8	22,3	23,9	25,7	25,7	25,6
Danimarca	24,1	23,6	24,1	24,6	24,6	23,9	24,0	24,3	23,6	23,9
Germania	18,2	17,3	17,1	17,1	17,2	17,9	18,1	18,1	17,9	17,7
Estonia	12,1	16,0	16,8	12,9	13,5	13,4	15,0	13,3	15,4	15,4
Irlanda	18,3	16,5	16,3	17,4	16,8	18,0	18,0	18,5	18,5	:
Grecia	21,2	21,3	20,8	20,5	20,5	21,9	24,5	25,0	24,5	24,1
Spagna	22,6	22,4	21,5	21,5	22,0	22,6	21,9	23,6	22,6	22,7
Francia	19,5	20,7	18,6	18,7	18,9	19,4	19,3	19,4	20,0	19,8
Croazia	:	:	:	:	15,7	13,1	11,8	12,0	15,9	14,1
Italia	16,2	17,0	17,4	17,2	17,6	18,4	18,3	19,5	18,9	19,1
Lettonia	8,1	7,3	9,0	8,3	7,8	8,0	8,0	7,5	7,6	9,5
Lituania	11,5	12,2	12,5	8,5	13,3	15,9	13,6	11,4	12,0	8,8
Lussemburgo	19,1	19,1	17,4	18,4	18,5	19,8	19,8	21,0	22,4	23,4
Ungheria	13,9	13,2	13,1	13,5	14,6	15,8	16,9	16,0	16,7	15,5
Malta	2,3	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,5	3,7	4,2	3,9
Olanda	22,5	27,1	22,3	22,2	22,9	23,0	23,7	24,4	24,8	26,3
Austria	15,5	16,5	15,9	16,3	16,0	15,9	16,8	17,0	16,7	17,4
Polonia	16,6	17,3	17,4	16,9	17,6	15,8	16,2	18,2	17,5	15,9
Portogallo	11,5	12,7	11,9	12,1	12,4	13,5	16,2	16,4	17,8	18,7
Romania	:	17,1	20,4	21,0	27,0	25,5	22,9	20,9	16,8	23,1
Slovenia	10,9	10,2	10,4	10,3	10,6	11,4	12,1	13,7	13,2	12,6
Slovacchia	7,4	6,2	6,4	6,9	9,9	10,1	10,0	10,5	11,7	11,7
Finlandia	23,4	24,0	23,6	23,2	24,3	24,7	24,4	24,9	25,6	26,5
Svezia	27,3	26,9	25,3	25,0	24,4	24,1	24,0	24,3	23,9	23,9
Regno Unito	24,1	23,3	24,8	25,1	25,3	26,6	24,8	25,7	25,2	25,2
Norvegia	20,5	20,7	19,9	19,8	22,7	21,9	20,4	23,6	24,4	26,5
Svizzera	:	21,6	22,0	21,5	22,9	23,3	20,9	20,8	21,9	:

Fonte: Eurostat

Osservando la spesa delle famiglie relativamente più ricche, in altre parole con reddito complessivo superiore al 60% del reddito mediano, l'indicatore aumenta in 15 paesi e nei restanti diminuisce o rimane sostanzialmente stabile (Tabella 3.21).

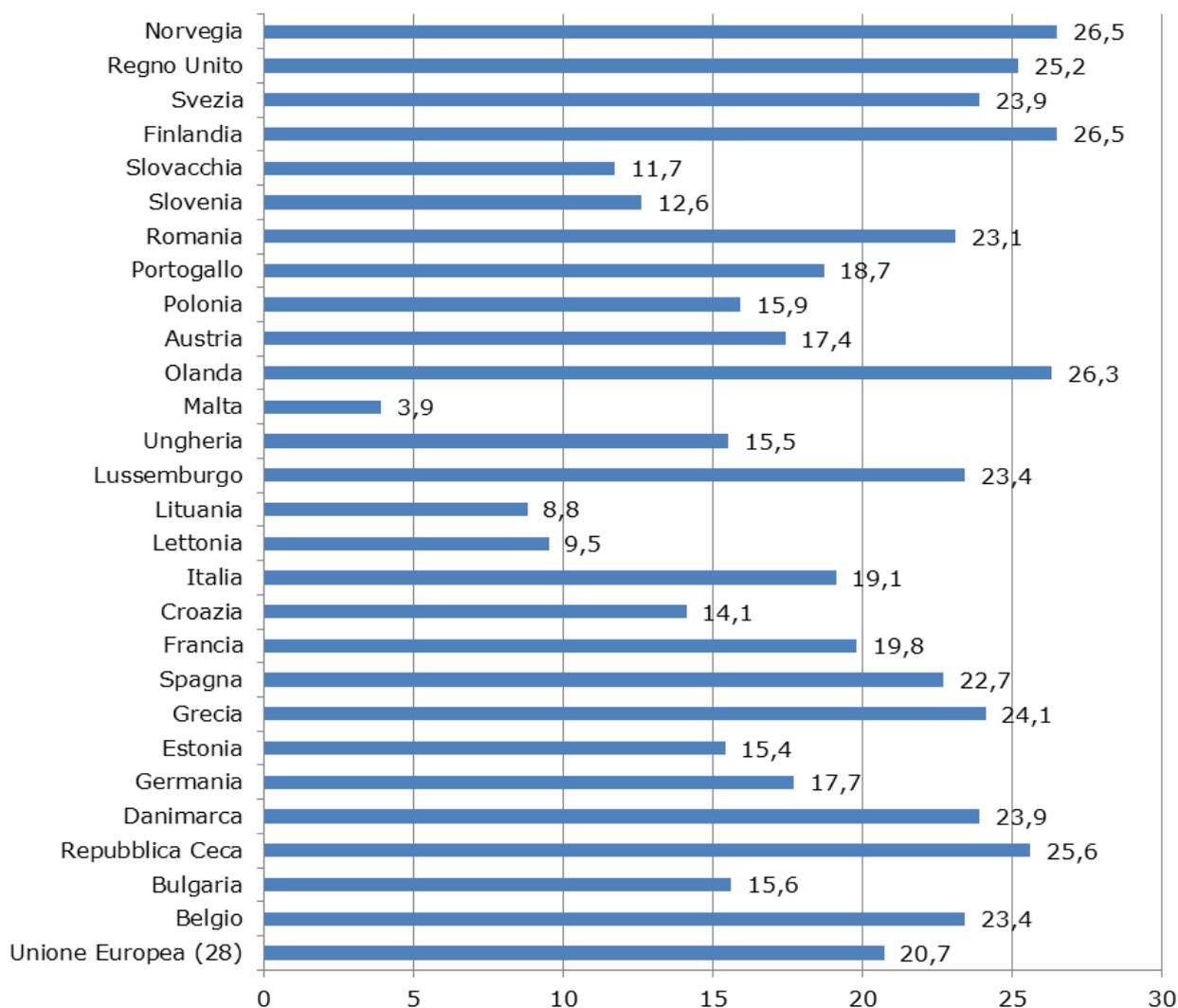
Fotografando la situazione al 2015, i paesi dove l'incidenza della spesa per locazione delle famiglie relativamente più povere (con reddito complessivo inferiore al 60% del reddito mediano equivalente) supera il 40% sono Norvegia, Svezia, Regno Unito, Spagna, Finlandia, Olanda e Grecia. L'Italia si colloca al 36% circa, al pari del Lussemburgo (Figura 3.10).

Figura 3.10 – Incidenza della spesa per locazione sul reddito disponibile (equivalente*) delle famiglie - (Famiglie con reddito complessivo inferiore al 60% del reddito mediano equivalente) - 2015



Per le famiglie relativamente più ricche (con reddito complessivo superiore al 60% del reddito mediano equivalente), l'incidenza della spesa per locazione supera il 20% (media europea) in Norvegia, Grecia, Spagna, Svezia, Regno Unito, Finlandia, Romania, Olanda, Lussemburgo, Danimarca, Belgio e Repubblica Ceca. L'Italia, come la Francia, si colloca lievemente al di sotto del 20% (Figura 3.11). Rispetto al gruppo precedente (Figura 3.10) si aggiungono la Romania e il Lussemburgo.

Figura 3.11 - Incidenza della spesa per locazione sul reddito disponibile (equivalente*) delle famiglie - (Famiglie con reddito complessivo superiore al 60% del reddito mediano equivalente) - 2015



L'Italia, dunque, non è tra i paesi in cui l'incidenza della spesa per locazione è particolarmente onerosa (19% circa), anche se esistono differenze intergenerazionali. In effetti, in Italia come in molti altri Paesi avanzati, si registra una crescente disuguaglianza intergenerazionale che penalizza i più giovani. Ciò si riflette anche nel mercato immobiliare; l'aumento della disoccupazione giovanile e dei prezzi immobiliari, le più severe condizioni per accedere ai mutui ipotecari e la minore disponibilità di case in affitto sono tutti fattori che incidono sulla propensione dei giovani a vivere con i propri genitori (Tabella 3.22).

Il fenomeno è più evidente negli Stati meridionali dell'Unione, ma recentemente interessa anche il Regno Unito⁷.

Tabella 3.22 - Giovani, dai 25 ai 29 anni, che vivono con i genitori e non hanno un'occupazione stabile (% popolazione totale)

Paesi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Unione Europea (28)	:	:	:	:	:	9,4	10,6	11,9	12,9
Belgio	11,1	8,5	8,1	10,0	7,3	8,7	11,7	11,5	13,6
Bulgaria	:	11,6	16,2	10,6	6,9	5,3	9,9	10,5	10,5
Repubblica Ceca	3,8	7,1	3,9	3,4	3,3	3,7	4,9	7,0	4,5
Danimarca	15	4,2	10,1	7,9	7,2	13,9	5,6	5,9	11,3
Germania	19,2	17,8	16,2	14,5	13,8	11,1	12,2	14,5	15,4
Estonia	7,2	6,9	4,0	6,0	2,3	8,6	10,2	6,7	7,2
Irlanda	9,5	9,0	14,2	11,7	21,3	21,9	29,9	30,0	31,5
Grecia	11	12,4	10,9	10,6	9,4	8,8	16,7	18,5	20,1
Spagna	9,1	9,2	6,8	6,8	9,5	10,9	15,5	17,1	18,7
Francia	7,6	14,4	11,0	11,6	9,6	9,8	13,4	11,3	12,7
Croazia	:	:	:	:	:	10,1	14,4	13,7	11,0
Italia	14,8	18,3	13,3	15,0	13,1	15,4	14,7	17,7	18,2
Lettonia	5,2	5,2	2,5	4,3	4,9	11,1	11,9	9,2	7,8
Lituania	9,4	13,6	6,6	3,8	7,8	12,0	7,6	14,1	11,1
Lussemburgo	5,4	6,0	4,7	6,0	5,1	4,3	8,0	7,6	4,9
Ungheria	4,1	6,8	5,6	5,9	6,9	8,0	9,1	9,8	9,6
Malta	4	3,9	4,1	1,4	3,9	4,1	5,8	5,0	4,0
Olanda	4,4	3,7	7,1	11,6	10,3	2,2	5,9	8,0	5,0
Austria	8	10,7	7,2	5,9	4,8	5,7	9,9	9,7	6,9
Polonia	16,4	12,8	9,2	5,7	5,4	6,6	5,5	4,4	4,9
Portogallo	7,8	7,7	7,5	3,5	5,2	6,5	7,1	8,6	12,5
Romania	:	:	7,9	6,1	4,8	5,5	7,9	7,7	6,2
Slovenia	8,4	5,9	5,8	4,8	4,6	6,5	7,1	5,9	8,3
Slovacchia	3,4	3,2	3,0	3,0	2,7	5,3	4,8	4,6	3,7
Finlandia	6,6	10,5	7,1	9,7	9,8	11,0	15,6	14,3	13,9
Svezia	13,2	17,9	10,3	16,9	10,1	7,0	10,5	3,4	5,5
Regno Unito	4,5	8,6	7,8	4,8	5,5	6,6	3,8	8,7	16,3
Norvegia	4	4,6	5,4	12,0	19,4	12,3	13,8	13,9	13,3
Svizzera	:	:	2,1	6,1	5,4	7,2	9,2	6,7	7,9
Repubblica di Macedonia	:	:	:	:	:	:	:	20,2	:
Serbia	:	:	:	:	:	:	:	:	19,1

Fonte: Eurostat

Per questo motivo, il *policy maker* italiano, nell'ambito dei recenti interventi di politica fiscale nel settore immobiliare, ha dato particolare attenzione ai giovani, prevedendo condizioni di miglior favore per gli under 35, in relazione al leasing immobiliare e alle agevolazioni per ristrutturazione e riqualificazione degli immobili (argomenti di cui si parlerà più diffusamente nei capitoli 4 e 5 del presente volume).



Note al capitolo 3

¹ Il numero indice è l'espressione di due rapporti: al numeratore si calcola la quota regionale totale di canoni da locazione sul totale nazionale, al denominatore la quota regionale totale di rendite catastali sul totale nazionale.

² Cuerpo Carlos et al. (2014), Rental Market Regulation in European Union, European Economy, *Economic papers* n. 515, April.

³ David G. Blanchflower and Andrew J. Oswald (2013), Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?, *NBER Working Paper* n. 19079, May.

⁴ Jani-Petri Laamanen (2013), Home-ownership and the labour market: evidence from rental housing market deregulation, *Tampere economic working papers net series*, WP n. 89, September.

⁵ Nelle Tabelle 4 e 5 il reddito disponibile per la spesa e il risparmio è reso equivalente, cioè diviso per il numero dei membri trasformati in adulti equivalenti. La trasformazione in adulti equivalenti è realizzata applicando un «peso» a ciascuno di essi in base all'età, ovvero utilizzando le scale di equivalenza modificate dell'Ocse.

⁶ Eurostat definisce eccessiva (overburden) una spesa per locazione superiore al 40%.

⁷ The State of Housing in the EU 2015 - A Housing Europe Review Brussels, 5 May 2015, a Housing Europe Review.

Riferimenti Bibliografici

Cuerpo Carlos et al. (2014), Rental Market Regulation in European Union, European Economy, *Economic papers* n. 515, April.

David G. Blanchflower and Andrew J. Oswald (2013), Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?, *NBER Working Paper* n. 19079, May.

Jani-Petri Laamanen (2013), Home-ownership and the labour market: evidence from rental housing market deregulation, *Tampere economic working papers net series*, WP n. 89, September.

The State of Housing in the EU 2015 - A Housing Europe Review Brussels, 5 May 2015, a Housing Europe Review.

3

APPENDICE STATISTICA

Figura A 3.1 – Distribuzione percentuale del numero di immobili per fascia d'età dei proprietari con quota di possesso al 100% e diversa dal 100%

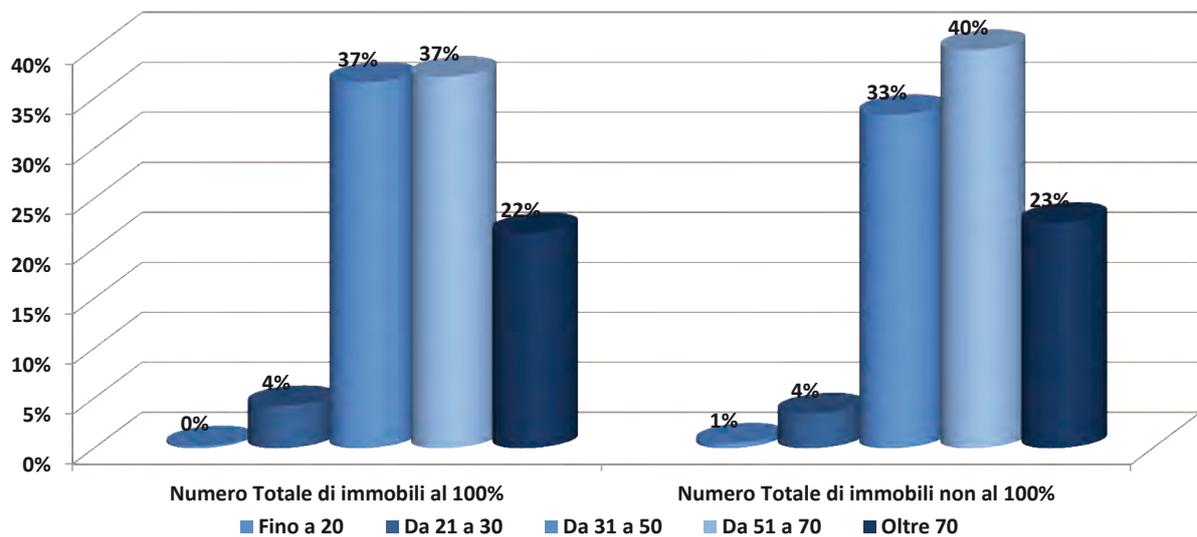
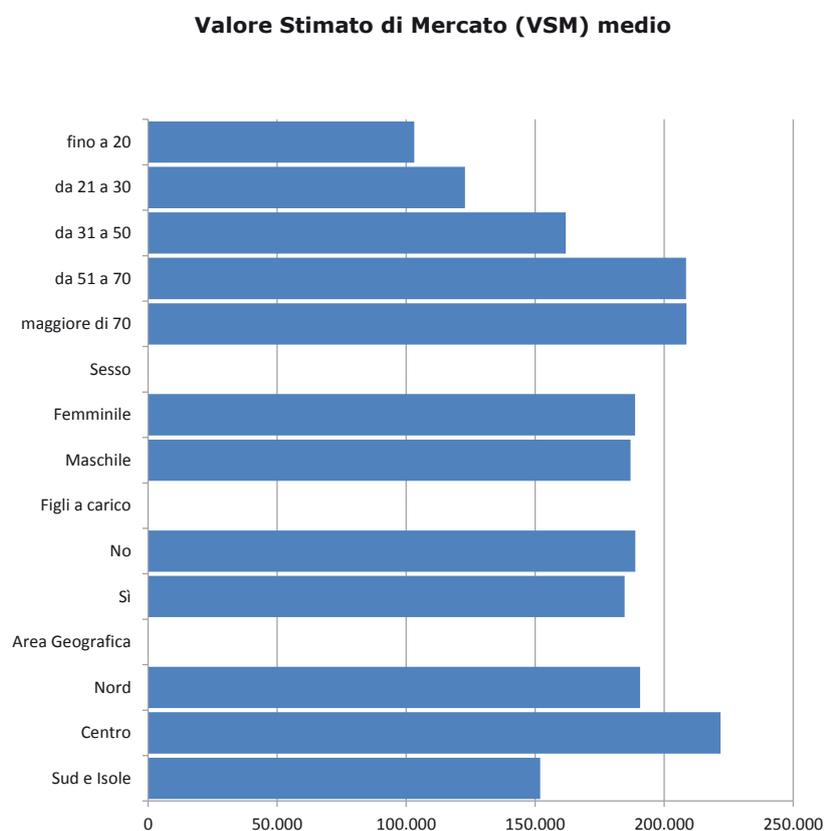
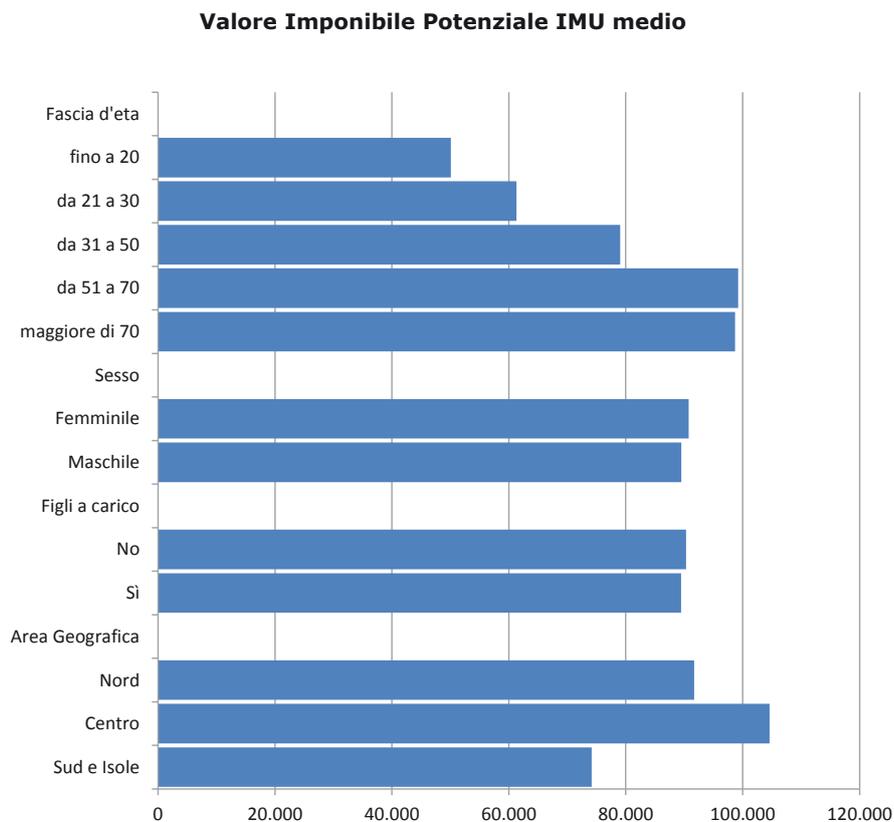


Figura A 3.2 – Distribuzione del Valore Imponibile Potenziale IMU medio (tutti i fabbricati), del valore VSM medio del patrimonio abitativo e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi d'età, sesso, gli a carico, area geografica e stato civile



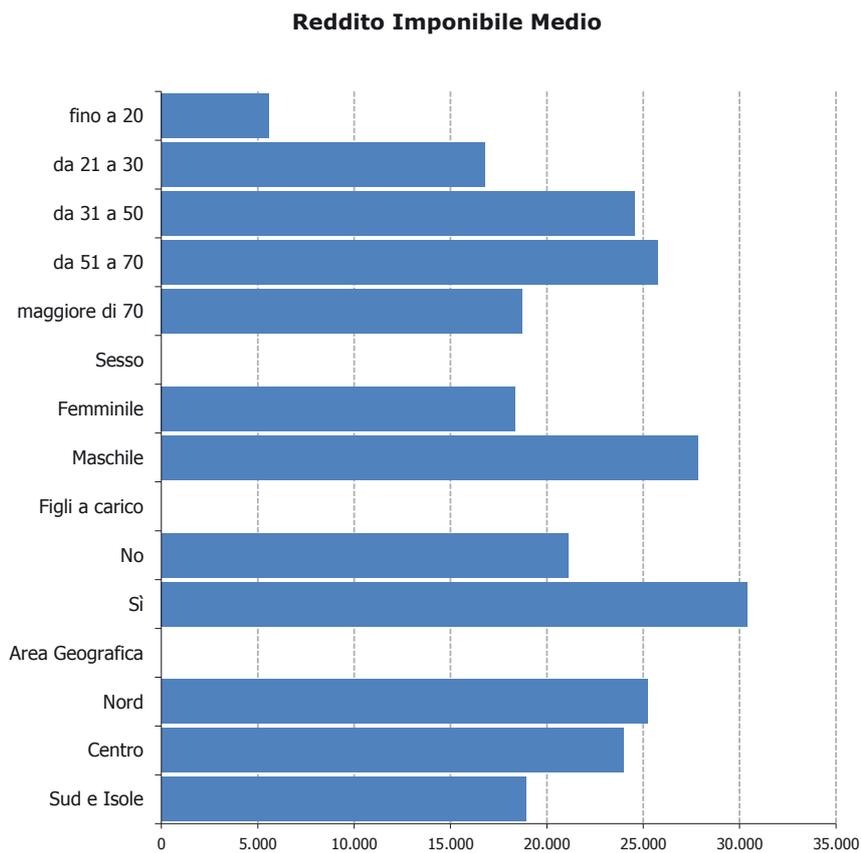


Figura A 3.3 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari per natura giuridica

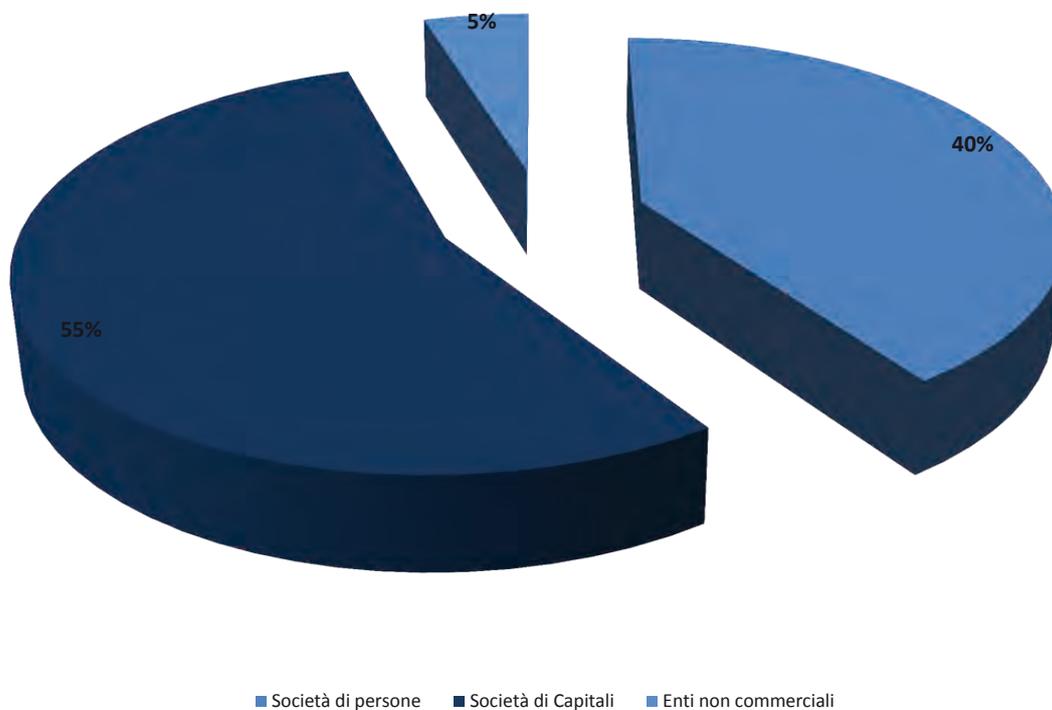


Tabella A 3.1 – Distribuzione di immobili e rendita per dimensione di impresa e categoria catastale

Dimensione D'Impresa	Abitazioni		Rendita Abitazioni			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	758.719	45%	394.817.407	45%	520,37	1,00
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	82.140	5%	40.931.239	5%	498,31	1,05
Piccola Impresa	241.086	14%	126.677.613	15%	525,45	0,99
Media Impresa	292.511	17%	133.556.704	15%	456,59	1,14
Grande Impresa	199.366	12%	107.344.436	12%	538,43	0,97
Dimensione Errata	8.834	1%	7.712.389	1%	873,03	0,60
Assente/Non Disponibile	90.674	5%	61.030.555	7%	673,08	0,77
Totale	1.673.330	100%	872.070.343	100%	521,16	1,00

Dimensione D'Impresa	Uffici e studi		Rendita Uffici e Studi			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	135.065	53%	345.269.837	41%	2.556,32	1,29
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	17.770	7%	45.920.441	5%	2.584,16	1,27
Piccola Impresa	34.259	13%	137.644.489	16%	4.017,76	0,82
Media Impresa	27.311	11%	122.733.812	15%	4.493,93	0,73
Grande Impresa	30.786	12%	147.810.670	18%	4.801,23	0,69
Dimensione Errata	305	0%	1.967.286	0%	6.450,12	0,51
Assente/Non Disponibile	8.849	3%	36.296.356	4%	4.101,75	0,80
Totale	254.345	100%	837.642.890	100%	3.293,33	1,00

Dimensione D'Impresa	Negozii e Botteghe		Rendita Negozi e Botteghe			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	180.962	57%	512.457.045	53%	2.831,85	1,07
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	24.661	8%	72.000.844	8%	2.919,62	1,04
Piccola Impresa	36.347	11%	129.638.017	14%	3.566,68	0,85
Media Impresa	28.456	9%	98.489.113	10%	3.461,10	0,88
Grande Impresa	34.407	11%	117.537.146	12%	3.416,08	0,89
Dimensione Errata	770	0%	2.055.854	0%	2.669,94	1,13
Assente/Non Disponibile	10.697	3%	25.990.552	3%	2.429,70	1,25
Totale	316.300	100%	958.168.571	100%	3.029,30	1,00

Dimensione D'Impresa	Pertinenze		Rendita Pertinenze			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	1.085.631	55%	129.349.704	53%	119,15	1,04
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	118.473	6%	16.875.031	7%	142,44	0,87
Piccola Impresa	314.212	16%	40.266.055	16%	128,15	0,96
Media Impresa	230.530	12%	24.569.337	10%	106,58	1,16
Grande Impresa	151.536	8%	23.298.811	10%	153,75	0,80
Dimensione Errata	10.971	1%	963.820	0%	87,85	1,41
Assente/Non Disponibile	65.606	3%	8.760.053	4%	133,53	0,92
Totale	1.976.959	100%	244.082.811	100%	123,46	1,00

Dimensione D'Impresa	Immobili a destinazione pubblica		Rendita immobili a destinazione pubblica			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	24.140	38%	172.027.340	30%	7.126,24	1,26
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	3.533	6%	17.032.131	3%	4.820,87	1,87
Piccola Impresa	10.819	17%	137.001.470	24%	12.663,04	0,71
Media Impresa	7.566	12%	119.839.609	21%	15.839,23	0,57
Grande Impresa	6.738	11%	80.997.847	14%	12.021,05	0,75
Dimensione Errata	426	1%	1.979.561	0%	4.646,86	1,94
Assente/Non Disponibile	9.596	15%	37.350.738	7%	3.892,32	2,32
Totale	62.818	100%	566.228.695	100%	9.013,80	1,00

Dimensione D'Impresa	Altro uso		Rendita immobili altro uso			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	290.703	57%	39.234.178	10%	134,96	5,46
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	34.234	7%	6.201.565	2%	181,15	4,07
Piccola Impresa	74.446	15%	35.672.455	9%	479,17	1,54
Media Impresa	32.653	6%	33.324.774	9%	1.020,57	0,72
Grande Impresa	58.693	11%	253.963.153	67%	4.326,98	0,17
Dimensione Errata	490	0%	336.280	0%	686,29	1,07
Assente/Non Disponibile	21.136	4%	8.981.093	2%	424,92	1,73
Totale	512.355	100%	377.713.498	100%	737,21	1,00

Dimensione D'Impresa	Altre pertinenze		Rendita altre pertinenze			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	66.890	58%	59.949.554	56%	896,24	1,03
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	12.035	10%	11.681.509	11%	970,63	0,95
Piccola Impresa	14.170	12%	15.516.222	14%	1.095,01	0,84
Media Impresa	7.448	6%	7.199.897	7%	966,69	0,96
Grande Impresa	10.599	9%	9.548.684	9%	900,90	1,03
Dimensione Errata	109	0%	70.484	0%	646,64	1,43
Assente/Non Disponibile	4.909	4%	3.498.442	3%	712,66	1,30
Totale	116.160	100%	107.464.792	100%	925,14	1,00

Dimensione D'Impresa	Uso produttivo		Rendita Uso produttivo			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	258.170	36%	2.103.937.380	27%	8.149,43	1,34
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	50.312	7%	395.743.111	5%	7.865,78	1,38
Piccola Impresa	114.375	16%	1.488.309.272	19%	13.012,54	0,84
Media Impresa	79.283	11%	1.323.635.284	17%	16.695,07	0,65
Grande Impresa	211.535	29%	2.473.026.682	32%	11.690,86	0,93
Dimensione Errata	292	0%	3.184.958	0%	10.907,39	1,00
Assente/Non Disponibile	6.491	1%	57.687.627	1%	8.887,33	1,23
Totale	720.458	100%	7.845.524.314	100%	10.889,63	1,00

Importi espressi in euro

Tabella A 3.2 – Distribuzione di immobili e rendita per natura giuridica e categoria catastale

Tipo Modello	Abitazioni		Rendita Abitazioni	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	234.602	2,92	123.821.837	1.544,36
Società di Capitali	1.218.562	8,19	630.964.259	4.243,09
Enti non commerciali	220.166	11,03	117.284.247	5.888,65
Totale	1.673.330	6,72	872.070.343	3.505,14

Tipo Modello	Uffici e Studi		Rendita Uffici e Studi	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	49.522	1,52	97.100.126	2.981,64
Società di Capitali	189.338	2,97	676.451.827	10.608,35
Enti non commerciali	15.484	3,10	64.090.937	12.823,32
Totale	254.345	2,51	837.642.890	8.266,48

Tipo Modello	Negozi e botteghe		Rendita negozi e botteghe	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	93.814	1,49	234.942.013	3.720,85
Società di Capitali	200.760	3,06	671.541.337	10.229,58
Enti non commerciali	21.726	3,37	51.685.221	8.020,67
Totale	316.300	2,34	958.168.571	7.085,32

Tipo Modello	Pertinenze		Rendita Pertinenze	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	313.383	3,09	46.664.700	460,75
Società di Capitali	1.520.704	9,21	176.958.176	1.071,25
Enti non commerciali	142.873	8,80	20.459.935	1.262,02
Totale	1.976.960	6,99	244.082.811	863,46

Tipo Modello	Immobili a destinazione pubblica		Rendita immobili a destinazione pubblica	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	1.361	1,11	2.970.138	2.424,60
Società di Capitali	12.207	2,25	104.042.518	19.217,31
Enti non commerciali	49.250	3,92	459.216.039	36.631,78
Totale	62.818	3,27	566.228.695	29.529,53

Tipo Modello	Altro uso		Rendita immobili altro uso	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	77.498	2,07	13.762.036	12.614,16
Società di Capitali	362.503	4,02	314.780.781	89.046,90
Enti non commerciali	72.354	5,39	49.170.681	12.105,04
Totale	512.355	3,63	377.713.498	43.475,31

Tipo Modello	Altre pertinenze		Rendita immobili altre pertinenze	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	43.115	1,27	37.757.233	1.116,48
Società di Capitali	62.339	2,14	59.497.224	2.039,46
Enti non commerciali	10.706	1,83	10.210.335	1.752,25
Totale	116.160	1,69	107.464.792	1.561,58

Tipo Modello	Uso produttivo		Rendita uso produttivo	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	137.656	1,52	877.254.140	9.675,78
Società di Capitali	558.487	3,92	6.749.679.049	12.085,65
Enti non commerciali	24.315	3,45	218.591.125	31.138,34
Totale	720.458	3,00	7.845.524.314	32.695,40

Importi espressi in euro

Tabella A 3.3 – Distribuzione di immobili e rendita per settore di attività e categoria catastale

Codice settore	Abitazioni		Rendita Abitazioni			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	29.942	2%	15.421.946	2%	515	1,01
Costruzione ed estr. minerali	74.085	4%	32.358.582	4%	437	1,19
Industria	1.180.511	71%	612.816.832	70%	519	1,00
Commercio e trasporti	12.148	1%	5.668.227	1%	467	1,12
Sanità, P.A., Istruzione	182.314	11%	94.749.553	11%	520	1,00
Servizi	149.101	9%	81.320.719	9%	545	0,96
Non disponibile	45.229	3%	29.734.484	3%	657	0,79
Totale	1.673.330	100%	872.070.343	100%	521	1,00

Codice settore	Uffici e studi		Rendita Uffici e Studi			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	1.553	1%	3.418.015	0%	2.201	1,50
Costruzione ed estr. minerali	11.503	5%	25.486.073	3%	2.216	1,49
Industria	184.008	72%	659.831.966	79%	3.586	0,92
Commercio e trasporti	4.699	2%	7.136.448	1%	1.519	2,17
Sanità, P.A., Istruzione	13.137	5%	50.871.017	6%	3.872	0,85
Servizi	36.742	14%	83.036.608	10%	2.260	1,46
Non disponibile	2.703	1%	7.862.762	1%	2.909	1,13
Totale	254.345	100%	837.642.890	100%	3.293	1,00

Codice settore	Negozii e Botteghe		Rendita Negozi e Botteghe			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	1.629	1%	3.643.628	0%	2.237	1,35
Costruzione ed estr. minerali	14.679	5%	32.042.099	3%	2.183	1,39
Industria	197.474	62%	661.506.641	69%	3.350	0,90
Commercio e trasporti	22.015	7%	54.614.801	6%	2.481	1,22
Sanità, P.A., Istruzione	20.275	6%	44.731.690	5%	2.206	1,37
Servizi	55.941	18%	153.320.147	16%	2.741	1,11
Non disponibile	4.287	1%	8.309.565	1%	1.938	1,56
Totale	316.302	100%	958.168.571	100%	3.029	1,00

Codice settore	Pertinenze		Rendita Pertinenze			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	23.737	1%	4.545.769	2%	192	0,64
Costruzione ed estr. minerali	115.007	6%	15.539.130	6%	135	0,91
Industria	1.485.788	75%	170.656.470	70%	115	1,07
Commercio e trasporti	28.850	1%	7.248.815	3%	251	0,49
Sanità, P.A., Istruzione	115.923	6%	16.517.419	7%	142	0,87
Servizi	173.849	9%	24.912.086	10%	143	0,86
Non disponibile	33.804	2%	4.663.122	2%	138	0,90
Totale	1.976.959	100%	244.082.811	100%	123	1,00

3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Codice settore	Immobili a destinazione pubblica		Rendita immobili a destinazione pubblica			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	1.085	2%	3.395.153	1%	3.129	2,88
Costruzione ed estr. minerali	528	1%	1.707.726	0%	3.234	2,79
Industria	12.538	20%	107.472.102	19%	8.572	1,05
Commercio e trasporti	515	1%	2.917.097	1%	5.664	1,59
Sanità, P.A., Istruzione	42.111	67%	422.844.809	75%	10.041	0,90
Servizi	3.681	6%	21.879.844	4%	5.944	1,52
Non disponibile	2.362	4%	6.011.964	1%	2.545	3,54
Totale	62.819	100%	566.228.695	100%	9.014	1,00

Codice settore	Altro uso		Rendita immobili altro uso			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	12.591	2%	925.627	0%	74	10,03
Costruzione ed estr. minerali	59.647	12%	40.593.459	11%	681	1,08
Industria	328.790	64%	275.420.231	73%	838	0,88
Commercio e trasporti	8.003	2%	12.932.722	3%	1.616	0,46
Sanità, P.A., Istruzione	60.250	12%	37.434.552	10%	621	1,19
Servizi	32.600	6%	8.626.554	2%	265	2,79
Non disponibile	10.474	2%	1.780.352	0%	170	4,34
Totale	512.355	100%	377.713.498	100%	737	1,00

Codice settore	Altre pertinenze		Rendita altre pertinenze			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	930	1%	502.958	0%	541	1,71
Costruzione ed estr. minerali	13.160	11%	11.920.486	11%	906	1,02
Industria	65.288	56%	61.619.963	57%	944	0,98
Commercio e trasporti	7.348	6%	6.301.906	6%	858	1,08
Sanità, P.A., Istruzione	9.169	8%	8.723.648	8%	951	0,97
Servizi	18.355	16%	17.232.622	16%	939	0,99
Non disponibile	1.911	2%	1.163.209	1%	609	1,52
Totale	116.160	100%	107.464.792	100%	925	1,00

Codice settore	Uso produttivo		Rendita Uso produttivo			
	Ammontare	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	23.635	3%	179.089.156	2%	7.577	1,44
Costruzione ed estr. minerali	191.412	27%	2.080.973.917	27%	10.872	1,00
Industria	387.124	54%	4.720.892.866	60%	12.195	0,89
Commercio e trasporti	18.748	3%	118.696.180	2%	6.331	1,72
Sanità, P.A., Istruzione	21.640	3%	188.338.739	2%	8.703	1,25
Servizi	68.088	9%	514.874.997	7%	7.562	1,44
Non disponibile	9.812	1%	42.658.459	1%	4.348	2,50
Totale	720.458	100%	7.845.524.314	100%	10.890	1,00

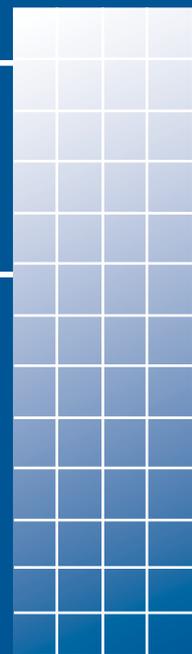
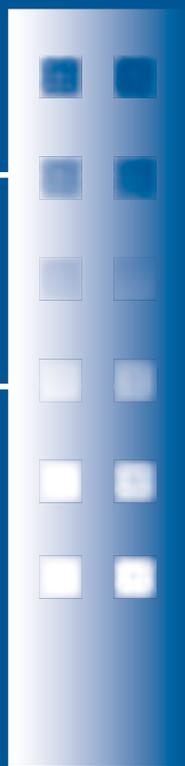
Codice settore	Totale		Rendita Totale			
	Ammontare	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	95.102	2%	210.942.251	2%	2.218	0,95
Costruzione ed estr. minerali	480.021	9%	2.240.621.473	19%	4.668	0,45
Industria	3.841.520	68%	7.270.217.072	62%	1.893	1,11
Commercio e trasporti	102.325	2%	215.516.197	2%	2.106	1,00
Sanità, P.A., Istruzione	464.819	8%	864.211.427	7%	1.859	1,13
Servizi	538.358	10%	905.203.578	8%	1.681	1,25
Non disponibile	110.584	2%	102.183.917	1%	924	2,27
Totale	5.632.730	100%	11.808.895.915	100%	2.096	1,00

Importi espressi in euro



4.

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA: RECENTI EVOLUZIONI



4

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA: RECENTI EVOLUZIONI

Dopo una crisi lunga e profonda, i vincoli dettati dalle priorità del consolidamento fiscale e l'esigenza di sostenere la crescita e la competitività hanno orientato i Paesi europei ad adottare misure che spostassero gradualmente il prelievo dai fattori produttivi a quello sui consumi o sugli immobili.

Pur avviandosi lungo un sentiero di graduale ripresa, molti paesi avanzati continuano a manifestare difficoltà di recupero di capacità competitiva e di crescita economica. Il rafforzamento della crescita ha beneficiato in alcuni Paesi, tra cui, l'Italia, di un orientamento più espansivo della politica di bilancio, attento a evitare effetti avversi sulla domanda aggregata e ad assicurare un maggiore sostegno a consumi e investimenti.

Di recente, anche il FMI (2015)¹, in risposta ad una serie di fattori intervenuti a livello mondiale (la trasformazione economica della Cina, il crollo del prezzo delle materie prime e la politica monetaria negli USA), suggerisce alle economie avanzate che registrano tassi di crescita stabilmente bassi o negativi l'adozione di politiche economiche moderatamente espansive. Sebbene non sia possibile individuare un mix di *policies* ottimale, valido per tutti i Paesi e che tenga conto delle significative differenze nei contesti istituzionali, in presenza di *output gap* negativi, politiche monetarie e fiscali di carattere espansivo che prevedano investimenti pubblici in infrastrutture e che stimolino gli investimenti privati possono avere un impatto favorevole nel consolidare il percorso di crescita economica.

Recentemente l'attenzione degli economisti e delle organizzazioni internazionali si è inoltre concentrata sulle crescenti disuguaglianze economiche e sociali, evidenziando l'importanza di politiche economiche inclusive e sostenibili che beneficino tutte le classi sociali, in particolar modo quelle più disagiate (OCSE, 2017)².

I recenti sviluppi del dibattito economico hanno stimolato la riflessione sugli obiettivi della politica economica anche in relazione al comparto immobiliare. È rilevante in questo ambito sia il ruolo dei prezzi delle abitazioni per la misurazione dell'inflazione e come indicatore di squilibri reali e finanziari, sia l'incidenza del prelievo in una fase di ripresa ancora incerta. Insieme al rilancio degli investimenti, la riduzione della tassazione immobiliare è un elemento significativo della strategia di sostegno alla domanda delineata dal Governo italiano, negli ultimi due anni.

Il presente capitolo valuta le tendenze recenti della fiscalità immobiliare italiana nel confronto europeo e analizza l'evoluzione normativa negli ultimi anni e l'impatto, in termini distributivi e di gettito, di alcune importanti misure.

In particolare, il paragrafo 4.1 esamina gli impatti sul ciclo economico del mercato immobiliare. Il paragrafo 4.2 discute il ruolo delle imposte immobiliari nel dibattito economico e l'evoluzione e incidenza del prelievo nel confronto internazionale e in Italia. La dinamica del prelievo immobiliare è descritta nel paragrafo 4.3, sia sotto il profilo normativo sia sotto quello degli impatti sul gettito. Il paragrafo 4.4 approfondisce gli impatti distributivi delle recenti misure riguardanti la *property tax* (paragrafo 4.4.1) e la «cedolare secca» (paragrafo 4.4.2); una riflessione più generale sulle politiche abitative è argomento del paragrafo 4.5 che illustra le misure recenti di politica fiscale immobiliare, inserendole nel quadro complessivo degli obiettivi che si è posto il *policy maker* italiano.

4.1 IL RUOLO DEL SETTORE IMMOBILIARE NEL CONTESTO MACROECONOMICO

Il settore immobiliare riveste un ruolo rilevante nell'economia italiana; complessivamente la filiera immobiliare contribuisce per un quinto al prodotto interno lordo e ha importanti interazioni con gli altri settori dell'economia. Dal 2006, in Italia il settore immobiliare ha evidenziato i primi segnali di flessione sia in termini di compravendite sia in termini di investimenti (Fabrizi *et. al.*, 2015). In considerazione delle interazioni tra settore immobiliare e settore finanziario, gli effetti di questa flessione sull'economia nel suo complesso sono stati significativi. Il Box 4.1 illustra i principali canali, individuati negli studi economici, attraverso cui il mercato immobiliare influenza la dinamica dei consumi e la crescita economica.

BOX 4.1 – IL MERCATO IMMOBILIARE NEL QUADRO MACROECONOMICO

Fluttuazioni della ricchezza finanziaria e reale delle famiglie esercitano un effetto rilevante sulle scelte di consumo, come indicato dalle teorie del reddito permanente (Friedman, 1957) e del ciclo vitale (Modigliani e Brumberg, 1954) che hanno analizzato il rapporto tra le variazioni permanenti della ricchezza delle famiglie e le loro scelte di consumo.

L'analisi degli effetti della dinamica del mercato immobiliare sulla crescita e sulla stabilità economica è stata oggetto di un crescente interesse negli ultimi anni, alla luce del significativo aumento dei prezzi delle abitazioni (circa il 30% in più nei Paesi OCSE tra il 1980 e metà degli anni 2000³) rispetto al periodo precedente, della crisi finanziaria ed economica del 2007 e delle importanti interazioni tra mercato immobiliare e settore finanziario.

Sono stati in particolare valutati sia i fattori che hanno determinato il notevole aumento dei prezzi immobiliari e della loro volatilità, dalla metà degli anni '80 fino alla crisi finanziaria del 2007; sia il legame tra la dinamica dei prezzi immobiliari e i consumi delle famiglie.

Riguardo al primo aspetto, il forte incremento dei prezzi delle abitazioni non sembra correlato esclusivamente a fattori macroeconomici, quali reddito e tassi di interesse, ma anche e soprattutto ad alcune politiche finanziarie e abitative. Pur manifestatasi con intensità diverse nei paesi OCSE, la liberalizzazione del settore finanziario ha generalmente ampliato l'offerta di prestiti rendendo più agevole l'accesso ai mutui ipotecari; la maggiore domanda che ne è derivata si è tradotta in un aumento dei prezzi e in una loro maggiore volatilità piuttosto che in maggiori investimenti immobiliari per ampliare l'offerta (OCSE, 2011).

Con riferimento al secondo aspetto, gli effetti delle fluttuazioni dei prezzi degli asset finanziari e reali sui consumi sono stati oggetto di numerosi studi empirici⁴. Vi sono diverse ragioni per ritenere che l'effetto ricchezza dovuto a variazioni di prezzo degli immobili sia complessivamente più contenuto rispetto a quello dovuto alle fluttuazioni dei prezzi delle altre attività finanziarie: gli immobili, oltre ad essere un bene di investimento, sono anche un bene di consumo il cui aumento di valore, non rappresenta solo un guadagno in conto capitale per le famiglie proprietarie, ma anche un incremento del valore attuale del flusso di consumo futuro. Nondimeno, la ricchezza immobiliare è caratterizzata da maggiore illiquidità rispetto alla ricchezza finanziaria, con effetti sui consumi più ridotti (Cooper e Dynan, 2016).

L'evidenza empirica non appare conclusiva su questo tema. Mian e Sufi (2014), ad esempio, mostrano che negli Stati Uniti, tra il 2002 e il 2006, l'effetto dell'aumento dei prezzi immobiliari è stato particolarmente significativo per i proprietari a basso reddito (con una propensione marginale al consumo più elevata) che hanno incrementato sia la domanda di prestiti sia i consumi. Guiso *et al.* (2005) analizzano l'effetto ricchezza sui consumi, per l'Italia, nel periodo 1991-2002, trovando evidenza di effetti positivi delle variazioni dei prezzi degli immobili per i proprietari e di effetti negativi per le famiglie in affitto, indotte a ridurre i consumi e finanziare l'aumento del costo degli affitti con i maggiori risparmi. L'effetto aggregato sui consumi è stato comunque



positivo: a un aumento permanente dei prezzi degli immobili del 10 per cento è corrisposto un aumento dei consumi dell'1 per cento.

L'effetto di un aumento dei prezzi delle abitazioni dipende anche dalla possibilità per i proprietari di utilizzare gli immobili come garanzie reali per ottenere prestiti, e incrementare di conseguenza i consumi. Alcuni lavori analizzano il legame tra lo sviluppo e la liberalizzazione del mercato dei capitali e l'intensità del rapporto tra valori immobiliari e consumi. De Bonis e Silvestrini (2012) analizzano gli effetti ricchezza, distinguendo tra l'impatto di variazioni della ricchezza finanziaria e di quella reale sui consumi delle famiglie, per un panel di 11 Paesi OCSE, nel periodo 1997-2008. Dal lavoro emerge come l'effetto della variazione dei prezzi immobiliari sia maggiore in Paesi con mercati più sviluppati (Stati Uniti e Regno Unito), dove esistono strumenti finanziari che consentono alle famiglie di ottenere nuovo credito a fronte di un incremento del valore dell'immobile offerto in garanzia, rispetto ai Paesi dell'area dell'euro. A simili conclusioni giunge anche il lavoro di Duca *et al.* (2010).

Nell'analisi dei fattori che hanno generato la crisi finanziaria del 2007, il mercato immobiliare e la sua interazione con il settore bancario e finanziario riveste un ruolo rilevante. Lo scoppio della bolla immobiliare negli Stati Uniti e i conseguenziali effetti negativi sul settore finanziario hanno indotto i paesi dell'Unione europea a dotarsi di strumenti preventivi, prima che gli squilibri macroeconomici dispieghino effetti duraturi sul sistema economico. A tal fine è stata istituita una nuova procedura di sorveglianza e di esecuzione (*Macroeconomic Imbalance Procedure – MIP*) per monitorare gli shocks che possono propagarsi da uno agli altri Stati membri. Il sistema di misurazione (*Alert Mechanism Report – AMR*) è costituito da indicatori e soglie (*scoreboard*) utili a valutare il quadro macroeconomico degli Stati Membri⁵. Tra gli indicatori rivelatori degli squilibri interni, l'indice del prezzo delle abitazioni riveste un ruolo non trascurabile nelle fluttuazioni degli aggregati macroeconomici⁶. Nello stesso tempo, in considerazione dell'utilità di misurare correttamente i prezzi delle abitazioni, dal 2009, l'Eurostat, in collaborazione con l'I.L.O. (Organizzazione Internazionale del Lavoro), l'OCSE (Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico), l'UNECE (Commissione Economica delle Nazioni Unite per l'Europa) e la Banca mondiale, ha redatto un manuale sui metodi di calcolo degli indici dei prezzi delle abitazioni, al fine di renderli omogenei e consentire la comparabilità tra paesi, rendendo disponibili statistiche sulle variazioni del valore economico delle abitazioni e dei redditi da esse generati⁷.

4.1.1 PREZZI E VARIABILI MACROECONOMICHE PRIMA E DOPO LA CRISI: UN CONFRONTO TRA PAESI EUROPEI

L'evoluzione dei prezzi delle abitazioni, nel confronto internazionale, nel periodo precedente e successivo alla crisi finanziaria del 2008, evidenzia analogie e differenze tra i paesi europei. L'andamento dei prezzi risulta spesso correlato con quello di altri indicatori macroeconomici tra cui il PIL, i consumi, gli investimenti e le esportazioni.

Nel periodo precedente e successivo alla crisi finanziaria ed economica, l'andamento dell'indice dei prezzi delle abitazioni (HPI) deflazionato, nell'area euro, mostra differenze significative tra gli Stati Membri (Tabella 4.1).

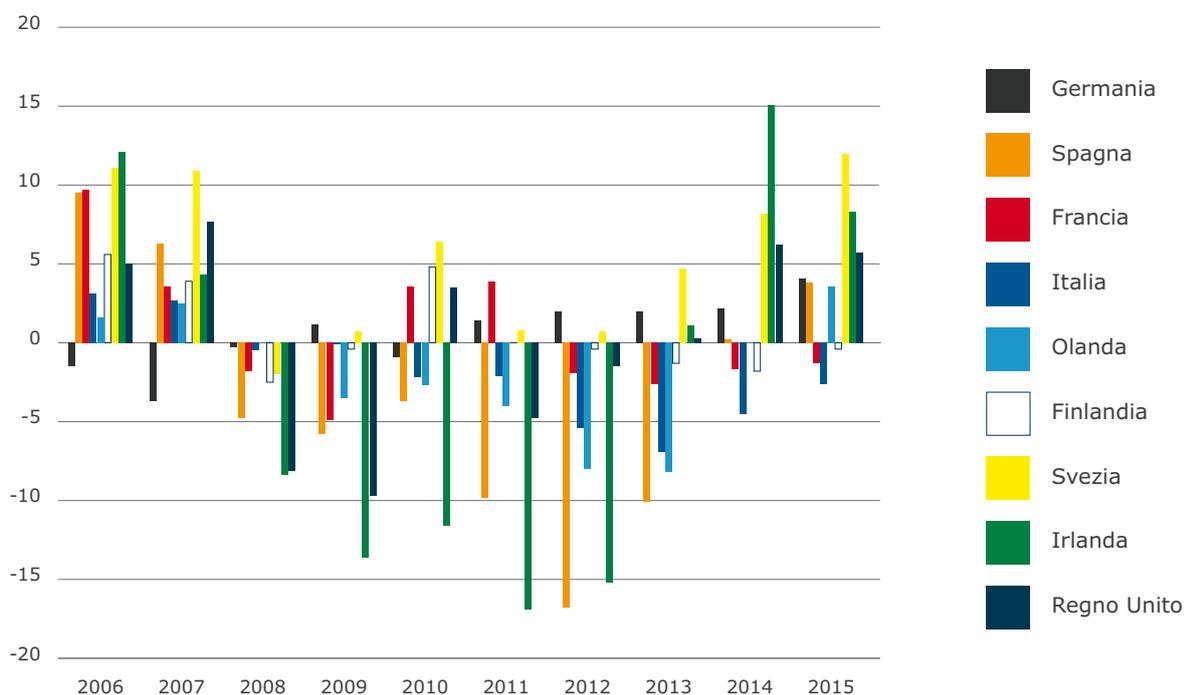
Tabella 4.1 – Indice dei prezzi delle case deflazionato (Deflatore spesa per consumi finali) – Tasso medio di variazione annuale (2006 - 2015)

Paesi	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Belgio	6,4	4,8	1,2	-0,1	1,4	1	0,2	0,3	-1,3	1,3
Bulgaria	12,3	18,4	17,6	-21	-12,3	-8,7	-5,3	0,4	1,5	1,6
Repubblica Ceca	5,7	15,9	7,8	-4,7	-2,3	-1,3	-3,5	-0,8	1,8	3,9
Danimarca	21,4	0,9	-7,9	-13,1	0,3	-4	-5	3,1	3	6,3
Germania	-1,5	-3,7	-0,3	1,2	-0,9	1,4	2	2	2,2	4,1
Estonia	41	12,1	-16,5	-37,1	2,1	2,6	3,2	7,7	13,1	6,8
Irlanda	12,1	4,3	-8,4	-13,6	-11,6	-16,9	-15,2	1,1	15,1	8,3
Grecia	9,7	2,2	-2,5	-4,6	-8	-7,6	-12	-9,1	-5,1	-3,5
Spagna	9,5	6,3	-4,8	-5,8	-3,7	-9,8	-16,8	-10,1	0,2	3,8
Francia	9,7	3,6	-1,8	-4,9	3,6	3,9	-1,9	-2,6	-1,7	-1,3
Croazia	13,9	8,8	-2,5	-8	-7,8	-2,2	-4,6	-5,7	-1,1	-2,4
Italia	3,1	2,7	-0,5	-0,1	-2,2	-2,1	-5,4	-6,9	-4,5	-2,6
Lettonia	41	22	-10,8	-34,9	-8,7	4	-0,4	6,6	4,2	-2,7
Lituania	22,6	19,3	-1,7	-32,8	-8,6	2,4	-3,2	0,2	6,3	4,6
Lussemburgo	8,4	4,6	1,1	-1,8	4	0,7	2,2	3,4	4,1	6,1
Ungheria	:	:	-3,1	-9	-5,9	-6,9	-9,3	-4,3	3,2	11,6
Malta	17	19,5	7,2	-6,2	-1,1	-3,5	0,6	-1,5	2,4	2,8
Olanda	1,6	2,5	0	-3,5	-2,7	-4	-8	-8,2	0	3,6
Austria	2	2,1	-1,1	3,5	4,4	3	4,8	2,9	1,4	3,5
Polonia	:	:	:	-5,3	-6,1	-4,6	-6,6	-4,7	1,1	2,8
Portogallo	-1,4	-1,9	1	1	-1	-6,5	-8,7	-2,7	3,9	2,3
Romania	:	:	:	-27,1	-13,8	-15,8	-9,1	-2,8	-3,2	1,7
Slovenia	14,1	18,8	1,3	-10,3	-1,3	0,9	-8,2	-6	-6,6	1,5
Slovacchia	:	25,7	12,8	-12,8	-5	-5,2	-5,9	-0,4	1,5	5,5
Finlandia	5,6	3,9	-2,5	-0,4	4,8	0	-0,4	-1,3	-1,8	-0,4
Svezia	11,1	10,9	-2	0,7	6,4	0,8	0,7	4,7	8,2	12
Regno Unito	5	7,7	-8,1	-9,7	3,5	-4,8	-1,5	0,3	6,2	5,7

Fonte: Eurostat

Dopo la crisi, il crollo generalizzato dei prezzi espressi in termini reali, per quasi tutti i paesi, (in Italia soprattutto a partire dal 2010), sembra supportare la tesi del FMI (2013), secondo cui le fluttuazioni dei prezzi nel mercato delle abitazioni dei paesi avanzati sono sempre più sincrone, per effetto della globalizzazione⁸. L'entità della diminuzione, tuttavia, presenta una forte variabilità: è più marcata nei paesi dell'est e può dipendere da molteplici fattori, di natura sostanzialmente istituzionale⁹.

Figura 4.1 – Indice dei prezzi delle abitazioni deflazionato, nei maggiori paesi europei (tasso medio di variazione annuale), 2006-2015



Fonte: Elaborazioni su dati Eurostat

Tra i maggiori paesi europei (Figura 4.1), si osserva che, nel periodo immediatamente successivo alla crisi (2009), solo la Germania e la Svezia mostrano un andamento dell'indice dei prezzi reali delle abitazioni lievemente positivo. Nel 2010, una ripresa, ancorché incerta, si registra in Francia, Finlandia, Svezia e Regno Unito. Nel periodo 2011-2013 solo Germania e Svezia non sono interessate da variazioni negative dell'indice dei prezzi, espresso in termini reali, delle abitazioni; a questi paesi si aggiungono l'Irlanda e il Regno Unito, dal 2013. Infine, nell'ultimo anno disponibile (2015), si osserva una sostanziale ripresa dei prezzi reali delle abitazioni nei paesi considerati, fatta eccezione per l'Italia, la Francia e la Finlandia.

La Tabella 4.2 riporta i valori della spesa per consumo finale, degli investimenti, delle esportazioni, del PIL e il tasso medio di variazione del prezzo delle abitazioni nel 2015, considerando come base l'anno 2010. In generale, tranne per la Francia, negli altri Paesi, a una dinamica dell'indice dei prezzi negativa o stazionaria si associa un analogo andamento delle principali variabili macroeconomiche. La Finlandia, l'Italia e la Spagna sono i Paesi che presentano valori del PIL e degli investimenti inferiori o uguali a quelli del 2010. La Finlandia e l'Italia hanno, nello stesso periodo, registrato valori del tasso di variazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni negativi. Al contrario, nei Paesi in cui, nel 2015, i valori dei tassi di variazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni erano relativamente più alti (Svezia, Irlanda e Regno Unito) si è registrata una variazione del PIL positiva. In particolare, tra il 2010 e il 2015, il PIL dell'Irlanda è cresciuto del 36%, mentre Svezia e Regno Unito mostrano un tasso di crescita pari al 10% circa. La Francia ha recuperato e superato i valori del PIL del 2010 (104,8), ma rimane al di sotto della media europea (105,4) e non migliora in termini di occupazione (tasso di disoccupazione in percentuale della popolazione totale pari al 6% circa nel 2014, 2015 e 2016, secondo i dati dell'Eurostat).

Tabella 4.2 – PIL, Spesa finale per consumo, Investimenti, Esportazioni, Tasso di variazione annuale dell'Indice dei prezzi delle abitazioni deflazionato, 2015 (Indice 2010=100)

Paesi	Spesa per consumo finale	Investimenti	Esportazioni beni/servizi	PIL	Tasso medio variazione prezzi delle abitazioni
Germania	106,7	104,1	124,1	108,2	4,1
Spagna	95,2	89,9	123,7	98,8	3,8
Francia	104,2	108,4	122,5	104,8	-1,3
Italia	95,4	81	116,2	96,8	-2,6
Olanda	99,6	102,2	121,3	103,8	3,6
Finlandia	103,8	99,6	102,5	99,8	-0,4
Svezia	108,9	119,1	118,2	110,7	12
Irlanda	102,9	179,5	167	136,9	8,3
Regno Unito	107,3	132,2	114,1	110,4	5,7

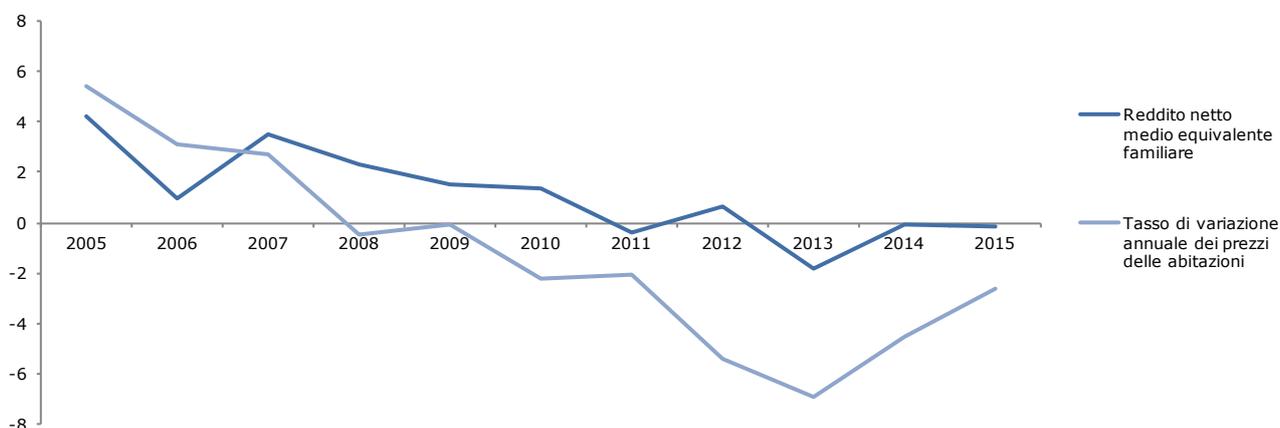
Fonte: Eurostat

Per ciò che concerne la relazione tra prezzi delle abitazioni e redditi familiari, la Figura 4.2 riporta la dinamica del tasso di variazione del prezzo delle abitazioni e del reddito netto medio equivalente familiare, in Italia, tra il 2005 e il 2015, le due variabili mostrano un andamento molto simile. Il rallentamento della crescita dei prezzi delle abitazioni reali è evidente dal 2006; tuttavia, il primo anno in cui si registra una variazione negativa dei prezzi è il 2008. Allo stesso tempo emerge che il tasso di variazione del reddito reale familiare si riduce costantemente dal 2007 al 2011, anno in cui la variazione è negativa. La distanza tra i due tassi di variazione aumenta progressivamente dal 2007 al 2013, raggiungendo un picco nel 2013. Dal 2013 in poi la distanza si riduce. Mentre il tasso di variazione dei redditi reali si stabilizza a zero nel 2014, la dinamica del tasso di variazione dei prezzi delle abitazioni continua a recuperare.

In sintesi, in Italia la correzione del corso dei prezzi correnti e reali delle abitazioni non interviene immediatamente nel 2008-2009, ma solo più tardi (2010). La crisi si manifesta, inizialmente, con un crollo delle compravendite e una relativa stabilità dei prezzi reali. Solo con la seconda recessione del 2012, l'aggiustamento dei prezzi si fa intenso in concomitanza di un ulteriore crollo del numero di transazioni. Negli anni più recenti a fronte di un'ulteriore flessione dei prezzi reali e nominali, via via meno accentuata, si assiste a una lieve ripresa degli scambi che diventa più significativa, e viene confermata dai dati del 2016.

Lo scenario descritto, relativo al periodo post-crisi, dipende dall'indebolimento della domanda, che risente della costante riduzione dei redditi, dell'incertezza sul futuro, delle difficoltà di accesso da parte delle famiglie al mercato del credito («*credit crunch*»), del calo nel numero di mutui concessi, della riduzione del rapporto tra valore dell'immobile e prestito bancario, della discrepanza tra ammontare del prestito richiesto e ottenuto e infine della riduzione strutturale del tasso di risparmio che ha eroso quelle dotazioni iniziali di capitale necessarie per l'acquisto di proprietà immobiliari. Politiche di sostegno ai redditi disponibili assumono dunque un ruolo centrale, in special modo in un contesto di maggiore stabilità della ripresa dei prezzi delle abitazioni.

Figura 4.2 – Tasso annuale di variazione del reddito familiare netto equivalente e del prezzo delle abitazioni



Fonte: Elaborazioni su dati Eurostat

4.2 - IL RUOLO DELLE IMPOSTE IMMOBILIARI NEL DIBATTITO MACROECONOMICO

Negli ultimi anni, la relazione tra politica fiscale e crescita economica è stata oggetto di un ampio dibattito, a livello internazionale. In conseguenza della crisi e della successiva e persistente stagnazione economica, diversi Paesi hanno adottato politiche economiche finalizzate a conciliare l'obiettivo di consolidamento delle finanze pubbliche con quello di stimolo alla crescita economica.

In questo contesto, le principali organizzazioni internazionali (OCSE, Commissione Europea e Fondo Monetario Internazionale) hanno elaborato una serie di raccomandazioni di politica fiscale basate su un ridisegno della composizione del prelievo, a invarianza di gettito complessivo, in modo da salvaguardare gli equilibri di bilancio. Il *tax shift* più favorevole alla crescita si sostanzierebbe nella sostituzione graduale delle imposte sul capitale e sul lavoro con imposte indirette sui consumi e sul patrimonio. Tali raccomandazioni sono state profondamente influenzate da alcuni lavori dell'OCSE (si veda ad esempio Arnold *et al.*, 2011) che hanno classificato le imposte in base al maggiore o minore effetto distorsivo sulla crescita. Le imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare, in particolare, sono quelle meno distorsive e meno recessive, seguite dalle imposte sul consumo. Le imposte con effetto più distorsivo sull'allocazione delle risorse sono invece quelle sul reddito delle imprese e delle persone fisiche (si veda il Box 4.2 per maggiori dettagli).

BOX 4.2 – LE IMPOSTE IMMOBILIARI E LA CRESCITA ECONOMICA

Il legame tra le imposte immobiliari e la crescita economica è stato ampiamente investigato negli ultimi anni, in particolare a seguito di una serie di studi pubblicati nell'ambito del progetto OCSE «*Tax and Economic Growth*» (Johansson *et al.*, 2008).

In particolare, Arnold *et al.* (2011) fornisce evidenza sull'efficacia di politiche volte a spostare gradualmente il prelievo fiscale dal capitale e dal lavoro ai consumi e agli immobili, ai fini della crescita economica. Il lavoro si basa su tre strategie empiriche di stima:

- un'analisi basata su dati aggregati di 21 Paesi OCSE, nel periodo 1971-2004;
- un'analisi basata su dati disaggregati a livello settoriale (21 settori per 13 Paesi OCSE), nel periodo 1981-2001;
- un'analisi di tipo microeconomico basata su un *dataset* che include informazioni disaggregate per 287mila imprese di 12 Paesi europei, per il periodo 1996-2004.

Il rapporto esistente tra imposte sulle imprese, produttività e investimenti è analizzato mediante sia analisi settoriali, sia disaggregate a livello di singola impresa. Utilizzando un approccio metodologico consolidato nella letteratura economica, emerge che le imposte sul reddito di impresa esercitano un effetto negativo su produttività e investimenti.

Il risultato più innovativo deriva però dall'analisi basata sui dati aggregati. Mediante un modello panel «a correzione dell'errore», gli autori stimano gli effetti del *tax mix* sul PIL pro capite nel lungo periodo, classificando le imposte in termini di minore effetto distorsivo sulla crescita. Dai risultati emerge che l'imposta sul reddito delle imprese esercita l'effetto più distorsivo sulla crescita, seguita dall'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalle imposte sui consumi e dalle imposte sulla proprietà immobiliare che presentano, invece, una maggiore neutralità rispetto alla crescita economica. In particolare, un aumento del prelievo sulla proprietà immobiliare potrebbe incentivare altre forme di investimento che presentano tassi di rendimento più elevati, con effetti positivi sulla crescita complessiva.

Questi risultati, condivisi dalla maggioranza degli economisti e coerenti con la teoria economica, sono stati oggetto di ulteriori approfondimenti critici. Bernardi (2013) argomenta che l'effetto positivo del *tax shift* sulla crescita economica non è prevedibile, in particolare nel breve periodo.

Il passaggio dalle imposte dirette a quelle indirette potrebbe esercitare effetti negativi sulla domanda e di conseguenza sulla crescita economica, anche considerando che i moltiplicatori fiscali potrebbero essere

maggiori per le imposte indirette che per le imposte dirette (ECB, 2004).

Recentemente il lavoro di Baiardi *et al* (2017), utilizzando la stessa tecnica econometrica, replica l'analisi originaria, evidenziando che nel lungo periodo l'unica relazione robusta è l'effetto negativo della pressione fiscale sulla crescita economica. Considerando altre metodologie (diversa modalità di stima degli *standard error*) o modificando leggermente il campione analizzato (estendendo il periodo o i Paesi considerati), l'effetto della struttura del prelievo sulla crescita economica non risulta significativo.

Oltre a considerazioni di natura macroeconomica, esistono altri argomenti tradizionalmente a sostegno dell'introduzione/aumento delle imposte immobiliari, basati sui concetti di efficienza e di equità del prelievo (Norregaard, 2013). In base al criterio di efficienza, imposte applicate a basi imponibili rigide, come quelle immobiliari, sono meno distorsive sull'allocazione delle risorse e, di conseguenza, maggiormente neutrali rispetto alle scelte d'investimento. Le imposte immobiliari sono, inoltre, ritenute le fonti più adatte al finanziamento degli enti locali, in base al principio del beneficio (chi paga l'imposta può mettere in relazione l'entità del prelievo con i servizi forniti dal governo locale); infine, presentano rischi relativamente modesti di concorrenza fiscale e forniscono un gettito relativamente poco volatile rispetto al ciclo economico.

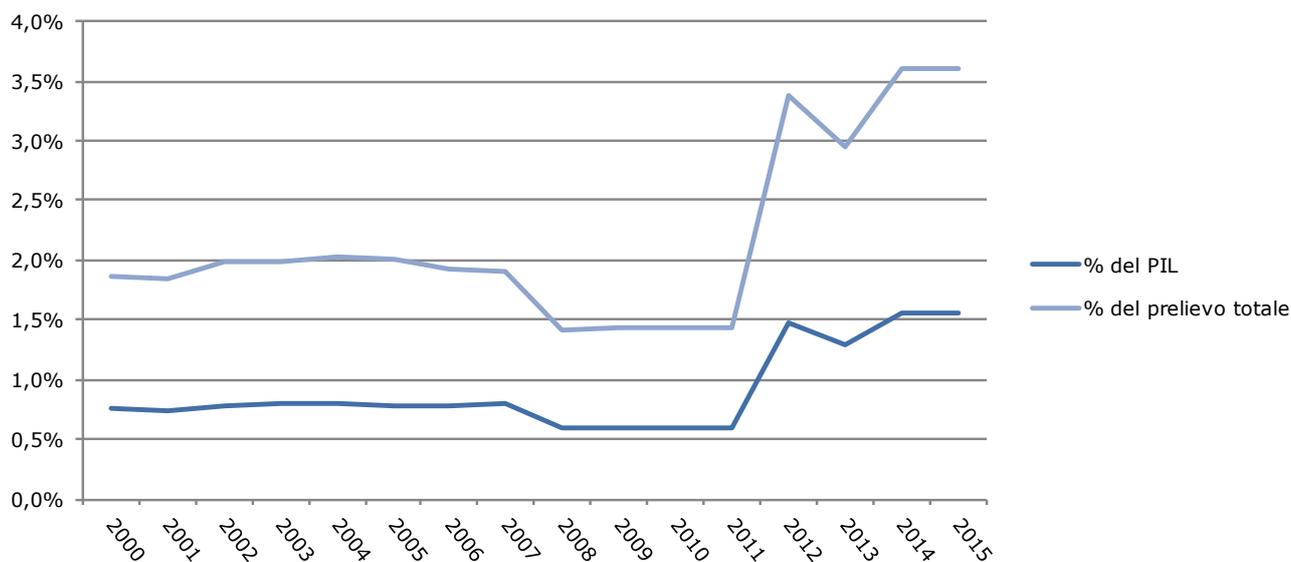
In base a considerazioni di equità, il prelievo immobiliare incide maggiormente sui decili più ricchi della popolazione che detengono la maggior quota di ricchezza immobiliare. Vi è tuttavia un ampio dibattito su questo tema, soprattutto in considerazione della circostanza che le imposte sull'abitazione principale in alcuni paesi, tra cui l'Italia, incidono invece maggiormente sulle classi di reddito medio-basse.

Alcuni studi mostrano infine come il prelievo sulla proprietà immobiliare possa limitare le speculazioni e quindi la volatilità dei prezzi degli immobili e conseguentemente favorire la stabilità economica (Blöchliger *et al*, 2015). La questione è tuttavia controversa in letteratura e non mancano studi che sostengono l'inefficacia delle imposte sulla proprietà nel prevenire variazioni dei prezzi immobiliari.

4.2.1 LE IMPOSTE IMMOBILIARI IN ITALIA E NEL CONFRONTO INTERNAZIONALE

La dinamica del prelievo immobiliare, in percentuale del prodotto interno lordo e del prelievo totale, tra il 2000 e il 2015, è rappresentata nella Figura 4.3. L'andamento è stato influenzato dalle manovre di consolidamento dei conti pubblici che hanno incrementato il prelievo immobiliare in misura significativa.

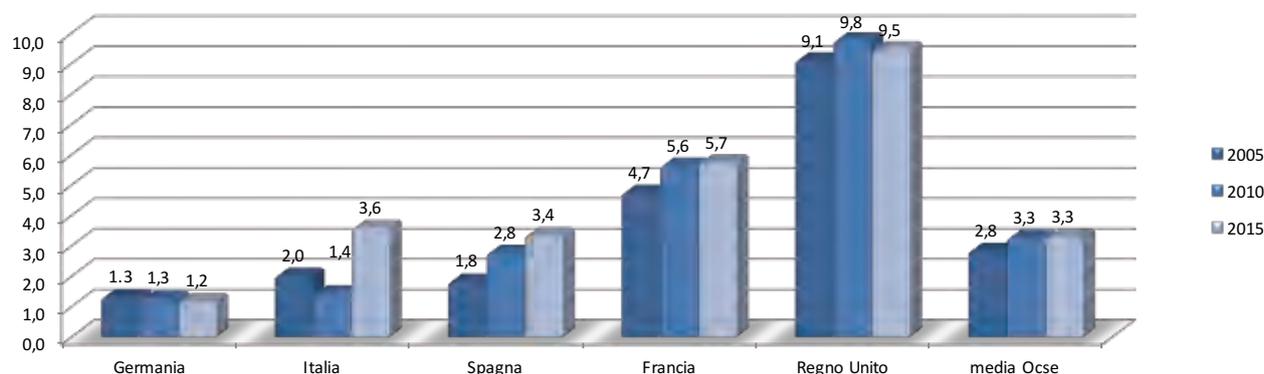
Figura 4.3 – Imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare in Italia, 2000-2015



Fonte: Elaborazioni su dati OCSE

Il prelievo sulla proprietà immobiliare, in percentuale del PIL e delle entrate totali, è stato sostanzialmente stabile in Italia prima del 2007. Successivamente, a seguito di due importanti interventi normativi riguardanti l'imposta immobiliare gravante sulle abitazioni principali, nel 2007 e nel 2008 (il primo aumentava la detrazione e il secondo esentava l'abitazione principale dal pagamento dell'ICI), il prelievo è sceso a un valore inferiore all'1,5% del prelievo totale. Nel 2012, con le modifiche introdotte dal D. L. n. 201/2011, la quota del prelievo immobiliare sul gettito totale è più che raddoppiata, passando dall'1,4% del 2011 al 3,4% del 2012, riportando il prelievo in Italia in linea con la media OCSE. In particolare, dalla Figura 4.4 emerge che, nel 2015, la quota di gettito da imposte immobiliari sulle entrate totali è pari, in Italia, al 3,6%, inferiore al Regno Unito (9,5%) e alla Francia (5,7%) ma, superiore alla Germania (1,2%) e sostanzialmente in linea con la Spagna (3,4%) e con la media dei paesi OCSE (3,3%).

Figura 4.4 – Il prelievo sul patrimonio immobiliare in percentuale del prelievo totale - Principali paesi europei – Anni 2005, 2010 e 2015



Fonte: Elaborazioni su dati OCSE

Tra il 2010 e il 2015, la quota del prelievo immobiliare è sostanzialmente stabile in Germania e in Francia; aumenta leggermente in Spagna (+0,6 punti percentuali) e diminuisce lievemente nel Regno Unito che, tuttavia, partiva da livelli di tassazione immobiliare relativamente più elevati rispetto ai maggiori Paesi europei (9,8% del prelievo totale nel 2010).

Il legislatore italiano, dunque, ha dato piena attuazione alle raccomandazioni – in materia fiscale - delle organizzazioni internazionali, operando una modifica della composizione del prelievo nella direzione di un aumento della tassazione immobiliare. L'evoluzione normativa è stata complessa e non sempre lineare, come si evince dalla descrizione più dettagliata riportata nel paragrafo 4.3.

4.3 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI IN ITALIA

Il prelievo sugli immobili, in Italia, presenta una componente di imposizione diretta, che incide sul reddito effettivo e figurativo e sul valore patrimoniale derivato dalle rendite catastali, e una componente di imposizione indiretta che ha come presupposto una transazione economica, intesa sia come trasferimento dei diritti reali a titolo oneroso o gratuito, sia come registrazione di un contratto di locazione.

Il livello di imposizione è diversificato sia in funzione della natura degli immobili (terreni, fabbricati a uso abitativo, industriale o commerciale) sia dei soggetti passivi (da un lato, imprese e professionisti; dall'altro, soggetti che non esercitano attività di impresa e di lavoro autonomo).

Nel sistema tributario italiano esiste, inoltre, un'importante distinzione tra l'abitazione principale, destinata a soddisfare l'esigenza abitativa e le altre unità immobiliari possedute a scopo produttivo, d'investimento o tenute a disposizione. L'abitazione principale non concorre alla formazione del reddito ai fini IRPEF e gode di importanti agevolazioni fiscali, tra le quali la detraibilità degli interessi passivi sui mutui ipotecari contratti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile.

Il trattamento fiscale dell'abitazione principale è stato oggetto di numerosi interventi normativi, negli ultimi anni.

I passaggi rilevanti sono stati:

- I. l'esenzione delle abitazioni principali dall'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), nel 2008;
- II. l'introduzione, nel 2012, dell'IMU anche sull'abitazione principale, in sostituzione sia dell'IRPEF e delle relative addizionali applicate ai redditi fondiari degli immobili non locati sia dell'ICI;
- III. l'esenzione parziale dall'IMU, nel 2013, per alcune tipologie di immobili, tra cui l'abitazione principale;
- IV. l'esenzione dall'IMU, dal 2014, per le abitazioni principali, ad eccezione delle cosiddette abitazioni di lusso, vale a dire le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- V. l'introduzione del tributo per i servizi indivisibili (TASI) sull'abitazione principale, sia per il proprietario o titolare di altro diritto reale sia per il detentore, dal 2014;
- VI. l'eliminazione della TASI, a decorrere dal 2016, prevista per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale da parte del possessore o del detentore, per effetto della Legge n. 208 del 2015 (Legge di Stabilità 2016), ad eccezione delle abitazioni di lusso. Tale misura ha completato, di fatto, il processo di riduzione della pressione fiscale sull'abitazione principale iniziato con l'esenzione dal pagamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e dell'imposta municipale propria (IMU)¹.

Il trattamento fiscale degli immobili non adibiti ad abitazione principale prevede al contrario l'assoggettamento all'IMU e, qualora locati, l'imponibilità ai fini IRPEF o, in alternativa, al regime opzionale della «cedolare secca». Nel complesso, la tassazione degli immobili in Italia si articola nei seguenti principali tributi:

- I. le imposte di natura reddituale, l'IRPEF e l'IRES, con le relative addizionali. Tali imposte sono dovute da chi possiede fabbricati a titolo di proprietà, o altro diritto reale. L'IRPEF dal 2012 non è dovuta sui fabbricati non locati, poiché assoggettati a IMU, ma dal 2014 è applicabile, nella misura del 50%, se tali fabbricati si trovano nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale. L'IRES è applicata sui proventi derivanti da «immobili patrimonio» (cioè immobili che non rappresentano beni strumentali e la cui produzione o scambio non è oggetto dell'attività di impresa). In alternativa alla tassazione del reddito da immobili, è prevista, limitatamente alle abitazioni, l'opzione di un'imposta sostitutiva sul reddito la «cedolare secca», introdotta dal D.Lgs. n. 23/2011 in luogo dell'IRPEF. Il regime della «cedolare secca» consiste nell'applicazione di un'imposta fissa pari al 21% per i contratti a canone libero e al 19% per i contratti a canone concordato (quest'ultima aliquota è stata poi ridotta al 15% e infine al 10% per il periodo 2014-2017). I contribuenti che non optano per questo regime devono versare, oltre all'IRPEF e alle relative addizionali, anche le imposte di registro (e di bollo) sui contratti di affitto, che variano dallo 0,5% al

- 2% del canone annuo, per ciascuna annualità prevista nel contratto e incidono ovviamente sul reddito da locazione.
- II. Un'imposta di natura patrimoniale: l'IMU, introdotta dagli artt. 8 e 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011 e la cui applicazione è stata successivamente anticipata a decorrere dal 2012 dall'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011 («Decreto Salva-Italia»). La disciplina dell'IMU prevede l'incremento della base imponibile realizzato applicando alle rendite catastali coefficienti moltiplicativi più elevati rispetto a quelli dell'ICI. In origine, l'applicazione dell'IMU, per l'anno 2012, è stata caratterizzata anche dall'attribuzione di una quota del gettito allo Stato, pari alla metà dell'importo calcolato applicando l'aliquota standard dello 0,76% alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione, in particolare, dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali a uso strumentale. Dal 2013 è stata soppressa la quota di imposta riservata allo Stato ed è stato attribuito all'erario il gettito dell'IMU, derivante dagli immobili a uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76%. In relazione a questi fabbricati, i Comuni conservano solo la potestà di aumentare sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76% e di disporre del gettito addizionale. Dal 2014, non sono più assoggettate all'IMU le abitazioni principali, ad eccezione di quelle di lusso.
 - III. Un tributo sui servizi indivisibili: la TASI, introdotta dall'art. 1, commi 639 e seguenti, della legge n. 147 del 2013, avendo la stessa base imponibile dell'IMU presenta una forte affinità con questa imposta sebbene, al contempo, se ne diversifichi. Nel presupposto impositivo della TASI rientra, infatti, non solo il possesso, ma anche la detenzione di immobili e sono, al contrario, esclusi i terreni agricoli. La legge di stabilità 2016 ha eliminato l'imposizione TASI sulle abitazioni principali sia del possessore sia del detentore, escluse quelle di lusso.
 - IV. Le imposte sul trasferimento degli immobili a titolo oneroso: l'IVA, le imposte di registro e bollo, e le imposte ipotecaria e catastale. In particolare, le imposte ipotecarie e catastali sono in somma fissa per i trasferimenti onerosi e in percentuale per la parte non agevolata di successioni e donazioni. Inoltre, negli anni più recenti, le aliquote IVA del 4% (sull'acquisto dell'abitazione principale) e del 10% (sugli acquisti di immobili non di lusso che non rientrano nell'ambito dell'agevolazione sull'abitazione non di residenza) sono rimaste invariate, mentre, l'aliquota ordinaria applicata agli acquisti dei fabbricati di lusso, è aumentata progressivamente dal 20% al 22%; le altre imposte sono state modificate dal 2014, con una riduzione dell'incidenza della tassazione immobiliare complessiva (dal 10% al 9%) e, in particolare, della tassazione relativa all'abitazione principale (dal 3% al 2%).
 - V. Le imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito, ovvero su successioni e donazioni. In questo caso il prelievo varia a seconda del grado di parentela tra cedente e beneficiario, con un'aliquota compresa tra il 4% e l'8%, cui si aggiungono le imposte ipotecaria e catastale rispettivamente fissate al 2% e all'1%. E' inoltre prevista una franchigia di un milione di euro per i parenti in linea retta e di 100mila euro per fratelli e sorelle.

Nella Tabella 4.3 si osserva come la composizione e le variazioni del prelievo immobiliare in Italia, dal 2012 al 2016, riflettono le numerose modifiche legislative intervenute in questo ambito, negli ultimi anni, e descritte in precedenza. La più rilevante, in termini di impatto sul gettito, è l'esenzione per le abitazioni principali dal pagamento della TASI, dal 2016. Per questo motivo, il totale delle imposte gravanti a vario titolo sugli immobili (a carico sia dei soggetti privati sia di professionisti e imprese), nel 2016, è nuovamente inferiore a 40 miliardi di euro, contrariamente a quanto registrato nel 2014 e 2015, anni in cui si sono osservati valori superiori ai 42 miliardi di euro (Tabella 4.3). La flessione di circa 3,8 miliardi di euro è quasi interamente dipendente dall'abolizione della TASI per l'abitazione principale.

In sostanza, le imposte di natura «reddituale» aumentano di 0,95 miliardi tra il 2012 e il 2013, ma non subiscono variazioni di rilievo tra il 2013 e il 2016 (passando da 8,74 a 8,21 miliardi), con una ricomposizione interna per effetto dell'introduzione della «cedolare secca» e dell'esenzione per i redditi figurativi degli immobili assoggettati a IMU. In particolare, l'IRPEF è diminuita, nel periodo considerato, di circa 0,36 miliardi di euro; per contro l'imposta sostitutiva (c.d. cedolare secca) è aumentata di 0,84 miliardi, evidenziando una dinamica delle adesioni al regime opzionale complessivamente più favorevole. Tra le imposte patrimoniali, l'IMU, di natura

ricorrente, è pari nel 2016, a 18,8 miliardi; e la TASI sui servizi indivisibili a 1,1 miliardi. Si osserva, pertanto, che il gettito complessivo IMU-TASI del 2016 (19,9 miliardi di euro) è diminuito in misura significativa rispetto al 2012 (24,4 miliardi di euro). Nella Tabella 4.3 si evidenzia che gran parte del gettito IMU deriva dai fabbricati non adibiti ad abitazione principale: 18,7 miliardi di euro, nel 2016. A differenza dell'IMU, il gettito derivante dalla TASI è generato per la maggior parte dal trattamento fiscale dell'abitazione principale, negli anni 2014 e 2015 (3,5 e 3,6 miliardi di euro, rispettivamente), e si è annullato, dal 2016, per effetto dell'esenzione.

Le imposte indirette sui trasferimenti e sulle locazioni diminuiscono nel 2013 e 2014, rispetto al 2012, ma poi crescono gradualmente nel periodo successivo (nel 2016 sono pari a circa 10,7 miliardi di euro), per effetto dell'andamento del mercato residenziale che nel 2016 ha registrato un incremento, rispetto all'anno precedente, pari al 18,9% di unità abitative comprate e vendute¹⁰; complessivamente, il volume di compravendite è risultato il più alto dal 2012.

Rispetto alla precedente edizione di «Immobili in Italia» (pubblicata nel gennaio 2015), la serie storica del gettito immobiliare è stata aggiornata. Per questo motivo, i dati relativi al 2014, anno preso in esame in entrambi i volumi, possono lievemente differire.

Tabella 4.3 – Il prelievo sugli immobili 2012-2016 (miliardi di euro)¹¹

Tipo	2012	2013	2014	2015	2016
Imposte di natura "reddituale" (1)	7,79	8,74	8,19	8,17	8,21
<i>IRPEF*</i>	5,92	6,55	5,78	5,5	5,56
<i>IRES</i>	0,64	0,69	0,65	0,6	0,58
<i>Cedolare secca sulle locazioni di abitazioni</i>	1,23	1,5	1,76	2,07	2,07
Imposte di natura "patrimoniale" (2)	24,4	20,2	24,8	24,9	19,9
IMU di cui	24,4	20,2	20,1	20,1	18,8
<i>Abitazione principale</i>	4,1	0,46	0,1	0,1	0,1
<i>Altri fabbricati</i>	20,3	19,77	20,0	20,0	18,7
TASI di cui	-	-	4,7	4,8	1,1
<i>Abitazione principale</i>			3,5	3,6	0,0
<i>Altri fabbricati</i>			1,2	1,2	1,1
Imposte indirette su trasferimenti e locazioni (3)	10,84	9,65	9,60	10,15	10,70
<i>IVA</i>	4,95	4,12	4,43	4,79	4,89
<i>Registro e bollo</i>	2,21	2	2,24	2,35	2,72
<i>Ipotecaria e catastale</i>	2,07	1,94	1,47	1,5	1,53
<i>Successioni e donazioni</i>	0,58	0,62	0,58	0,67	0,72
<i>Registro e bollo su locazioni</i>	1,03	0,97	0,88	0,84	0,84
Totale (1)+(2)+(3)	43,02	38,59	42,59	43,22	38,81

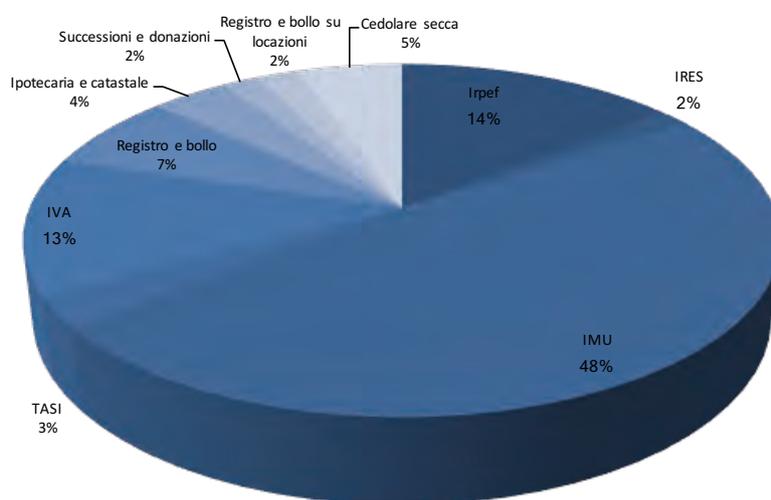
*Il dato relativo all'IRPEF degli anni 2012, 2013, 2014 e 2015 è stato stimato mediante il modello di microsimulazione IRPEF, applicato ai dati dichiarativi di ciascun anno d'imposta e utilizzando l'aliquota marginale. Il dato reddituale del 2015 è stato proiettato al 2016.

Fonte: Elaborazioni su dati del Dipartimento delle Finanze

La composizione percentuale del gettito complessivo (Figura 4.5) mostra che, nel 2016, circa il 48% delle entrate deriva dall'IMU, e solo il 3% dalla TASI, per effetto dell'esenzione dal pagamento dell'imposta sulle abitazioni principali. Il gettito da imposte di natura reddituale è pari al 21% del totale ed è in gran parte attribuibile all'IRPEF (14% del totale) e alla «cedolare secca» sulle locazioni abitative (5%) il cui gettito cresce

di anno in anno. L'IVA sulle compravendite di immobili rappresenta il 13% delle entrate complessive, mentre le imposte di registro e bollo costituiscono, nel 2016, il 7% del totale. Poco significative risultano le entrate tributarie da successioni e donazioni (pari al 2% del prelievo complessivo) e quelle da imposte ipotecarie e catastali (pari al 4% del totale).

Figura 4.5 – Composizione (%) del prelievo sugli immobili 2016



Fonte: Elaborazioni su dati del Dipartimento delle Finanze

Un quadro della normativa vigente al 2016 è riportato nella Tabella 4.4 che descrive il regime fiscale applicato alle abitazioni principali e agli immobili concessi in locazione o tenuti a disposizione.

Tabella 4.4 – Trattamento fiscale delle abitazioni (principali e secondarie tenute a disposizione o concesse in locazione) - 2016

TIPOLOGIA	IRPEF	IMU	TASI
Abitazione principale	<p>Deducibilità dal reddito complessivo di un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'abitazione principale e delle relative pertinenze.</p> <p>(Art. 10, comma 3-bis del TUIR)</p>	<p>L'imposta non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa.</p> <p>L'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 è assoggettabile all'imposta. Si applica la detrazione di cui al comma 10 dell'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011.</p> <p>(Art. 13, commi 2, 6 e 10 del D. L. n. 201 del 2011)</p>	<p>Il tributo non si applica all'abitazione principale, come definita ai sensi dell'IMU.</p> <p>L'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 è assoggettabile all'imposta.</p> <p>(Art. 1, commi 639 e 669 della legge n. 147 del 2013)</p>
Immobile a disposizione	<p>Non assoggettabile</p> <p>(Art. 8, comma 1, del D. Lgs. n. 23 del 2011)</p> <p>Il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale concorre alla formazione della base imponibile dell'IRPEF nella misura del 50%.</p> <p>(Art. 9, comma 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011)</p>	<p>Assoggettabile</p> <p>Aliquota di base 0,76% variabile in aumento o in diminuzione fino a 0,3 punti percentuali. (1,06% - 0,46%)</p> <p>(Art. 13, comma 6, del D. L. n. 201 del 2011)</p>	<p>Assoggettabile</p> <p>L'aliquota massima complessiva dell'IMU e della TASI non può superare i limiti prefissati per la sola IMU, come stabilito dal comma 677 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2013.</p> <p>(Art. 1, commi 640 e 677 della legge n. 147 del 2013)</p>
Immobile locato	<p>Assoggettabile</p> <p>Il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locare congiuntamente all'abitazione può essere assoggettato alla cedolare secca del 21%.</p> <p>Per i contratti di locazione a canone concordato, anche di natura transitoria, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'art. 1, comma 1, lett. a) e b) del D. L. n. 551 del 1988 e negli altri ad alta densità abitativa l'aliquota, precedentemente fissata al 19%, è ridotta al 15%.</p> <p>Per il quadriennio 2014-2017, la stessa è ulteriormente ridotta al 10%.</p> <p>(Art. 3 del D. Lgs. n. 23 del 2011 e art. 9 del D. L. n. 47 del 2014)</p>	<p>Assoggettabile</p> <p>Aliquota di base 0,76% variabile in aumento fino a 0,3 punti percentuali o in diminuzione fino a 0,4% (1,06% - 0,4%)</p> <p>(Art. 13, commi 6 e 9, del D. L. n. 201 del 2011)</p> <p>Per gli immobili locati a canone concordato l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento.</p> <p>(Art. 1, comma 53 della legge n. 208 del 2015)</p>	<p>Assoggettabile</p> <p>L'aliquota massima complessiva dell'IMU e della TASI non può superare i limiti prefissati per la sola IMU, come stabilito dal comma 677 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2013.</p> <p>(Art. 1, commi 640 e 677 della legge n. 147 del 2013)</p> <p>Per gli immobili locati a canone concordato l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento.</p> <p>(Art. 1, comma 54 della legge n. 208 del 2015)</p>

Viene di seguito valutato l'impatto complessivo del prelievo fiscale (che comprende non solo le imposte sul reddito e sostitutive o integrative dell'imposizione sul reddito, ma anche quelle definite generalmente patrimoniali, di fatto basate sulle rendite catastali) su individui e famiglie italiane. A tale scopo, è stata stimata l'incidenza delle imposte immobiliari sul reddito degli immobili ai valori di mercato, con l'ausilio del modello di microsimulazione tax-benefit del Dipartimento delle Finanze¹². L'indicatore standard di incidenza è calcolato distinguendo le tipologie di utilizzo dell'immobile: abitazioni principali (soggette a IMU, e solo per le case di lusso), abitazioni concesse in locazione (soggette a Irpef o cedolare, a IMU e TASI e alle eventuali addizionali IRPEF) e abitazioni tenute a disposizione (soggette in piccola parte a IRPEF, a IMU e TASI e alle eventuali addizionali all'IRPEF).

La Tabella 4.5 riporta per le famiglie italiane l'ammontare del prelievo sugli immobili, distinti per tipologia di utilizzo e la relativa incidenza sul reddito ai valori di mercato.

Tabella 4.5 – Imposte dirette sui fabbricati distinti per tipologia d'uso - 2016 (Ammontare e incidenza sul reddito)

	Ammontari (milioni)	Incidenza
Tassazione su reddito da locazione dichiarato	14.374	
Redditi da locazione dichiarati (con cedolare o meno)	44.848	32,10%
Tassazione su reddito da locazione imputato, altri fabbricati	8.038	
Redditi da locazione figurativi per altri fabbricati non locati	58.169	13,80%
IMU su abitazioni principali di lusso (A1, A8, A9)	57	
Reddito da locazione figurativo, totale abitazioni principali	143.121	0,04%
Reddito da locazione per abitazioni principali di lusso	412	13,80%

Fonte: Modello di Microsimulazione tax-benefit del Dipartimento delle Finanze

I risultati sono coerenti con la struttura impositiva vigente. Le abitazioni principali sono esenti da imposte ricorrenti (ad eccezione delle abitazioni di lusso). In particolare, rapportando l'IMU sulle abitazioni principali di lusso all'ammontare dei relativi redditi figurativi di mercato, si ottiene la stessa incidenza che si osserva per il complesso dei fabbricati tenuti a disposizione (13,8%).

L'incidenza della tassazione per i fabbricati concessi in locazione e dichiarati, invece, è più che doppia (32,1%) rispetto agli altri casi – redditi figurativi e redditi da locazione per abitazioni principali di lusso - sia per l'effetto congiunto di prelievo IRPEF e addizionali locali cui si aggiungono le imposte patrimoniali comunali; sia per le elevate aliquote IRPEF¹³.

Nel seguito, il paragrafo 4.4 sarà interamente dedicato a una prima valutazione dell'impatto – in termini distributivi e di gettito - sul sistema economico e sul benessere di individui e famiglie, dell'abolizione della TASI sull'abitazione principale e dell'introduzione della «cedolare secca».

4.4 EFFETTI DI ALCUNE MISURE DI FISCALITÀ IMMOBILIARE

Negli ultimi anni, sono state adottate due importanti misure, nell'ambito della fiscalità immobiliare: l'abolizione della TASI sugli immobili destinati ad abitazioni principali e il regime opzionale di «cedolare secca».

L'abolizione della TASI s'inserisce nel quadro delle misure volte a ridurre il carico fiscale sulle famiglie e sostenere la ripresa incentivandone i consumi. La valutazione dell'impatto di tale misura è oggetto del paragrafo 4.4.1.

Se da un lato, il trattamento fiscale di favore sugli immobili destinati ad abitazione principale ha contribuito, nel tempo, a determinare una struttura proprietaria molto diffusa, dall'altro, ha disincentivato il mercato delle locazioni, ponendo un freno alla mobilità dei cittadini. L'introduzione della «cedolare secca» aveva dunque, in generale, l'obiettivo di ridurre il *tax gap* nel mercato delle locazioni, favorendo l'emersione delle basi imponibili, e incentivare l'affitto di abitazioni che i proprietari avrebbero tenuto a disposizione, in assenza di una norma

agevolativa. Tra gli obiettivi della misura vi sono anche: i) la riduzione del cuneo fiscale sugli affitti, con l'obiettivo di attenuare la convenienza del ricorso al mercato irregolare (mediante l'applicazione di un'aliquota ridotta proporzionale, in luogo della tassazione progressiva con aliquote marginali spesso elevate); ii) l'allineamento della fiscalità del reddito immobiliare a quella dei rendimenti delle attività finanziarie, per assicurare una maggiore neutralità dell'imposizione; iii) la semplificazione degli obblighi fiscali (tra cui, ad esempio, la cancellazione del versamento annuale dell'imposta di registro).

Dopo sei anni dalla sua introduzione, i dati disponibili consentono una valutazione degli effetti della «cedolare secca» sia sotto il profilo distributivo (paragrafo 4.4.1) sia sotto quello dell'emersione delle basi imponibili (paragrafo 4.4.2).

4.4.1 L'ESENZIONE DALLA TASI DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto l'esenzione dal pagamento della TASI per le abitazioni principali «non di lusso». A decorrere dall'anno 2016, dunque, la TASI (come l'IMU) è applicata esclusivamente agli immobili diversi dall'abitazione principale¹⁴. L'esenzione per l'abitazione principale ha interessato 19,5 milioni di contribuenti, principalmente pensionati e dipendenti.

BOX 4.3 – L'ESENZIONE TASI SULLE ABITAZIONI PRINCIPALI

L'esenzione dalla TASI, stabilita dal comma 14 dell'art. 1 della Legge n. 208 del 2015, è riconosciuta esclusivamente agli immobili destinati ad abitazione principale¹⁵, accatastati in una categoria diversa dalla A/1, A/8 e A/9, e alle relative pertinenze. Riguardo a queste ultime, si precisa che si tratta delle unità immobiliari censite nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 e che l'esenzione spetta a una sola unità per ciascuna categoria. Il beneficio è previsto non solo per il possessore ma anche per il detentore che destina l'unità immobiliare ad abitazione principale. Nelle altre ipotesi, il detentore, è tenuto a pagare una parte del tributo complessivamente gravante sull'immobile, compresa tra il 10% e il 30%, secondo quanto stabilito dal regolamento comunale; se l'amministrazione locale non decide in proposito, la quota a carico del detentore s'intende fissata al 10%.

Il beneficio fiscale si estende a tutti i casi in cui il legislatore ha equiparato all'abitazione principale il possesso dell'immobile ai fini IMU, come, ad esempio, nell'ipotesi di assegnazione della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Inoltre, il comma 10 della Legge di Stabilità 2016 interviene in materia di IMU sugli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado, che li utilizzano come abitazione principale, prevedendo la riduzione al 50% della base imponibile. Per aver diritto all'agevolazione fiscale, è richiesto che il contratto di comodato sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e abbia la residenza anagrafica e la dimora abituale nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Infine, la Legge di Stabilità 2016, all'art. 1, ai commi 53 e 54, ha introdotto, per gli immobili concessi in locazione a canone concordato, la riduzione del 25% dell'IMU e della TASI calcolate tenendo conto delle rispettive aliquote deliberate dal Comune.

Sulla base dei versamenti relativi all'anno 2015 (e del relativo incrocio con le dichiarazioni dei redditi dei contribuenti), il minor gettito TASI per il possesso di abitazione principale è stato pari a 3.521 milioni di euro, sostanzialmente in linea con la valutazione *ex-ante*¹⁶. L'importo include i versamenti 2015 (oltre 50 milioni di euro) effettuati da soggetti diversi dalle persone fisiche (sostanzialmente IACP, cooperative a proprietà indivisa) per gli immobili assimilati all'abitazione principale e parimenti esentati (Tabella 4.6).

La valutazione sulla base dei dati di gettito disponibili riflette gli aumenti/diminuzioni di aliquote e detrazioni¹⁷ deliberati dai Comuni, per l'anno 2015.

Tabella 4.6 – Distribuzione percentuale per tipologia di reddito prevalente dei contribuenti della TASI versata nel 2015 per le abitazioni principali (non di lusso)

Reddito prevalente IRPEF	Gettito 2015	%
Pensione	1.408	40.0%
Lavoro Dipendente	1.177	33.4%
Impresa	112	3.2%
Lavoro Autonomo	105	3.0%
Fabbricati e/o Terreni	268	7.6%
Altro	205	5.8%
n.d.	246	7.0%
Totale	3.521	100.0%

Fonte: Dichiarazioni dei redditi - Dipartimento delle Finanze

La Tabella 4.7 riporta il numero dei contribuenti TASI ed evidenza, per ciascuna categoria di reddito prevalente, il beneficio medio derivante dall'abolizione del prelievo.

Si osserva che il 75,2% dei beneficiari della misura sono pensionati (7,6 milioni di contribuenti) e lavoratori dipendenti (7 milioni di contribuenti). Non è invece possibile ripartire il 9,6% del gettito tra le categorie di percettori di reddito, in mancanza della dichiarazione di questi contribuenti¹⁸.

Il beneficio medio è pari a 175 euro e varia da un minimo di circa 165 euro per i lavoratori dipendenti, a un massimo di circa 243 euro per i lavoratori autonomi.

Tabella 4.7 – Distribuzione dei proprietari di abitazioni principali (non di lusso) per tipologia di reddito prevalente e beneficio medio derivante dall'abolizione della TASI

Reddito prevalente	Numero contribuenti (milioni)	%	Beneficio Medio (in euro)
Pensione	7,6	39,20%	181
Lavoro Dipendente	7	36,00%	165
Impresa	0,7	3,40%	167
Lavoro Autonomo	0,4	2,20%	243
Fabbricati e/o Terreni	1,2	5,90%	228
Altro	0,7	3,70%	200
n.d.	1,9	9,60%	129
Totale	19,5	100%	175

Fonte: Dichiarazioni dei redditi - Dipartimento delle Finanze

I profili distributivi dell'esenzione TASI possono essere ulteriormente analizzati con l'ausilio del modello di microsimulazione «Tax Benefit» del Dipartimento delle Finanze, che consente di valutare l'impatto della misura sul reddito disponibile delle famiglie italiane.

Il modello «Tax Benefit» è costruito utilizzando i dati dell'indagine campionaria Istat EU-SILC sui redditi e sulle condizioni di vita delle persone e delle famiglie italiane, opportunamente integrati con i dati estratti dalle dichiarazioni fiscali e dagli archivi catastali. Per simulare l'abolizione della TASI nel 2016, la ricostruzione tiene conto delle aliquote e delle detrazioni deliberate dai Comuni. L'insieme delle informazioni è infine riponderato e calibrato per microsimulare le policy, nell'anno d'interesse.

L'impatto redistributivo è stato valutato considerando le variazioni del carico fiscale sul reddito per ciascuna famiglia, classificati in decimi di «reddito equivalente». La popolazione è raggruppata cioè in dieci classi di uguale ampiezza, ordinate in base al reddito familiare e al numero e tipo di componenti, tenuto conto delle

economie di scala che scaturiscono dalla convivenza. La scala di equivalenza adottata è fondata sull'ipotesi che le economie di scala crescano col numero di componenti della famiglia.

La Tabella 4.8 riporta la variazione media del reddito per i beneficiari dell'abrogazione della TASI e la distribuzione del beneficio per decimi di reddito equivalente.

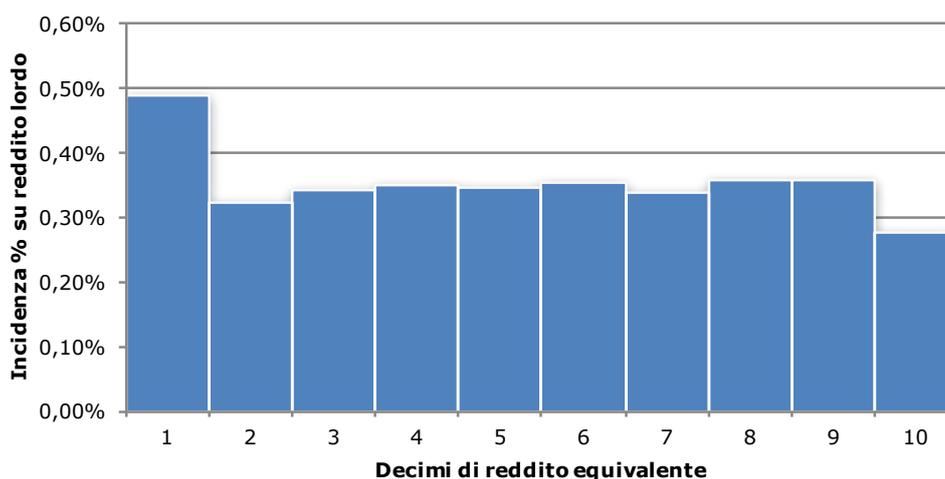
Tabella 4.8 – Beneficio derivante dall'abrogazione della TASI, distribuzione per decimi di reddito equivalente – anno 2016

Decimi reddito equivalente	Reddito lordo (milioni di euro)	Medie TASI	Incidenza TASI su reddito
1	15.075	122	0.49%
2	38.774	118	0.32%
3	53.099	123	0.34%
4	68.784	129	0.35%
5	87.456	138	0.34%
6	100.956	145	0.35%
7	115.053	152	0.34%
8	138.779	172	0.36%
9	183.580	203	0.36%
10	348.649	285	0.27%
Totale	1.150.205	174	0.33%

Fonte: Elaborazioni con il modello Tax Benefit del Dipartimento delle Finanze

Il beneficio medio derivante dall'abrogazione della TASI sulle abitazioni principali è stimato in 174 euro; inoltre, i soggetti per i quali il beneficio in assoluto è maggiore sono quelli che percepiscono un reddito equivalente più elevato.

Figura 4.6 – Incidenza percentuale del beneficio fiscale per decimi di reddito equivalente



Fonte: Elaborazioni con il modello Tax Benefit del Dipartimento delle Finanze

Osservando l'incidenza percentuale rispetto al reddito (Figura 4.6), emerge un andamento della detassazione leggermente differenziato (Figura 4.6), ma sostanzialmente proporzionale: da un lato, il beneficio è maggiore per il decimo più povero; dall'altro, il beneficio è minore per i più ricchi (per i quali l'ammontare della TASI rappresenta una quota modesta di un reddito molto elevato). L'esenzione ha migliorato la redistribuzione



dei redditi, con riferimento, in particolare, ai decimi più bassi di reddito. In conclusione, i recenti interventi nell'ambito della tassazione immobiliare hanno realizzato l'obiettivo di indirizzare i maggiori benefici sui contribuenti appartenenti ai decimi di reddito più bassi e con una più elevata propensione al consumo.

4.4.2 LA «CEDOLARE SECCA» COME STRUMENTO DI CONTRASTO ALL'EVASIONE

Come ricordato in premessa al paragrafo, il legislatore italiano, ha introdotto la «cedolare secca» con un duplice obiettivo: da una parte, favorire l'emersione delle basi imponibili e del gettito; dall'altra, incentivare il mercato delle locazioni che ha le importanti funzioni di calmierare i prezzi d'acquisto delle abitazioni e favorire la mobilità del lavoro¹⁹. La Tabella 4.9 riporta in modo sintetico il confronto tra regime ordinario IRPEF e «cedolare secca».

Tabella 4.9 – Confronto tra regime ordinario IRPEF e «cedolare secca»

Descrizione	Regime ordinario	Cedolare secca
Base imponibile	85% del canone (59,50% del canone annuo per i contratti a canone «concordato») fino al 31-12-2012; 95% del canone dal 2013.	Intero canone annuo
Imposta	Aliquota Irpef per scaglioni di reddito: fino a 15mila (23%) da 15mila a 28mila (27%) da 28mila a 55mila (38%) da 55mila a 75mila (41%) oltre 75mila (43%)	Imposta sostitutiva ad aliquota fissa: 21% per i contratti a canone libero; 19% per i contratti a canone concordato (15% dal 2013; 10% per il quadriennio 2014-2017)
Addizionali regionali e comunali	Aliquote previste nella Regione e nel Comune del contribuente	Non soggetto
Detrazioni di imposta	Utilizzabili a fini IRPEF	Non utilizzabili
Imposta di registro	2% del canone annuo (50% a carico del locatore)	Non dovuta
Imposta di bollo	€ 14,62 in sede di registrazione su ogni copia del contratto per ogni 4 facciate di 100 righe	Non dovuta
Aggiornamento del canone	È possibile richiedere annualmente l'aggiornamento Istat del canone	Non è consentito aumentare il canone per tutta la durata dell'opzione

In linea generale, l'introduzione della «cedolare secca» produce due effetti in termini di gettito. Da un lato, la riduzione di prelievo dovrebbe favorire l'emersione di base imponibile. Tale riduzione deriva dalla circostanza che le due aliquote proporzionali previste dalla «cedolare secca» sono leggermente inferiori all'aliquota marginale del primo scaglione IRPEF (23%), e sostanzialmente inferiori all'aliquota marginale dell'ultimo scaglione (43%). Un ulteriore risparmio d'imposta pari a 3,5 punti circa è generato dalla circostanza che non sono dovute addizionali locali e l'imposta di registro e bollo, se si opta per la «cedolare secca». In particolare, l'emersione di base imponibile potrebbe derivare sia da una minore convenienza per il contribuente a omettere di dichiarare i redditi da fabbricati concessi in locazione per uso abitativo prima non dichiarati e/o con contratto non registrato (affitti totalmente in nero) sia da un maggiore importo dei redditi da fabbricati concessi in locazione per uso abitativo, in precedenza dichiarati per importi inferiori (sotto-dichiarazione dei canoni di locazione)²⁰. D'altra parte, la «cedolare secca» può avere effetti negativi in termini di gettito per l'erario, perché riduce l'imposta pagata dai contribuenti che dichiaravano i redditi da locazione prima assoggettati a IRPEF ordinaria. Con riferimento al primo aspetto (incremento di gettito dovuto a emersione), la stima degli effetti dell'introduzione della «cedolare secca» presenta una serie di aspetti critici²¹.

Sono in particolare da segnalare:

- l'incremento dei redditi da fabbricati dichiarati, concessi in locazione per uso abitativo, può anche derivare da variazioni nel mercato immobiliare (ad esempio, un maggiore stock di abitazioni rispetto ai periodi precedenti; l'incremento della domanda di locazioni per effetto di shock esogeni, quali eventi ciclici negativi che, riducendo il reddito a disposizione e/o l'accesso al credito degli individui e delle famiglie, influiscono negativamente sulla domanda di acquisti di proprietà);

- un incremento del numero di dichiarazioni dei redditi da locazione per uso abitativo può essere la conseguenza di volontari cambiamenti di destinazione dei fabbricati da parte dei proprietari: in particolare, la diminuzione del numero di immobili tenuti a disposizione che determina l'aumento dell'offerta di locazioni può essere causata da un aumento dei costi associati al possesso di un immobile (ad esempio a causa dell'introduzione dell'IMU).

Inoltre, le problematiche inerenti la domanda e l'offerta di locazioni sono interdipendenti: la maggiore domanda di locazioni derivante dalla perdurante crisi economica può incentivare i proprietari degli immobili a concedere i fabbricati in locazione.

Per questi motivi, le stime relative alla riduzione di evasione fiscale per effetto dell'introduzione della «cedolare secca» vanno interpretate con cautela. Con queste premesse, se si confronta, in termini aggregati, la dinamica del mercato delle locazioni tra il 2011 (primo anno di introduzione della «cedolare secca») e il 2013 (ultimo anno preso in considerazione nella presente analisi)²² con i dati delle dichiarazioni fiscali, emergono alcuni aspetti interessanti. A un incremento di un certo rilievo dei redditi da locazione dichiarati dai contribuenti proprietari persone fisiche (tasso cumulato di crescita tra il 2011 e il 2013 pari al 23% circa, tasso di crescita medio nel periodo pari all'8% circa) non si è associato un aumento del numero totale di canoni da locazione: i dati ISTAT, che includono gli affitti non dichiarati mostrano, infatti, un tasso cumulato di crescita tra il 2011 e il 2013 pari all'1% circa e un tasso di crescita medio nel periodo di poco superiore allo 0,4%. In altre parole, la dinamica positiva del valore monetario dei canoni dichiarati è indipendente dagli andamenti nel mercato degli affitti, in relazione alla domanda e all'offerta. Di conseguenza, l'introduzione della «cedolare secca» può aver avuto un effetto in termini di emersione di base imponibile.

Per valutare la dinamica degli effetti della «cedolare secca», e in particolare le relative implicazioni in termini di emersione di base imponibile, sono stati utilizzati microdati di fonte amministrativa estratti dalle dichiarazioni dei redditi. Il *matching* delle banche dati (archivi catastali e dichiarazioni dei redditi), mediante il codice fiscale dei contribuenti e la rendita catastale dell'immobile, consente di individuare con sufficiente precisione i contribuenti proprietari e di collegarli a ciascun immobile per gli anni tra il 2010 e il 2013.

Nel 2013, gli immobili locati a uso abitativo erano pari a 4.667.780, di cui 2.830.996 (61% circa) assoggettati a tassazione ordinaria, 1.577.875 (34% circa) assoggettati a regime di «cedolare secca» con aliquota ordinaria e 258.309 (5% circa) a «cedolare secca» con aliquota ridotta al 15%. Il numero di immobili locati a uso abitativo soggetti a «cedolare secca» è supera di oltre il 27% nel 2013 quello dell'anno precedente. Un incremento significativo è stato registrato negli immobili locati a canone concordato, in crescita nel 2013 di oltre il 44% su base annua, anche per effetto della diminuzione dell'aliquota ridotta (dal 19% al 15%), disposta per il medesimo anno. Dal primo anno di introduzione della «cedolare secca», inoltre la dinamica dell'incidenza degli immobili locati a uso abitativo, soggetti a «cedolare secca», è aumentata progressivamente: nel 2013 era superiore del 79% circa rispetto al 2011.

Sotto il profilo territoriale, emergono alcuni andamenti interessanti: la regione Lombardia registra il più alto numero di immobili locati e il maggiore utilizzo di «cedolare secca» ad aliquota ordinaria; la regione Emilia Romagna è la prima per numero di immobili locati che utilizzano la cedolare con aliquota ridotta. Nel 2013, le regioni del Centro Sud hanno mostrato l'incremento più rilevante di immobili locati a «cedolare secca», registrando una variazione su base annua di poco superiore al 30%.

La distribuzione degli immobili locati a uso abitativo per classi di reddito da locazione mostra che l'utilizzo della «cedolare secca» è più frequente nelle classi di reddito da locazione medio-alte: gli immobili soggetti a «cedolare secca» sono più del 60% del totale, se si considerano i redditi da locazione superiori ai 60mila euro annui. Tuttavia, tra il 2012 e il 2013 variazioni annue rilevanti sono state registrate anche all'interno delle classi di reddito da locazione più basse (+40% su base annua, per redditi da locazione fino a 10mila euro). Infine, distinguendo i contribuenti proprietari degli immobili locati a uso abitativo, per tipologia di reddito prevalente, la maggior parte dei proprietari (più del 48%) che utilizza la «cedolare secca» è rappresentata da lavoratori dipendenti e pensionati.

Per valutare l'efficacia della «cedolare secca» come strumento di emersione di base imponibile, sono stati ricostruiti l'utilizzo e la proprietà di ogni singolo immobile²³, negli anni 2010-2013. Le tipologie di utilizzo degli immobili, descritte nel quadro RB della dichiarazione dei redditi, impiegate nell'analisi, sono le seguenti: codice

1 (abitazione principale), codice 2 (abitazione tenuta a disposizione), codici 3, 4, 8, 14, 16 (locazione di immobili a uso abitativo), codice 9 (immobile che non può essere incluso nei casi individuati con gli altri codici), codice 11 (pertinenza di abitazione tenuta a disposizione e/o concessa in locazione), codice 12 (unità tenuta a disposizione in Italia da contribuenti temporaneamente all'estero). Per gli immobili per i quali è stato possibile tracciare gli utilizzi nel corso del tempo, l'utilizzo dichiarato nell'anno base 2010 (in assenza di «cedolare secca») è stato confrontato con quello dichiarato negli anni 2012 e 2013.

La Tabella 4.10 riporta la ripartizione degli immobili locati a «cedolare secca» nel 2013, pari a 1.836.184, per tipologia di utilizzo, rispetto all'anno *benchmark* 2010.

Tabella 4.10 – Immobili locati a «cedolare secca» nel 2013, tipologia di utilizzo rispetto all'anno base 2010

Utilizzo degli immobili (anno base 2010)	Numero immobili	% sul totale
Immobili tenuti a disposizione	210.953	11%
Abitazione principale	109.853	6%
Immobili a uso abitativo concessi in locazione	911.856	50%
Diversi utilizzi	161.444	9%
Mancato abbinamento	442.078	24%
Totale	1.836.184	100%

Fonte: Elaborazione su dati del Dipartimento delle Finanze

Tre aspetti meritano attenzione. In primo luogo, i dati riferiti agli immobili locati a «cedolare secca» nel 2013 che erano destinati nel 2010 a «locazioni a uso abitativo» (911.856) e soggetti a tassazione ordinaria, nell'anno base, suggeriscono nel passaggio dalla tassazione ordinaria alla «cedolare secca» una presumibile riduzione di gettito per l'erario. In secondo luogo, non è stato possibile effettuare il *matching* con l'anno base per 442.078 immobili ovvero per immobili: a) di proprietà di altro soggetto; b) soggetti a una variazione di rendita; c) nuovi immobili concessi in locazione. In terzo luogo, ai fini della stima dell'emersione di base imponibile sono stati presi in esame gli immobili appartenenti alle restanti tipologie di utilizzo («tenuti a disposizione», «abitazione principale», «diversi utilizzi nel corso dell'anno») che rappresentano il 26% del totale (Tabella 4.10). Le assunzioni utili alla ricostruzione della base imponibile potenzialmente emersa sono le seguenti: i) gli immobili locati a «cedolare secca» nel 2013, appartenenti alla categoria «tenuti a disposizione» sono stati considerati come immobili potenzialmente emersi; ii) gli immobili locati a «cedolare secca», nel 2013, appartenenti, nell'anno base, alla categoria «abitazione principale», nella quale rientrano anche le locazioni di porzioni dell'abitazione principale, sono stati considerati assumendo specifiche percentuali di emersione per tenere conto di eventuali errori dei contribuenti nelle dichiarazioni²⁴; iii) gli immobili appartenenti, nell'anno base, alla categoria «diversi utilizzi nel corso dell'anno» – caratterizzati dalla presenza simultanea dei codici di utilizzo «2, 9, 11, 12» e altri codici – sono stati considerati solo per una quota (pari al 30%) ritenuta rappresentativa degli immobili da cui ci si attende una potenziale emersione. La base imponibile dichiarata ai fini della «cedolare secca» per questi immobili è stata valutata come base imponibile emersa. Dalle analisi effettuate risulta che, nel 2013, la base imponibile emersa, a seguito dell'introduzione della «cedolare secca», si colloca tra 1 e 1,5 miliardi di euro, con un incremento superiore al 23,5% rispetto al 2012²⁵. Gli effetti complessivi sul gettito erariale dell'introduzione della «cedolare secca», sono stimati tenendo conto sia del maggior gettito generato dall'emersione della base imponibile stimata, sia del minor gettito generato dall'applicazione dell'aliquota ridotta per gli affitti che erano già dichiarati ai fini Irpef, che nel 2013 rappresentavano il 50% del numero totale di immobili soggetti a «cedolare secca». Tale secondo effetto interessa principalmente i soggetti con redditi elevati, per i quali la riduzione di aliquota può raggiungere i 22 punti percentuali, nel caso di cedolare con aliquota ordinaria, e 33

punti percentuali, nel caso di cedolare con aliquota ridotta. Il passaggio a «cedolare secca» determina inoltre anche un minor gettito da addizionale Irpef regionale e comunale e minori entrate derivanti dalle imposte di registro e di bollo. Pertanto, in termini di gettito, l'effetto positivo dell'introduzione della «cedolare secca» è più che compensato dagli effetti negativi riconducibili alla riduzione delle aliquote IRPEF, alla mancata applicazione delle addizionali locali e all'esenzione dal pagamento delle imposte di bollo e di registro.

Sotto il profilo distributivo, il beneficio fiscale derivante dall'applicazione della «cedolare secca» è tanto maggiore, quanto più elevato è il reddito (le aliquote marginali effettive dell'IRPEF sui redditi delle classi superiori sono elevate e possono raggiungere il 45%, includendo anche le addizionali IRPEF locali). Al contrario i contribuenti con redditi molto bassi, esenti grazie ai regimi agevolativi (detrazioni e deduzioni), non trarrebbero particolare beneficio dall'esercitare l'opzione per il regime in esame.

Il beneficio fiscale della «cedolare secca»²⁶ è stimato utilizzando il modello «*tax benefit*» del Dipartimento delle Finanze.

Nella Tabella 4.11 sono riportate le variazioni del reddito disponibile per i soggetti che hanno scelto il regime di «cedolare secca» e la distribuzione del beneficio per decimi di reddito equivalente.

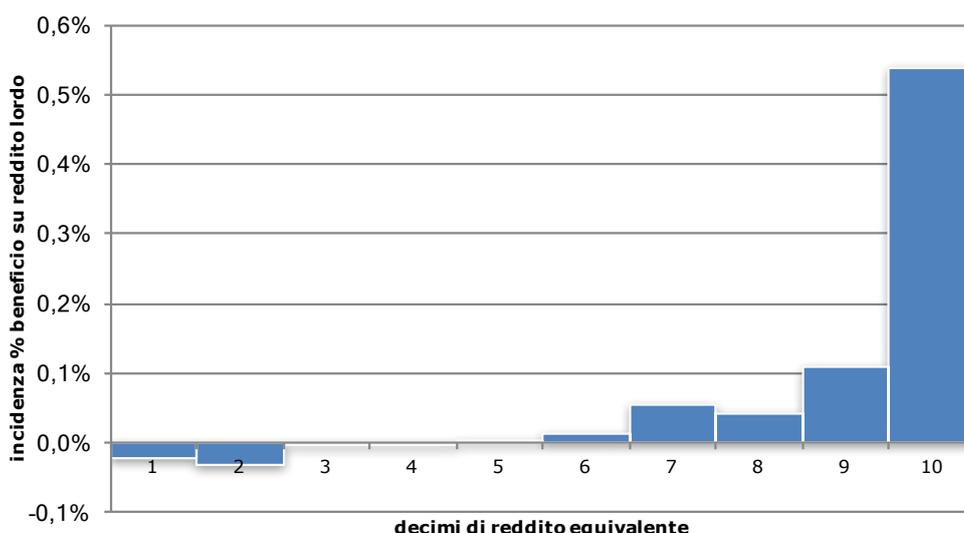
Tabella 4.11 – Variazioni del gettito e incidenza dell'onere fiscale in regime di «cedolare secca»

Decimi di reddito equivalente	Variazione del Reddito disponibile		Incidenza sul reddito
	Frequenze	Somme (mln)	
1	15.750	-4	-0,02%
2	8.445	-13	-0,03%
3	20.850	-1	0,00%
4	23.045	0	0,00%
5	40.312	2	0,00%
6	83.229	12	0,01%
7	148.055	65	0,05%
8	119.676	61	0,04%
9	299.122	198	0,11%
10	788.473	1.86	0,54%
Totale	1.546.957	2.18	0,19%

Fonte: Elaborazioni con il modello di microsimulazione «*Tax Benefit*»

La perdita di gettito derivante dall'opzione per il regime di «cedolare secca» è stimata in circa 2,2 miliardi; i maggiori risparmi di imposta (1,86 miliardi) sono fruiti dal decimo di popolazione relativamente più ricco. La Figura 4.7 mostra la distribuzione dell'incidenza percentuale del beneficio.

Figura 4.7 – Incidenza percentuale del beneficio derivante dall'introduzione della «cedolare secca» per decimi di reddito equivalente



Fonte: Elaborazione su dati del Dipartimento delle Finanze

I valori leggermente negativi per i primi due decimi sono esclusivamente determinati dal saldo tra «cedolare secca» e IRPEF nulla o quasi per i livelli di reddito molto bassi.

4.5 ALTRE MISURE SULLA FISCALITÀ IMMOBILIARE

In che modo il nostro Paese sarà in grado di portarsi su un sentiero di crescita robusta e bilanciata, creare occupazione stabile e duratura e sostenere la domanda e i consumi delle famiglie? Come le politiche fiscali o le misure di carattere agevolativo potranno sostenere la capacità di «spesa», di investimento e di riqualificazione urbana del patrimonio edilizio dei territori? Sono domande fondamentali nel contesto delle politiche abitative. Durante gli anni di prolungata contrazione dell'attività economica, si è attivato un forte e diffuso indebolimento della capacità del nostro paese di crescere e competere e di reagire alle mutate condizioni dei mercati globali. Negli ultimi due anni, l'economia è tornata a crescere per la prima volta dall'inizio della crisi del debito sovrano. Gli indicatori congiunturali segnalano che il mercato è entrato in una fase di lieve ripresa: l'andamento positivo di alcuni indicatori del mercato immobiliare (ad esempio la crescita delle compravendite) è riconducibile al miglioramento del contesto macroeconomico e degli indicatori di fiducia di famiglie e imprese. In questo quadro le politiche fiscali possono assumere un ruolo di *driver* della ripresa economica, attraverso un rinnovato sostegno ai consumi e un incentivo agli investimenti. Nell'ambito della fiscalità immobiliare, l'obiettivo di dare un sostegno alle categorie più disagiate della popolazione – principalmente i giovani – per agevolarli nell'acquisto, affitto e ristrutturazione di immobili è stato perseguito attraverso la proroga delle agevolazioni fiscali concesse per la ristrutturazione e la riqualificazione del patrimonio immobiliare e l'introduzione di alcune misure innovative, come il leasing immobiliare.

Altre agevolazioni per le imprese sono state introdotte per ridurre il prelievo e liberare risorse aggiuntive per gli investimenti, motore principale della crescita.

La Tabella 4.12 riassume le principali agevolazioni fiscali di cui i contribuenti possono beneficiare, distinguendo tra acquisto e locazione, e considerando il rinnovamento del patrimonio immobiliare sotto l'aspetto strutturale e di arredo.

Tabella 4.12 – Sintesi delle agevolazioni fiscali sugli immobili per le famiglie

Acquisto immobili	Affitto immobili	Ristrutturazioni Riqualficazioni energetiche	Acquisto arredi
Leasing finanziario: agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale (detrazione Irpef)	Abolizione TASI per gli inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale	Proroga al 2017 delle agevolazioni fiscali per lavori di ristrutturazione	Bonus mobili per gli arredi alle giovani coppie (almeno uno dei partner under 35, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016)
A agevolazioni su imposta di registro e IVA previsti per l'acquisto della prima casa	A agevolazioni IMU e TASI per le locazioni a canone concordato	Proroga al 2017 delle agevolazioni fiscali per lavori di riqualificazione energetica (65%)	Bonus mobili destinati all'immobile oggetto di ristrutturazione edilizia
	Riduzione della base imponibile IMU e TASI per gli immobili concessi, come abitazione principale, in comodato a genitori o figli	Detrazione (65%) anche per le spese relative ai dispositivi multimediali	

I paragrafi che seguono approfondiscono in particolare le agevolazioni fiscali a favore di chi decide di acquistare un immobile a uso residenziale e quelle a favore delle imprese. Le agevolazioni fiscali concesse per la ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare saranno oggetto del capitolo 5 del presente volume.

4.5.1 L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI: IL LEASING ABITATIVO E LE AGEVOLAZIONI SULL'IVA E SULL'IMPOSTA DI REGISTRO

In linea con le esigenze di semplificazione, razionalizzazione e accorpamento delle imposte applicate per la registrazione degli atti espresse all'interno del disegno di legge delega fiscale, la riforma entrata in vigore nel 2014 ha previsto l'introduzione di un «tributo unico» di registro sui trasferimenti di immobili.

Un'importante agevolazione sulle compravendite (prevista dal comma 55 della Legge di Stabilità 2016) riguarda l'imposta di registro e l'IVA sugli acquisti della prima casa: i benefici fiscali oggi esistenti sono estesi a chi acquista un nuovo immobile che adibisce ad abitazione principale, a condizione che venda quello vecchio entro un anno²⁷.

La Legge di Stabilità per il 2016 ha inoltre introdotto (comma 56) una detrazione pari al 50% dell'IVA dovuta sul corrispettivo di acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, purché gli immobili siano di classe energetica A o B e siano ceduti direttamente dalle imprese costruttrici. La detrazione è ripartita in dieci quote costanti.

Secondo la normativa vigente, negli scambi tra privati, il prelievo sui trasferimenti di abitazioni è peraltro notevolmente mitigato dall'utilizzo del valore catastale per la determinazione della base imponibile; è invece più oneroso per gli acquisti di abitazioni non adibite a residenza principale, per gli acquisti da parte di imprese o per le vendite da parte dei costruttori, in considerazione della circostanza che l'imposta è calcolata sul valore venale in comune commercio connesso normalmente al prezzo di vendita.

Per favorire l'accesso ai finanziamenti per l'acquisto della prima casa, uno strumento innovativo recentemente introdotto nell'ordinamento italiano è quello del «leasing immobiliare». Si tratta di una nuova forma di *leasing* finanziario (prevista dai commi da 76 a 84 della Legge di Stabilità 2016) che persegue come obiettivo il sostegno ai giovani nell'acquisto dell'abitazione principale, rivitalizzando uno strumento negoziale che, fin qui, aveva trovato applicazione limitata al solo settore degli immobili a destinazione produttiva.

Le agevolazioni fiscali relative al leasing immobiliare riguardano i giovani con meno di 35 anni che percepiscono un reddito non superiore a 55mila euro e prevedono una detrazione dall'Irpef del 19% (già riconosciuta, tra l'altro, sugli interessi passivi dei mutui accesi per l'acquisto della «prima casa») da applicare al canone e ai

relativi oneri accessori corrisposti in forza di «*contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna*», fino a un tetto di 8mila euro l'anno; e fino a 20mila euro sul prezzo di riscatto, in caso di esercizio dell'opzione di acquisto.

Per i soggetti che all'atto della stipulazione del contratto di leasing hanno più di 35 anni di età e un reddito non superiore a 55mila euro, la detrazione del 19% ai fini IRPEF è concessa su un importo massimo di 4mila euro relativamente ai canoni e agli oneri accessori, e di 10mila euro relativamente al prezzo di riscatto. La detrazione è applicabile dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

Rispetto al mutuo, il leasing è un contratto meno rischioso: la banca o la società finanziaria che concede il prestito rimane proprietaria dell'immobile per tutta la durata del contratto. Il privato può accedere più facilmente al credito anche in ragione delle agevolazioni fiscali introdotte. I vantaggi economici sono significativi anche in termini di *loan to value*. Oggi il rapporto tra prestito concesso e valore dell'immobile è pari al 61% circa, per i mutui ipotecari. Potrebbe raggiungere il 100% nel caso del leasing.

4.5.2 LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI: LE AGEVOLAZIONI IMU E TASI

Tra le agevolazioni previste a regime, una particolare attenzione è stata dedicata alla locazione degli immobili. In particolare, sin dalla prima applicazione dell'imposta municipale è stata introdotta la possibilità per i Comuni di ridurre ulteriormente l'aliquota applicabile fino allo 0,4%, anche nel caso di immobili locati. Si ricorda, infatti, che l'aliquota di base dell'IMU pari a 0,76% può essere variata in aumento o in diminuzione fino a 0,3 punti percentuali; per questa ragione, il limite minimo pari a 0,46%, in questa specifica ipotesi, può essere derogato arrivando fino alla soglia dello 0,4%.

La stessa agevolazione può essere prevista dal Comune anche per la TASI, nel rispetto del vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non può essere superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU, al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille, in relazione alle diverse tipologie di immobile²⁸.

Altro beneficio fiscale concesso per incentivare il mercato delle locazioni, introdotto con la Legge di Stabilità 2016, consiste nella riduzione al 75 per cento dell'IMU (comma 53 dell'art. 1) o TASI (comma 54 dello stesso art. 1), stabilita dal Comune in relazione agli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431. La disposizione permette di cumulare la riduzione prevista per legge con il beneficio dell'aliquota ridotta, eventualmente stabilita dal Comune per questa fattispecie.

Un'altra importante agevolazione è prevista dalla Legge di Stabilità 2016 per gli immobili concessi in comodato, per i quali è stata prevista la riduzione al 50% della base imponibile dell'IMU e della TASI. Per beneficiare dell'agevolazione si devono verificare alcune condizioni: i) l'abitazione deve essere principale, non di lusso, concessa in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, ii) il contratto deve essere registrato e il comodante deve possedere un solo immobile in Italia, risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. L'agevolazione si applica, inoltre, nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale.

4.5.3 L'IMU SULLE IMPRESE

L'introduzione dell'IMU ha comportato per le imprese un aggravio fiscale principalmente dovuto all'incremento dei moltiplicatori che si applicano alle rendite catastali ai fini della determinazione della base imponibile.

Con l'obiettivo di ridurre il carico fiscale sulle imprese, con le recenti «Leggi di Stabilità» è stata introdotta la deducibilità dell'IMU ai fini delle imposte dirette e dell'IRAP, nonché, dal 2017, la riduzione dell'aliquota IRES dal 27,5 per cento al 24 per cento. Un'altra importante misura finalizzata a ridurre il carico tributario sugli immobili delle imprese è legata alla nuova disciplina di determinazione della rendita catastale degli immobili classificati nei gruppi "D" ed "E", cosiddetti «imbullonati». La valutazione catastale degli immobili «imbullonati» è senza dubbi complessa, considerando che le norme e la prassi di settore prevedono, per questa tipologia di immobili, una stima diretta della rendita catastale, utilizzata per il calcolo della base imponibile della tassazione immobiliare.

Tale stima, specifica per ciascun immobile a destinazione produttiva, è soggetta a una puntuale valutazione tecnica, eseguita caso per caso, delle componenti edilizie e impiantistiche da prendere in considerazione. Le disposizioni della Legge di Stabilità 2016 dirette a rideterminare i criteri di accatastamento escludono i «*macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*» dall'ambito della valutazione catastale, alla quale rimangono, invece, soggetti il suolo, le costruzioni e i soli impianti che, ordinariamente, accrescono la qualità e l'utilità dell'unità immobiliare, indipendentemente dalla natura dell'attività economica. Tali disposizioni hanno un'importante ripercussione sulla determinazione dell'IMU e della TASI, riducendo significativamente le imposte.

Mediante il confronto tra il gettito versato nel 2015 (comprensivo quindi anche di versamenti effettuati in ritardo dai contribuenti) e il gettito versato nel 2016, e restringendo l'analisi ai soli versamenti IMU di competenza dello Stato²⁹, l'esenzione dell'IMU «imbullonati» ha comportato una riduzione di imposta pari a circa 350 milioni di euro su base annua (Tabella 4.13). La Tabella 4.13 mostra la variazione percentuale dell'IMU sugli immobili classificati nella categoria D, distinta per settori di attività economica, tra il 2015 e il 2016. In tutti i settori si registra una riduzione del carico fiscale; il settore che ha maggiormente beneficiato della riduzione del prelievo è l'industria (-19,33%) e all'interno di questo settore, le imprese operanti nella «*Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata*» (-56,6%) e nella «*Fornitura di acqua-reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento*» (-16,9%).

Tabella 4.13 – Variazione percentuale IMU D (Stato) per settori Ateco³⁰

IMU per fabbricati D Gettito effettivo per anno di imputazione	IMU per fabbricati D - quota stato		Variazione % Gettito 2016/2015
	Anno 2015	Anno 2016	
Agricoltura	51.453.793	48.450.073	-5,84%
Commercio	348.089.857	341.338.446	-1,94%
Industria	1.379.969.028	1.113.282.789	-19,33%
<i>Estrazione di minerali da cave e miniere</i>	<i>5.831.573</i>	<i>5.468.950</i>	<i>-6,22%</i>
<i>Attività manifatturiere</i>	<i>864.880.909</i>	<i>802.369.173</i>	<i>-7,23%</i>
<i>Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata</i>	<i>332.219.954</i>	<i>144.169.432</i>	<i>-56,60%</i>
<i>Fornitura di acqua-reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento</i>	<i>35.384.153</i>	<i>29.396.232</i>	<i>-16,92%</i>
<i>Costruzioni</i>	<i>141.652.439</i>	<i>131.879.002</i>	<i>-6,90%</i>
Servizi privati	1.764.938.767	1.699.367.207	-3,72%
Servizi pubblici	68.445.990	66.246.681	-3,21%
Ulteriori attività	203.803.344	196.921.642	-3,38%
Totale	3.816.700.780	3.465.606.837	-9,20%

Fonte: Elaborazione su dati del Dipartimento delle Finanze

CONCLUSIONI

Dopo un periodo caratterizzato da frequenti interventi sulla fiscalità immobiliare, pur in assenza di un'organica riforma del sistema estimativo del catasto fabbricati, negli ultimi due anni il Governo italiano ha concentrato le risorse disponibili principalmente sulla riduzione del prelievo sugli immobili adottando, in particolare con l'abolizione della TASI sull'abitazione principale e la riduzione dell'IMU sugli immobili delle imprese, politiche economiche favorevoli alla crescita. Anche misure con impatto finanziario più contenuto, quali la proroga delle agevolazioni previste per l'acquisto e la ristrutturazione delle abitazioni principali, insieme a quelle per l'acquisto di arredi, sono espressione, in ultima analisi, dell'accelerazione impressa all'attuazione di politiche di bilancio moderatamente espansive, nella delicata fase congiunturale di ripresa ancora fragile.

Dopo anni di prolungata contrazione dell'attività economica e di forte e diffuso indebolimento della capacità del nostro paese di competere e reagire alle mutate condizioni dei mercati globali, dal 2015 l'economia italiana mostra alcuni segnali positivi.

Tra i fattori che inducono a un moderato ottimismo, si rilevano la crescita della domanda di investimenti, l'andamento del mercato immobiliare che mostra per la prima volta una stabilizzazione nel trend di discesa dei prezzi, dopo la prolungata flessione degli ultimi anni e, infine, una rinnovata disponibilità delle banche a impiegare attivamente l'elevata liquidità. Ultimo elemento di novità è quello legato al rilancio degli investimenti in costruzioni, per la ristrutturazione e alla riqualificazione del patrimonio esistente, cui sarà dedicato il prossimo capitolo.



Note al capitolo 4

¹ FMI, World Economic Outlook, Ottobre 2015. La politica monetaria negli USA, nel periodo post-crisi, è stata di fatto espansiva. Tuttavia, poiché negli anni recenti si è registrata una ripresa sostanzialmente stabile nel sistema economico sarebbe necessaria, secondo il FMI (2015), *una normalizzazione della politica monetaria negli USA*. Aumentare i tassi d'interesse, d'altro canto, potrebbe avere ripercussioni a livello globale, in particolare sulle economie emergenti e in via di sviluppo. Pertanto: *I mercati emergenti e le economie in via di sviluppo devono essere pronti ad una normalizzazione della politica monetaria USA, rendendo le loro economie finanziariamente meno vulnerabili, soprattutto dai capitali esteri. Inoltre, è necessario un quadro fiscale più solido, attento a salvaguardare la crescita e le reti di sicurezza sociale (p. 3)*.

² OECD (2017), *Oecd Economic Survey of Italy 2017 – Reforms are paying off but challenges remain*, February 15, Oecd Economic Department.

³ Si veda OECD (2011), capitolo 4.

⁴ Si veda ad esempio Case *et al.* (2013) e Mian *et al.* (2013) per gli Stati Uniti.

⁵ Gli indicatori dello *scoreboard* si riferiscono a squilibri esterni (partite correnti, posizione patrimoniale netta sull'estero, tasso di cambio effettivo reale, variazione delle quote di esportazione, costi unitari del lavoro) e a squilibri interni (prezzi delle abitazioni, flusso dei prestiti nel settore privato, debito del settore privato, debito pubblico, tasso di disoccupazione e variazioni delle passività del settore finanziario, unitamente ad altri indicatori relativi all'occupazione e alla disoccupazione). Per ciascun indicatore, è stata individuata una soglia che indica il potenziale insorgere di un problema specifico; alcune soglie sono differenziate a seconda che si tratti di Stati membri appartenenti o meno alla zona euro. Se uno Stato membro supera più soglie, la Commissione procede a un esame approfondito, ossia a un'ulteriore analisi economica volta a stabilire se esistano o possano verificarsi squilibri macroeconomici e se gli squilibri esistenti siano stati corretti.

⁶ Christopher Otrok, Marco E. Terrones (2005),

⁷ Sebbene la qualità dell'informazione statistica sia migliorata, ulteriori sforzi sarebbero necessari per completare la raccolta dei dati relativi ad altre variabili rilevanti, come, ad esempio, il livello delle unità fisiche scambiate. I dati raccolti dall'Eurostat sono dunque da interpretare con cautela.

⁸ Hideaki Hirata, M. Ayhan Kose, Christopher Otrok and Marco E. Terrones (2013), *Global House Price Fluctuations: Synchronization and Determinants*, *IMF Working Paper* 13/38, February. Secondo il FMI le fluttuazioni globali dei prezzi delle abitazioni sono influenzate da forti variazioni del tasso d'interesse globale, shocks nel mercato del credito; incertezza, misurata con la volatilità dei rendimenti dei titoli azionari. Il ciclo si ripete secondo uno schema regolare: dopo un periodo di crescita significativa dei prezzi degli immobili residenziali, si osserva un periodo di perturbazione finanziaria e di grave recessione. Il grado di sincronizzazione dei cicli nei mercati delle abitazioni dei paesi avanzati è aumentato (dal 51% osservato nel periodo pre-globalizzazione al 63% nel periodo di globalizzazione). La parte di varianza dei prezzi delle abitazioni, in ciascun paese, spiegata dal prezzo globale è passata dal 20% al 35%.

⁹ Occorre precisare che il regime di favore delineato dal Legislatore non si estende alle cosiddette «abitazioni di lusso», vale a dire le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

¹⁰ Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate (2016), *Nota trimestrale-Andamento del mercato immobiliare*.

¹¹ Per quanto riguarda la metodologia applicata per il calcolo di ciascuna imposta si veda il paragrafo 6.4 contenuto nella nota metodologica del presente volume.

¹² Il modello *tax benefit* consente, tra l'altro, di integrare i dati individuali dell'indagine Istat «EU-Silc sui redditi e le condizioni di vita di famiglie e individui», con i dati di fonte amministrativa (dichiarazioni dei redditi e informazioni catastali). In particolare, dalle fonti amministrative sono desumibili gli eventuali affitti e le varie imposte gravanti su ciascun immobile e dunque su ciascun individuo o famiglia; dall'indagine EU-Silc si ottiene, invece, per ciascun immobile non affittato, l'affitto figurativo che rappresenta una *proxy* del reddito ai valori di mercato.

¹³ Il calcolo tiene conto di un'aliquota media Irpef piuttosto che di un'aliquota marginale, nei casi in cui non sia applicabile la cedolare proporzionale.

¹⁴ La disposizione non ha effetto per gli immobili ubicati nei Comuni delle province autonome di Bolzano e Trento che, in virtù di quanto previsto dai rispettivi statuti, hanno istituito autonomi tributi impositivi sugli immobili in sostituzione di IMU e TASI.

¹⁵ Per abitazione principale ai fini IMU e TASI si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

¹⁶ Si tratta comunque di una stima ancora non definitiva: specifiche analisi saranno effettuate al fine di valutare gli effetti connessi ai versamenti ritardati ancora da realizzare, con particolare riguardo alla definizione del contributo da erogare ai Comuni per l'esenzione in esame. Al momento nessuna analisi ex post può essere effettuata per la quota TASI dovuta dagli inquilini, poiché i relativi versamenti non sono puntualmente identificabili. Tali versamenti erano, infatti, eseguiti utilizzando il medesimo codice tributo (3961) previsto per gli immobili diversi dall'abitazione principale.

¹⁷ Poco meno di 1000 Comuni nel 2015 non hanno istituito la TASI sull'abitazione principale.

¹⁸ Le motivazioni possibili del mancato incrocio sono: (i) soggetto esonerato in quanto proprietario della sola abitazione principale e relative pertinenze; (ii) disallineamento tra l'anno di riferimento per i versamenti (2015) e quello delle dichiarazioni (2014).

¹⁹ Inoltre, un mercato degli affitti efficiente favorisce la mobilità del lavoro; attenuando il *mismatch* tra domanda e offerta può avere un impatto positivo sull'occupazione e la crescita. Si veda a questo proposito David Bogataj *et al.* (2016), Management, Financing and Taxation of housing stock in the shrinking cities of aging societies, *Journal of Production Economics*, August.

²⁰ È utile sottolineare che con la sentenza del 10 marzo 2014 la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittime le sanzioni civilistiche contro i proprietari che affittano abitazioni in nero derivanti da segnalazioni degli inquilini, previste dall'articolo 3 cc. 8 e 9 del decreto legislativo n. 23 del 2011. La sentenza in questione, limitando i disincentivi a non dichiarare in capo ai proprietari, può aver prodotto una riduzione della potenzialità di emersione dei canoni da locazione.

²¹ Si segnala che la stima delle conseguenze dell'introduzione della cedolare secca sull'emersione di base imponibile e sul recupero di gettito evaso è attualmente oggetto di approfondimenti metodologici da parte della Commissione per la redazione della «Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva», <http://www.mef.gov.it/ministero/commissioni/relev/>.

²² Sono stati considerati, oltre all'anno 2010, anno di *benchmark* perché immediatamente precedente all'introduzione della cedolare secca, le prime tre annualità di vigenza dell'istituto, per una valutazione più completa degli effetti in termini di emersione, poiché non sempre i contribuenti reagiscono immediatamente a variazioni normative di rilievo.

²³ Le assunzioni principali alla base delle analisi sono le seguenti: i) nei casi di comproprietà dell'immobile si è considerata la percentuale di possesso ai fini di individuare il numero degli immobili; ii) non si possono escludere casi di immobili considerati due/più volte, dato che nel corso dello stesso anno un immobile può aver prodotto redditi imponibili diversi dovuti a modifiche infra-annuali nell'utilizzo; iii) le rendite catastali da riportare in dichiarazione sono variate nel corso del tempo (la rendita effettiva del 2013 è stata rivalutata per renderla coerente con quella degli anni precedenti); iv) i dati derivano da dichiarazioni fornite dai contribuenti e possono scontare errori dovuti al particolare contesto normativo presente durante l'anno di riferimento; v) i calcoli della base imponibile emersa non tengono conto dell'imposta di bollo e dell'imposta di registro.

²⁴ Le ipotesi adottate utilizzano diverse percentuali di emersione (dal 37% al 100%) degli immobili rientranti nella tipologia di utilizzo «abitazione principale».

²⁵ Tale valore è al netto dell'eventuale effetto emersione dovuto all'incremento del valore dichiarato delle locazioni nei contratti con cedolare secca.

²⁶ Solo una minoranza dei contratti è fondata sul canone concordato calmierato, potendo così fruire dell'aliquota super agevolata del 10%.

²⁷ In particolare le agevolazioni sulle compravendite prevedono che se il venditore è un privato, l'acquirente è tenuto a versare un'imposta di registro nella misura del 2% e un'imposta ipotecaria e catastale pari a 50 euro; se il venditore è un'impresa, l'acquirente è tenuto a versare l'IVA nella misura del 4% e l'imposta catastale e di registro pari a 200 euro. L'agevolazione non si applica agli immobili di categoria catastale A1, A8, e A9 ed è fruibile anche da chi vi ha fatto ricorso in passato per l'acquisto della precedente abitazione.

²⁸ Si veda il combinato disposto dei commi 640 e 677 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2013.

²⁹ Tale metodologia non può essere puntualmente replicata anche per i versamenti IMU quota comune poiché i risultati sarebbero influenzati dalle eventuali variazioni di aliquote deliberate. Al contrario, i versamenti di spettanza dello Stato sono sempre effettuati ad aliquota di base.

³⁰ Nella Tabella 4.13 sono stati esclusi dal totale nazionale il gettito derivante dai fabbricati categoria "D" ubicati nei territori delle province autonome di Trento e Bolzano che hanno istituito in base ai propri statuti l'IMI e l'IMIS in sostituzione dell'IMU.

Riferimenti Bibliografici

Arnold J.M., Brys B., Heady C., Johansson A., Schweltnus C. e L. Vartia, (2011), «Tax Policy for Economic Recovery and Growth», *Economic Journal*, Royal Economic Society, vol. 121(550), Febbraio.

Arnold, J. (2008), Do tax structures affect aggregate economic growth? Empirical evidence from a panel of OECD countries, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 643.

Baiardi D., Profeta P., Puglisi R. e S. Scabrosetti (2017), Tax Policy and Economic Growth: Does it really Matter?, *Siep Working Paper* N. 718, Gennaio.

- Bernardi, L. (2013), Recent findings regarding the shift from direct to indirect taxation in the EA-17, *Rivista di diritto finanziario e scienza delle finanze*, 4, 233-256.
- Blöchliger, H. *et al.* (2015), The stabilisation properties of immovable property taxation: Evidence from OECD countries, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1237, OECD Publishing.
- Bogataj David *et al.* (2016), Management, Financing and Taxation of housing stock in the shrinking cities of aging societies, *Journal of Production Economics*, August.
- Case, K. E., J M Quigley, and R J Shiller (2013), Wealth Effects Revisited: 1975-2012», *NBER Working Paper* No. 18667.
- Cooper, D. e K. Dynan, (2016), Wealth Effects and Macroeconomic Dynamics, *Journal of Economic Surveys* (2016) Vol. 30, No. 1, pp. 34-55.
- Cournède, B., Goujard A. e Á. Pina (2013), How to Achieve Growth- and Equity-friendly Fiscal Consolidation? A Proposed Methodology for Instrument Choice with an Illustrative Application to OECD Countries, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1088, OECD Publishing.
- De Bonis, R. e A. Silvestrini, (2012), The effects of financial and real wealth on consumption: new evidence from OECD countries, *Applied Financial Economics*, Taylor & Francis Journals, vol. 22(5), pages 409-425, March.
- Duca J.V., J. Muellbauer e A. Murphy, (2010), Housing markets and the financial crisis of 2007, *Journal of Financial Stability*, Volume 6, Issue 4, December 2010, Pages 203-217.
- ECB, (2004), The short term impact of government budgets on prices, Evidences from macroeconomic models, WP n. 396, Frankfurt: The European Central Bank.
- FMI (2015), «World Economic Outlook», October.
- Friedman, M., (1957), A Theory of the Consumption Function, Cambridge, MA: *National Bureau of Economic Research*.
- Guiso, L., Paiella, M. and I. Visco (2005), Do Capital Gains Affect Consumption? Estimates of Wealth Effects from Italian Households' Behavior, *Banca d'Italia, Temi di Discussione* n. 555.
- Hideaki Hirata, M. Ayhan Kose, Christopher Otrok and Marco E. Terrones (2013), Global House Price Fluctuations: Synchronization and Determinants, *IMF Working Paper* 13/38, February.
- Johansson, A ., Heady, C., Arnold, J., Brys, B. e L. Vartia, (2008), Tax and economic growth, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 620.
- Kneller, R., Bleaney, M. e N. Gemmell, (1999), Fiscal policy and growth: evidence from OECD countries, *Journal of Public Economics*, 74, 171-190.
- Mian, A and A Sufi (2014), House Price Gains and US Household Spending from 2002 to 2006, *NBER Working Paper* No. 20152.
- Mian, A, K Rao, and A Sufi (2013), Housing Balance Sheets, Consumption, and the Economic Slump, *Quarterly Journal of Economics*, vol. 128, issue 4, pages 1687-1726.



Modigliani, F. and R.H. Brumberg, (1954), «Utility analysis and the consumption function: an interpretation of cross-section data», in K. K. Kurihara (ed.), *Post-Keynesian Economics* (pp. 388–436), New Brunswick, NJ: Rutgers University Press.

OECD, (2011), «Economic Policy Reforms 2011: Going for Growth», OECD Publishing.

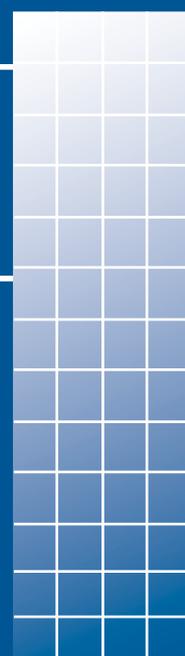
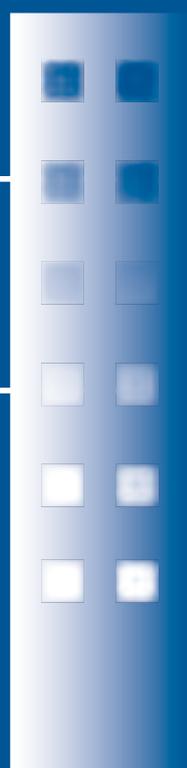
OECD (2017), OECD Economic Survey of Italy 2017 – «Reforms are paying off but challenges remain», February 15, OECD Economic Department.

Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate (2016), Nota trimestrale-Andamento del mercato immobiliare (5 dicembre).



5.

AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO



5

AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO

A partire dal 1998, sono state introdotte agevolazioni fiscali volte a incentivare il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio. Le agevolazioni sono state interessate da variazioni che hanno modificato le quote di spesa detraibile, i limiti massimi di spesa, le categorie di interventi agevolabili e sono state oggetto di numerose proroghe nel corso degli anni fino al 1° gennaio 2012. Le agevolazioni sono state infine stabilizzate a regime dal decreto legge n. 201/2011, convertito con legge n. 214/2011.

Obiettivo di questo capitolo è descrivere l'impatto delle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica degli edifici e delle abitazioni in termini di numero di contribuenti che ne hanno beneficiato, perdita di gettito per il bilancio dello Stato ed effetti complessivi sul sistema economico.

In particolare, il paragrafo 5.1 descrive sinteticamente l'evoluzione normativa; il paragrafo 5.2, presenta un'analisi descrittiva delle detrazioni riguardanti le spese per ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica; nel paragrafo 5.3 l'analisi si concentra sulle detrazioni concesse per interventi sulle abitazioni e gli edifici volti a ridurre il rischio sismico; il paragrafo 5.4 presenta gli effetti distributivi delle agevolazioni fiscali; i paragrafi 5.5 e 5.6, infine, sono dedicati rispettivamente all'analisi dell'impatto microeconomico e macroeconomico degli incentivi fiscali, fornendo una valutazione ex-post della loro efficacia. Il paragrafo 5.5 illustra come l'incentivo fiscale favorisca, da un lato, l'aumento delle spese per le ristrutturazioni edilizie, dall'altro, la riduzione dell'evasione fiscale. Il paragrafo 5.6, infine, valuta l'impatto sul gettito, concludendo che l'agevolazione fiscale è, di fatto, una misura in *deficit spending* alla quale, tuttavia, sono collegati una serie di effetti macroeconomici positivi.

5.1 AGEVOLAZIONI FISCALI SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA: UN'ANALISI NORMATIVA

Nel sistema fiscale italiano la principale agevolazione fiscale a favore dei soggetti che ristrutturano un immobile di proprietà o parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato consiste, ai sensi dell'art. 16-bis del D.P.R. 917/86 (TUIR), nella possibilità di detrarre dall'IRPEF una parte delle spese sostenute. Nello specifico, i contribuenti possono detrarre il 36 per cento delle spese sostenute fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare. Per effetto del susseguirsi di vari provvedimenti normativi, il primo dei quali corrispondente alla legge 27 dicembre 1997, n. 449, tale detrazione si applica, transitoriamente, nella maggior misura del 50 per cento – in luogo di quella ordinaria del 36 per cento – con riferimento alle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017 e fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La Tabella 5.1 riassume l'evoluzione della normativa dal 1998 a oggi.

Tabella 5.1 – Evoluzione normativa delle detrazioni su ristrutturazioni edilizie

Periodo	Riferimento Normativo	Aliquota	Limite Massimo
gennaio 1998 - dicembre 1999	Legge n. 449/1997	41%	Lit. 150.000.000 per immobile per persona per anno
gennaio 2000 - dicembre 2001	Legge n. 488/1999 Legge n. 388/2000	36%	Lit. 150.000.000 per immobile per persona per anno
gennaio 2002 - dicembre 2002	Legge n. 448/2001	36%	Lit. 150.000.000 per immobile per persona
gennaio 2003 - dicembre 2003	Legge n. 289/2002	36%	€ 48.000 per immobile per persona
gennaio 2004 - dicembre 2005	Legge n. 47/2004	36%	€ 48.000 per immobile per persona
gennaio 2006 - settembre 2006	Legge n. 266/2005	41%	€ 48.000 per immobile per persona
ottobre 2006 - giugno 2012	Decreto Legge n. 223/2006 (convertito con la Legge n. 248/2006) Legge n. 296/2006 Legge n. 244/2007 Legge n. 203/2008 Legge n. 191/2009 Legge n. 220/2010 Decreto Legge n. 201/2011 (convertito con Legge 214/2011)	36%	€ 48.000 per immobile
giugno 2012 - dicembre 2016	Decreto Legge n. 83/2012 (convertito dalla Legge n. 134/2012) Legge n. 147/2013 Legge n. 190/2014 Legge n. 208/2015 D.L. n. 63 del 2013 convertito dalla Legge n. 90/2013	50%	€ 96.000 per immobile
da gennaio 2017	Legge n. 232/2016, art. 1, commi 2, lettera c e 3	Aliquote variabili	€ 96.000 per immobile

E' prevista anche la possibilità di detrarre dall'IRPEF o dall'IRES le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti. In questo caso, spetta, in linea generale, una detrazione nella misura del 65 per cento, entro limiti diversificati a seconda della specifica tipologia di intervento posto in essere.

Dal 1° gennaio 2018, con riferimento a tali interventi, troverà applicazione la detrazione prevista, nell'ordinaria misura del 36 per cento, dall'art. 16-bis del TUIR. Per fruire della detrazione, gli interventi devono essere effettuati su unità immobiliari e su edifici, o su parti di edifici, esistenti, compresi quelli strumentali per l'attività d'impresa o professionale. Non sono agevolabili, quindi, le spese effettuate in corso di costruzione dell'immobile. Anche le detrazioni per il risparmio energetico sono state oggetto, nel corso degli anni, di numerosi interventi normativi. Nella Tabella 5.2 sono sintetizzati i più importanti interventi normativi che negli anni hanno prorogato e modificato gli incentivi all'efficienza energetica.

Tabella 5.2 – Evoluzione normativa delle detrazioni per risparmio energetico

Periodo	Riferimento Normativo	Percentuale
gennaio 2007 - dicembre 2012	Legge n. 296/2006	55%
gennaio 2013 - dicembre 2016	Decreto Legge n. 63/2012, Legge n. 90 del 2013	65%
da gennaio 2017	Legge n. 232/2016, art. 1, comma 2, lettera a)	Aliquote variabili

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico. Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico sia in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti previsti in relazione a ciascuna spesa.

Infine, il decreto legge n. 201/2011 ha introdotto la possibilità di detrarre le spese sostenute per la ricostruzione o il ripristino di un immobile danneggiato a seguito di «eventi calamitosi», se è stato dichiarato lo stato di emergenza. Con riferimento all'adozione di misure antisismiche, inoltre, compete una detrazione:

1. nella misura del 50 per cento delle spese sostenute dal 2017 al 2021, fino a un ammontare non superiore annualmente a 96 mila euro, se gli edifici ricadono nelle zone sismiche 1, 2 e 3 e sono destinati ad abitazione, anche non principale, e ad attività produttiva;
2. nella misura del 70 per cento delle spese sostenute dal 2017 al 2021 per interventi che determinano il passaggio a una classe inferiore di rischio sismico, ovvero dell'80 per cento se gli interventi realizzati determinano il passaggio a due classi inferiori di rischio sismico; se gli interventi antisismici sono realizzati sulle parti comuni condominiali, l'aliquota della detrazione si applica nella misura del 75 e dell'85 per cento su un ammontare di spesa non superiore a 96 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

La detrazione è ripartita in cinque rate annuali di pari importo.

Sono detraibili altresì le spese sostenute per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

BOX 5.1 – CARATTERISTICHE DELLE MISURE AGEVOLATIVE, SOGGETTI BENEFICIARI, SPESE AMMISSIBILI E ADEMPIMENTI

Le caratteristiche principali delle misure fiscali per le spese di ristrutturazione edilizia¹ e il risparmio energetico² sono:

- la ripartizione della detrazione in dieci rate annuali di pari importo, dall'anno in cui è sostenuta la spesa, salvo le previste eccezioni;
- l'applicazione del criterio di cassa per le persone fisiche, anche per esercenti arti e professioni e per gli enti non commerciali (momento dell'esborso monetario), nonché del criterio di competenza per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (data di ultimazione degli interventi);
- la fruibilità dell'agevolazione nei limiti di capienza dell'imposta lorda;
- la fruibilità della detrazione entro il limite massimo di spesa agevolabile, computando, a tal fine, in caso di interventi di carattere pluriennale, anche le spese sostenute in anni precedenti.

Tra i soggetti che possono usufruire delle detrazioni, rientrano tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento. In particolare, sono ammessi all'agevolazione: le persone fisiche (titolari di un diritto reale sull'immobile, condomini, gli inquilini, coloro che hanno l'immobile in comodato), compresi gli esercenti arti e professioni, i contribuenti che conseguono reddito d'impresa, le associazioni tra professionisti, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, gli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati. Sono ammessi a fruire della detrazione anche il familiare convivente con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento nonché il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, purché sostengano le spese di realizzazione dei lavori. In caso di variazione della titolarità dell'immobile durante il periodo di godimento dell'agevolazione, le quote di detrazione residue non utilizzate potranno essere fruite dal nuovo titolare, salvo diverso accordo delle parti da indicare nell'atto di trasferimento. Gli adempimenti necessari per usufruire dell'agevolazione sono stati semplificati nel corso degli anni. In particolare è venuto meno, con l'entrata in vigore del decreto sulle semplificazioni fiscali (decreto legislativo 21 novembre 2014, n. 175), l'obbligo di comunicare all'Agenzia delle Entrate gli interventi che proseguono oltre il periodo d'imposta.

Sono ancora vigenti gli obblighi:

- di invio all'Azienda Sanitaria Locale, competente per territorio, della comunicazione, con una serie di informazioni riguardanti i lavori eseguiti, come le generalità del committente e dell'impresa esecutrice dei lavori oltre che ubicazione, natura e tempi dell'intervento da realizzare;
- di esecuzione dei pagamenti mediante bonifico bancario o postale da parte dei contribuenti non titolari di reddito di impresa (criterio di cassa), obbligo che non sussiste per i contribuenti titolari di reddito di impresa (criterio competenza);
- di acquisizione di alcuni documenti, quali l'asseverazione con cui si dimostra che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti; l'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio; la scheda informativa relativa agli interventi realizzati;
- di trasmissione all'ENEA, entro 90 giorni dalla fine dei lavori della copia dell'attestato di certificazione energetica e della scheda informativa relativa agli interventi realizzati.

Gli ultimi due obblighi riguardano esclusivamente le agevolazioni per interventi di risparmio energetico. Le banche e le Poste Italiane Spa devono applicare una ritenuta dell'8%, a titolo di acconto, dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che esegue i lavori.



5.1.1 ALTRE AGEVOLAZIONI FISCALI

Sono inoltre previste altre misure agevolative per le ristrutturazioni edilizie e la riqualificazione energetica. È prevista una detrazione a beneficio delle persone fisiche acquirenti o assegnatarie di immobili ristrutturati. In particolare, l'agevolazione fiscale si applica con riferimento a unità immobiliari facenti parte di fabbricati oggetto, nel loro complesso, di interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 eseguiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie e che, successivamente, entro 18 mesi dalla realizzazione dei predetti interventi, siano vendute o assegnate. La detrazione compete fino al 2017 nella misura del 50 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 96 mila euro. Dal 2018, la detrazione ritornerà, invece, alla quota ordinaria (36 per cento su un importo massimo di 48 mila euro). La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Il limite massimo di spesa è riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa, dunque, l'ammontare totale di spesa detraibile deve essere suddiviso tra tutti gli aventi diritto.

Ai contribuenti che decidono di acquistare un'abitazione esistente o da costruire è concessa la possibilità di detrarre dall'IRPEF il 19 per cento degli interessi passivi e dei relativi oneri accessori sostenuti in relazione a mutui ipotecari contratti per costruzione e ristrutturazione dell'unità immobiliare, stipulati con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione Europea, ovvero con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti. La detrazione è limitata all'ammontare degli interessi passivi applicati annualmente al mutuo effettivamente utilizzato per la costruzione dell'immobile: l'importo massimo detraibile è pari a 2.582,28 euro per ciascun anno d'imposta.

Infine, il *policy maker* italiano è intervenuto per armonizzare le detrazioni per ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica con altri interventi fiscali agevolativi. In particolare, è previsto un regime agevolato a favore delle cessioni di beni e le prestazioni di servizi posti in essere per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica degli edifici, assoggettati all'imposta sul valore aggiunto con le aliquote previste per gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare. Nello specifico, per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione - ordinaria e straordinaria - realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, con applicazione dell'IVA ridotta al 10%. Mentre per le cessioni di beni l'aliquota ridotta si applica solo quando la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto. Tuttavia, se l'appaltatore fornisce «beni di valore significativo», l'aliquota ridotta si applica a tali beni solo fino a concorrenza del valore della prestazione.

5.2 ANALISI DESCRITTIVA DELLE DETRAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI RISPARMIO ENERGETICO

L'obiettivo di questo paragrafo è di fornire un'analisi descrittiva delle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (par. 5.2.1) e di riqualificazione energetica (par. 5.2.2). In merito agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, si analizzano le detrazioni e le spese sia in base alle caratteristiche del contribuente (reddito prevalente, fascia d'età, classe di reddito complessivo, sesso del contribuente) sia in base alle caratteristiche dell'immobile (rendita catastale, categoria catastale, utilizzo dell'immobile, valore stimato di mercato - VSM, localizzazione geografica e classe demografica del Comune). Per gli interventi di riqualificazione energetica, al contrario, non è possibile associare puntualmente l'immobile oggetto dei lavori al contribuente che beneficia dell'agevolazione.

L'analisi è stata effettuata sui dati estratti dal database integrato costruito attraverso il *matching* dei dati

contenuti nelle dichiarazioni fiscali del 2015 (anno di imposta 2014) e i dati catastali. In particolare, i contribuenti inclusi nell'analisi hanno presentato per il 70 per cento circa il Modello 730 e per il restante 30 per cento circa il Modello Unico 2015. Da questi modelli, e nello specifico dal quadro RP, per il Modello Unico 2015, e dal quadro E, per il Modello 730, sezione III (spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio) e sezione IV (spese per interventi finalizzati al risparmio energetico), sono state desunte le informazioni riguardanti le caratteristiche del contribuente. Per le spese riguardanti interventi di ristrutturazione edilizia (sezione III) è stato possibile procedere a un'associazione puntuale con i dati dell'immobile, in quanto l'indicazione degli estremi catastali in dichiarazione è presente nel Modello Unico 2012 (per l'anno d'imposta 2011). Tuttavia, al fine di raggiungere un livello di integrazione dei dati soddisfacente, non è stato considerato l'intero periodo 2011-2014 che avrebbe consentito un'integrazione del 52 per cento dei dati, ma solo l'anno 2014, in cui, su un totale di 17,5 miliardi di spese per ristrutturazioni edilizie, sono pari a 2,5 miliardi le spese riferite a lavori condominiali e pari a 13,7 miliardi le spese riferite a immobili censiti al catasto, consentendo un'integrazione pari a circa il 92%. Una volta costruita la banca dati attraverso il *matching*, l'analisi descrittiva, innovativa rispetto alle precedenti, è stata effettuata sia sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di ristrutturazione, sia sulla relativa localizzazione geografica. Per le spese di riqualificazione energetica non è stato possibile procedere all'integrazione dei dati, in considerazione della circostanza che non sussiste l'obbligo di indicare in modo puntuale gli estremi catastali dell'immobile oggetto dei lavori in dichiarazione.

5.2.1 ANALISI DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

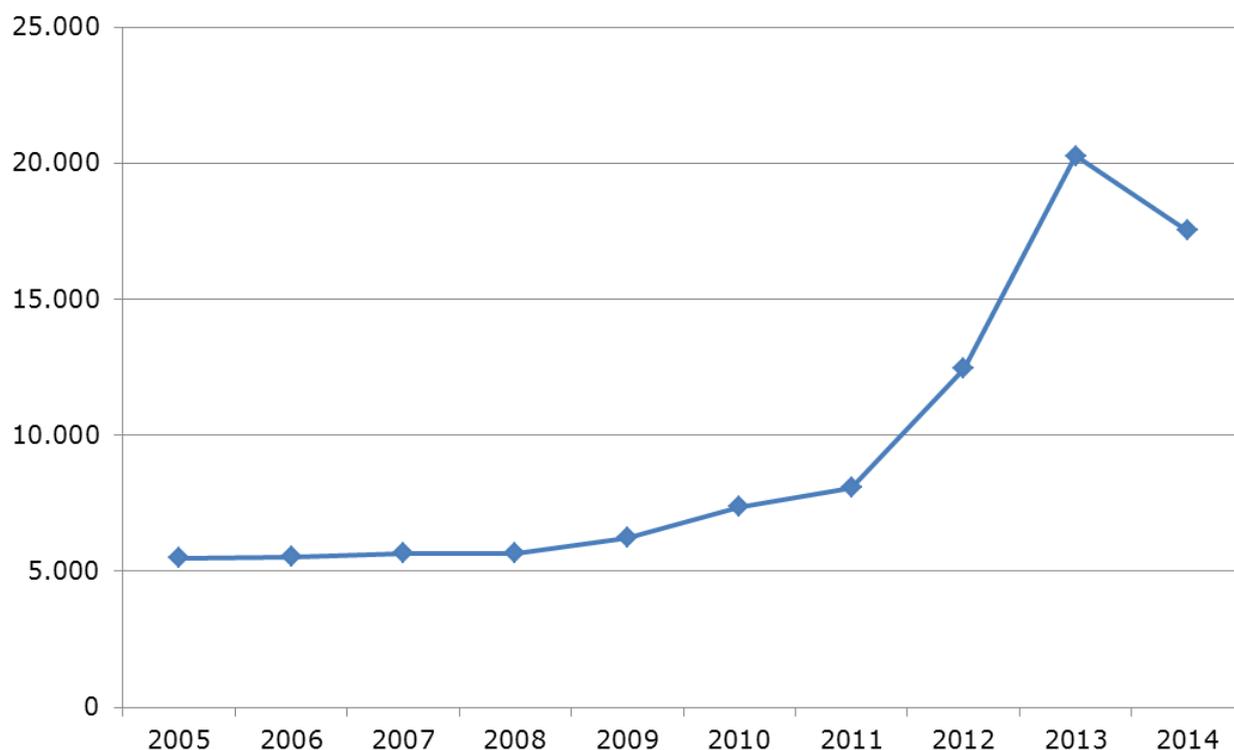
Nel periodo 2005-2014 sono stati effettuati complessivamente 17,1 milioni di interventi per il recupero del patrimonio edilizio cui corrispondono un ammontare di spesa totale pari a 94,3 miliardi di euro circa e una spesa media per opera pari a 5,5 mila euro. Rispetto all'ammontare di spesa complessiva sostenuta, l'importo totale portato in detrazione è pari a 4,1 miliardi di euro e la media per intervento è pari a 241 euro (Tabella 5.3).

Tabella 5.3 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia, anni 2005-2014

Anno di ristrutturazione	Frequenza	Importo Spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
2005	973.844	5.480.784.561	5.628	197.452.038	203
2006	1.017.270	5.539.657.757	5.446	217.523.456	214
2007	1.062.706	5.671.605.838	5.337	209.392.599	197
2008	1.099.214	5.652.731.506	5.143	210.517.931	192
2009	1.239.182	6.225.773.271	5.024	233.775.885	189
2010	1.480.574	7.378.544.427	4.984	283.053.993	191
2011	1.669.582	8.062.941.383	4.829	303.154.694	182
2012	2.276.473	12.441.921.819	5.465	570.343.936	251
2013	3.172.840	20.271.763.062	6.389	1.018.984.771	321
2014	3.135.303	17.529.377.759	5.591	882.132.582	281
Non disponibile	47	231.857	4.933	8.523	181
Totale	17.127.035	94.255.333.240	5.503	4.126.340.408	241

La Figura 5.1 mostra come tra il 2012 e il 2013, la spesa per ristrutturazioni edilizie è aumentata in misura significativa, probabilmente per effetto delle condizioni di maggiore favore introdotte dalla normativa che ha incrementato la quota di spesa detraibile dal 36 al 50 per cento.

Figura 5.1 – Importo delle spese in migliaia di euro per lavori di ristrutturazione edilizia, anni 2005-2014



in migliaia di euro

I contribuenti che hanno riportato in dichiarazione spese per ristrutturazione edilizia, nell'anno di imposta 2014 (spese che possono essere state effettuate anche negli anni precedenti), sono 7,6 milioni. Hanno speso complessivamente 94,3 miliardi di euro e in media circa 12,4 mila euro. La quota totale di spesa portata in detrazione è pari a 4,1 miliardi di euro e la detrazione media è pari a circa 542 euro per contribuente.

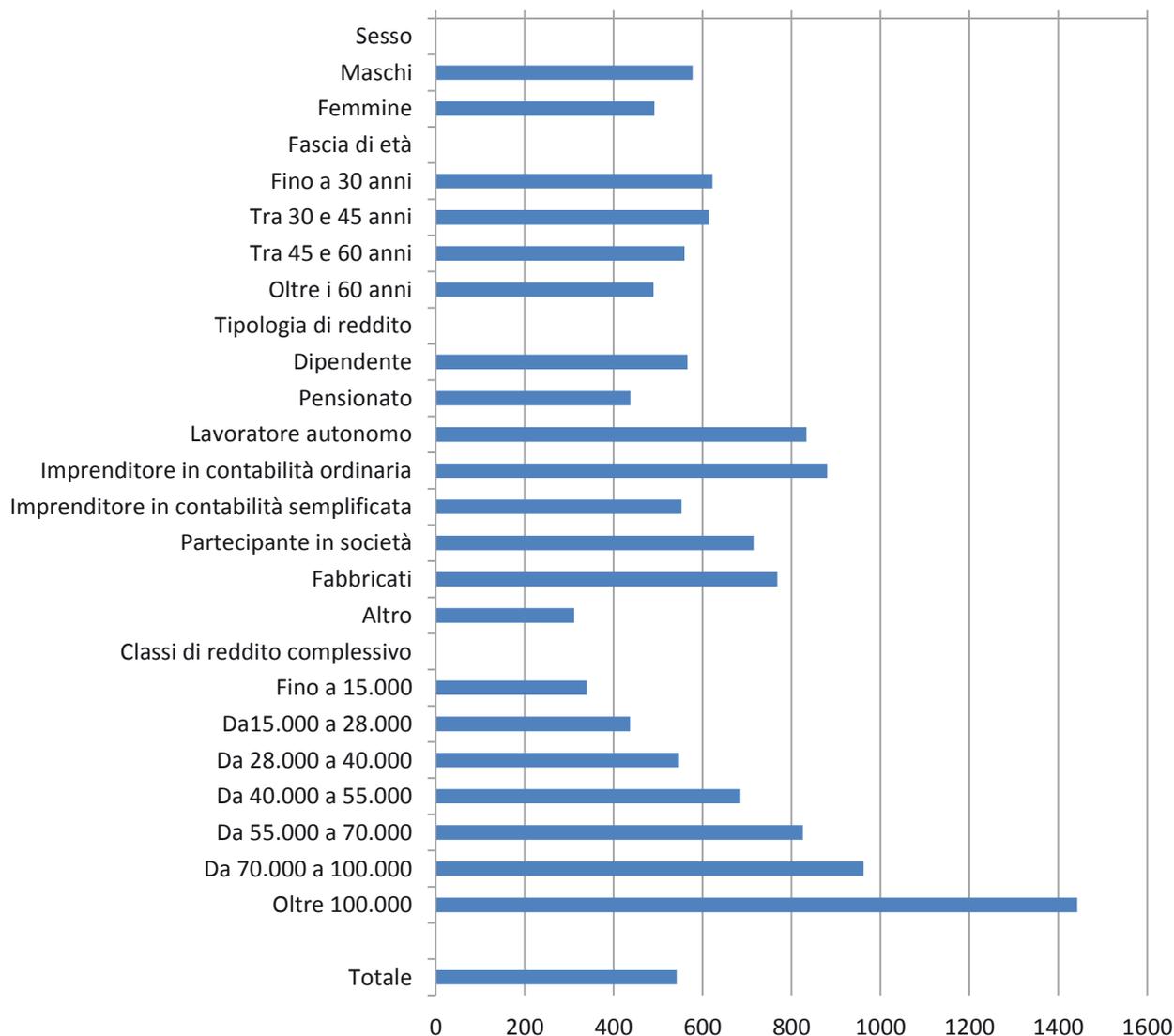
Nella Tabelle 5.4 e nella Figura 5.2 si osserva la distribuzione delle spese e delle detrazioni in base alle caratteristiche dei beneficiari. I contribuenti di genere maschile che hanno dichiarato lavori di ristrutturazione sono 4,4 milioni, mentre le donne solo 3,2 milioni. La spesa media è pari a 13,2 mila euro per gli uomini e 11,3 mila euro per le donne; mentre le detrazioni sono in media pari a 578 euro per gli uomini e 492 euro per le donne.

Tabella 5.4 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia, per caratteristiche del contribuente, anni 2005-2014

Sesso	Numero di contribuenti	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione
Maschi	4.399.054	58.037.050.593	13.193	23.042	175	2.543.171.903	578	1.040	180
Femmine	3.217.607	36.218.282.647	11.256	20.638	183	1.583.168.505	492	924	188
Totale	7.616.661	94.255.333.240	12.375	22.079	178	4.126.340.408	542	994	183
Fascia di età	Numero di contribuenti	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione
Fino a 30 anni	147.008	1.961.379.010	13.342	19.751	148	91.531.810	629	947	151
Tra 30 e 45 anni	1.632.626	23.151.403.854	14.180	21.378	151	1.002.666.087	614	963	157
Tra 45 e 60 anni	2.475.338	32.161.905.529	12.993	22.919	176	1.385.270.492	560	1.014	181
Oltre i 60	3.361.689	36.980.644.847	11.001	21.792	198	1.646.872.019	490	993	203
Totale	7.616.661	94.255.333.240	12.375	22.079	178	4.126.340.408	542	994	183
Tipologia di reddito	Numero di contribuenti	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione
Dipendente	3.409.840	44.548.216.900	13.065	20.796	159	1.932.055.494	567	934	165
Pensionato	2.958.816	28.922.506.501	9.775	17.294	177	1.295.753.105	438	806	184
Lavoratore Autonomo	254.801	4.930.905.781	19.352	31.289	162	212.499.016	834	1.396	167
Imprenditore In Contabilità Ordinaria	29.425	594.285.293	20.197	32.808	162	25.917.525	881	1.497	170
Imprenditore In Contabilità Semplificata	218.529	2.803.433.181	12.829	20.893	163	120.777.676	553	933	169
Partecipante In Società	272.384	4.515.957.195	16.579	29.142	176	194.731.406	715	1.291	181
Fabbricati	431.744	7.637.333.531	17.690	39.782	225	331.785.760	769	1.744	227
Altro	41.122	302.694.858	7.361	14.222	193	12.820.426	323	639	198
Totale	7.616.661	94.255.333.240	12.375	22.079	178	4.126.340.408	542	994	183
Classi di reddito complessivo	Numero di contribuenti	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione standard	Coefficiente di variazione
Fino a 15.000	1.184.385	9.247.386.814	7.808	13.854	177	402.673.748	340	617	181
Da 15.000 a 28.000	3.053.644	30.278.228.523	9.915	15.774	159	1.335.438.263	437	720	165
Da 28.000 a 40.000	1.768.363	22.177.475.729	12.541	19.668	157	968.039.739	547	889	162
Da 40.000 a 55.000	729.435	11.469.008.336	15.723	24.521	156	499.839.860	685	1.107	162
Da 55.000 a 70.000	326.108	6.176.296.463	18.939	29.735	157	269.309.633	826	1.336	162
Da 70.000 a 100.000	310.866	6.866.136.658	22.087	34.812	158	299.158.500	962	1.559	162
Oltre 100.000	243.860	8.040.800.717	32.973	55.083	167	351.880.665	1.443	2.464	171
Totale	7.616.661	94.255.333.240	12.375	22.079	178	4.126.340.408	542	994	183

Il 44,1% dei contribuenti che hanno dichiarato lavori di ristrutturazione hanno più di 60 anni di età (circa 3,4 milioni di soggetti), ma la spesa media da loro sostenuta è la più bassa (11 mila euro), al pari della detrazione media (490 euro). La spesa media più elevata è a carico dei soggetti con età compresa tra i 30 e i 45 anni (14,2 mila euro) cui corrisponde una detrazione media di 614 euro. La detrazione media presenta un andamento decrescente rispetto all'età dei contribuenti, infatti i soggetti più giovani (≥ 30) godono dell'agevolazione media più elevata. Tale andamento potrebbe essere dovuto alla necessità di opere di ristrutturazione conseguenti l'acquisto della prima casa da parte di contribuenti nelle prime fasce di età.

Figura 5.2 – Detrazione media per lavori di ristrutturazione edilizia, per caratteristiche del contribuente, anni 2005-2014



I percettori di reddito da lavoro dipendente e i pensionati rappresentano l'83,6% dei soggetti che hanno dichiarato opere di ristrutturazione edilizia, ma l'importo medio speso e la detrazione media sono inferiori, relativamente ai contribuenti con altre tipologie di reddito prevalente. Gli imprenditori in contabilità ordinaria e i lavoratori autonomi affrontano la spesa media per ristrutturazione edilizia maggiore (rispettivamente 20,2 e 19,4 mila euro) e godono della detrazione media più elevata (rispettivamente 881 e 834 euro). I contribuenti con reddito compreso tra 15 mila e 28 mila euro sono il 40,1% dei soggetti che riportano spese

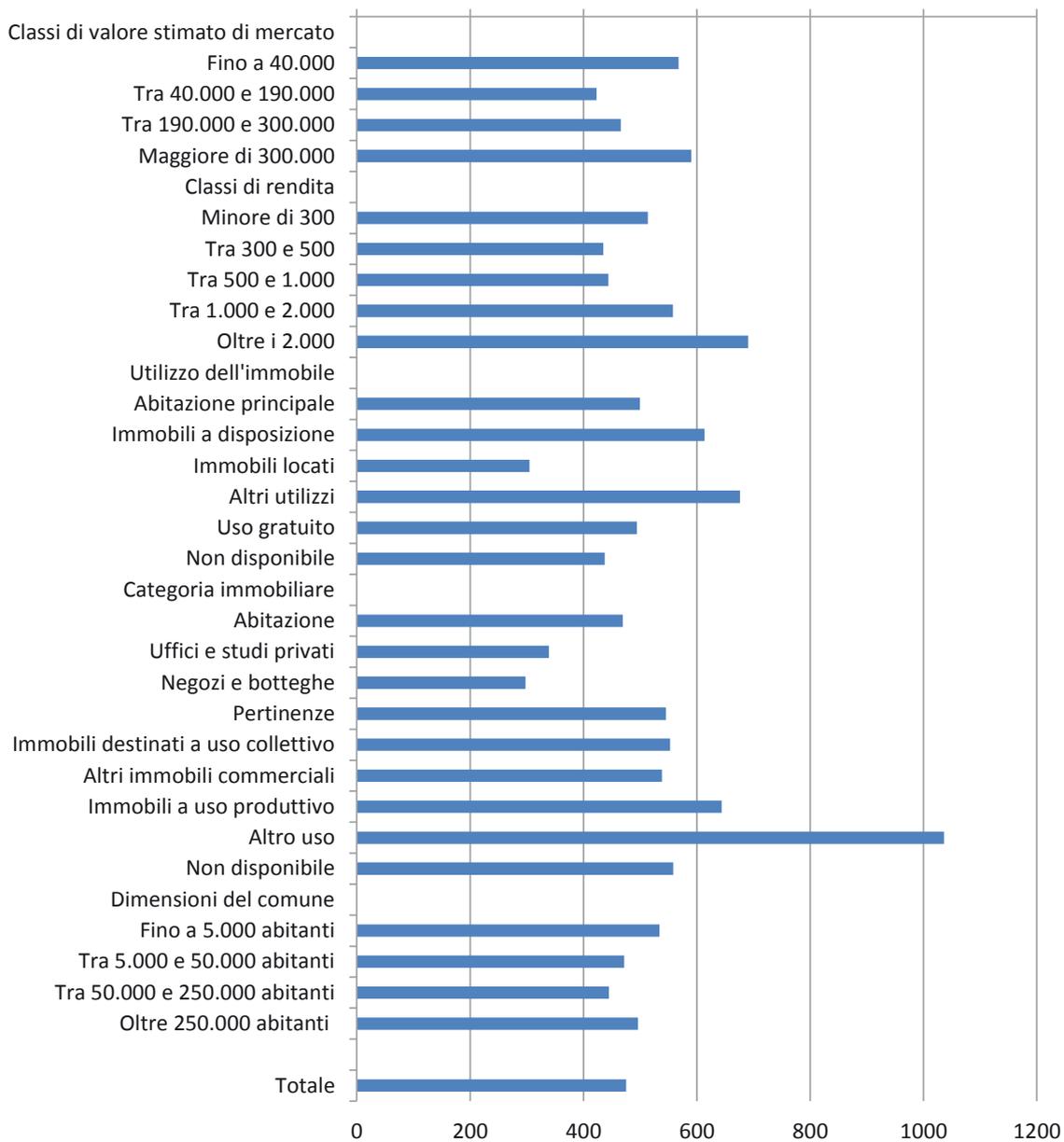
di ristrutturazione edilizia in dichiarazione e sostengono il 32,1% dell'ammontare di spesa totale. L'importo medio delle spese e le detrazioni sono correlate positivamente alle classi di reddito. La spesa media cresce al crescere della classe di reddito fino a un massimo di 33 mila euro per i contribuenti che guadagnano oltre 100 mila euro, per i quali la detrazione media è pari a 1.443 euro. La Tabella 5.5 e la Figura 5.3 mostrano la distribuzione delle spese per ristrutturazione edilizia riportate nella dichiarazione del 2015 e relative all'anno 2014, in base alle caratteristiche degli immobili interessati. Considerando la distribuzione degli immobili per VSM, la moda è individuata nella classe di valore tra 40 mila e 190 mila. Gli immobili su cui sono stati effettuati interventi di ristrutturazione sono 719,8 mila; ad essi si associa una spesa pari a 6,1 miliardi di euro. La spesa media per ristrutturazione edilizia è invece più alta per gli immobili il cui VSM è superiore ai 300 mila euro, nello specifico 11,7 mila euro. Prendendo, invece, come riferimento i valori della rendita catastale, gli immobili con valore catastale inferiore a 1.000 euro sono oggetto di circa l'86,5% degli interventi di ristrutturazione eseguiti; la classe con spesa media più elevata è quella con valore catastale oltre i 2 mila euro, con un importo di circa 13,7 mila euro, e la detrazione media più elevata è pari a 691 euro.

Tabella 5.5 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia per caratteristiche dell'immobile, anno 2014

Classi di Valore Stimato di Mercato (VSM)	Immobili	Importo Spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Fino a 40.000	109.255	1.232.604.685	11.282	15.624	138	61.989.670	568	788	139
Tra 40.000 e 190.000	719.844	6.052.467.214	8.408	13.264	158	304.373.410	423	667	158
Tra 190.000 e 300.000	350.403	3.244.075.753	9.258	14.568	157	163.132.111	466	733	157
Maggiore di 300.000	269.284	3.158.427.766	11.729	18.179	155	158.883.661	590	915	155
Totale	1.448.786	13.687.575.418	9.448	14.844	157	688.378.852	475	747	157
Classi di rendita	Immobili	Importo Spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Minore di 300	323.235	3.302.142.479	10.216	14.879	146	166.027.509	514	749	146
Tra 300 e 500	379.418	3.281.115.063	8.648	13.687	158	164.990.186	435	689	158
Tra 500 e 1.000	550.969	4.865.723.789	8.831	14.116	160	244.681.792	444	710	160
Tra 1.000 e 2.000	166.301	1.843.245.156	11.084	17.578	159	92.744.580	558	885	159
Oltre i 2.000	28.863	395.348.931	13.697	21.875	160	19.934.785	691	1.102	160
Totale	1.448.786	13.687.575.418	9.448	14.844	157	688.378.852	475	747	157
Categoria immobiliare	Immobili	Importo Spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Abitazione	1.337.216	12.473.313.035	9.328	14.779	158	627.292.811	469	744	159
Uffici e studi privati	4.860	32.481.021	6.683	13.562	203	1.648.392	339	686	202
Negozi e botteghe	10.970	64.280.982	5.860	11.774	201	3.267.844	298	598	201
Pertinenze	82.961	901.021.652	10.861	14.598	134	45.239.924	546	734	134
Immobili destinati a uso collettivo	287	3.148.285	10.970	17.600	160	158.731	553	882	160
Altri immobili commerciali	2.387	25.453.269	10.663	17.001	159	1.284.926	538	860	160
Immobili a uso produttivo	2.368	30.022.898	12.679	18.932	149	1.525.287	644	963	150
Altro Uso	7.621	156.568.399	20.544	23.128	113	7.896.180	1.036	1.173	113
Non disponibile	116	1.285.877	11.085	16.018	145	64.757	558	801	143
Totale	1.448.786	13.687.575.418	9.448	14.844	157	688.378.852	475	747	157
Dimensione del comune	Immobili	Importo Spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Fino a 5.000 abitanti	164.450	1.748.712.135	10.634	15.233	143	87.845.491	534	765	143
Tra 5.000 e 50.000 abitanti	796.319	7.467.260.152	9.377	14.345	153	375.557.065	472	722	153
Tra 50.000 e 250.000 abitanti	333.406	2.945.208.884	8.834	14.732	167	148.272.976	445	742	167
Superiore a 250.000 abitanti	154.611	1.526.394.247	9.872	16.961	172	76.703.320	496	852	172
Totale	1.448.786	13.687.575.418	9.448	14.844	157	688.378.852	475	747	157

La quasi totalità degli interventi di ristrutturazione, il 92,3%, è finalizzata al recupero edilizio delle abitazioni, per un ammontare totale pari a 12,5 miliardi di euro e con una spesa media pari a 9,3 mila euro. La categoria «altro uso», a fronte di un numero modesto di ristrutturazioni, presenta una spesa media per intervento molto elevata, pari a 20,5 mila euro. Ciò si riflette anche sulla distribuzione delle detrazioni medie che sono pari a 469 euro per le abitazioni e a 1.036 euro per gli immobili della categoria «altro uso». La distribuzione per dimensione del Comune evidenzia che il 55% degli immobili oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia sono situati in Comuni medio piccoli (tra 5 mila e 50 mila abitanti). La spesa media maggiore (10,6 mila euro) è sostenuta per gli immobili situati nei piccolissimi Comuni (fino a 5 mila abitanti) cui corrisponde la detrazione media maggiore (534 euro). Infine, circa 154 mila immobili oggetto di ristrutturazione sono locati nei Comuni di grandi dimensioni (oltre 250 mila abitanti) in relazione ai quali la detrazione media è pari a oltre 475 euro.

Figura 5.3 – Detrazione media per lavori di ristrutturazione edilizia per caratteristiche dell'immobile, anno 2014





Le mappe nelle Figure 5.4A e 5.4B rappresentano rispettivamente le frequenze e l'ammontare di spesa per lavori di ristrutturazione edilizia, distinti per Provincia, nell'anno 2014. Si osserva che la maggior parte dei lavori, e le maggiori spese, sono state realizzate dai contribuenti con immobili localizzati nella parte Centro-Settentrionale dell'Italia. Nella parte Meridionale si distinguono le Province di Napoli e Bari per il maggior numero e il maggiore importo di spesa effettuata.

Figura 5.4A – Numero di interventi per ristrutturazione edilizia, per Provincia, anno 2014

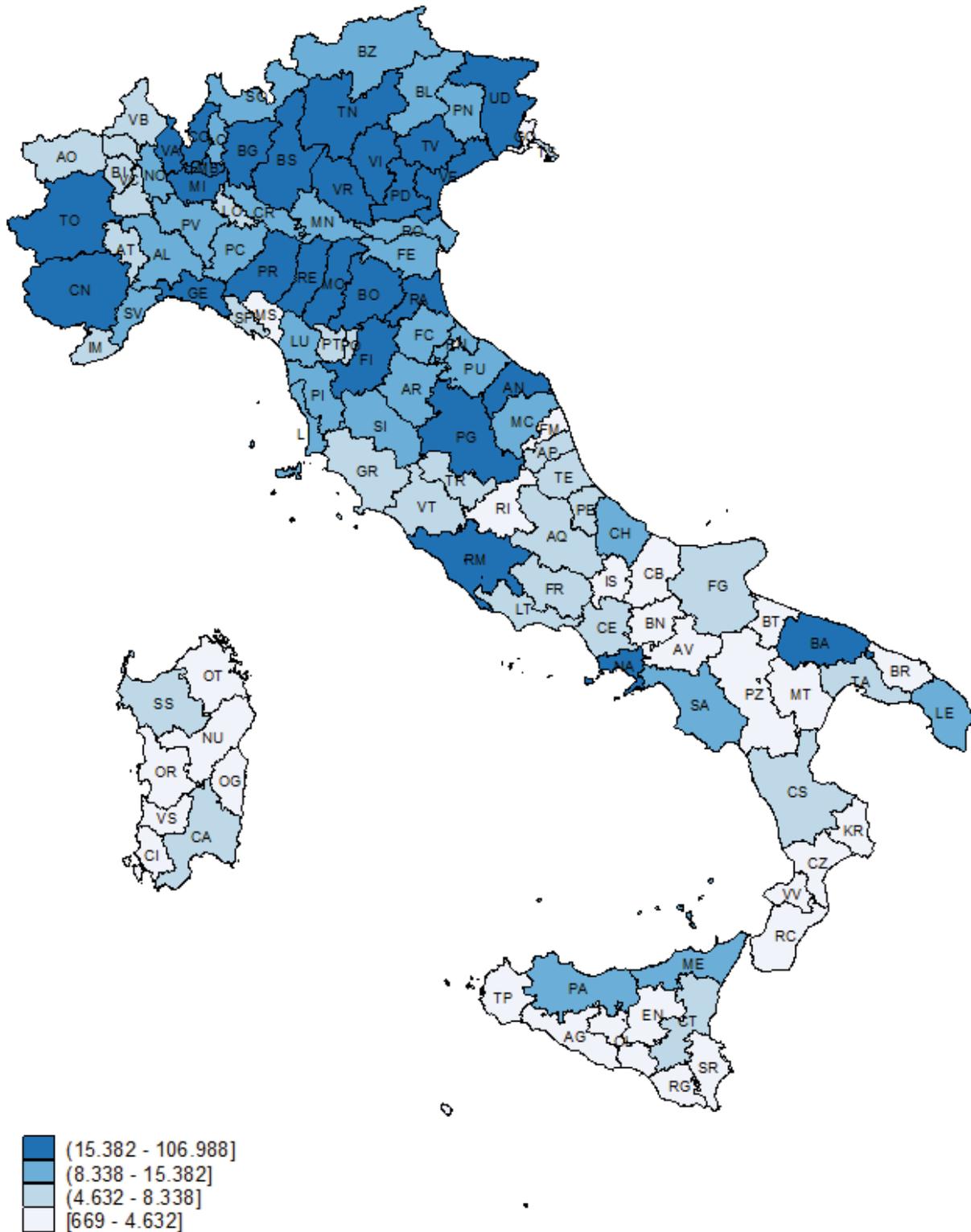
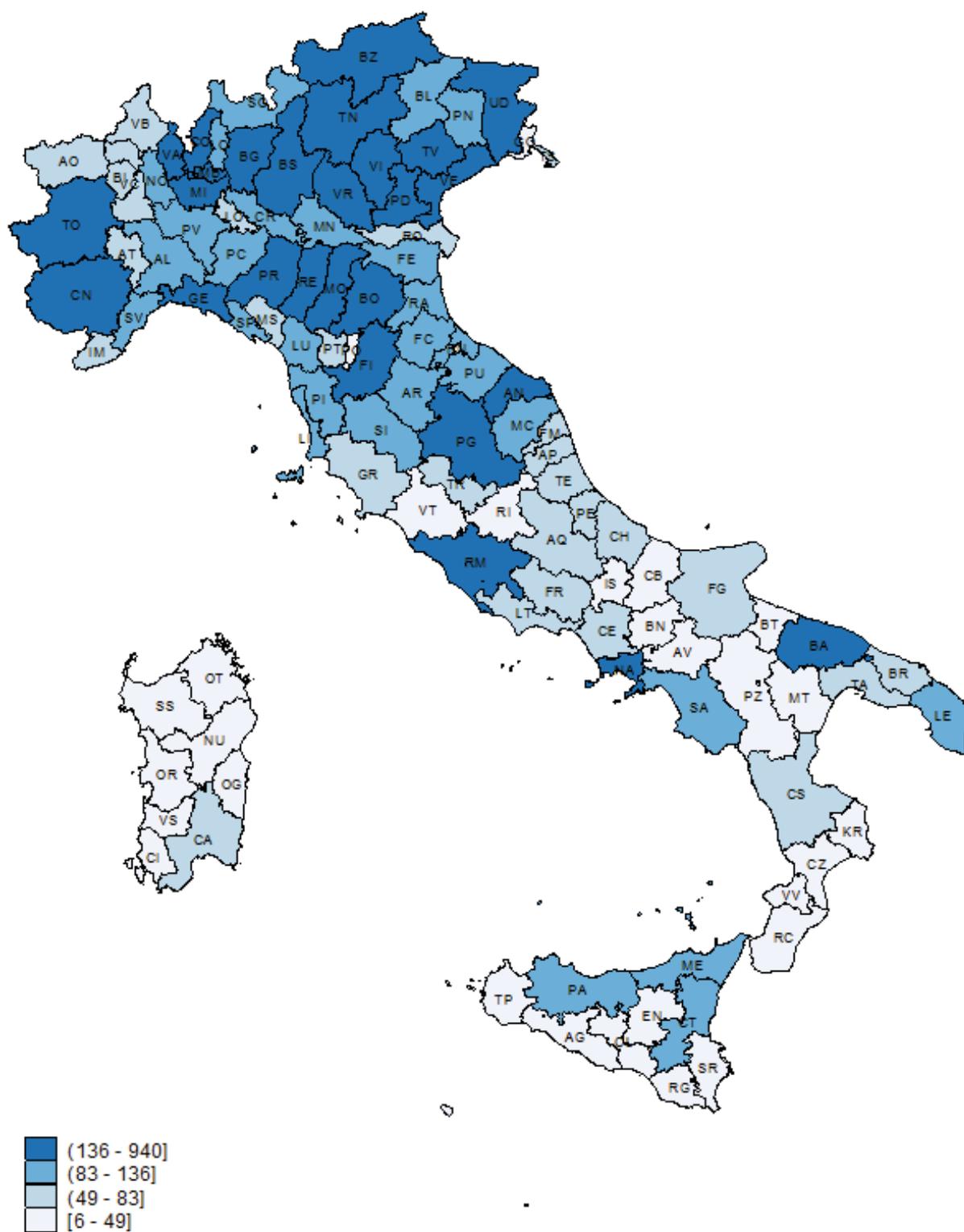


Figura 5.4B - Importo totale delle spese per ristrutturazioni edilizie in milioni di euro, per Provincia, anno 2014



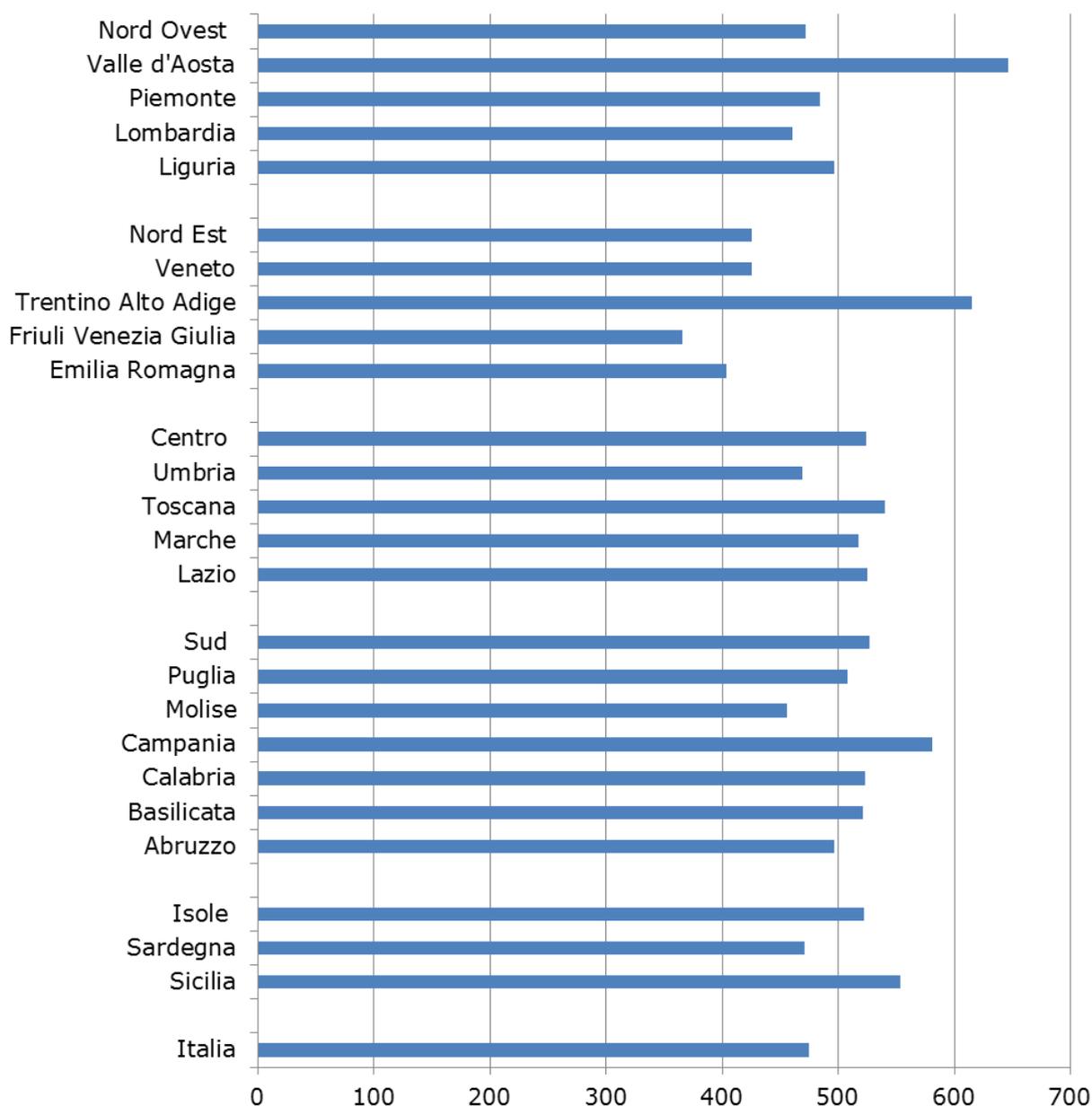
Relativamente alla localizzazione geografica degli immobili oggetto di ristrutturazione (Tabella 5.6), si osserva che la maggioranza di questi (66 per cento) si trova nell'Italia settentrionale di cui il 22 per cento circa in Lombardia, mentre nel Sud e nelle Isole sono localizzati solo il 16 per cento degli immobili oggetto di ristrutturazione. L'ammontare totale di spesa ha una distribuzione del numero di interventi che rispecchi quella degli immobili (63 per cento al Nord e 16 per cento al Sud e nelle Isole); al contrario la spesa media è maggiore nella parte meridionale del Paese (quasi 10,5 mila euro), rispetto a quella settentrionale (meno di 9 mila euro).

Tra le Regioni con il maggior numero di ristrutturazioni si distinguono, oltre alla Lombardia, l'Emilia Romagna (13 per cento) e il Veneto (12 per cento). La spesa media più elevata si osserva per la Valle d'Aosta e il Trentino Alto Adige (oltre 12 mila euro per opera). Le Regioni che fanno registrare il minor numero di ristrutturazioni sono la Basilicata, il Molise e la Valle d'Aosta. Le differenze tra le Regioni, relativamente al numero di immobili ristrutturati, potrebbero indicare la minore o maggiore propensione dei contribuenti a utilizzare le agevolazioni. Inoltre, la spesa media per intervento più bassa si osserva in Friuli Venezia Giulia (7,3 mila euro).

Tabella 5.6 – Distribuzione regionale delle spese e delle detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia, anno 2014

Macroarea di ubicazione dell'immobile	Regione di ubicazione dell'immobile	Immobili	Importo Spesa		Detrazione	
			Ammontare	Media	Ammontare	Media
Nord Ovest	Liguria	54.728	541.304.965	9.891	27.199.920	497
	Lombardia	323.235	2.967.348.407	9.180	148.869.009	461
	Piemonte	126.380	1.219.961.568	9.653	61.217.285	484
	Valle d'Aosta	5.224	67.263.886	12.876	3.376.672	647
Nord Ovest Totale		509.567	4.795.878.826	9.412	240.662.886	472
Nord Est	Emilia Romagna	192.263	1.546.413.243	8.043	77.683.993	404
	Friuli Venezia Giulia	53.056	386.765.909	7.290	19.421.086	366
	Trentino Alto Adige	37.984	465.884.774	12.265	23.352.711	615
	Veneto	170.532	1.444.207.501	8.469	72.518.129	425
Nord Est Totale		453.835	3.843.271.427	8.468	192.975.919	425
Centro	Lazio	91.194	949.833.850	10.416	47.849.690	525
	Marche	48.619	499.846.056	10.281	25.162.218	518
	Toscana	103.559	1.109.697.103	10.716	55.905.793	540
	Umbria	24.361	227.046.833	9.320	11.435.692	469
Centro Totale		267.733	2.786.423.842	10.407	140.353.393	524
Sud	Abruzzo	26.017	254.288.416	9.774	12.911.361	496
	Basilicata	6.878	70.655.913	10.273	3.586.017	521
	Calabria	15.788	162.594.939	10.299	8.253.697	523
	Campania	41.473	475.962.154	11.476	24.090.811	581
	Molise	4.708	42.337.911	8.993	2.147.879	456
	Puglia	52.803	531.295.034	10.062	26.823.906	508
Sud Totale		147.667	1.537.134.367	10.409	77.813.671	527
Isole	Sicilia	43.601	477.416.883	10.950	24.136.534	554
	Sardegna	26.383	247.450.073	9.379	12.436.449	471
Isole Totale		69.984	724.866.956	10.358	36.572.983	523
Italia		1.448.786	13.687.575.418	9.448	688.378.852	475

Figura 5.5 – Distribuzione regionale della detrazione media per lavori di ristrutturazione edilizia, anno 2014



5.2.2 ANALISI DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

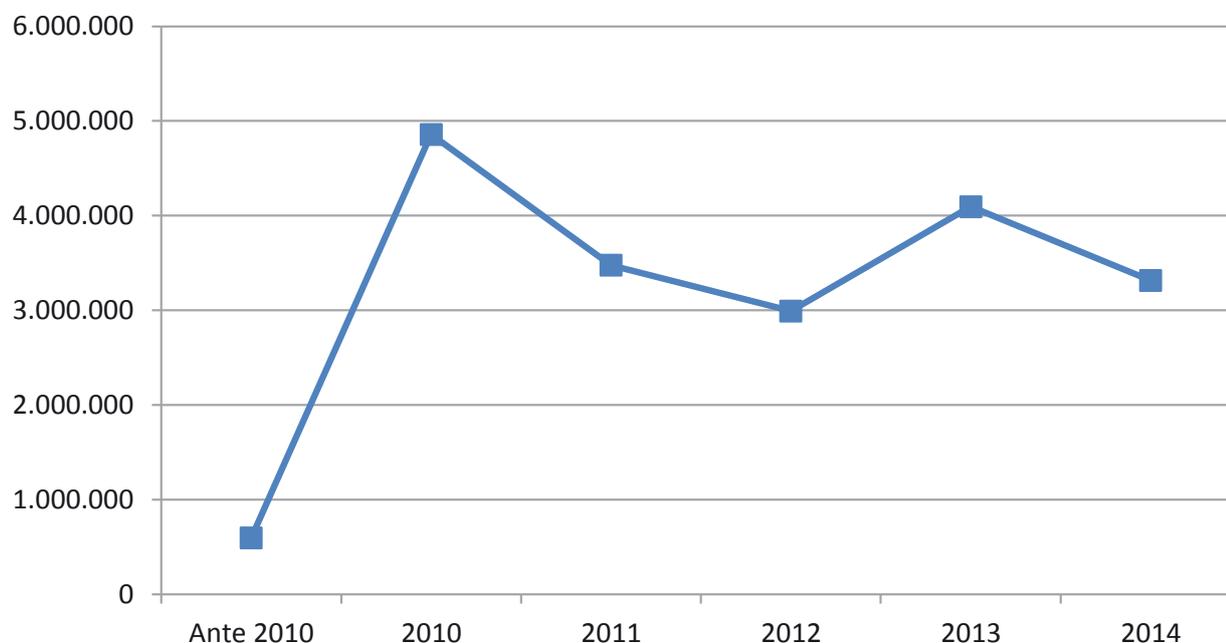
I dati contenuti nelle dichiarazioni relative ai redditi dell'anno 2014 mostrano che dal 2008 al 2014 sono stati effettuati 2,7 milioni di interventi di riqualificazione energetica cui si associa una spesa totale pari a 19,3 miliardi di euro e una spesa media pari a 7,2 mila euro. L'ammontare totale delle agevolazioni richieste, dal 2008 al 2014, è di 1,4 miliardi di euro e la detrazione media per intervento è pari a 522 euro (Tabella 5.7).

Tabella 5.7 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di riqualificazione energetica, anni 2008-2014³

Anno	Frequenza	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Ante 2010	34.423	596.350.035	17.324	35.245.758	1.024
2010	586.706	4.858.077.878	8.280	534.408.705	911
2011	427.161	3.475.313.025	8.136	191.168.660	448
2012	440.470	2.992.793.393	6.795	164.631.942	374
2013	672.763	4.093.893.619	6.085	256.369.406	381
2014	514.089	3.315.281.664	6.449	215.532.528	419
Totale	2.675.612	19.331.709.614	7.225	1.397.356.999	522

Le spese per lavori di riqualificazione energetica eseguite prima del 2010, riportate nella Tabella 5.7, comprendono gli anni 2008 e 2009 e sono nettamente inferiori a quelle osservate dal 2010 in poi. Va specificato che, nel 2008, la normativa prevedeva la possibilità di rateizzare le spese in 3 o 10 anni. Nel 2009, si è data la possibilità di detrarre in 5 anni e dal 2010 in poi è ammessa solo la ripartizione in 10 rate. Poiché l'anno considerato è il 2014, si può ipotizzare che i soggetti che hanno effettuato interventi volti al risparmio energetico, negli anni 2008 e 2009, abbiano già detratto per intero la spesa sostenuta, ottenendo così un maggior beneficio fiscale. La Figura 5.6 evidenzia come dal 2010 al 2014 l'ammontare totale delle spese sia diminuito passando da 4,8 miliardi nel 2010 a 3,3 miliardi, nel 2014.

Figura 5.6 – Importo delle spese in migliaia di euro per lavori di riqualificazione energetica, anni 2008-2014





Dall'analisi delle dichiarazioni dei redditi che si riferiscono al 2014, è possibile ricondurre ciascun lavoro di riqualificazione energetica ai contribuenti che richiedono l'agevolazione, ma non è possibile associarlo all'immobile oggetto di intervento⁴, a differenza di quanto avviene per le ristrutturazioni edilizie. Inoltre, 2,7 milioni di interventi, effettuati tra il 2008 e il 2014, sono stati associati a 1,8 milioni di contribuenti che hanno speso in media 10,6 mila euro e hanno beneficiato di una detrazione media pari a 765 euro (Tabella 5.8).

La Tabella 5.8 e la Figura 5.7 evidenziano la distribuzione della spesa e delle detrazioni per opere di riqualificazione energetica, in base alle caratteristiche anagrafiche e socio-economiche dei soggetti che hanno richiesto l'agevolazione. Con riferimento alla distribuzione per genere, si osserva che il 61,7% dei soggetti che richiedono una detrazione sono di sesso maschile e spendono in media 11,4 mila euro, contro i 9,2 mila euro di spesa dei contribuenti di genere femminile. Dinamiche simili si osservano nella distribuzione delle detrazioni. In particolare, i beneficiari di genere maschile godono di un ammontare di detrazioni pari quasi al doppio di quello femminile (935 milioni di euro, contro i 463 milioni di euro delle donne) e fruiscono di una detrazione media di circa 169 euro superiore a quella dei beneficiari di genere femminile.

Tabella 5.8 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di riqualificazione energetica per caratteristiche del contribuente, anni 2008-2014

Sesso	Frequenza	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Maschi	1.126.149	12.894.426.057	11.450	934.731.995	830
Femmine	699.401	6.437.283.557	9.204	462.625.004	661
Totale	1.825.550	19.331.709.614	10.590	1.397.356.999	765

Fascia di eta	Frequenza	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Fino a 30	31.526	321.689.798	10.204	21.439.695	680
Da 31 a 45	399.018	4.772.512.461	11.961	339.440.121	851
Da 46 a 60	607.293	6.959.371.447	11.460	505.194.335	832
Oltre i 60	787.713	7.278.135.908	9.240	531.282.848	674
Totale	1.825.550	19.331.709.614	10.590	1.397.356.999	765

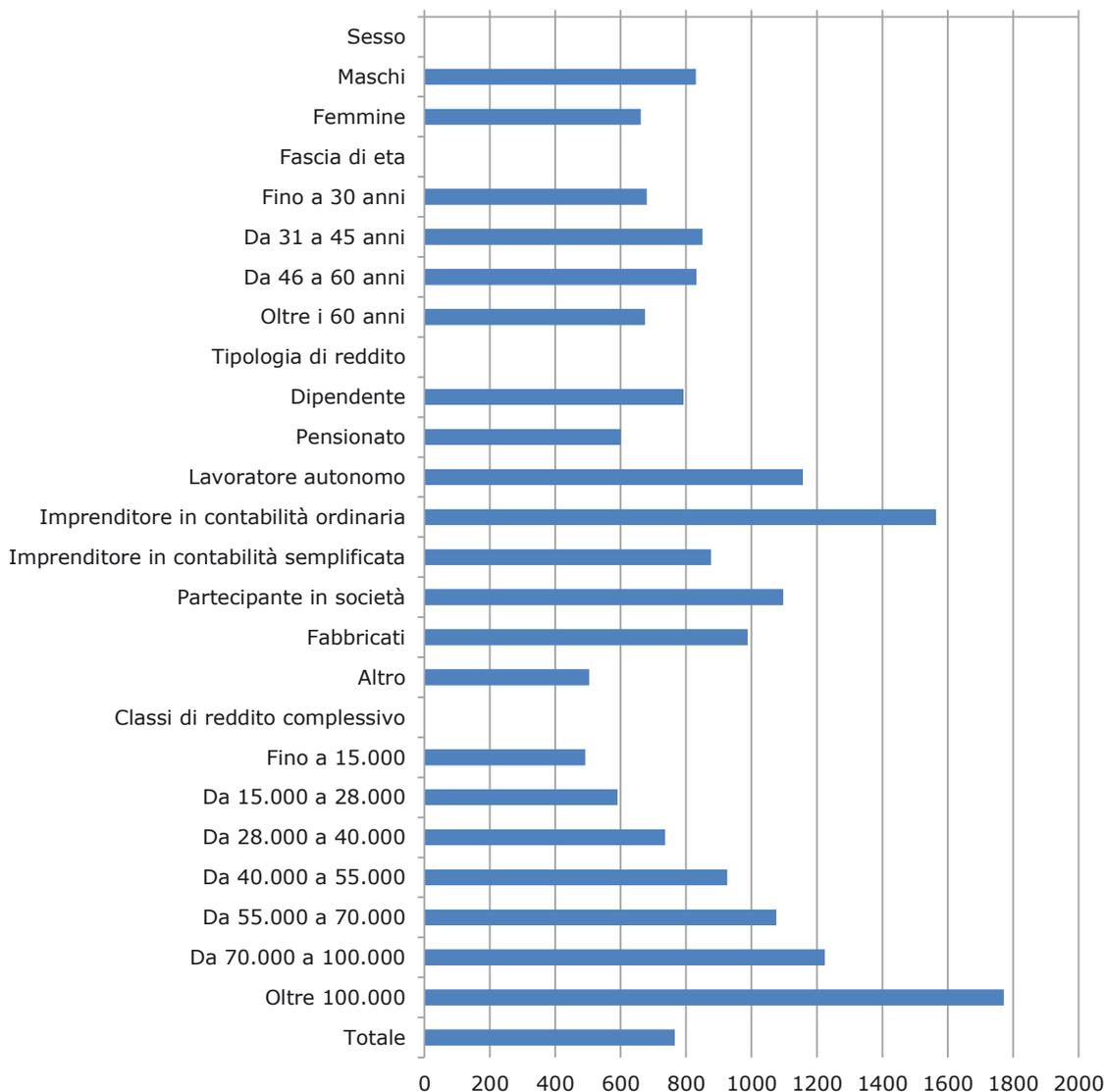
Tipologia di reddito	Frequenza	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Dipendente	824.900	9.108.278.946	11.042	653.243.737	792
Pensionato	677.027	5.585.014.790	8.249	406.379.478	600
Lavoratore autonomo	69.865	1.112.286.206	15.921	80.842.852	1.157
Imprenditore in contabilità ordinaria	9.483	202.871.182	21.393	14.837.540	1.565
Imprenditore in contabilità semplificata	52.502	636.680.468	12.127	46.012.491	876
Partecipante in società	83.487	1.251.414.328	14.989	91.577.368	1.097
Fabbricati	103.003	1.398.538.377	13.578	101.801.059	988
Altro	5.283	36.625.317	6.935	2.662.474	505
Totale	1.825.550	19.331.709.614	10.590	1.397.356.999	765

Classi di reddito complessivo	Frequenza	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Fino a 15.000	212.171	1.457.528.602	6.870	104.417.444	492
Da 15.000 a 28.000	688.319	5.680.041.771	8.252	406.677.352	591
Da 28.000 a 40.000	446.503	4.562.522.919	10.218	328.555.674	736
Da 40.000 a 55.000	202.044	2.570.706.774	12.724	186.977.899	925
Da 55.000 a 70.000	96.245	1.419.935.382	14.754	103.601.716	1.076
Da 70.000 a 100.000	95.482	1.593.428.095	16.688	116.946.402	1.225
Oltre 100.000	84.786	2.047.546.071	24.150	150.180.512	1.771
Totale	1.825.550	19.331.709.614	10.590	1.397.356.999	765

Analogamente a quanto avviene per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la distribuzione per classi di età evidenzia che il numero massimo di lavori di riqualificazione energetica è sostenuto da contribuenti con più di 60 anni (788 mila interventi, pari a un ammontare di 7,3 miliardi di euro). Tuttavia, questa classe ha una spesa media pari a 9.240 euro, inferiore relativamente alle altre classi, e una detrazione media pari a 674 euro, anch'essa inferiore relativamente alle altre classi. Solo l'1,7% dei soggetti che effettuano lavori di riqualificazione energetica hanno meno di 30 anni; essi spendono complessivamente meno, 321,7 milioni (1,7% del totale di spesa complessivo), relativamente ai soggetti con più di 30 anni. Le detrazioni richieste dagli under 30 hanno un valore complessivo di 21,4 milioni di euro e un valore medio pari a 680 euro.

I dipendenti e i pensionati rappresentano l'82,3% dei richiedenti agevolazioni fiscali per lavori di riqualificazione energetica e la quota di spesa da essi effettuata è pari al 76% del totale. Seguono i soggetti con reddito prevalente da fabbricati, che rappresentano il 5,6% del totale ed effettuano il 7,2% della spesa totale. Si osserva, inoltre, che i pensionati spendono in media relativamente meno (8,3 mila euro), mentre sono gli imprenditori con contabilità ordinaria ad avere la spesa media più elevata, pari a 21,4 mila euro. La distribuzione delle detrazioni per caratteristiche del contribuente è, anche in questo caso, simile alla distribuzione delle detrazioni ottenute per le ristrutturazioni edilizie. La detrazione media passa da circa 600 euro per i pensionati a 1.565 euro per gli imprenditori in contabilità ordinaria.

Figura 5.7 – Detrazione media per lavori di riqualificazione energetica, per caratteristiche del contribuente, anni 2008-2014



Inoltre, la distribuzione, per classi di reddito, degli interventi per riqualificazione energetica è analoga alla distribuzione per classi di reddito dei lavori per ristrutturazione edilizia; i contribuenti con un reddito compreso tra 15 mila e 40 mila euro effettuano il 62,2% degli interventi e spendono il 53% dell'ammontare totale. Questa distribuzione si osserva anche per le detrazioni che, per i contribuenti con un reddito compreso tra 15 mila e 40 mila euro, ammontano complessivamente a 735 milioni di euro. La spesa e la detrazione media per lavori di riqualificazione sono correlate positivamente alle classi di reddito e raggiungono il valore massimo per i contribuenti con reddito superiore ai 100 mila euro, per i quali la spesa media è pari a 24,1 mila euro e la detrazione media è pari a 1,8 mila euro.

5.3 ANALISI DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI MIRATI ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Il D.L. 63/2013 ha introdotto, per la prima volta, nell'ordinamento italiano la detrazione del 65%, con un limite di spesa massimo di 96 mila euro, per opere di riqualificazione antisismica e per la messa in sicurezza statica di edifici collocati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2). In questo paragrafo, si forniscono i dati relativi alle detrazioni e alle spese sostenute dai soggetti che hanno effettuato interventi per ridurre il rischio sismico dei propri immobili e si descrivono le caratteristiche dei contribuenti e degli immobili oggetto degli interventi stessi. Il periodo preso in esame va da agosto 2013, data di introduzione dell'agevolazione fiscale, a dicembre 2014. In tale periodo sono stati effettuati oltre 45 mila interventi relativi all'adozione di misure antisismiche⁵. L'ammontare totale di spesa per questa categoria di opere è pari a oltre 300 milioni di euro e la spesa media è pari a 6,7 mila euro circa. Per questi interventi sono state richieste detrazioni per un importo totale pari a circa 19,7 milioni di euro cui corrisponde un beneficio fiscale medio pari a 435 euro (Tabella 5.9).

Tabella 5.9 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di adozione di misure antisismiche, anni 2013-2014

Anno	Numero di interventi	Ammontare spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
2013	8.953	61.992.920	6.924	11.648	168	4.029.862	450	757	168
2014	36.304	240.816.241	6.633	11.978	181	15.655.388	431	779	181
Totale	45.257	302.809.161	6.691	11.911	178	19.685.250	435	774	178

Riguardo alle caratteristiche dei contribuenti che hanno adottato misure antisismiche, la Tabella 5.10 mostra che i beneficiari sono, nella maggior parte dei casi, di genere maschile (61%); essi spendono in media più delle donne (8,7 mila euro, contro i 7,3 mila euro circa spesi dalle donne) e di conseguenza beneficiano di una detrazione più elevata (568 euro contro i 476 euro per le donne).

Con riferimento alla classe di età, il numero maggiore di beneficiari si registra nelle classi tra i 30 e i 45 anni e oltre i 60 anni (rispettivamente 14,7 mila e 12,8 mila contribuenti). I soggetti appartenenti a queste due classi di età hanno, tuttavia, una spesa e una detrazione media inferiori relativamente alle altre classi di età (fino ai 30 anni e tra i 45 e 60 anni). I soggetti fino a 30 anni, infatti, spendono in misure antisismiche in media 9,9 mila euro, mentre i soggetti tra i 30 e i 45 anni poco più di 7 mila euro. I soggetti tra i 45 e i 60 anni spendono in media 9,5 mila euro e infine i contribuenti oltre i 60 anni spendono in media 8,4 mila euro.

Gli importi medi di spesa, in sintesi, hanno un andamento altalenante rispetto alle fasce di età: i contribuenti più giovani, anche se con frequenza minore, sono propensi a spendere di più rispetto ai contribuenti più



anziani. La detrazione media, infatti, passa da poco più di 540 euro per la fascia di età oltre i 60 anni a quasi 650 euro per la fascia di età fino ai 30 anni.

Con riferimento alla tipologia di reddito dei contribuenti si evidenzia che il 67% dei soggetti che beneficiano dell'agevolazione fiscale sono lavoratori dipendenti e pensionati (rispettivamente 13,8 mila e 10,9 mila individui) con una spesa media di intervento pari rispettivamente a circa 8,8 mila euro e 6,8 mila euro. La spesa media più elevata è sostenuta dagli imprenditori in contabilità ordinaria e i lavoratori autonomi, rispettivamente circa 11,4 mila euro e 9,7 mila euro cui si associa una detrazione media pari rispettivamente a 745 euro e 629 euro.

La spesa media e la detrazione media sono, al contrario, positivamente correlate alla classe di reddito: si passa, infatti, da una spesa media pari a circa 6,4 mila euro per i redditi inferiori a 15 mila euro annui, a una spesa media pari a circa 13,6 mila euro per la classe di reddito oltre i 100 mila euro.

Tabella 5.10 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di adozione di misure antisismiche, per caratteristiche del contribuente, anni 2013-2014

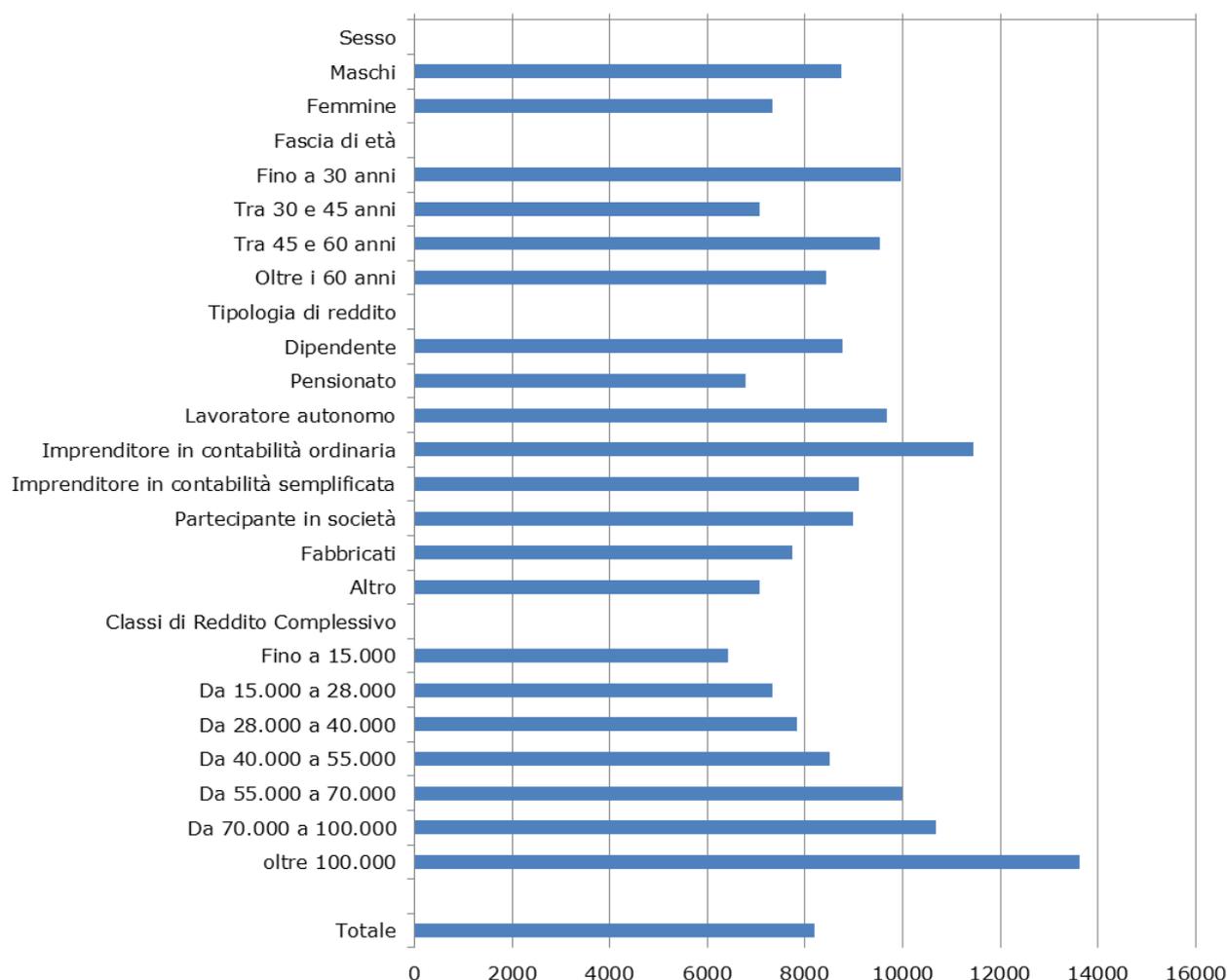
Sesso	Numero di contribuenti	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Maschi	22.525	196.902.829	8.742	14.595	167	12.800.608	568	949	167
Femmine	14.464	105.906.332	7.322	12.518	171	6.884.642	476	814	171
Totale	36.989	302.809.161	8.186	13.837	169	19.685.250	532	900	169

Fascia di età	Numero di contribuenti	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Fino a 30 anni	998	9.936.175	9.956	14.591	147	645.887	648	949	146
Tra 30 e 45 anni	14.740	104.377.923	7.081	12.431	176	6.785.849	460	808	176
Tra 45 e 60 anni	8.440	80.519.531	9.540	15.339	161	5.234.170	620	997	161
Oltre i 60	12.811	107.975.532	8.428	14.163	168	7.019.344	548	921	168
Totale	36.989	302.809.161	8.186	13.837	169	19.685.250	532	900	169

Tipologia di reddito	Numero di contribuenti	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Dipendente	13.778	120.983.584	8.781	14.224	162	7.864.800	571	925	162
Pensionato	10.983	74.505.254	6.784	12.078	178	4.844.068	441	785	178
Lavoratore Autonomo	2.919	28.224.715	9.669	15.741	163	1.834.771	629	1.023	163
Imprenditore In Contabilità Ordinaria	356	4.079.190	11.458	17.399	152	265.170	745	1.131	152
Imprenditore In Contabilità Semplificata	2.142	19.480.810	9.095	14.315	157	1.266.380	591	930	157
Partecipante In Società	2.419	21.715.410	8.977	15.147	169	1.411.656	584	985	169
Fabbricati	4.167	32.227.485	7.734	13.697	177	2.094.867	503	890	177
Altro	225	1.592.713	7.079	14.330	202	103.538	462	933	202
Totale	36.989	302.809.161	8.186	13.837	169	19.685.250	532	900	169

Classi di Reddito Complessivo	Numero di contribuenti	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Fino a 15.000	6.119	39.302.575	6.423	11.032	172	2.554.983	418	717	172
da 15.000 a 28.000	11.980	87.864.607	7.334	12.126	165	5.712.117	477	788	165
da 28.000 a 40.000	8.024	62.910.015	7.840	13.073	167	4.089.371	510	850	167
da 40.000 a 55.000	4.022	34.217.718	8.508	14.208	167	2.224.410	553	924	167
da 55.000 a 70.000	2.107	21.064.764	9.998	16.256	163	1.369.384	650	1.057	163
da 70.000 a 100.000	2.407	25.722.258	10.686	17.102	160	1.672.103	695	1.112	160
Oltre 100.000	2.330	31.727.224	13.617	20.860	153	2.062.882	885	1.356	153
Totale	36.989	302.809.161	8.186	13.837	169	19.685.250	532	900	169

Figura 5.8 – Spesa media per lavori di adozione di misure antisismiche per caratteristiche del contribuente, anni 2013-2014



La Tabella 5.11 mostra l'ammontare di spesa e la detrazione goduta, in base alle caratteristiche degli immobili oggetto degli interventi. Con riferimento al VSM degli immobili, si evidenzia che il 47% è compreso tra 40 mila e 190 mila euro, cui si associa una spesa media pari a 7,5 mila euro e una detrazione media pari a 491 euro. La spesa media e la detrazione media, in particolare, sono più elevate nelle classi estreme della distribuzione, e cioè quella con VSM fino a 30 mila euro e quella con VSM oltre i 300 mila euro. La spesa media è per entrambe le classi è superiore ai 9 mila euro.

In relazione alla rendita catastale, dalla Tabella 5.11 si rileva che il maggior numero di interventi (37%) è avvenuto su immobili che hanno una rendita compresa tra 500 e 1.000 euro; la spesa e la detrazione media sono pari rispettivamente a 7,6 mila e 494 euro. La detrazione (619 euro) e la spesa media (9,5 mila euro) più elevata si registrano per gli immobili con rendita catastale più elevata (superiore ai 2 mila euro).

Infine, riguardo la dimensione del Comune, si osserva che il 50% degli interventi cui corrisponde una spesa complessiva pari a 167 milioni di euro si concentra nei Comuni di medie dimensioni (tra i 5 mila e 50 mila abitanti); mentre la spesa media e la detrazione media più elevate si riferiscono agli edifici situati nei Comuni di piccole dimensioni (meno di 5 mila abitanti), pari rispettivamente a poco più di 10 mila euro e 660 euro. Nei Comuni con oltre 250 mila abitanti, sono stati effettuati lavori che interessano circa 5 mila immobili per i quali la detrazione media è pari a circa 374 euro.

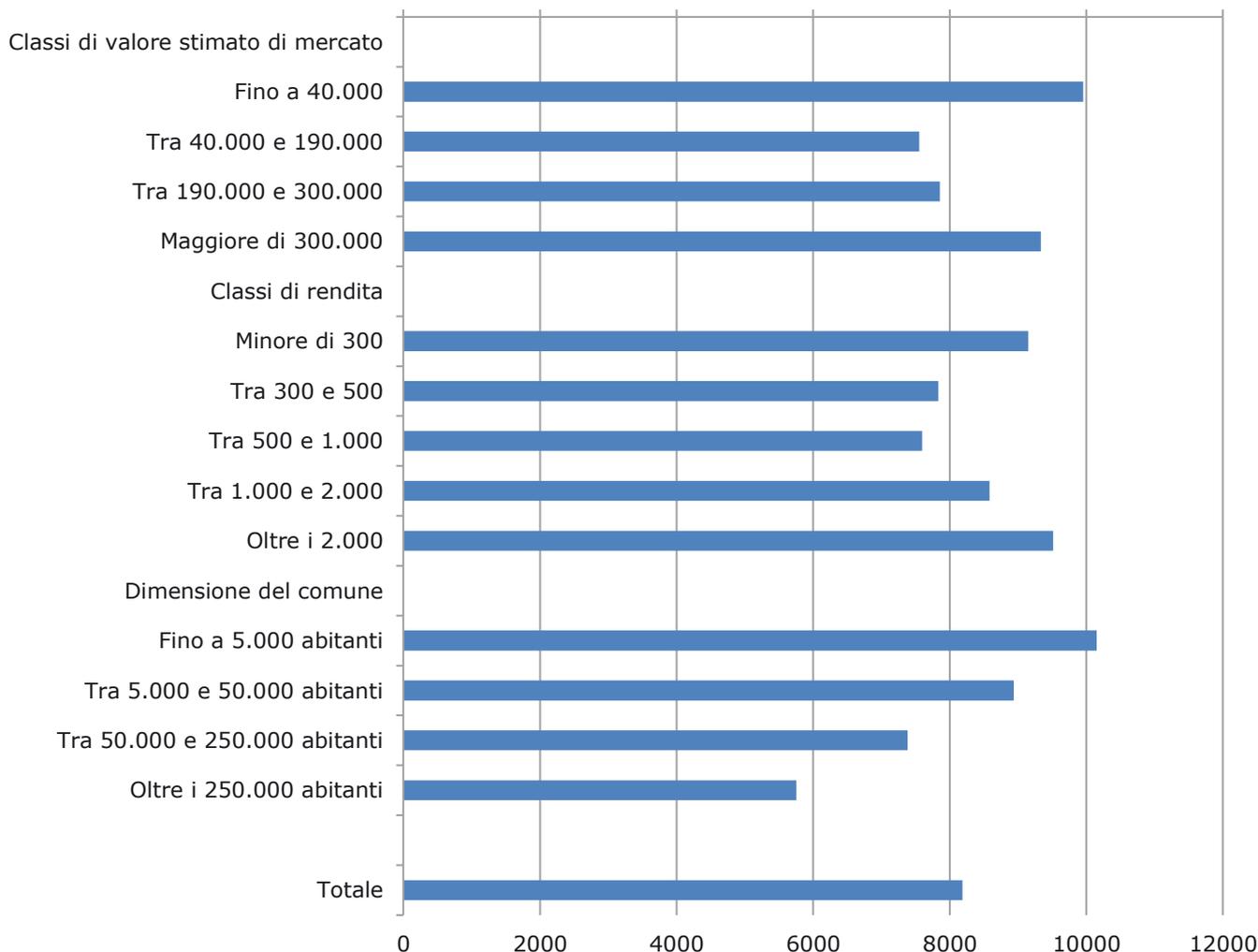
Tabella 5.11 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di adozione di misure antisismiche, per caratteristiche dell'immobile, anni 2013-2014

Classi di Valore Stimato di Mercato (VSM)	Frequenza	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Fino a 40.000	2.882	28.689.637	9.955	16.272	163	1.864.847	647	1.058	163
Tra 40.000 e 190.000	17.561	132.665.669	7.555	12.696	168	8.624.372	491	825	168
Tra 190.000 e 300.000	8.798	69.124.897	7.857	13.241	169	4.493.655	511	861	169
Maggiore di 300.000	7.748	72.328.958	9.335	15.740	169	4.702.376	607	1.023	169
Totale	36.989	302.809.161	8.186	13.837	169	19.685.250	532	900	169

Classi di rendita	Frequenza	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Minore di 300	7.805	71.413.634	9.150	14.625	160	4.642.315	595	951	160
Tra 300 e 500	9.026	70.696.453	7.833	13.163	168	4.595.808	509	856	168
Tra 500 e 1.000	13.769	104.610.414	7.598	13.072	172	6.800.499	494	850	172
Tra 1.000 e 2.000	5.045	43.305.245	8.584	14.757	172	2.815.195	558	959	172
Oltre i 2.000	1.344	12.783.415	9.511	16.862	177	831.433	619	1.097	177
Totale	36.989	302.809.161	8.186	13.837	169	19.685.250	532	900	169

Dimensione del Comune	Frequenza	Importo spesa				Detrazione			
		Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione	Ammontare	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione
Fino a 5.000 abitanti	3.201	32.502.371	10.154	14.511	143	2.112.778	660	943	143
Tra 5.000 e 50.000 abitanti	18.681	166.931.583	8.936	14.192	159	10.851.976	581	922	159
Tra 50.000 e 250.00 abitanti	10.102	74.579.499	7.383	13.353	181	4.848.376	480	868	181
Oltre i 250.000 abitanti	5.005	28.795.708	5.753	12.533	218	1.872.120	374	815	218
Totale	36.989	302.809.161	8.186	13.837	169	19.685.250	532	900	169

Figura 5.9 – Spesa media per lavori di adozione di misure antisismiche per caratteristiche dell'immobile, anni 2013-2014



5.4 EFFETTI DISTRIBUTIVI DELLE DETRAZIONI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE

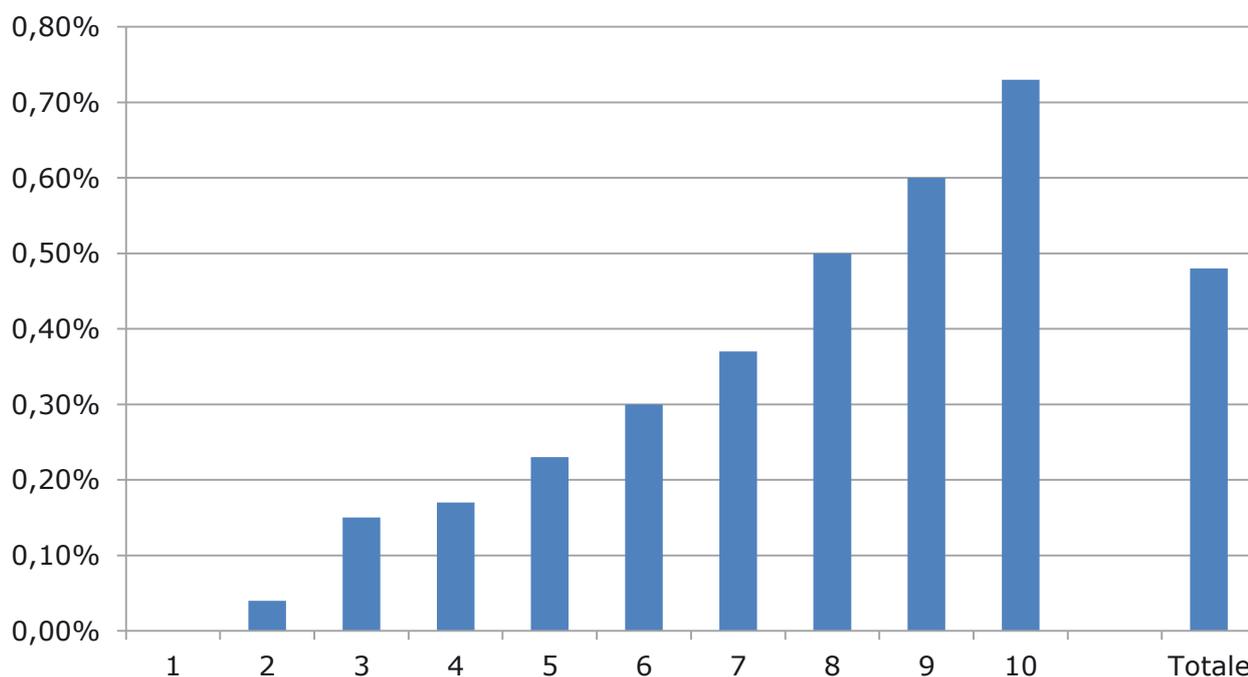
L'obiettivo di questo paragrafo è analizzare gli effetti distributivi delle detrazioni fiscali concesse per le ristrutturazioni edilizie e le riqualificazioni energetiche. La rateizzazione in dieci anni è il motivo fondamentale per cui l'agevolazione presenta un impatto distributivo modesto. Gli effetti distributivi sono stimati attraverso il modello di microsimulazione del Dipartimento delle Finanze, per l'anno d'imposta 2017.

Come si rileva dalla Tabella 5.12 e dalla Figura 5.10, le detrazioni fiscali per ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica sono regressive, in quanto l'incidenza del beneficio in percentuale del reddito disponibile è crescente all'aumentare del reddito disponibile equivalente, raggiungendo il valore massimo nell'ultimo decimo di reddito disponibile equivalente. Infatti, l'incidenza percentuale sul reddito disponibile passa da un valore prossimo allo zero nel primo decimo, allo 0,73% nell'ultimo decimo, con un'incidenza media dello 0,48%.

Tabella 5.12 – Benefici derivanti dalle detrazioni fiscali per lavori di ristrutturazione e/o riqualificazione, per decimi di reddito equivalente

Decimi reddito disponibile equivalente	Numero Famiglie con variazione reddito disponibile	Importo medio	Incidenza sul reddito
1	2.970	233	0,00%
2	53.514	266	0,04%
3	167.427	473	0,15%
4	347.816	341	0,17%
5	541.970	372	0,23%
6	749.168	407	0,30%
7	930.544	473	0,37%
8	1.327.050	544	0,50%
9	1.700.276	646	0,60%
10	2.450.159	1.034	0,73%
Totale	8.270.893	666	0,48%

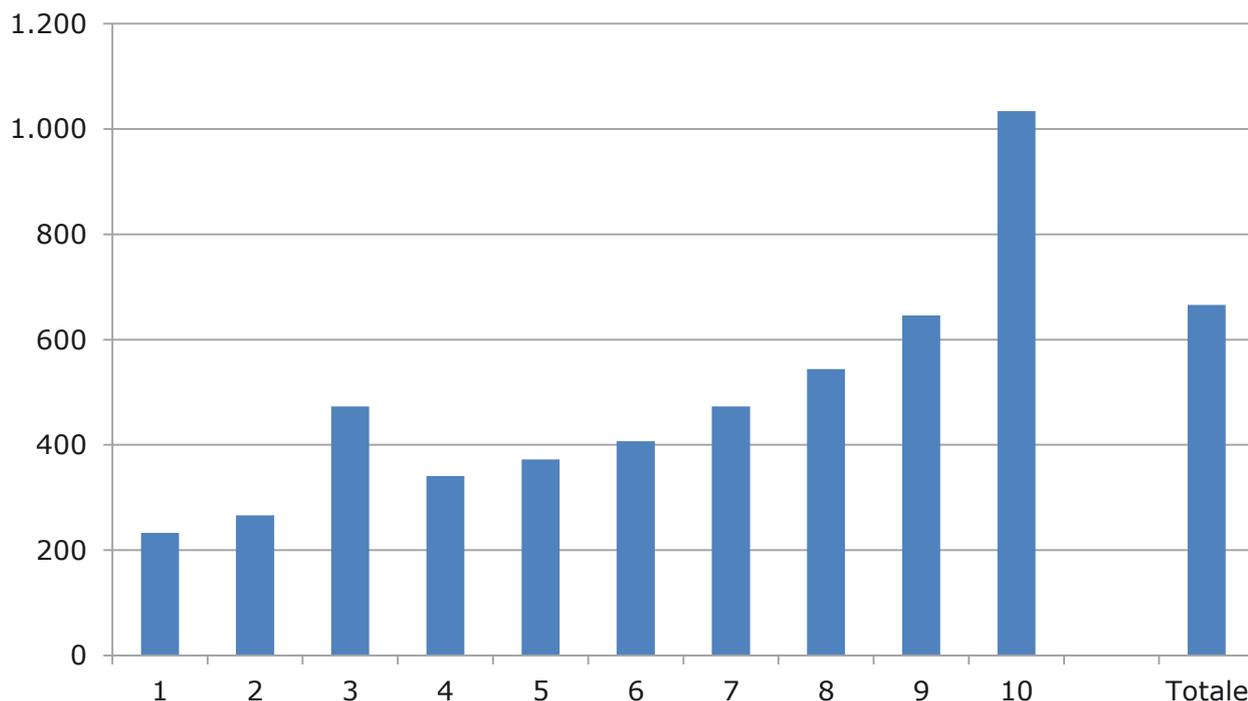
Figura 5.10 – Incidenza sul reddito disponibile delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica, per decimi di reddito equivalente



Inoltre, nella Tabella 5.12 e Figura 5.11, si osserva che l'importo medio delle detrazioni passa da 233 euro, per il primo decimo di reddito disponibile equivalente, a 1.034 euro per l'ultimo decimo, con una detrazione media pari a 666 euro.

In entrambe le distribuzioni, dunque, è evidente un andamento crescente del beneficio al crescere del reddito disponibile equivalente, con l'unica eccezione dell'importo medio della detrazione per il terzo decimo che mostra un valore più elevato.

Figura 5.11 – Importo medio delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie e riqualificazioni energetiche, per classi di reddito equivalente



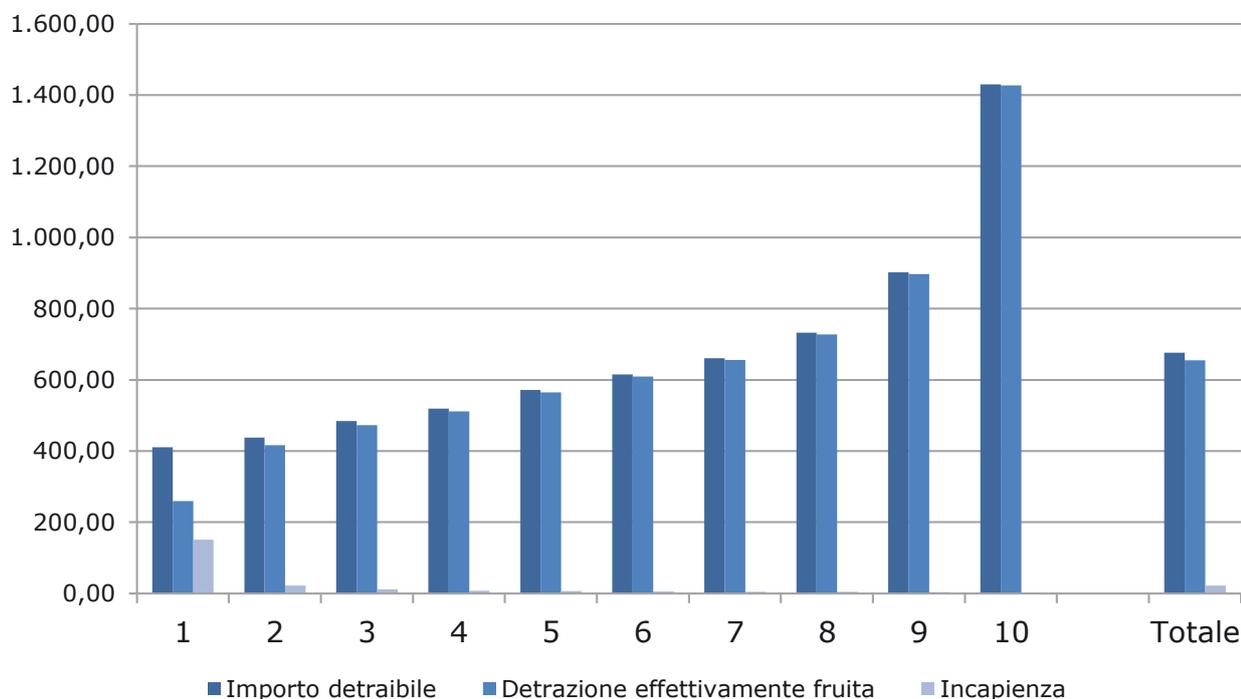
Analizzando i dati delle dichiarazioni, la Tabella 5.13 e la Figura 5.12 mostrano come, nell'anno di imposta 2014, la capacità di usufruire dell'agevolazione fiscale cresca all'aumentare dei decimi di reddito complessivo lordo. Nell'interpretare i risultati occorre, inoltre, considerare che l'agevolazione per le spese di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica concorre insieme con altri tipi di detrazione (quadro RP della dichiarazione dei redditi) a ridurre l'imposta netta IRPEF e, quindi, è soggetta al vincolo di capienza, che ne attenua l'effettiva fruibilità. I contribuenti che appartengono ai decimi più bassi sono incapienti (o parzialmente incapienti) e non essendo tenuti a versare l'intera IRPEF non possono fruire della detrazione in misura piena. L'incapienza, definita come la differenza tra l'importo teorico detraibile per spese di ristrutturazione edile e/o riqualificazione energetica e detrazione effettivamente fruita, passa da circa 150 euro in media per il primo decimo di reddito a circa 2 euro per l'ultimo decimo. Infatti, i contribuenti nel primo decimo di reddito, a fronte di un importo detraibile di circa 410 euro, fruiscono di una detrazione media inferiore e pari a circa 260 euro. Al contrario, i contribuenti appartenenti all'ultimo decimo di reddito riescono a godere dell'agevolazione quasi per intero.

Nella Tabella 5.13 si può osservare che dal secondo decimo di reddito complessivo, l'ammontare medio dell'incapienza assume un valore trascurabile, intorno a 20 euro, sottolineando che il problema dell'incapienza riguarda esclusivamente i contribuenti inclusi nel primo decimo. Per attenuare questa criticità il legislatore ha comunque previsto, per le sole riqualificazioni energetiche, la possibilità che i contribuenti incapienti, piuttosto che procedere al pagamento complessivo delle spese dell'intervento, possano cedere direttamente alla ditta esecutrice dei lavori la detrazione cui hanno diritto, ottenendo così una riduzione dei costi.

Tabella 5.13 – Importo detraibile, detrazione effettivamente fruita e incapienza per decimi di reddito lordo totale, anno 2014

Decimi di reddito complessivo lordo	Importo detraibile per spese di ristrutturazione edile ed energetiche		Detrazione effettivamente fruita		Importo incapienza (a monte)	
	Ammontare	Media	Ammontare	Media	Ammontare	Media
1	335.677.678	411	212.236.612	260	123.441.066	151
2	357.748.330	438	340.082.336	416	17.665.994	22
3	395.126.996	484	385.848.157	472	9.278.839	11
4	423.930.175	519	417.969.228	512	5.960.947	7
5	466.991.112	572	461.545.792	565	5.445.320	7
6	502.292.299	615	497.595.478	609	4.696.821	6
7	539.821.972	661	535.773.120	656	4.048.851	5
8	597.990.351	732	594.238.395	727	3.751.957	5
9	736.305.659	901	733.061.104	897	3.244.555	4
10	1.167.812.836	1.430	1.166.057.079	1.428	1.755.756	2
Totale	5.523.697.407	676	5.344.407.300	654	179.290.107	22

Figura 5.12 – Importo detraibile, detrazione effettivamente fruita e incapienza per decimi di reddito, anno 2014



5.5 VALUTAZIONE DELL'IMPATTO MICROECONOMICO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Come già discusso nel Paragrafo 5.1, nel giugno 2012 la quota di spese per ristrutturazione edilizia che è possibile detrarre dall'IRPEF è aumentata dal 36 al 50 per cento e il tetto di spesa è passato da 48 mila a 96 mila euro. Il motivo per cui il *policy maker* ha esteso la platea dei beneficiari della misura agevolativa è stato duplice: da un lato, incentivare lo sviluppo economico del settore dell'edilizia; dall'altro contrastare il fenomeno dell'economia sommersa e dell'evasione tributaria e contributiva, particolarmente rilevante in questo settore.

Questo paragrafo ha l'obiettivo di fornire una valutazione ex-post della misura fiscale. In particolare, l'efficacia della norma agevolativa è analizzata sotto il profilo dell'addizionalità: i) da una parte, si valuta l'effettivo aumento delle spese per ristrutturazioni edilizie rispetto a quelle che sarebbero state comunque effettuate anche in assenza dell'incremento della detrazione fiscale (addizionalità economica); ii) dall'altra, si stima la riduzione dell'evasione fiscale conseguente all'incremento della detrazione fiscale (addizionalità fiscale).

In particolare, il paragrafo è così strutturato: l'approccio econometrico di stima è descritto nel sottoparagrafo 5.5.1; i sottoparagrafi 5.5.2 e 5.5.3 illustrano rispettivamente la stima dell'addizionalità economica e fiscale; infine, una valutazione complessiva dell'impatto dell'incremento della detrazione sul comportamento dei contribuenti è oggetto del sottoparagrafo 5.5.4.

BOX 5.2 – ANALISI DI EFFICACIA DEGLI INCENTIVI FISCALI SULLE SPESE PER RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Gli studi empirici sull'argomento sono limitati sia in ambito nazionale sia internazionale. La scarsa attenzione agli effetti delle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie, in ambito internazionale, è probabilmente dovuta al fatto che le politiche di incentivazione in questo ambito sono esigue, mentre sono molto più diffusi gli incentivi fiscali alla riqualificazione energetica delle abitazioni. Di conseguenza, è più sviluppata la letteratura empirica su quest'ultimo filone; ad esempio, molti studi empirici hanno analizzato le politiche di incentivazione fiscale alla riqualificazione energetica implementate negli Stati Uniti⁶. I primi studi realizzati in tale ambito si basano principalmente su *meta-analisi* che si avvalgono di elaborazioni aggregate dei risultati pubblicati nella letteratura economica di riferimento. Successive analisi econometriche (Dubin e Henson, 1988; Walsh, 1989) non trovano un legame forte o significativo tra gli incentivi fiscali e le spese di riqualificazione energetica. Al contrario, l'analisi econometrica sviluppata da Hasset e Metcalf (1995), utilizzando un modello *logit* su dati panel, consente di osservare effetti positivi di stimolo delle agevolazioni agli interventi di riqualificazione energetica.

Uno studio empirico sugli effetti degli incentivi per la riqualificazione energetica in Italia è stato realizzato da Alberini et al (2013). Sulla base di dati *cross-section*, relativi al periodo 2004-2009, sviluppando diversi modelli di stima (un modello di probabilità lineare e un modello probit), è valutato l'impatto degli incentivi fiscali sulla probabilità di sostituire gli infissi o gli impianti di riscaldamento. Dallo studio emerge che tali incentivi sono più efficaci nello stimolare la spesa per la sostituzione degli infissi, mentre l'evidenza concernente gli impianti di riscaldamento non è altrettanto conclusiva. E' presumibile che il fenomeno non sia correttamente misurato (essendo molto basso il tasso di sostituzione nel campione utilizzato), o che i benefici fiscali non siano stati in grado di stimolare efficacemente i lavori di ristrutturazione, per la presenza di comportamenti da *free rider*⁷. In un altro lavoro empirico, Berton e Cavallari (2013) esaminano l'effetto della nuova normativa riguardante le ristrutturazioni edilizie, intervenuta nel 2003, sui permessi di costruzione. Utilizzando il modello dei minimi quadrati, gli autori osservano un impatto positivo delle misure adottate sul numero di permessi. In conclusione, non sembra esserci consenso in letteratura sugli effetti, in termini di addizionalità, delle misure di incentivazione fiscale a favore delle spese per ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica.

5.5.1 LA STRATEGIA ECONOMETRICA DI STIMA

La valutazione dell'addizionalità economica e degli effetti sull'evasione fiscale degli incentivi per ristrutturazione edilizia è effettuata utilizzando un *dataset* che integra i dati amministrativi (dichiarazioni dei redditi e informazioni catastali) e i dati contenuti nell'indagine EU-SILC (*European Union - Statistics on Income and Living Conditions*) sui redditi delle famiglie, condotta dall'ISTAT. I dati amministrativi sono relativi agli anni d'imposta 2009, 2011 e 2013; i dati desunti dall'indagine EU-SILC, invece, si riferiscono agli anni 2010, 2012 e 2014. L'integrazione dei dati è realizzata in modo puntuale e non statistico.

In dettaglio, le dichiarazioni dei redditi consentono di conoscere l'ammontare di spesa al quale si applicano le detrazioni fiscali; i dati catastali forniscono informazioni sull'immobile oggetto della ristrutturazione; l'indagine EU-SILC contiene numerose informazioni sulle caratteristiche socio-anagrafiche ed economiche dei contribuenti, nonché sullo stato e sull'anno di costruzione dell'immobile. In particolare, le informazioni desunte dall'indagine EU-SILC consentono di effettuare le stime econometriche, tenendo conto dei molteplici fattori che possono influenzare la decisione di ristrutturare o meno, tra i quali, ad esempio, i costi mensili relativi alla gestione della casa, incluse le spese per elettricità, gas, riscaldamento, ecc. Il campione preso in esame è composto da 34.093 individui di cui 8.171 contribuenti hanno effettuato lavori di ristrutturazione edilizia, negli anni presi in esame, e hanno usufruito della detrazione fiscale; 2.335 soggetti hanno dichiarato di aver svolto lavori di ristrutturazione nell'indagine EU-SILC, ma non hanno richiesto la detrazione nella dichiarazione dei redditi.

All'interno del *dataset*, le variabili esplicative utilizzate possono essere distinte in due gruppi: a) variabili che descrivono la tipologia dell'immobile; b) variabili che descrivono la condizione socioeconomica del contribuente. Per ciò che concerne le caratteristiche dell'immobile, sono state incluse nel modello econometrico le variabili relative all'anno di costruzione dell'immobile, alla tipologia di abitazione (casa singola, villetta a schiera, abitazione in edifici con meno di dieci unità immobiliari, abitazione in edifici con più di dieci unità immobiliari), alla categoria catastale (da A1 sino ad A10), ai metri quadri, al numero delle stanze e, infine, alla localizzazione dell'immobile sul territorio italiano suddiviso per macro aree (Isole e Meridione, Centro, Nord Est e Nord Ovest).

Fanno parte del secondo gruppo di variabili, descrittive della condizione socio-economica del contribuente e delle caratteristiche anagrafiche, l'età del contribuente, il titolo di studio (licenza elementare⁸, licenza media inferiore, licenza media superiore, laurea e specializzazione post laurea), l'attività lavorativa (soggetto in attività, disoccupato, pensionato, altro soggetto inattivo), la capacità economica di poter riscaldare adeguatamente la propria casa (a prescindere dal fatto che l'individuo utilizzi o meno l'impianto di riscaldamento), gli anni di possesso dell'abitazione, i fitti figurativi, i costi mensili di gestione dell'abitazione, le informazioni sui fabbricati riportate nel quadro RB della dichiarazione dei redditi e il reddito imponibile.

Ai fini dell'analisi econometrica, un'importante criticità deriva dall'impossibilità di utilizzare l'approccio «controfattuale» per la valutazione degli effetti dell'agevolazione fiscale. Ciò perché – dato il carattere universale della misura – non è possibile identificare con precisione un gruppo di controllo (*ad. es.* contribuenti che non possono fruire delle detrazioni). La concessione di detrazioni riguarda, infatti, potenzialmente tutti i contribuenti, nello specifico tutti i soggetti che hanno effettuato una ristrutturazione edilizia.

Con i limiti sopra accennati, l'analisi econometrica è basata sulla stima di *cross-section* ripetute e indipendenti, e, in particolare, sulla stima dell'effetto della *dummy* temporale, per l'anno 2014, che cattura la variazione della quota di spese detraibili (passata dal 36 al 50 per cento).

Poiché il periodo considerato nel campione è immediatamente successivo alla crisi finanziaria del 2008 che ha inciso notevolmente sulla variazione dei redditi e delle spese delle famiglie, è stato opportuno inserire nel modello econometrico alcune variabili di controllo, al fine di isolare l'effetto della *policy*. Tali variabili consentono di tener conto della posizione lavorativa e della variazione dei redditi e dei consumi dei contribuenti. Sono state incluse, in particolare: la posizione lavorativa dichiarata nell'indagine EU-SILC, il reddito imponibile dichiarato, i consumi per beni alimentari e beni non durevoli non alimentari delle famiglie. Le variabili sui consumi sono ottenute integrando i dati contenuti nell'indagine sui redditi delle famiglie EU-SILC e l'indagine sui consumi HBS, entrambe condotte dall'ISTAT.

Un'ulteriore criticità riguarda l'integrazione dei dati estratti dalle dichiarazioni dei redditi con i dati catastali. Infatti, solo a partire dalla dichiarazione dei redditi 2012, è possibile associare puntualmente le spese di ristrutturazione all'immobile per il quale sono state effettuate. Negli anni precedenti, se un contribuente era proprietario di più di un immobile e si avvaleva dell'agevolazione fiscale, non era possibile identificare lo specifico immobile di proprietà, oggetto di ristrutturazione. Per questo motivo, è stato possibile includere nel modello di stima le variabili riguardanti le caratteristiche strutturali dell'immobile (ad esempio, il tipo di abitazione, il numero di stanze, i metri quadri) esclusivamente per i proprietari dell'abitazione di residenza, per i quali l'integrazione dei dati è possibile per ogni anno d'imposta.

La strategia econometrica di stima è suddivisa in tre parti: nella prima, è stimato l'effetto della variazione della detrazione fiscale sulla probabilità di ristrutturare l'abitazione di residenza, indicando in dichiarazione le relative spese di ristrutturazione (addizionalità economica o fiscale); nella seconda parte, è stimato l'effetto della variazione della detrazione fiscale sulla probabilità di dichiarare al fisco le spese per la ristrutturazione edilizia (addizionalità fiscale); nella terza parte, è stimato l'effetto della variazione della detrazione fiscale sulla decisione di ristrutturare e di dichiarare al fisco (addizionalità economica e fiscale). I primi due effetti sono stimati attraverso modelli per variabili binarie; l'ultimo effetto è stimato attraverso un modello di tipo multinomiale.

5.5.2 LA STIMA DELL'ADDIZIONALITÀ

In un primo momento si ipotizza come *proxy* della realizzazione dei lavori di ristrutturazione l'indicazione nelle dichiarazioni dei redditi delle relative spese. La stima dell'effetto della *policy* sulla probabilità di ristrutturare è quindi effettuata utilizzando un modello di scelta binaria in cui la variabile dipendente assume valore uno (ristrutturazione) e zero (non ristrutturazione), mentre la variabile esplicativa d'interesse è data dalla *dummy* temporale relativa all'anno in cui è stata implementata la *policy*.

In particolare, sono utilizzati, per un confronto più esaustivo, tre modelli econometrici: il modello di probabilità lineare (LPM), il modello *probit* e il modello *logit*. Per ogni modello sono state stimate due specificazioni (A e B), a seconda della presenza della variabile di localizzazione geografica per macro aree.

BOX 5.3 – I MODELLI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI

La stima dell'effetto della *policy* sulla probabilità di ristrutturare è basata sul seguente modello di probabilità lineare (LPM):

$$y = \alpha + X' \beta + D' \gamma + \varepsilon$$

dove la variabile dipendente è una variabile dicotomica che assume valore zero se il contribuente non ha ristrutturato e uno viceversa; la matrice X raggruppa caratteristiche legate sia al contribuente sia alla sua abitazione di residenza; il vettore D è costituito dalle *dummy* annuali e ε rappresenta l'errore. L'obiettivo dell'analisi è di testare l'ipotesi nulla che il coefficiente della variabile *dummy* per il 2014 sia diverso da zero. Nel modello LPM si assume, con alcuni limiti, che la probabilità della variabile dipendente sia una funzione lineare delle variabili esplicative. Tali limiti possono essere superati, attraverso la stima dei modelli *logit* e *probit*, come nella formulazione seguente:

$$P(y=1|X,D) = G(\alpha + X' \beta + D' \gamma)$$

dove la funzione $G(z)$ assume valori strettamente tra zero e uno per tutti i numeri reali z . In particolare, nel modello *probit*, $G(z)$ è la funzione di distribuzione normale standardizzata cumulata, mentre nel modello *logit* essa corrisponde alla funzione di tipo logistico⁹.

La Tabella 5.14 sintetizza gli effetti delle *dummy* temporali nei diversi modelli stimati. Si può osservare che, mentre il coefficiente della *dummy* 2012 non è mai significativo, il coefficiente della *dummy* 2014 è sempre positivo e significativo, indicando che la variazione in aumento della quota di spese che è possibile portare in detrazione stabilita dalla nuova *policy* è stata efficace nell'indurre i contribuenti a ristrutturare. In particolare, nel modello LPM la probabilità di ristrutturare l'abitazione aumenta di 21 punti percentuali, mentre la probabilità di ristrutturare stimata dai modelli *probit* e *logit* è leggermente più elevata e compresa tra i 27 e i 29 punti percentuali, a seconda del modello considerato (gli effetti marginali sono riportati nella Tabella 5.14).

Tabella 5.14 - Sintesi degli effetti della variazione dell'agevolazione fiscale sulla probabilità di ristrutturare

	LPM A	LPM B	Probit A	Probit B	Logit A	Logit B
2012	-0.00309 (0.00561)	-0.00527 (0.00558)	0.0344 (0.0212)	0.0257 (0.0214)	0.0598 (0.0369)	0.0419 (0.0373)
2014	0.212*** (0.00614)	0.208*** (0.00611)	0.911*** (0.0251)	0.908*** (0.0255)	1.538*** (0.0436)	1.537*** (0.0444)
Effetti marginali dummy 2014	0.212***	0.208***	0.29***	0.28***	0.28***	0.275***

Note: Nella specificazione B sono presenti le variabili *dummy* sulle macroaree

Nella Tabella 5.15 si osserva che i risultati delle stime ottenute con i tre modelli sono sempre coerenti e le variabili esplicative hanno quasi sempre il segno atteso. Nel seguito si commenterà solo l'impatto delle variabili esplicative che sono statisticamente significative.

Tabella 5.15 - Stima della probabilità di ristrutturare (addizionalità)

	(1) LPM A	(2) LPM B	(3) Probit A	(4) Probit B	(5) Logit A	(6) Logit B
2012	-0.00309 (0.00561)	-0.00527 (0.00558)	0.0344 (0.0212)	0.0257 (0.0214)	0.0598 (0.0369)	0.0419 (0.0373)
2014	0.212*** (0.00614)	0.208*** (0.00611)	0.911*** (0.0251)	0.908*** (0.0255)	1.538*** (0.0436)	1.537*** (0.0444)
Dopo il 2010	-0.0784*** (0.0133)	-0.0833*** (0.0132)	-0.247*** (0.0596)	-0.288*** (0.0600)	-0.437*** (0.105)	-0.518*** (0.105)
2000 - 2009	-0.102*** (0.0135)	-0.103*** (0.0134)	-0.338*** (0.0606)	-0.367*** (0.0609)	-0.592*** (0.107)	-0.646*** (0.107)
Anni novanta	-0.0632*** (0.0133)	-0.0632*** (0.0132)	-0.187** (0.0583)	-0.199*** (0.0586)	-0.316** (0.103)	-0.346*** (0.103)
Anni ottanta	-0.0273* (0.0119)	-0.0227 (0.0118)	-0.0442 (0.0533)	-0.0318 (0.0534)	-0.0647 (0.0937)	-0.0490 (0.0935)
Anni settanta	0.0178 (0.0117)	0.0174 (0.0116)	0.105* (0.0520)	0.0985 (0.0521)	0.186* (0.0915)	0.168 (0.0911)
Anni sessanta	0.0395*** (0.0119)	0.0359** (0.0117)	0.178*** (0.0524)	0.160** (0.0525)	0.309*** (0.0921)	0.273** (0.0916)
Anni cinquanta	0.0316* (0.0125)	0.0278* (0.0124)	0.144** (0.0554)	0.122* (0.0555)	0.250* (0.0975)	0.207* (0.0969)
1900 - 1949	0.0389** (0.0123)	0.0265* (0.0122)	0.175** (0.0560)	0.118* (0.0561)	0.299** (0.0986)	0.195* (0.0983)
Prima del 1900	0.0252 (0.0134)	0.00591 (0.0134)	0.135* (0.0605)	0.0565 (0.0606)	0.226* (0.107)	0.0861 (0.106)
Villette a schiera	0.00277 (0.00549)	-0.00392 (0.00549)	0.0646* (0.0260)	0.0427 (0.0264)	0.120* (0.0468)	0.0848 (0.0475)
Edifici con meno 10 abitazioni	0.0590*** (0.00603)	0.0647*** (0.00601)	0.283*** (0.0268)	0.317*** (0.0275)	0.517*** (0.0477)	0.581*** (0.0491)
Edifici con più 10 abitazioni	0.197*** (0.00697)	0.200*** (0.00696)	0.690*** (0.0266)	0.729*** (0.0273)	1.200*** (0.0468)	1.274*** (0.0482)
Ab civile	-0.259*** (0.0648)	-0.234*** (0.0632)	-0.652* (0.256)	-0.559* (0.256)	-1.133* (0.454)	-0.970* (0.449)
Ab economico	-0.273*** (0.0649)	-0.251*** (0.0632)	-0.708** (0.256)	-0.631* (0.256)	-1.226** (0.454)	-1.093* (0.449)
Ab popolare	-0.309*** (0.0651)	-0.273*** (0.0634)	-0.914*** (0.259)	-0.771** (0.258)	-1.603*** (0.458)	-1.354** (0.453)
Ab ultrapopolare	-0.307*** (0.0681)	-0.263*** (0.0664)	-1.096*** (0.320)	-0.887** (0.321)	-2.005*** (0.591)	-1.658** (0.585)
Ab rurale	-0.256*** (0.0667)	-0.215*** (0.0651)	-1.090*** (0.320)	-0.900** (0.320)	-2.019*** (0.597)	-1.654** (0.593)
Ab villini	-0.266*** (0.0652)	-0.255*** (0.0635)	-0.649* (0.258)	-0.604* (0.257)	-1.122* (0.456)	-1.035* (0.452)
Ab ville	-0.195 (0.111)	-0.179 (0.110)	-0.523 (0.372)	-0.482 (0.374)	-0.920 (0.641)	-0.842 (0.650)
MQ * numero stanze	-0.000045*** (0.00000918)	-0.000020* (0.00000935)	-0.00019*** (0.0000373)	-0.000081* (0.0000380)	-0.00033*** (0.0000653)	-0.00013* (0.0000666)
Media inf.	0.0494*** (0.00630)	0.0469*** (0.00627)	0.217*** (0.0270)	0.212*** (0.0273)	0.367*** (0.0477)	0.357*** (0.0483)
Media sup.	0.0906*** (0.00714)	0.0993*** (0.00713)	0.336*** (0.0283)	0.384*** (0.0288)	0.570*** (0.0497)	0.653*** (0.0505)
Laurea	0.127*** (0.00988)	0.142*** (0.00985)	0.410*** (0.0351)	0.488*** (0.0356)	0.682*** (0.0612)	0.823*** (0.0620)
Specializzazione	0.126*** (0.0181)	0.148*** (0.0180)	0.371*** (0.0585)	0.475*** (0.0586)	0.613*** (0.101)	0.797*** (0.101)

	(1) LPM A	(2) LPM B	(3) Probit A	(4) Probit B	(5) Logit A	(6) Logit B
Disoccupato	-0.0240 (0.0130)	-0.0203 (0.0130)	-0.116 (0.0687)	-0.100 (0.0705)	-0.218 (0.126)	-0.201 (0.128)
Pensionato	0.0336*** (0.00738)	0.0295*** (0.00735)	0.141*** (0.0279)	0.128*** (0.0281)	0.249*** (0.0482)	0.229*** (0.0488)
Altro lav. inattivo	-0.0286*** (0.00761)	-0.0219** (0.00759)	-0.157*** (0.0354)	-0.118*** (0.0357)	-0.282*** (0.0633)	-0.206** (0.0636)
Possesso	-0.000770*** (0.000184)	-0.000669*** (0.000183)	-0.00321*** (0.000743)	-0.00286*** (0.000743)	-0.00529*** (0.00130)	-0.00455*** (0.00129)
Età	0.00649*** (0.00119)	0.00750*** (0.00119)	0.0242*** (0.00502)	0.0300*** (0.00509)	0.0444*** (0.00883)	0.0537*** (0.00893)
Età al quadrato	-0.000044*** (0.0000105)	-0.000053*** (0.0000105)	-0.00019*** (0.0000443)	-0.00023*** (0.0000447)	-0.00036*** (0.0000775)	-0.00042*** (0.0000783)
Possibilità economica di riscaldare	0.0373*** (0.00659)	0.0205** (0.00659)	0.185*** (0.0347)	0.103** (0.0353)	0.342*** (0.0632)	0.193** (0.0641)
Fitti figurativi (log)	0.0893*** (0.00535)	0.0623*** (0.00588)	0.386*** (0.0224)	0.278*** (0.0242)	0.664*** (0.0392)	0.488*** (0.0423)
Costi gestione (log)	0.0174*** (0.00439)	0.00719 (0.00440)	0.0725*** (0.0181)	0.0294 (0.0183)	0.129*** (0.0317)	0.0477 (0.0320)
Redditi da fabbr. (log)	0.0238*** (0.000808)	0.0239*** (0.000806)	0.110*** (0.00357)	0.112*** (0.00362)	0.184*** (0.00622)	0.189*** (0.00633)
Reddito imponibile (log)	0.00963*** (0.000512)	0.00860*** (0.000513)	0.0542*** (0.00308)	0.0515*** (0.00313)	0.103*** (0.00597)	0.0971*** (0.00601)
Consumi alimentari (log)	-0.0167** (0.00565)	-0.0119* (0.00565)	-0.0506* (0.0206)	-0.0309 (0.0209)	-0.0856* (0.0354)	-0.0536 (0.0363)
Consumi non durevoli non aliment. (log)	0.0263*** (0.00474)	0.0191*** (0.00473)	0.0852*** (0.0178)	0.0549** (0.0180)	0.143*** (0.0310)	0.0931** (0.0313)
Centro		0.0219*** (0.00615)		0.195*** (0.0289)		0.348*** (0.0518)
Nord Est		0.119*** (0.00655)		0.562*** (0.0281)		0.994*** (0.0501)
Nord Ovest		0.105*** (0.00673)		0.490*** (0.0282)		0.867*** (0.0502)
Constant	-0.839*** (0.0883)	-0.689*** (0.0881)	-5.859*** (0.356)	-5.401*** (0.360)	-10.21*** (0.626)	-9.452*** (0.629)
Observations	32983	32928	32983	32928	32983	32928
Adjusted (Pseudo) R2	0.178	0.190	0.184	0.199	0.183	0.198
Log-likelihood value	-	-	-14827.772	-14544.196	-14844.299	-14555.718
Percent correctly predicted			78.69%	79.34%	78.80%	79.35%

Standard errors in parentheses

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001

In particolare, riguardo alla relazione tra l'anno di costruzione dell'abitazione e la probabilità di ristrutturare, si osserva che possedere una casa costruita dopo gli anni novanta riduce la probabilità di ristrutturare; al contrario, se l'immobile è stato costruito prima degli anni settanta la probabilità di ristrutturare aumenta. L'interpretazione dei coefficienti della variabile «tipologia di abitazione» indica che al diminuire del «grado di isolamento» dell'abitazione aumenta in modo significativo la probabilità di ristrutturare e il valore massimo si osserva nel caso degli edifici con più di dieci abitazioni. Inoltre, si riscontra una relazione inversa, sebbene debolmente significativa, tra la dimensione dell'abitazione e la probabilità di ristrutturare: all'aumentare del numero di stanze e dei metri quadri diminuisce la probabilità di ristrutturare. Infine, tra le caratteristiche della casa è stata considerata la categoria catastale. Per tutte le categorie di abitazione, secondo la classificazione catastale, la probabilità di ristrutturare è inferiore rispetto a quella pertinente le «Abitazioni di tipo signorile»¹⁰.

Analizzando le variabili socio-economiche dei proprietari delle abitazioni, si osserva che il titolo di studio ha un impatto positivo sulla probabilità di ristrutturare. Inoltre, il valore dei coefficienti cresce all'aumentare del grado di istruzione. Considerando, invece, l'attività lavorativa principale dei proprietari e, prendendo come gruppo di riferimento i soggetti occupati, si rileva che per i disoccupati e gli altri lavoratori inattivi la probabilità di ristrutturare è minore¹¹, mentre per i pensionati la probabilità di ristrutturare è maggiore. Tutti i modelli stimati, inoltre, mostrano una relazione negativa tra il numero di anni di possesso dell'immobile e la probabilità di effettuare una ristrutturazione.

La variabile esplicativa che riguarda l'età del contribuente entra nel modello in forma quadratica e i relativi coefficienti evidenziano che la probabilità di effettuare una ristrutturazione aumenta, ma in modo meno che proporzionale, all'aumentare dell'età. Inoltre, tutte le variabili indicative di maggior benessere economico dei contribuenti (la possibilità di permettersi il riscaldamento nella propria casa, i fitti figurativi, i costi mensili di gestione dell'immobile e i redditi da fabbricati) influenzano positivamente la probabilità di ristrutturare. Infine, tutte le variabili esplicative che descrivono l'andamento del ciclo economico sono significative. In particolare, all'aumentare del reddito imponibile e dei consumi di beni non alimentari cresce la probabilità di ristrutturare; al contrario, all'aumentare dei consumi alimentari delle famiglie si riduce la probabilità di ristrutturare. Occorre evidenziare, a questo proposito, che le spese per beni non alimentari identificano una condizione di maggiore agiatezza delle famiglie, mentre un rapporto spesa per beni alimentari/reddito disponibile più elevato identifica le famiglie meno benestanti, con una probabilità di ristrutturare inferiore. I risultati sembrano, quindi, suggerire che il benessere economico influenzi positivamente la probabilità di ristrutturare. Per ciò che concerne la variabile «macro area geografica», la probabilità di ristrutturare è maggiore nel Nord-Est, seguito da Nord-Ovest, Centro, Meridione e Isole.

5.5.3 LA STIMA DELL'ADDIZIONALITA' FISCALE

Un'ulteriore questione d'interesse, come già anticipato, concerne l'efficacia della norma nel favorire l'emersione di base imponibile e la conseguente riduzione dell'evasione fiscale. In altre parole, l'obiettivo è di stimare l'effetto dell'aumento della detrazione fiscale sulla probabilità d'indicare in dichiarazione dei redditi la spesa effettuata per le ristrutturazioni edilizie della propria abitazione. La stima effettuata consente di isolare l'effetto di addizionalità fiscale, indipendentemente dall'addizionalità economica. Più precisamente, la stima dell'addizionalità fiscale concerne due possibilità: a) la circostanza in cui, in assenza di variazione in aumento della detrazione, la spesa per ristrutturazione dell'immobile sarebbe stata comunque effettuata, ma non sarebbe stata inclusa nella dichiarazione dei redditi (addizionalità fiscale ma non economica); b) il caso in cui la variazione in aumento della detrazione abbia incentivato la spesa per la ristrutturazione dell'abitazione e la conseguente inclusione nella dichiarazione dei redditi (addizionalità fiscale ed economica).

La stima è basata sul confronto tra i dati dell'indagine ISTAT EU-SILC e quelli che emergono dalle dichiarazioni dei redditi. Infatti, se un soggetto ha dichiarato nell'indagine EU-SILC di aver effettuato lavori di ristrutturazione nella propria abitazione di residenza, ma non ha fruito della detrazione, si è in presenza di una possibile forma

di *compliance gap*. Questa metodologia di misurazione del *compliance gap* presenta, tuttavia, alcuni limiti e suggerisce cautela nell'interpretazione dei risultati, a causa delle molteplici distorsioni legate agli errori di misura, tra cui quelle relative a *reporting*, *response* o *recall bias*.

Dal punto di vista della strategia econometrica, per stimare l'emersione di base imponibile, si prende a riferimento il campione ristretto di soggetti che hanno effettuato lavori di ristrutturazione. Si costruisce, poi, una variabile dipendente binaria, che assume valore uno nel caso in cui tale ristrutturazione non sia stata indicata in dichiarazione e valore zero nel caso opposto. Anche in questa stima, si considera come variabile esplicativa d'interesse la *dummy* temporale relativa all'anno in cui entra in vigore l'aumento della quota di spesa detraibile (dal 36 al 50 per cento).

Come nella stima precedente, sono adottati, per un confronto più esaustivo, tre modelli econometrici: il modello di probabilità lineare (LPM), il modello *probit* e il modello *logit*. Per ogni modello si stimano due specificazioni (A e B), a seconda della presenza o meno della variabile di localizzazione geografica per macro aree (Isole e Meridione, Centro, Nord Est e Nord Ovest).

Nella Tabella 5.16 si può osservare che, nell'anno 2014, l'agevolazione fiscale ha aumentato la probabilità di dichiarare le spese di ristrutturazione e fruire della relativa detrazione. In altre parole, in tutti e tre i modelli stimati, la probabilità di non dichiarare i lavori effettuati è diminuita di circa 26 punti percentuali, confermando un importante effetto di riduzione del *compliance gap*.

Tabella 5.16 - Sintesi degli effetti della variazione dell'agevolazione fiscale sulla probabilità di non dichiarare al fisco la spesa per ristrutturazione

	(1) LPM A	(2) LPM B	(3) Probit A	(4) Probit B	(5) Logit A	(6) Logit B
2012	0.00349 (0.0101)	0.00591 (0.0101)	0.0525 (0.0368)	0.0600 (0.0371)	0.103 (0.0639)	0.115 (0.0644)
2014	-0.260*** (0.0120)	-0.255*** (0.0119)	-1.148*** (0.0689)	-1.137*** (0.0685)	-2.235*** (0.132)	-2.201*** (0.132)
Effetti marginali dummy 2014	-0.26***	-0.25***	-0.26***	-0.26***	-0.26***	-0.25***

Nella Tabella 5.17 si osservano i risultati delle stime. Emerge, anche in questo caso, una notevole coerenza nei risultati ottenuti con i diversi modelli utilizzati e le variabili esplicative presentano il segno atteso. Di seguito, si analizzerà in particolare l'impatto delle variabili esplicative che sono statisticamente significative.

Tabella 5.17 - Stima della probabilità di non dichiarare al fisco (addizionalità fiscale)

	(1) LPM A	(2) LPM B	(3) Probit A	(4) Probit B	(5) Logit A	(6) Logit B
2012	0.00349 (0.0101)	0.00591 (0.0101)	0.0525 (0.0368)	0.0600 (0.0371)	0.103 (0.0639)	0.115 (0.0644)
2014	-0.260*** (0.0120)	-0.255*** (0.0119)	-1.148*** (0.0689)	-1.137*** (0.0685)	-2.235*** (0.132)	-2.201*** (0.132)
Dopo il 2010	-0.0562* (0.0285)	-0.0480 (0.0281)	-0.214 (0.118)	-0.185 (0.119)	-0.367 (0.206)	-0.336 (0.208)
2000 - 2009	0.0299 (0.0296)	0.0408 (0.0292)	0.116 (0.118)	0.157 (0.118)	0.235 (0.204)	0.293 (0.205)
Anni novanta	0.0725** (0.0281)	0.0765** (0.0278)	0.274* (0.110)	0.295** (0.110)	0.526** (0.190)	0.549** (0.191)
Anni ottanta	0.0526* (0.0251)	0.0517* (0.0248)	0.196 (0.101)	0.198* (0.101)	0.369* (0.174)	0.362* (0.175)
Anni settanta	0.0232 (0.0241)	0.0255 (0.0238)	0.0852 (0.0993)	0.101 (0.0990)	0.173 (0.171)	0.187 (0.171)
Anni sessanta	0.00181 (0.0241)	0.00696 (0.0237)	-0.0153 (0.100)	0.0117 (0.0999)	0.00204 (0.173)	0.0375 (0.174)
Anni cinquanta	0.0210 (0.0255)	0.0272 (0.0251)	0.0652 (0.105)	0.0951 (0.105)	0.128 (0.181)	0.170 (0.181)
1900 - 1949	0.00414 (0.0260)	0.0173 (0.0257)	0.00647 (0.108)	0.0601 (0.107)	0.00923 (0.187)	0.0928 (0.187)
Prima del 1900	0.0452 (0.0287)	0.0597* (0.0284)	0.154 (0.114)	0.220 (0.114)	0.289 (0.197)	0.391* (0.198)
Villette a schiera	0.0167 (0.0142)	0.0232 (0.0141)	0.0889 (0.0482)	0.113* (0.0485)	0.148 (0.0827)	0.187* (0.0831)
Edifici con meno 10 abitazioni	-0.0629*** (0.0142)	-0.0646*** (0.0141)	-0.200*** (0.0509)	-0.208*** (0.0512)	-0.339*** (0.0875)	-0.355*** (0.0881)
Edifici con più 10 abitazioni	-0.101*** (0.0133)	-0.106*** (0.0132)	-0.356*** (0.0483)	-0.372*** (0.0488)	-0.612*** (0.0837)	-0.641*** (0.0845)
Ab civile	-0.0144 (0.0565)	-0.0343 (0.0559)	0.00233 (0.345)	-0.0599 (0.344)	0.0195 (0.679)	-0.0916 (0.668)
Ab economico	0.00917 (0.0567)	-0.00679 (0.0560)	0.0827 (0.345)	0.0320 (0.344)	0.159 (0.679)	0.0693 (0.667)
Ab popolare	0.0472 (0.0595)	0.0179 (0.0589)	0.188 (0.351)	0.0909 (0.350)	0.346 (0.687)	0.179 (0.676)
Ab ultrapopolare	0.188 (0.116)	0.139 (0.114)	0.618 (0.499)	0.440 (0.488)	0.980 (0.968)	0.690 (0.956)
Ab rurale	0.147 (0.101)	0.112 (0.101)	0.433 (0.460)	0.338 (0.466)	0.728 (0.853)	0.567 (0.861)
Ab villini	-0.0422 (0.0584)	-0.0495 (0.0577)	-0.0818 (0.349)	-0.0960 (0.348)	-0.102 (0.685)	-0.130 (0.673)
Ab ville	-0.179** (0.0684)	-0.187** (0.0676)	0 (.)	0 (.)	0 (.)	0 (.)
MQ * numero stanze	0.0000334 (0.0000175)	0.00000829 (0.0000177)	0.000140* (0.0000674)	0.0000452 (0.0000690)	0.000251* (0.000118)	0.0000836 (0.000120)
Media inf.	-0.0626*** (0.0134)	-0.0636*** (0.0133)	-0.208*** (0.0472)	-0.214*** (0.0473)	-0.362*** (0.0809)	-0.373*** (0.0812)
Media sup.	-0.0867*** (0.0137)	-0.0966*** (0.0137)	-0.298*** (0.0503)	-0.337*** (0.0505)	-0.512*** (0.0867)	-0.583*** (0.0873)

	(1) LPM A	(2) LPM B	(3) Probit A	(4) Probit B	(5) Logit A	(6) Logit B
Laurea	-0.105*** (0.0156)	-0.122*** (0.0156)	-0.398*** (0.0625)	-0.459*** (0.0629)	-0.702*** (0.109)	-0.808*** (0.111)
Specializzazione	-0.0920*** (0.0225)	-0.113*** (0.0222)	-0.374*** (0.105)	-0.460*** (0.105)	-0.659*** (0.191)	-0.802*** (0.188)
Disoccupato	0.0644 (0.0373)	0.0561 (0.0368)	0.216 (0.117)	0.186 (0.117)	0.369 (0.201)	0.330 (0.202)
Pensionato	-0.0106 (0.0126)	-0.00658 (0.0126)	-0.0347 (0.0505)	-0.0224 (0.0509)	-0.0711 (0.0889)	-0.0455 (0.0897)
Altro lav. inattivo	0.0871*** (0.0179)	0.0799*** (0.0178)	0.313*** (0.0626)	0.289*** (0.0626)	0.547*** (0.107)	0.509*** (0.108)
Possesso	0.000358 (0.000335)	0.000317 (0.000334)	0.00144 (0.00133)	0.00147 (0.00133)	0.00252 (0.00234)	0.00249 (0.00235)
Età	-0.00411 (0.00244)	-0.00541* (0.00243)	-0.0145 (0.00910)	-0.0193* (0.00909)	-0.0228 (0.0159)	-0.0321* (0.0159)
Età al quadrato	0.0000328 (0.0000211)	0.0000421* (0.0000210)	0.000111 (0.0000799)	0.000146 (0.0000799)	0.000177 (0.000139)	0.000244 (0.000140)
Possibilità economica di riscaldare	-0.0771*** (0.0183)	-0.0584** (0.0183)	-0.239*** (0.0584)	-0.174** (0.0595)	-0.404*** (0.0992)	-0.294** (0.102)
Fitti figurativi (log)	-0.0846*** (0.0109)	-0.0623*** (0.0112)	-0.327*** (0.0417)	-0.241*** (0.0437)	-0.560*** (0.0738)	-0.402*** (0.0770)
Costi gestione (log)	0.0869*** (0.00866)	0.0940*** (0.00868)	0.309*** (0.0334)	0.336*** (0.0339)	0.554*** (0.0585)	0.603*** (0.0596)
Redditi da fabbr. (log)	-0.0339*** (0.00161)	-0.0337*** (0.00160)	-0.155*** (0.00961)	-0.155*** (0.00955)	-0.301*** (0.0183)	-0.300*** (0.0183)
Reddito imponibile (log)	-0.0191*** (0.00156)	-0.0184*** (0.00155)	-0.0573*** (0.00473)	-0.0559*** (0.00474)	-0.0947*** (0.00803)	-0.0929*** (0.00806)
Consumi alimentari (log)	0.0182* (0.00846)	0.0149 (0.00846)	0.0832* (0.0369)	0.0695 (0.0364)	0.138* (0.0644)	0.115 (0.0632)
Consumi non durevoli non aliment. (log)	-0.00927 (0.00790)	-0.00312 (0.00789)	-0.0333 (0.0327)	-0.00962 (0.0328)	-0.0635 (0.0573)	-0.0232 (0.0577)
Centro		-0.0682*** (0.0145)		-0.237*** (0.0515)		-0.389*** (0.0884)
Nord Est		-0.125*** (0.0138)		-0.435*** (0.0502)		-0.738*** (0.0873)
Nord Ovest		-0.111*** (0.0138)		-0.388*** (0.0507)		-0.666*** (0.0878)
Constant	0.899*** (0.129)	0.822*** (0.128)	1.570** (0.566)	1.242* (0.568)	2.756** (1.029)	2.141* (1.028)
Observations	10196	10188	10185	10177	10185	10177
Pseudo R2	0.1573	0.1643	0.153	0.160	0.157	0.164

t statistics in parentheses

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001

In particolare, si rileva che la probabilità di non dichiarare i lavori al fisco aumenta se l'abitazione di proprietà è stata costruita negli anni novanta e ottanta e i costi di gestione sono più elevati. Al contrario, tra le variabili che favoriscono l'emersione di base imponibile c'è il possesso di abitazioni in condomini.

Si osserva, inoltre, che il titolo di studio ha un'influenza positiva sulla probabilità di dichiarare le spese al fisco e tale probabilità aumenta al crescere del titolo di studio. I lavoratori inattivi hanno una probabilità maggiore di non indicare le spese per ristrutturazione in dichiarazione rispetto ai lavoratori attivi; ciò, tuttavia, è essenzialmente legato all'incapienza. Invece, le variabili che identificano un maggiore benessere economico e sociale (capacità economica di riscaldare adeguatamente la propria casa, fitti figurativi, redditi da fabbricati, redditi imponibili) influenzano positivamente l'emersione di base imponibile. Infine per quanto concerne la macro area di residenza, si osserva nel Nord Ovest una probabilità maggiore di indicare le spese di ristrutturazione in dichiarazione dei redditi.

5.5.4 LA STIMA COMPLESSIVA DELL'ADDIZIONALITÀ ECONOMICA E FISCALE

Un'analisi più esaustiva è data dalla stima complessiva dell'effetto addizionalità della variazione in aumento della detrazione sulla probabilità di effettuare i lavori e sulla probabilità di indicarli in dichiarazione dei redditi. Si tratta, quindi, di stimare modelli a scelte multiple, ovvero in grado di analizzare l'effetto della variazione della detrazione fiscale su scelte alternative tra loro: nel nostro caso, la prima scelta sarà data dalla decisione di non ristrutturare; la seconda scelta sarà di ristrutturare, ma non indicare le spese in dichiarazione; la terza scelta è, infine, data dalla decisione di ristrutturare e riportare le spese in dichiarazione. La seconda scelta, rispetto alla categoria di riferimento «non ristrutturare», consente di stimare l'addizionalità economica in assenza di emersione fiscale; la terza scelta consente, invece, di individuare complessivamente l'addizionalità economica e fiscale.

A tal fine si stima un modello multinomiale dove la variabile dipendente riferita ai soggetti che non hanno mai effettuato una ristrutturazione assume un valore pari a zero, mentre assume valore uno nel caso in cui sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione, ma non sono stati indicati in dichiarazione; infine, assume valore due nel caso in cui le spese per ristrutturazione effettuate sono state regolarmente riportate in dichiarazione. Le variabili esplicative del modello catturano gli effetti associati alle *caratteristiche* dei soggetti e agli *attributi* degli immobili che condizionano le diverse scelte alternative tra loro. Per controllare la coerenza dei risultati si stimano due modelli multinomiali: un modello *probit* multinomiale e un modello *logit* multinomiale. Anche in questo caso, si considerano due specificazioni, A e B, a seconda che la macro area di residenza sia considerata o meno tra le variabili esplicative.

Nella Tabella 5.18 sono riportati i risultati delle stime. In particolare, si osserva che il possesso di un'abitazione costruita dopo il 2010 riduce la probabilità di ristrutturare, indipendentemente dalla probabilità o meno di indicare in dichiarazione le spese. Se l'abitazione è stata costruita nel primo decennio degli anni 2000, non si registra una maggiore probabilità di ristrutturare e non riportare le spese in dichiarazione solo nel modello *probit*. Per le abitazioni costruite negli anni precedenti, si rileva una più alta probabilità di effettuare i lavori, indipendentemente dall'indicazione delle spese in dichiarazione. Anche la tipologia di abitazione ha un'influenza sulla probabilità di ristrutturare¹². La residenza in abitazioni non signorili riduce in generale la probabilità di ristrutturare, in misura più significativa quando la ristrutturazione è associata anche alla relativa dichiarazione delle spese all'amministrazione fiscale. La dimensione dell'abitazione influenza, allo stesso modo, la probabilità di ristrutturare e dichiarare le spese all'amministrazione fiscale: infatti, all'aumentare dei metri quadri e del numero di stanze diminuisce in modo significativo la probabilità di ristrutturare e indicare le spese in dichiarazione.

Esaminando le variabili socio-economiche, il titolo di studio del contribuente non ha un'influenza significativa sulla probabilità di ristrutturare e non dichiarare; al contrario, l'influenza è significativa e positiva sulla scelta di ristrutturare e dichiarare. Dunque, il titolo di studio è una variabile rilevante nel determinare il comportamento dei contribuenti nella direzione di una maggiore *compliance*. Inoltre, i pensionati effettuano un numero maggiore di lavori di ristrutturazione rispetto ai lavoratori attivi, indipendentemente dalla scelta di usufruire della detrazione o meno. In particolare, si osserva per i pensionati che ristrutturano una maggiore probabilità

di richiedere la detrazione, anche se i rimborsi sono divisi in dieci annualità. Ciò potrebbe essere dovuto alla circostanza che le rate non usufruite dal pensionato possono essere cedute o agli acquirenti della casa o agli eredi. Per i soggetti inattivi invece, coerentemente con i risultati descritti nei precedenti paragrafi, è maggiore la probabilità di ristrutturare e non dichiarare, in quanto non possono usufruire della detrazione (incapienza).

Tabella 5.18 - Stima della probabilità di ristrutturare e dichiarare al fisco (addizionalità fiscale ed economica)

	(1) Multinomial Probit A	(2) Multinomial Probit B	(3) Multinomial Logit A	(4) Multinomial Logit B
0 = Non ristrutturare = Categoria base				
1 = Ristrutturare e non dichiarare				
2012	0.0924* (0.0369)	0.0888* (0.0369)	0.142* (0.0561)	0.138* (0.0561)
2014	0.0610 (0.0479)	0.0609 (0.0481)	-0.0872 (0.0732)	-0.0834 (0.0736)
Dopo il 2010	-0.530*** (0.110)	-0.552*** (0.111)	-0.771*** (0.177)	-0.797*** (0.179)
2000 - 2009	-0.240* (0.109)	-0.241* (0.110)	-0.282 (0.174)	-0.276 (0.175)
Anni novanta	0.111 (0.103)	0.116 (0.103)	0.241 (0.161)	0.254 (0.162)
Anni ottanta	0.261** (0.0944)	0.277** (0.0954)	0.437** (0.149)	0.461** (0.150)
Anni settanta	0.298** (0.0928)	0.302** (0.0937)	0.455** (0.147)	0.465** (0.148)
Anni sessanta	0.279** (0.0942)	0.274** (0.0949)	0.411** (0.149)	0.409** (0.150)
Anni cinquanta	0.355*** (0.0981)	0.352*** (0.0989)	0.530*** (0.154)	0.528*** (0.155)
1900 - 1949	0.287** (0.0992)	0.264** (0.0999)	0.414** (0.156)	0.392* (0.158)
Prima del 1900	0.426*** (0.104)	0.382*** (0.105)	0.633*** (0.162)	0.582*** (0.164)
Villette a schiera	0.152*** (0.0419)	0.137** (0.0421)	0.209*** (0.0632)	0.192** (0.0634)
Edifici con meno 10 abitazioni	0.0973* (0.0455)	0.115* (0.0458)	0.0806 (0.0695)	0.103 (0.0700)
Edifici con più 10 abitazioni	0.479*** (0.0454)	0.496*** (0.0460)	0.564*** (0.0682)	0.586*** (0.0693)
Ab civile	-0.976* (0.457)	-0.941* (0.454)	-1.246 (0.697)	-1.207 (0.684)
Ab economico	-0.960* (0.457)	-0.927* (0.454)	-1.209 (0.697)	-1.169 (0.684)
Ab popolare	-1.110* (0.460)	-1.047* (0.457)	-1.393* (0.701)	-1.323 (0.689)
Ab ultrapopolare	-0.825 (0.504)	-0.740 (0.502)	-1.005 (0.762)	-0.913 (0.751)
Ab rurale	-0.922 (0.499)	-0.835 (0.496)	-1.099 (0.756)	-0.997 (0.744)
Ab villini	-1.072* (0.460)	-1.061* (0.457)	-1.396* (0.701)	-1.379* (0.688)

	(1)	(2)	(3)	(4)
	Multinomial Probit A	Multinomial Probit B	Multinomial Logit A	Multinomial Logit B
1 = Ristrutturare e non dichiarare				
Ab ville	-11.26*** (0.463)	-11.22*** (0.460)	-13.90*** (0.755)	-13.86*** (0.742)
MQ * numero stanze	-0.000118 (0.0000640)	-0.0000668 (0.0000654)	-0.000146 (0.0000978)	-0.0000888 (0.0000998)
Media inf.	0.0610 (0.0447)	0.0557 (0.0448)	0.0425 (0.0675)	0.0385 (0.0676)
Media sup.	0.109* (0.0487)	0.131** (0.0489)	0.0865 (0.0737)	0.115 (0.0741)
Laurea	0.0779 (0.0635)	0.112 (0.0641)	0.0293 (0.0975)	0.0652 (0.0984)
Specializzazione	0.00451 (0.113)	0.0584 (0.113)	-0.0797 (0.176)	-0.0173 (0.176)
Disoccupato	0.111 (0.1000)	0.127 (0.101)	0.157 (0.146)	0.180 (0.146)
Pensionato	0.152** (0.0499)	0.148** (0.0501)	0.194* (0.0759)	0.193* (0.0763)
Altro lav. inattivo	0.139* (0.0561)	0.159** (0.0565)	0.233** (0.0831)	0.257** (0.0838)
Possesso	-0.00290* (0.00129)	-0.00262* (0.00129)	-0.00364 (0.00198)	-0.00334 (0.00198)
Età	0.0113 (0.00880)	0.0130 (0.00883)	0.0103 (0.0135)	0.0118 (0.0135)
Età al quadrato	-0.0000956 (0.0000771)	-0.000112 (0.0000774)	-0.0000914 (0.000118)	-0.000106 (0.000118)
Possibilità economica di riscaldare	-0.0881 (0.0513)	-0.124* (0.0521)	-0.179* (0.0757)	-0.214** (0.0770)
Fitti figurativi (log)	0.158*** (0.0400)	0.0940* (0.0427)	0.170** (0.0621)	0.0899 (0.0663)
Costi gestione (log)	0.517*** (0.0323)	0.492*** (0.0326)	0.783*** (0.0484)	0.753*** (0.0488)
Redditi da fabbr. (log)	0.000857 (0.00650)	0.00270 (0.00653)	-0.0180 (0.00974)	-0.0155 (0.00980)
Reddito imponibile (log)	0.00639 (0.00403)	0.00493 (0.00407)	-0.000275 (0.00593)	-0.00167 (0.00599)
Consumi alimentari (log)	0.0156 (0.0367)	0.0259 (0.0367)	0.0330 (0.0558)	0.0447 (0.0559)
Consumi non durevoli non aliment. (log)	0.0589 (0.0318)	0.0441 (0.0319)	0.0706 (0.0481)	0.0539 (0.0483)
Centro		0.0506 (0.0465)		0.0597 (0.0713)
Nord Est		0.283*** (0.0468)		0.320*** (0.0716)
Nord Ovest		0.235*** (0.0474)		0.255*** (0.0724)
Constant	-6.057*** (0.629)	-5.691*** (0.632)	-8.039*** (0.955)	-7.571*** (0.955)

	(1)	(2)	(3)	(4)
	Multinomial Probit A	Multinomial Probit B	Multinomial Logit A	Multinomial Logit B
2 = Ristrutturare e dichiarare				
2012	0.0593* (0.0296)	0.0472 (0.0300)	0.0760* (0.0374)	0.0583 (0.0378)
2014	1.239*** (0.0350)	1.235*** (0.0355)	1.530*** (0.0442)	1.530*** (0.0451)
Dopo il 2010	-0.404*** (0.0835)	-0.463*** (0.0841)	-0.507*** (0.107)	-0.592*** (0.107)
2000 - 2009	-0.491*** (0.0847)	-0.531*** (0.0851)	-0.625*** (0.109)	-0.679*** (0.109)
Anni novanta	-0.239** (0.0814)	-0.254** (0.0819)	-0.302** (0.104)	-0.330** (0.104)
Anni ottanta	-0.0172 (0.0745)	0.00256 (0.0747)	-0.0271 (0.0949)	-0.00716 (0.0949)
Anni settanta	0.189** (0.0728)	0.181* (0.0729)	0.228* (0.0927)	0.213* (0.0925)
Anni sessanta	0.284*** (0.0734)	0.259*** (0.0734)	0.346*** (0.0934)	0.311*** (0.0930)
Anni cinquanta	0.253** (0.0775)	0.224** (0.0775)	0.301** (0.0988)	0.259** (0.0983)
1900 - 1949	0.280*** (0.0782)	0.200* (0.0784)	0.338*** (0.0998)	0.232* (0.0997)
Prima del 1900	0.249** (0.0844)	0.136 (0.0846)	0.289** (0.108)	0.144 (0.108)
Villette a schiera	0.106** (0.0361)	0.0734* (0.0367)	0.140** (0.0472)	0.103* (0.0480)
Edifici con meno 10 abitazioni	0.391*** (0.0374)	0.439*** (0.0383)	0.524*** (0.0482)	0.591*** (0.0496)
Edifici con più 10 abitazioni	1.004*** (0.0372)	1.058*** (0.0381)	1.263*** (0.0475)	1.341*** (0.0489)
Ab civile	-1.204*** (0.365)	-1.077** (0.362)	-1.470** (0.485)	-1.306** (0.467)
Ab economico	-1.276*** (0.365)	-1.171** (0.362)	-1.558** (0.485)	-1.424** (0.467)
Ab popolare	-1.575*** (0.368)	-1.377*** (0.365)	-1.952*** (0.489)	-1.699*** (0.472)
Ab ultrapopolare	-1.760*** (0.450)	-1.469** (0.449)	-2.310*** (0.614)	-1.955** (0.599)
Ab rurale	-1.756*** (0.448)	-1.493*** (0.446)	-2.333*** (0.622)	-1.961** (0.608)
Ab villini	-1.215*** (0.367)	-1.156** (0.364)	-1.474** (0.487)	-1.388** (0.470)
Ab ville	-1.158* (0.528)	-1.104* (0.530)	-1.406* (0.667)	-1.326* (0.667)
MQ * numero stanze	-0.000279*** (0.0000520)	-0.000119* (0.0000530)	-0.000346*** (0.0000661)	-0.000140* (0.0000674)
Media inf.	0.301*** (0.0376)	0.294*** (0.0380)	0.370*** (0.0482)	0.360*** (0.0488)
Media sup.	0.470*** (0.0395)	0.537*** (0.0401)	0.579*** (0.0503)	0.666*** (0.0511)

	(1) Multinomial Probit A	(2) Multinomial Probit B	(3) Multinomial Logit A	(4) Multinomial Logit B
2 = Ristrutturare e dichiarare				
Laurea	0.565*** (0.0493)	0.675*** (0.0499)	0.686*** (0.0621)	0.831*** (0.0630)
Specializzazione	0.501*** (0.0825)	0.650*** (0.0827)	0.606*** (0.103)	0.796*** (0.104)
Disoccupato	-0.137 (0.0950)	-0.112 (0.0974)	-0.197 (0.127)	-0.176 (0.130)
Pensionato	0.213*** (0.0390)	0.196*** (0.0393)	0.270*** (0.0489)	0.250*** (0.0495)
Altro lav. inattivo	-0.189*** (0.0491)	-0.133** (0.0496)	-0.255*** (0.0640)	-0.177** (0.0643)
Possesso	-0.00487*** (0.00104)	-0.00436*** (0.00104)	-0.00584*** (0.00131)	-0.00508*** (0.00131)
Età	0.0342*** (0.00701)	0.0423*** (0.00709)	0.0451*** (0.00895)	0.0547*** (0.00906)
Età al quadrato	-0.000265*** (0.0000617)	-0.000329*** (0.0000624)	-0.000352*** (0.0000786)	-0.000428*** (0.0000794)
Possibilità economica di riscaldare	0.229*** (0.0480)	0.112* (0.0489)	0.322*** (0.0639)	0.168** (0.0647)
Fitti figurativi (log)	0.547*** (0.0313)	0.390*** (0.0337)	0.685*** (0.0398)	0.500*** (0.0429)
Costi gestione (log)	0.181*** (0.0255)	0.120*** (0.0257)	0.214*** (0.0326)	0.130*** (0.0328)
Redditi da fabbr. (log)	0.149*** (0.00498)	0.152*** (0.00505)	0.182*** (0.00631)	0.187*** (0.00643)
Reddito imponibile (log)	0.0735*** (0.00424)	0.0697*** (0.00430)	0.102*** (0.00601)	0.0967*** (0.00604)
Consumi alimentari (log)	-0.0671* (0.0289)	-0.0390 (0.0294)	-0.0829* (0.0360)	-0.0493 (0.0370)
Consumi non durevoli non aliment. (log)	0.122*** (0.0250)	0.0794** (0.0252)	0.150*** (0.0314)	0.0986** (0.0317)
Centro		0.272*** (0.0401)		0.351*** (0.0523)
Nord Est		0.802*** (0.0391)		1.026*** (0.0507)
Nord Ovest		0.698*** (0.0393)		0.894*** (0.0507)
Constant	-8.317*** (0.506)	-7.637*** (0.509)	-10.50*** (0.660)	-9.696*** (0.654)
Observations	32983	32928	32983	32928
Pseudo R2	0.169	0.181	0.143	0.154

L'analisi per le restanti variabili socio-economiche può essere meglio illustrata utilizzando alcuni grafici in cui si confronta lo scenario precedente all'aumento della detrazione fiscale (anno d'imposta 2012) con lo scenario successivo (anno d'imposta 2014). Inoltre, si considera sia la probabilità di ristrutturare e non dichiarare sia la probabilità di ristrutturare e indicare le relative spese in dichiarazione.

La Figura 5.13 mostra come varia la relazione tra gli anni di possesso della casa e la probabilità di

ristrutturare a seguito dell'aumento della detrazione. In particolare, la misura fiscale ha esercitato un impatto più significativo sui contribuenti che hanno recentemente acquisito un'abitazione, con un andamento che decresce all'aumentare del numero di anni di possesso. Inoltre, la probabilità di ristrutturare e non indicare le spese in dichiarazione è inferiore nel 2014 rispetto al 2012, per tutti i soggetti considerati.

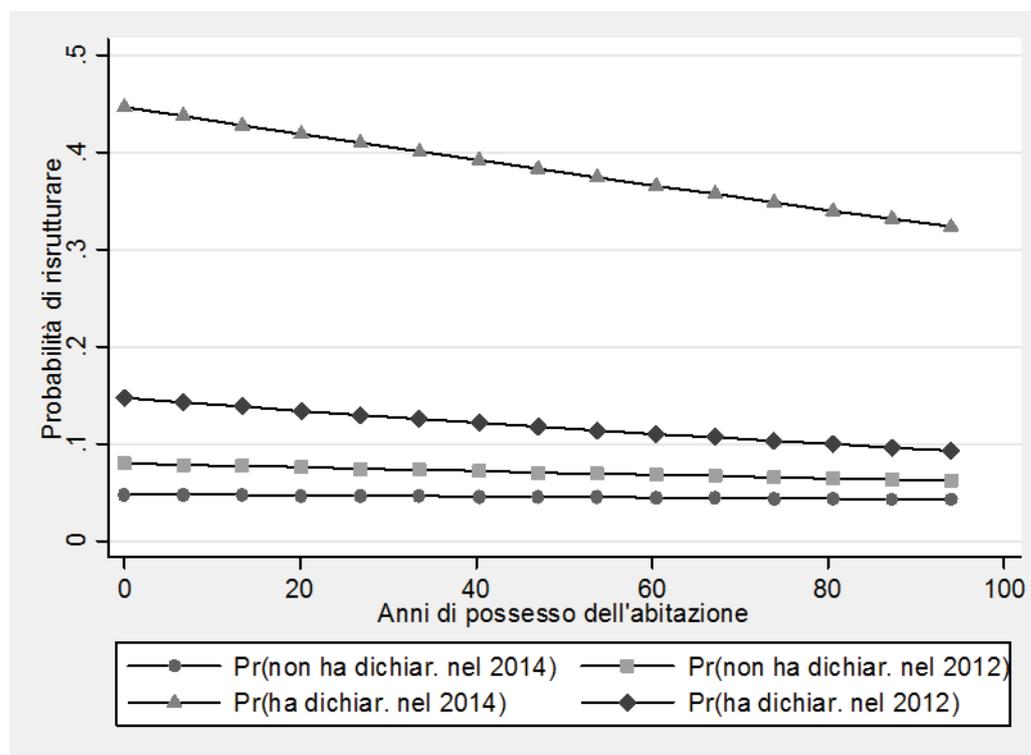
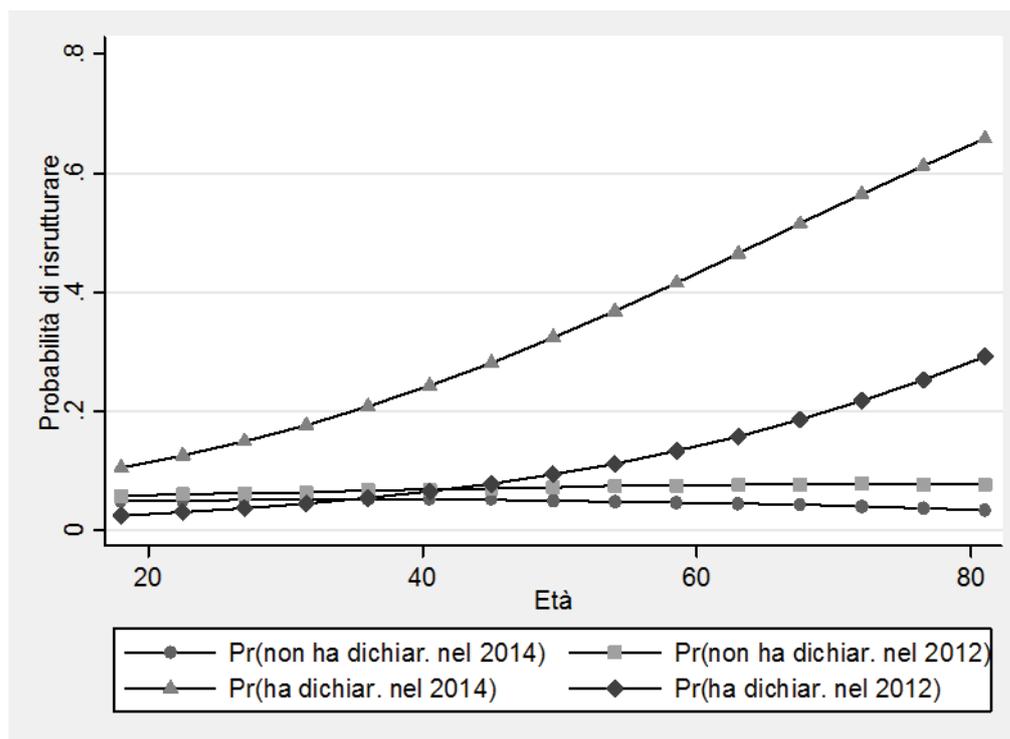


Figura 5.13 – Probabilità di ristrutturare in funzione degli anni di possesso dell'abitazione, nel 2012 e nel 2014

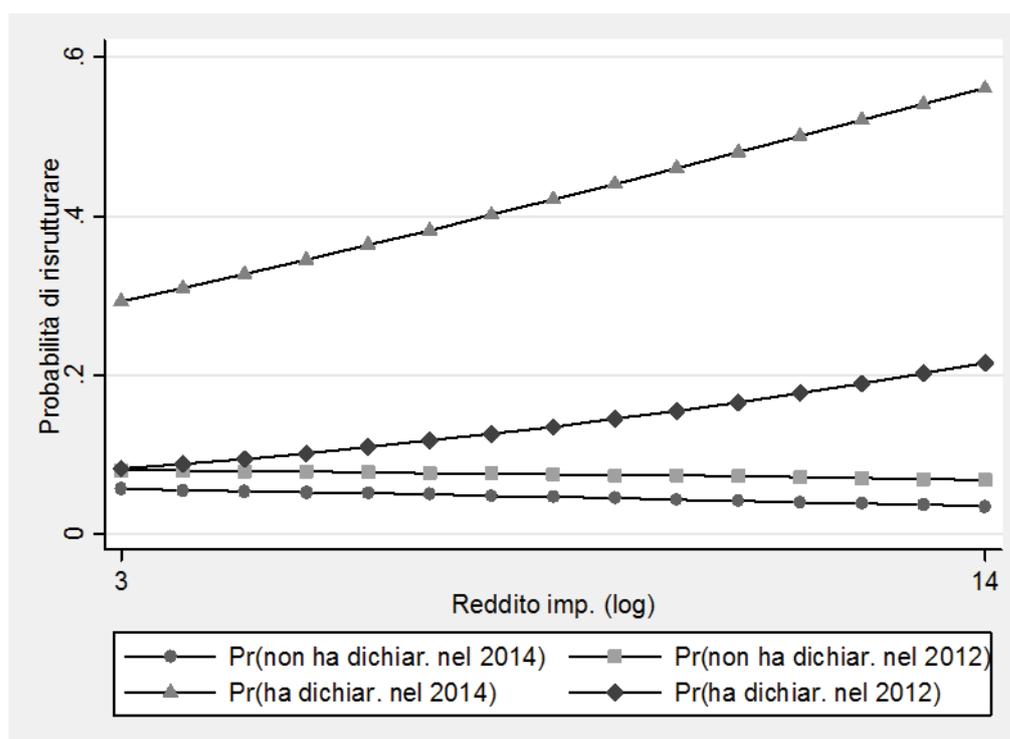
La Figura 5.14 descrive l'influenza dell'età dei contribuenti sulla probabilità di ristrutturare, evidenziando come i soggetti più anziani, nel 2014, siano caratterizzati da una maggiore propensione a interventi di ristrutturazione. È interessante notare che nel periodo precedente all'introduzione della *policy*, i soggetti con età inferiore ai quarant'anni, esibivano una maggiore probabilità di non indicare in dichiarazione i lavori svolti. Al contrario, a seguito dell'aumento della percentuale di spese detraibili dal 36 al 50 per cento, la probabilità di riportare in dichiarazione i lavori di ristrutturazione è maggiore per tutte le età considerate.

Figura 5.14 – Probabilità di ristrutturare in funzione dell'età, nel 2012 e nel 2014



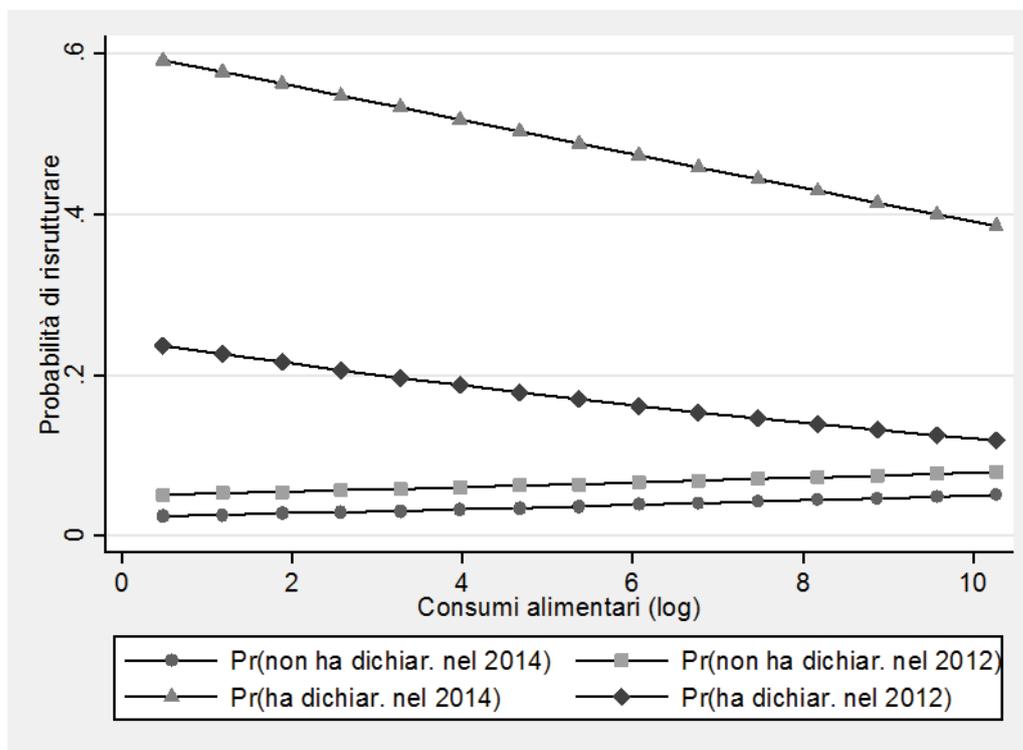
Di conseguenza, le agevolazioni hanno avuto un effetto di stimolo agli interventi di ristrutturazione e all'emersione di base imponibile; come si osserva nella Figura 5.15, i soggetti con redditi imponibili (espressi in logaritmi) più elevati sono anche quelli con maggiore probabilità di effettuare interventi di ristrutturazione e dichiarare le spese all'amministrazione fiscale.

Figura 5.15 – Probabilità di ristrutturare in funzione del reddito imponibile (log), nel 2012 e nel 2014



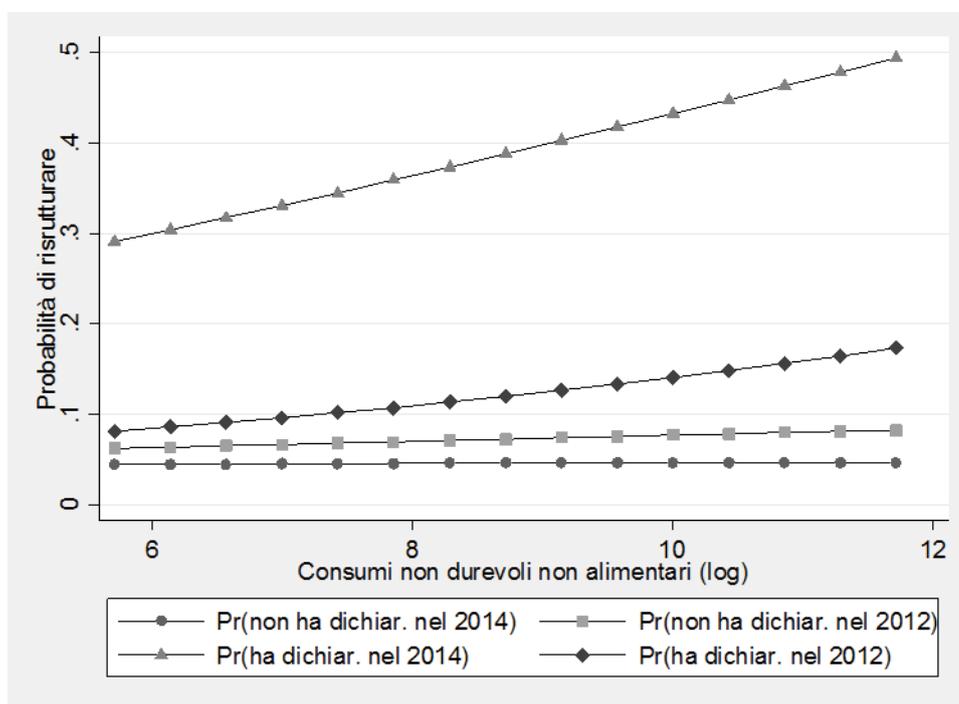
Infine, nella Figura 5.16 si rappresentano i risultati relativi alla variabile consumi alimentari, per il 2012 e per il 2014. È evidente che l'aumento della quota di spese detraibili abbia stimolato maggiormente i contribuenti che spendono meno per beni alimentari. Poiché l'incidenza della spesa per beni alimentari sul reddito è maggiore per le famiglie più povere, si può dedurre che l'addizionalità fiscale ed economica abbia coinvolto in misura maggiore i contribuenti più ricchi.

Figura 5.16 – Probabilità di ristrutturare in funzione dei consumi alimentari, nel 2012 e nel 2014



La variabile «beni non durevoli non alimentari» (Figura 5.17) fa rilevare inoltre che sono più propensi a ristrutturare e a beneficiare della detrazione i contribuenti in grado di sostenere maggiori spese per questi beni.

Figura 5.17 – Probabilità di ristrutturare in funzione dei consumi non durevoli-non alimentari, nel 2012 e nel 2014



Infine, nella Tabella 5.19 sono sintetizzati i risultati principali per le variabili esplicative di interesse. Il coefficiente relativo alla *dummy* 2014 ha un effetto positivo e significativo solo sulla probabilità di ristrutturare e indicare le spese in dichiarazione. In particolare, l'effetto della nuova policy, nel 2014, sulla probabilità di ristrutturare e dichiarare (effetto marginale della *dummy* 2014) è stimato in 28 punti percentuali, sostanzialmente in linea con i risultati delle precedenti stime.

Si può, pertanto, affermare che la variazione della detrazione fiscale dal 36 al 50 per cento ha aumentato, rispetto alla situazione previgente, la probabilità di ristrutturare e indicare le spese in dichiarazione di circa 28 punti percentuali. Tale incremento rappresenta il valore complessivo stimato dell'addizionalità fiscale ed economica della nuova *policy*.

Tabella 5.19 – Sintesi degli effetti della variazione dell’agevolazione fiscale sulla probabilità di ristrutturare e dichiarare al fisco la spesa per le ristrutturazioni edilizie

	(1) Multinomial Probit A	(2) Multinomial Probit B	(3) Multinomial Logit A	(4) Multinomial Logit B
Ristrutturare e non dichiarare				
2014	0.0610 (0.0479)	0.0609 (0.0481)	-0.0872 (0.0732)	-0.0834 (0.0736)
Ristrutturare e dichiarare				
2014	1.239*** (0.0350)	1.235*** (0.0355)	1.530*** (0.0442)	1.530*** (0.0451)
Effetti marginali Dummy 2014	0.28***	0.28***	0.28***	0.28***

In conclusione, l’intervento del *policy maker* in questo ambito, sembra aver stimolato la probabilità di ristrutturare sia in termini di addizionalità economica che fiscale. La misura fiscale sembra aver incentivato soprattutto i contribuenti con una maggiore età, pensionati, con redditi imponibili e da fabbricati maggiori e con una elevata capacità economica di sostenere consumi non alimentari non durevoli. Al contrario sembra che la *policy* non abbia avuto effetti rilevanti sulla probabilità di ristrutturare degli «inattivi» e delle persone con una quota di spesa in beni alimentari relativamente alta, ovvero la categoria di persone meno abbienti. Per le riqualificazioni energetiche sono state individuate numerose «barriere» che impediscono ai consumatori di effettuare interventi. Fra queste troviamo gli alti costi di realizzazione e le asimmetrie informative (Murphy e Meier, 2011); tali barriere sono presenti anche per le ristrutturazioni edilizie. Inoltre i consumatori tendono a dare maggior peso ai risparmi attuali piuttosto che a eventuali risparmi futuri, quindi sulla base della teoria delle scelte del consumatore si può affermare che le ristrutturazioni ricadono nella categoria dei beni voluttuari, per i quali l’elasticità al reddito (e al prezzo) è relativamente alta (Hausman, 1979). Di fatto, a livello micro, i risultati confermano quanto ci si poteva attendere sulla base della valutazione teorica di questa misura fiscale: lasciando al consumatore l’onere di sostenere interamente le spese iniziali della ristrutturazione, i contribuenti che maggiormente si avvalgono delle agevolazioni sono quelli che possono sostenerne i costi (Du Can et al., 2014). Infine, l’obiettivo principale del legislatore è stato quello di stimolare la crescita attraverso uno strumento fiscale e per questa via aumentare il benessere della collettività. Tale aspetto sarà analizzato nel dettaglio nel paragrafo che segue.

5.6 VALUTAZIONE DELL'IMPATTO MACROECONOMICO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI

L'obiettivo di questo paragrafo è di valutare da un punto di vista macroeconomico, per l'anno di imposta 2014, l'impatto delle agevolazioni fiscali concesse a favore delle persone fisiche per le ristrutturazioni di abitazioni e delle parti comuni di edifici ad uso residenziale, e per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili. In particolare, si confronta il costo delle *tax expenditures* (minori entrate) con il beneficio (emersione della base imponibile e aumento del gettito tributario)¹³ derivante alla crescita della produzione nel settore delle costruzioni¹⁴ e in tutti i settori coinvolti e quindi della produzione nel suo complesso.

A seguito della forte pressione di consolidamento dei conti pubblici esercitata, a livello europeo, sugli Stati membri, e delle politiche di austerità che ne sono seguite, l'equità della tassazione e l'efficacia dei sistemi di imposizione e riscossione fiscale assumono un ruolo rilevante nell'agenda politica. In particolare, l'Italia, oltre a un debito pubblico elevato, presenta anche un gap di entrate tributarie e contributive pari a 109,7 miliardi di euro nella media annuale del periodo 2012-2014, e pari, in termini relativi, al 24,3% del gettito teorico¹⁵.

In questo contesto, le politiche e le strategie di contrasto e prevenzione dell'evasione fiscale diventano prioritarie. Particolare interesse ha suscitato il dibattito sull'efficacia delle politiche di lotta all'evasione fiscale ispirato al principio del «contrasto d'interessi». A partire dal modello teorico di Allingham e Sadmo (1972), l'evasione tributaria è stata valutata utilizzando modelli tradizionali di massimizzazione dell'utilità attesa, in un contesto di incertezza, ovvero attraverso l'analisi dei legami tra incentivi, sanzioni e probabilità di accertamento dell'evasione. In ambito tributario, il «contrasto di interessi» si basa sulla concessione di particolari agevolazioni fiscali, sotto forma di detrazioni/deduzioni dall'imposta e dal reddito lordo delle persone fisiche di una parte delle spese sostenute tali da porre i due soggetti coinvolti nella transazione economica in «conflitto» tra loro rispetto alle proprie convenienze fiscali e, per questa via, indurre il venditore/prestatore d'opera a una corretta certificazione, rendendo nota la transazione al fisco.

Tuttavia, al riguardo, l'evidenza empirica disponibile è modesta e non è pervenuta a risultati definitivi. In generale, emerge che l'introduzione delle agevolazioni fiscali (sulle ristrutturazioni edilizie ed energetiche e sulle spese sportive) finalizzate a realizzare un «contrasto di interessi», sebbene potenzialmente utile, non è risolutiva nel contrasto all'evasione di massa, ovvero non determina una variazione netta positiva delle entrate per il bilancio pubblico¹⁶.

Dal punto di vista teorico, «l'equilibrio economico a prova di collusione» (*collusion-proof equilibrium*) implicherebbe comunque una percentuale di detrazione/deduzione delle spese sufficientemente elevata da disincentivare il fenomeno dell'evasione fiscale e generare un aumento di gettito emerso che tuttavia non compenserebbe il costo dell'agevolazione (tranne nel caso in cui si assumano parametri molto elevati in relazione alla probabilità di accertare l'evasione e/o all'entità della sanzione commisurata al gettito evaso, nel caso in cui sia accertata l'evasione).

È, tuttavia, evidente che, in termini di gettito, la strategia di recupero dell'evasione fiscale fondata sul principio del «contrasto di interessi» è sostanzialmente legata alla caratteristica di «addizionalità» o meno della misura agevolativa. Nello specifico, gli interventi di riqualificazione edilizia ed energetica generano maggiori entrate «effettive» per il bilancio pubblico, nella misura in cui le relative spese siano effettuate esclusivamente a seguito dell'incentivo economico concesso con le detrazioni, ovvero nel caso in cui le ristrutturazioni non si sarebbero effettuate in assenza della misura (c.d. addizionalità di tipo economico); oppure nella misura in cui l'agevolazione fiscale abbia avuto l'effetto di far emergere prestazioni di lavoro e, quindi, redditi imponibili, che in caso contrario non sarebbero stati dichiarati al fisco (c.d. addizionalità di tipo fiscale).

In altri termini, non rappresentano entrate addizionali tutti quegli introiti derivanti, in modo diretto o indiretto, da spese che il contribuente avrebbe comunque regolarmente effettuato anche in assenza dell'agevolazione fiscale. Quindi, si potrà parlare d'impatto positivo della misura fiscale, in termini di gettito fiscale, solo se gli introiti generati da interventi di riqualificazione sono «addizionali» (c.d. effetto addizionalità della norma sulle ristrutturazioni) rispetto a ciò che si sarebbe verificato in assenza della norma (c.d. *controfattuale* della norma sulle ristrutturazioni) e maggiori della perdita di gettito derivante dal costo delle *tax expenditures*.

Una corretta valutazione macroeconomica ex-post dell'impatto fiscale, pertanto, deve: i) quantificare l'addizionalità delle entrate dovute in modo specifico alla misura agevolativa; ii) confrontare, per il bilancio pubblico, il guadagno delle entrate addizionali con le perdite dovute al costo delle *tax expenditures*.

BOX 5.4 – GLI IMPATTI FISCALI DELLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE ED ENERGETICHE NEGLI STUDI ECONOMICI

In letteratura, le principali analisi sull'impatto fiscale delle agevolazioni concesse per ristrutturazioni edilizie e/o energetiche non si pongono l'obiettivo di identificare la componente «addizionale» degli incentivi fiscali e giungono - per questo motivo - alla conclusione che essi abbiano un effetto positivo sulle finanze dello Stato. Ad esempio, una recente analisi sul sistema fiscale irlandese (Curtin 2012) mostra come le minori entrate dovute alle agevolazioni siano in gran parte compensate dalle maggiori entrate generate dalle agevolazioni stesse. Un altro studio (Kuckshinrichs et al. 2010) evidenzia un impatto positivo, o almeno neutro, sul bilancio dello Stato dei programmi di agevolazione fiscale previsti in Germania. Infine, un'analisi applicata al sistema fiscale inglese (Rosenow et al. 2014) mostra come la concessione di agevolazioni fiscali in materia di ristrutturazioni energetiche sia, nei diversi scenari ipotizzati, neutrale in termini di gettito, se non addirittura positiva sotto alcune ipotesi.

In Italia, gli effetti economico-finanziari delle detrazioni per ristrutturazione edilizia ed energetica sono stati indagati dal Cresme (Centro Studi CNA, 2013) e in una serie di studi periodici congiunti del Cresme e della Camera dei Deputati (Camera dei Deputati n. 83/3). Queste analisi evidenziano un impatto fiscale positivo delle misure di incentivazione che assicurano, nel lungo periodo, entrate maggiori rispetto alla contrazione di gettito generata dalle agevolazioni.

5.6.1 STRATEGIA DI IDENTIFICAZIONE DELL'IMPATTO

L'analisi dell'impatto, in termini di gettito, delle detrazioni fiscali, prende in considerazione sia le minori entrate dovute al finanziamento delle agevolazioni, sia le entrate addizionali derivanti dall'aumento del valore delle basi imponibili e dall'emersione di quelle in precedenza non dichiarate.

Sotto il profilo finanziario, la concessione di agevolazioni genera un effetto negativo sul bilancio pubblico, nel breve periodo. La perdita di gettito è generata dal costo dell'agevolazione; in altre parole, dalle minori entrate imputabili alla detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) di una consistente quota delle spese effettuate.

I flussi di cassa annuali relativi alle agevolazioni per ristrutturazioni edilizie e riqualificazioni energetiche consentono di calcolare una perdita di gettito, per il decennio 2005-2014, pari a 5,5 miliardi di euro, a fronte di un ammontare della spesa totale pari a 113,6 miliardi di euro (Tabella 5.20).

La Figura 5.18 evidenzia un andamento dapprima decrescente (fino al 2011) poi crescente (tra il 2012 e il 2014) dell'ammontare totale di detrazioni concesse per lavori di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica. Tale andamento può essere imputato alle oscillazioni degli importi degli interventi di ristrutturazione edilizia essendo la spesa per opere di riqualificazione energetica piuttosto stabile nel corso degli anni considerati. La Figura 5.19 mostra che le detrazioni, in media, sono più stabili nel corso del quinquennio 2010-2014 e si attestano intorno ai 280 euro.

Tabella 5.20 – Frequenza, ammontare e media degli interventi e delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie, energetiche e totali tra il 2005 (edilizie) e il 2014, e tra il 2008 (energetiche) e il 2014

Ristrutturazioni Edilizie	Frequenza	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Ante 2010	5.392.263	28.570.784.790	5.298	1.068.670.432	198
2010	1.480.574	7.378.544.427	4.983	283.053.993	191
2011	1.669.582	8.062.941.383	4.829	303.154.694	182
2012	2.276.473	12.441.921.819	5.465	570.343.936	251
2013	3.172.840	20.271.763.062	6.389	1.018.984.771	321
2014	3.135.303	17.529.377.759	5.590	882.132.582	281
Totale	17.127.035	94.255.333.240	5.503	4.126.340.408	241

Ristrutturazioni Energetiche	Frequenza	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Ante 2010	34.423	596.350.035	17.324	35.245.758	1.023
2010	586.706	4.858.077.878	8.280	534.408.705	910
2011	427.161	3.475.313.025	8.135	191.168.660	447
2012	440.470	2.992.793.393	6.794	164.631.942	373
2013	672.763	4.093.893.619	6.085	256.369.406	381
2014	514.089	3.315.281.664	6.448	215.532.528	419
Totale	2.675.612	19.331.709.614	7.225	1.397.356.999	522

Ristrutturazioni Totali	Frequenza	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Ante 2010	5.426.686	29.167.134.825	5.374	1.103.916.190	203
2010	2.067.280	12.236.622.305	5.919	817.462.698	395
2011	2.096.743	11.538.254.408	5.502	494.323.354	235
2012	2.716.943	15.434.715.212	5.680	734.975.878	270
2013	3.845.603	24.365.656.681	6.335	1.275.354.177	331
2014	3.649.392	20.844.659.423	5.711	1.097.665.110	300
Totale	19.802.647	113.587.042.854	5.735	5.523.697.407	278

Figura 5.18 – Ammontare delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie, riqualificazione energetica e totali tra il 2010 e il 2014

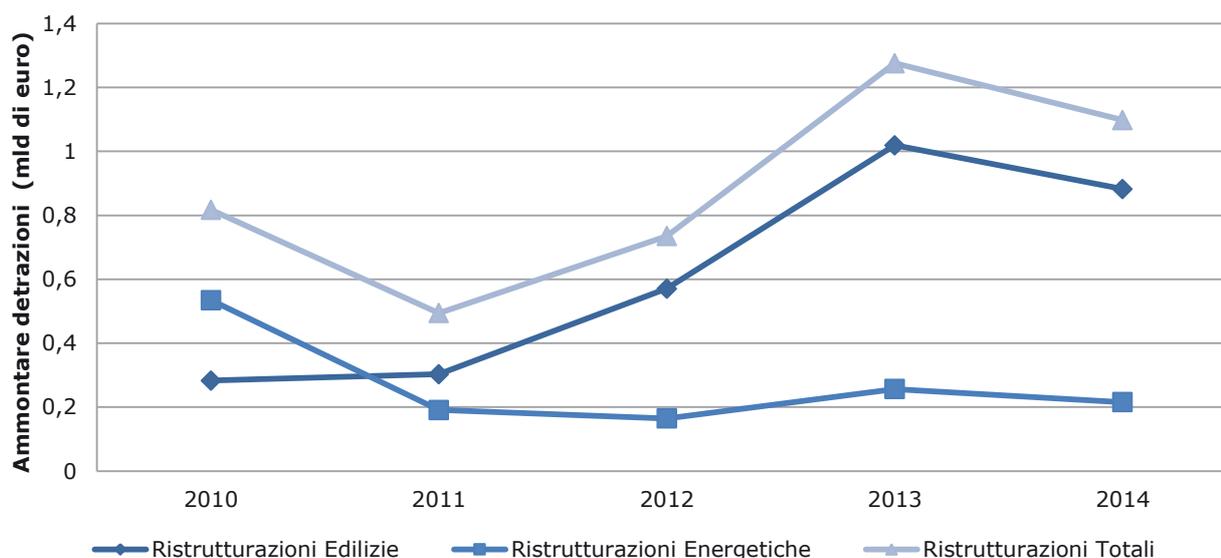
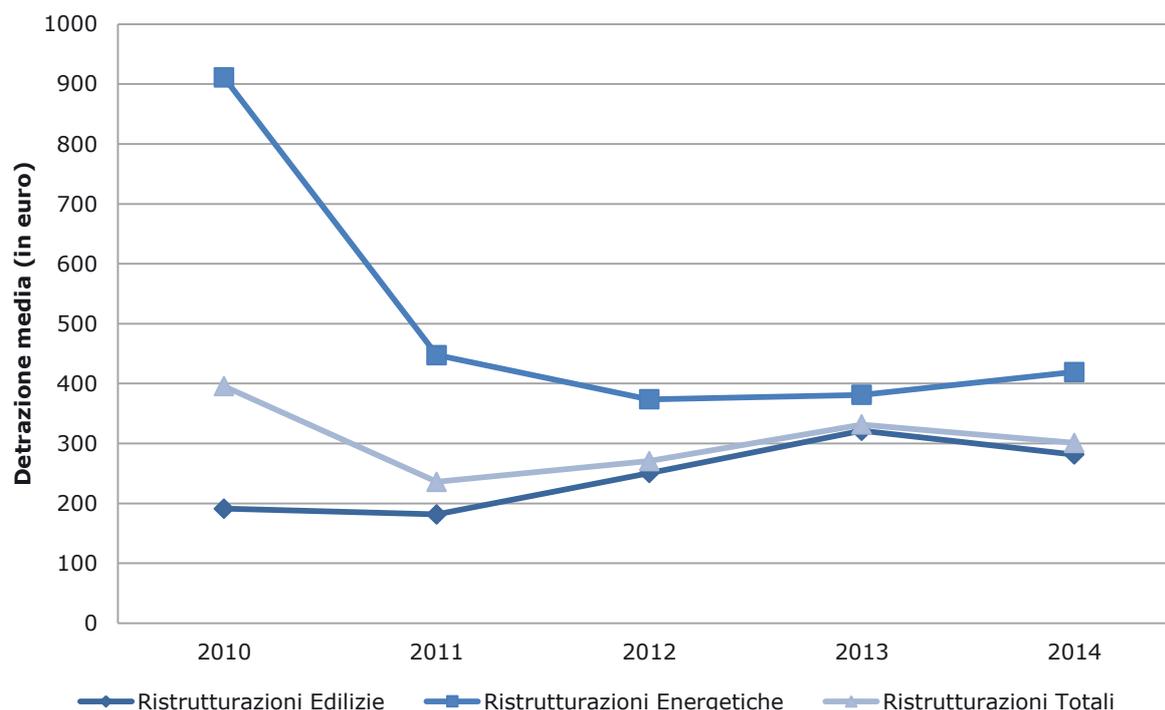


Figura 5.19 – Media delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie, riqualificazione energetica e totali tra il 2010 e il 2014



La perdita è calcolata sull'importo complessivo portato in detrazione, nell'anno di imposta 2014. In particolare, sono considerate minori entrate non solo l'ammontare della prima rata delle detrazioni relative alla spesa effettuata nel 2014, ma anche l'ammontare di tutte le rate presenti nel quadro RP della dichiarazione dei redditi 2015 che possono riferirsi anche a interventi effettuati nei nove anni precedenti (2005-2014). Dalla Tabella 5.20 si evince che nell'anno 2014 queste minori entrate sono imputabili per circa 4,1 miliardi di euro

alle detrazioni per ristrutturazioni edilizie, e per circa 1,4 miliardi di euro alle riqualificazioni energetiche. Ciò nondimeno, una valutazione complessiva dell'impatto fiscale del provvedimento dovrebbe considerare, oltre agli effetti negativi, anche quelli positivi in termini di entrate addizionali, generate sia dallo stimolo all'economia indotto dagli interventi di ristrutturazione¹⁷, sia dalla riduzione del sommerso economico.

La valutazione delle entrate (gettito fiscale e contributivo) è stata effettuata considerando le seguenti voci:

- IVA: l'imposta sul valore aggiunto si riferisce sia alla parte attribuibile alle prestazioni di lavoro per la ristrutturazione (con aliquota al 10%) sia alla parte riferita all'acquisto di materiali (con aliquota al 22%). Inoltre, è considerato anche il gettito IVA attribuibile ai consumi indotti dalle maggiori retribuzioni dei lavoratori dell'intero sistema economico (con aliquota media effettiva pari al 15,61%);
- IRPEF: l'imposta sul reddito delle persone fisiche si riferisce sia all'imposta pagata dalle imprese individuali e dalle società di persone, attraverso l'attribuzione pro-quota degli utili alle persone fisiche, sia all'IRPEF pagata dai lavoratori dipendenti (con aliquota marginale pari al 30%) e alle addizionali IRPEF locali (con aliquote medie dell'addizionale regionale pari all'1,5% e dell'addizionale comunale pari allo 0,7%);
- IRES: l'imposta sul reddito delle società si riferisce all'extra-gettito indotto dalle maggiori spese in ristrutturazioni, per le società di capitali e per gli enti operanti (con aliquota legale pari al 27,5%);
- IRAP: l'imposta regionale sulle attività produttive si riferisce all'imposta pagata dalle imprese, dagli enti e dai liberi professionisti che operano nei settori coinvolti (con aliquota al 3,9%, più una maggiorazione di 0,92 punti percentuali);
- ONERI SOCIALI: i contributi e gli oneri sociali considerati sono tutti i versamenti a carico dei datori di lavoro (con aliquota contributiva complessiva pari al 41%) e dei lavoratori dipendenti (con aliquota contributiva pari al 9,49%).

5.6.2 LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO FISCALE

Il modello sviluppato per la quantificazione dell'impatto fiscale riproduce, in parte, quello proposto da Rosenow (2014), ma se ne differenzia poiché tiene conto dell'effetto addizionalità.

Nello specifico, la spesa totale degli interventi di ristrutturazione genera per il bilancio pubblico un aumento del gettito IVA, sia riguardo alle prestazioni di lavoro, sia riguardo alla cessione di beni finali impiegati nell'opera, ad esempio sanitari, rubinetteria, altri materiali¹⁸. L'incremento del fatturato legato agli interventi di ristrutturazione, inoltre, implica un incremento dei redditi dei soggetti che realizzano questi lavori, e, quindi, nel settore delle costruzioni. Lo stimolo al settore delle costruzioni si ripercuote su tutti i settori a esso collegati da rapporti di interscambio, mediante due canali: i) un aumento dei redditi distribuiti nei settori economici che forniscono beni intermedi al comparto edilizio, ad esempio l'industria del legno e del metallo, le attività legali e di contabilità e così via; ii) un aumento dei redditi delle famiglie dei lavoratori impiegati sia nel settore delle costruzioni sia nei settori dell'indotto. La crescita attesa dei redditi dovrebbe generare maggiori entrate per il bilancio pubblico in termini di IVA (per lavori, per materiali e per consumi), in termini di imposte sui redditi (l'IRPEF per i lavoratori dipendenti, per i lavoratori autonomi, per gli imprenditori individuali e per le società di persone, e l'IRES per le società di capitali), in termini di IRAP (per l'aumento del valore della produzione netta) e in termini di oneri sociali (a carico dei lavoratori e dei datori di lavoro).

Il modello macroeconomico utilizzato consente di quantificare le maggiori entrate attraverso un'analisi del tipo «*impulse-response*» che misura la risposta dell'economia nel suo complesso - aumento del valore della produzione, nel settore delle costruzioni (effetto diretto), nei settori economicamente collegati (effetto indiretto) e nei consumi finali indotti (effetto indotto) - a uno *shock* o impulso iniziale pari all'ammontare delle spese in ristrutturazioni e riqualificazioni, tenuto conto dell'effetto addizionalità.

Tuttavia, come già ricordato, tale impulso non può essere quantificato in misura pari all'ammontare totale delle spese per ristrutturazione, nel 2014 (e cioè 20,8 miliardi di euro totali, di cui 17,5 miliardi di euro per ristrutturazioni edilizie e 3,3 miliardi di euro per ristrutturazioni energetiche - Tabella 5.20). Infatti, solo una quota di questo ammontare rappresenta la spesa addizionale rispetto a quella che si sarebbe registrata in assenza delle agevolazioni fiscali, e può quindi essere opportunamente considerata come impulso iniziale al sistema economico.

L'ampiezza dell'impulso al sistema economico è calcolata utilizzando i moltiplicatori di Leontief derivati dalla matrice input-output di fonte ISTAT¹⁹, e sintetizzati nella Tabella 5.21, secondo la metodologia descritta nel Box 5.5.

Tabella 5.21 – Tavola simmetrica branca per branca (NACE*63), con tecnologia di branca, ai prezzi base, anno 2010, ammontare totale in milioni di euro

Matrice INPUT-OUTPUT (milioni di euro)	Costruzioni	Altri settori	Atri impieghi	Totale impieghi
Costruzioni	74.024	26.064	154.476	254.564
Altri settori	96.716	1.436.946	1.751.090	3.284.752
Redditi da lavoro dipendente	37.736	604.604		
Imposte meno contributi ai prodotti	1.842	37.964		
Altre imposte nette sulla produzione	2.579	33.915		
Risultato lordo di gestione	40.891	724.701		
Importazioni	775	420.554		
Totale risorse ai prezzi base	254.564	3.284.752		

Fonte: ISTAT

Dalla matrice input-output sono estrapolati i coefficienti tecnici di produzione esposti nella Tabella 5.22. Tra questi coefficienti, che rappresentano il peso relativo delle componenti della matrice rispetto agli usi e impieghi totali, sono utilizzati solo quelli che si riferiscono agli input di settore e quelli che riguardano i redditi da lavoro dipendente (matrice A del Box 5.5).

Tabella 5.22 – Tavola simmetrica branca per branca (NACE*63), con tecnologia di branca, ai prezzi base, anno 2010, coefficienti tecnici in percentuale

Matrice INPUT-OUTPUT (percentuale)	Costruzioni	Altri settori	Atri impieghi	Totale impieghi
Costruzioni	0,29	0,01	0,61	1,00
Altri settori	0,38	0,44	0,53	1,00
Redditi da lavoro dipendente	0,15	0,18		
Imposte meno contributi ai prodotti	0,01	0,01		
Altre imposte nette sulla produzione	0,01	0,01		
Risultato lordo di gestione	0,16	0,22		
Importazioni	0,00	0,13		
Totale risorse ai prezzi base	1,00	1,00		

Fonte: ISTAT

A seconda degli effetti considerati, i moltiplicatori di Leontief sono di due tipi: i moltiplicatori di tipo I, in grado di catturare l'effetto diretto e indiretto di risposta all'impulso, ovvero l'impatto economico sul settore delle costruzioni e sui settori economicamente congiunti; i moltiplicatori di tipo II in grado di catturare tutti gli effetti economici, includendo quello indotto, ovvero l'impatto economico sui consumi finali delle famiglie.

Dopo aver sottratto dalla matrice identità la matrice dei coefficienti tecnici e aver invertito la matrice risultante ($L = (I - A)^{-1}$), sommando gli elementi per colonna, otteniamo i seguenti moltiplicatori di Leontief:

- *Leontief Multiplier type I* = 2,3803
- *Leontief Multiplier type II* = 2,6309

Come descritto, in dettaglio, nel Box 5.5, tali coefficienti devono essere interpretati nel modo che segue:

- l'aumento di 1 euro nel valore monetario della domanda di beni e servizi rivolta al settore delle costruzioni determina un aumento di 2,4 euro nel valore della produzione del settore delle costruzioni e dei settori ad esso collegati (*Leontief Multiplier type I*);
- l'aumento di 1 euro nel valore monetario della domanda di beni e servizi rivolta al settore delle costruzioni determina un aumento di 2,6 euro nel valore della produzione del settore delle costruzioni, dei settori a esso collegati e dei settori alimentati dai consumi dei lavoratori (*Leontief Multiplier type II*).

BOX 5.5 - I MOLTIPLICATORI DI LEONTIEF

I moltiplicatori di Leontief consentono di misurare l'incremento di produzione nell'intero sistema economico determinato da un aumento unitario della domanda finale in un dato settore dell'economia, nel nostro caso il settore delle costruzioni. Ad esempio, un incremento della domanda nel settore edile avrà un impatto diretto sullo stesso settore, ma anche un impatto indiretto sugli altri settori dell'economia, attraverso i beni intermedi scambiati, e, infine, un impatto indotto sui consumi dovuto all'incremento dei redditi dei lavoratori. Una sintetica descrizione matematica dei moltiplicatori di Leontief parte dall'equazione di equilibrio nel mercato dei beni:

$$X = A X + Y$$

da cui

$$X = (I - A)^{-1}Y$$

dove, X è il vettore della produzione, Y è il vettore domanda finale, A è la matrice dei coefficienti tecnici. Il vettore dei moltiplicatori di Leontief è, infine, pari alla somma di ciascuna colonna della matrice inversa $(I - A)^{-1}$. A seconda degli effetti considerati, i moltiplicatori possono essere di I tipo (effetto diretto e indiretto) e di II tipo (effetto diretto, indiretto e indotto). La differenza tra i due tipi di moltiplicatori risiede nell'inclusione o meno delle retribuzioni dei lavoratori nella matrice degli input (AX). Entrambi i tipi di moltiplicatore sono costruiti utilizzando le matrici INPUT-OUTPUT, fornite per il sistema economico italiano dall'ISTAT. Una volta calcolati, i moltiplicatori di Leontief sono applicati allo shock della domanda (considerato come esogeno) e il prodotto di queste due grandezze rappresenterà il nuovo livello di produzione dell'intero sistema economico. L'applicazione dei moltiplicatori di Leontief presuppone l'utilizzo di alcune ipotesi semplificatrici che rendono l'analisi suscettibile di critiche. In primo luogo, i coefficienti tecnici di produzione sono fissi e costanti nel tempo, il che comporta l'assunzione di rendimenti di scala costanti e la conseguente esclusione di economie/diseconomie di scala e/o di scopo, oltre che l'invariabilità delle tecniche di produzione nel tempo. In secondo luogo si assume l'assenza di limiti nella capacità produttiva degli impianti esistenti (offerta infinitamente elastica degli input). Infine, a differenza dei modelli di tipo CGE (*Computable General Equilibrium*), i comportamenti degli agenti economici non sono microfondati e non rappresentano la risoluzione di problemi di ottimizzazione.

Applicando i moltiplicatori di Leontief allo shock della domanda (considerato esogeno) si determinano il nuovo livello di produzione dell'intero sistema economico e il conseguente aumento delle entrate tributarie e contributive.

In particolare, la base imponibile di ciascuna imposta è stimata riproporzionando la base imponibile totale in maniera tale da considerare solo la parte riferibile all'impulso generato dai lavori di ristrutturazione, secondo la seguente formula:

$$Base\ Imponibile\ da\ Ristrutturazioni = Base\ Imponibile\ Totale * \frac{Volume\ d'Affari\ da\ Ristrutturazioni}{Volume\ d'Affari\ Totale}$$

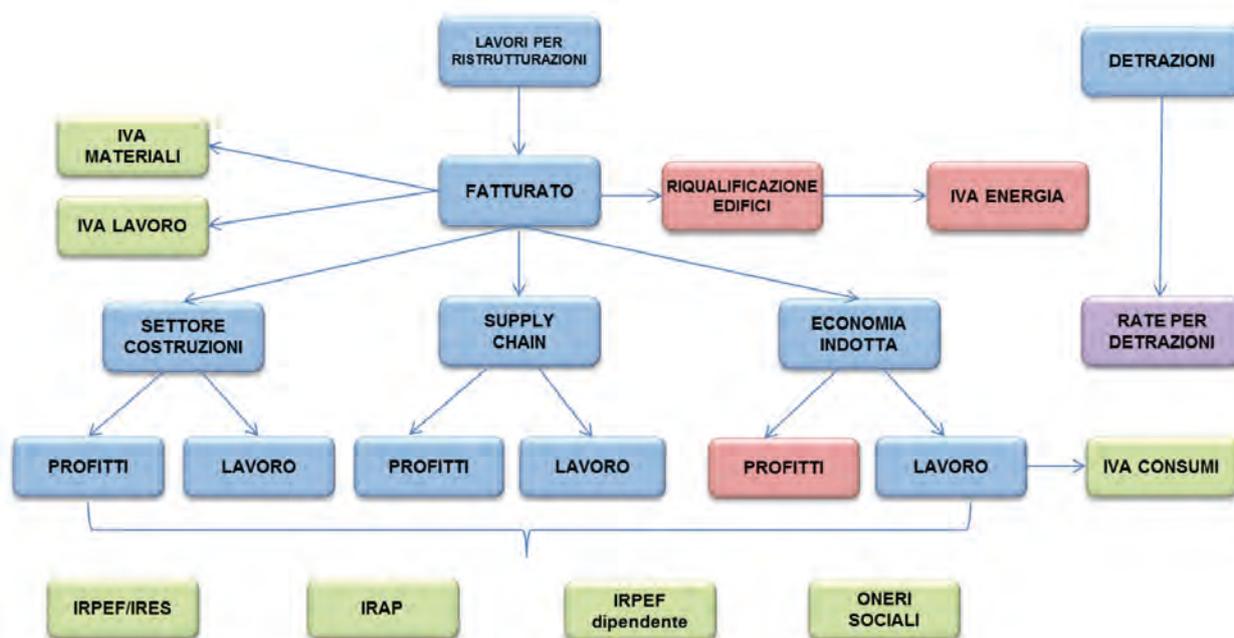
Successivamente, si moltiplica la base imponibile, così determinata, per le aliquote delle imposte precedentemente elencate.

$$Gettito\ Imposta\ da\ Ristrutturazioni = Base\ Imponibile\ da\ Ristrutturazioni * Aliquota\ Imposta$$

Per quantificare l'impatto sul bilancio pubblico, l'aumento delle entrate tributarie e contributive è confrontato con le minori entrate generate dalle agevolazioni fiscali.

La Figura 5.20 sintetizza la struttura del modello descritto, evidenziando in verde le maggiori entrate per il bilancio pubblico e in viola i minori introiti dovuti all'agevolazione fiscale, mentre le caselle in rosa sono le componenti non incluse nel modello.

Figura 5.20 – Modello per la valutazione d'impatto macroeconomico delle detrazioni fiscali per le spese per ristrutturazioni edilizie ed energetiche



5.6.3 UN ESERCIZIO DI SIMULAZIONE DELL'IMPATTO FISCALE

Com'è evidente dalla descrizione del modello, la valutazione macroeconomica dell'impatto fiscale delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica dipende dalla stima dell'effetto addizionalità, sia di tipo economico (l'aumento delle spese in ristrutturazione edilizia dovuto all'incentivo economico) sia di tipo fiscale (emersione delle prestazioni di lavoro che non sono più irregolari).

Conseguentemente, anche i risultati del modello macroeconomico dipendono in modo cruciale dalla «calibrazione» del parametro in grado di catturare la percentuale di addizionalità delle spese per ristrutturazione e riqualificazione. Se, per assurdo, tale parametro fosse pari al 100%, ovvero se tutta la spesa fosse considerata addizionale, si dovrebbe ipotizzare uno shock iniziale pari all'ammontare complessivo di spesa (circa 20,8 miliardi di euro).

Di seguito, si riporta un'analisi di sensitività dell'impatto sul gettito al variare del parametro di addizionalità, ovvero della percentuale di contribuenti effettivamente incentivati dalle agevolazioni fiscali a compiere opere di ristrutturazione e riqualificazione energetica, dichiarandole regolarmente al fisco.

I risultati sono riassunti nella Tabella 5.5.4 e nella Figura 5.5.4. Come si può osservare nella Tabella 5.5.4, l'impatto sulle entrate dovuto all'introduzione delle detrazioni fiscali è fortemente influenzato dalla percentuale di addizionalità relativa ai contribuenti che effettuano interventi di ristrutturazione edilizia e/o riqualificazione energetica.

Il saldo infatti varia da una perdita di circa 5,5 miliardi di euro, nel caso in cui le spese di ristrutturazione edilizia siano tutte effettuate e dichiarate indipendentemente dalle agevolazioni fiscali (addizionalità pari a zero), a un guadagno di oltre 5,6 miliardi di euro, nel caso in cui tutte le ristrutturazioni siano frutto di emersione dell'evasione o di efficacia dell'incentivo (addizionalità pari al 100%). Entrambi i casi limite, tuttavia, non sono da considerarsi realistici.

La simulazione dei diversi impatti di gettito fiscale al variare delle differenti percentuali di addizionalità consente di individuare la soglia che assicura un equilibrio tra le maggiori entrate e i minori introiti generati dalle agevolazioni (*break even point*). Tale soglia si attesta intorno al 49,5%. Finché la percentuale di lavori incentivati e di emersione del lavoro irregolare è sotto tale soglia, l'impatto delle detrazioni avrà un effetto negativo dal punto di vista del gettito fiscale; al di sopra di tale valore l'impatto delle agevolazioni sarà positivo e le maggiori entrate aumenteranno in maniera proporzionale all'addizionalità della misura, come si osserva nella Figura 5.21.

L'analisi econometrica descritta nel paragrafo 5.4 consente, inoltre, di stimare il parametro di addizionalità dovuto alla variazione della detrazione fiscale dal 36% al 50%²⁰, in una misura pari al 28%. Considerato che altre analisi econometriche, sviluppate dal Dipartimento delle finanze e basate su un modello VECM applicato all'Italia, nel periodo 1998-2013, stimano l'impatto dell'introduzione della detrazione fiscale del 36% in una misura pari al 5,7%, ipotizzando una percentuale di addizionalità pari a circa il 34% (somma dei due parametri stimati, quello relativo all'introduzione della detrazione e quello relativo al suo incremento), si ottiene una perdita di gettito per il bilancio pubblico di circa 1,7 miliardi di euro.

I limiti delle analisi sopra descritte consistono nella circostanza che l'obiettivo è la valutazione dell'impatto in termini di gettito fiscale e non dell'impatto economico complessivo, ovvero l'aumento del PIL, dell'occupazione e degli investimenti, nonché una serie di esternalità positive come il recupero del patrimonio edilizio, il risparmio energetico, il miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

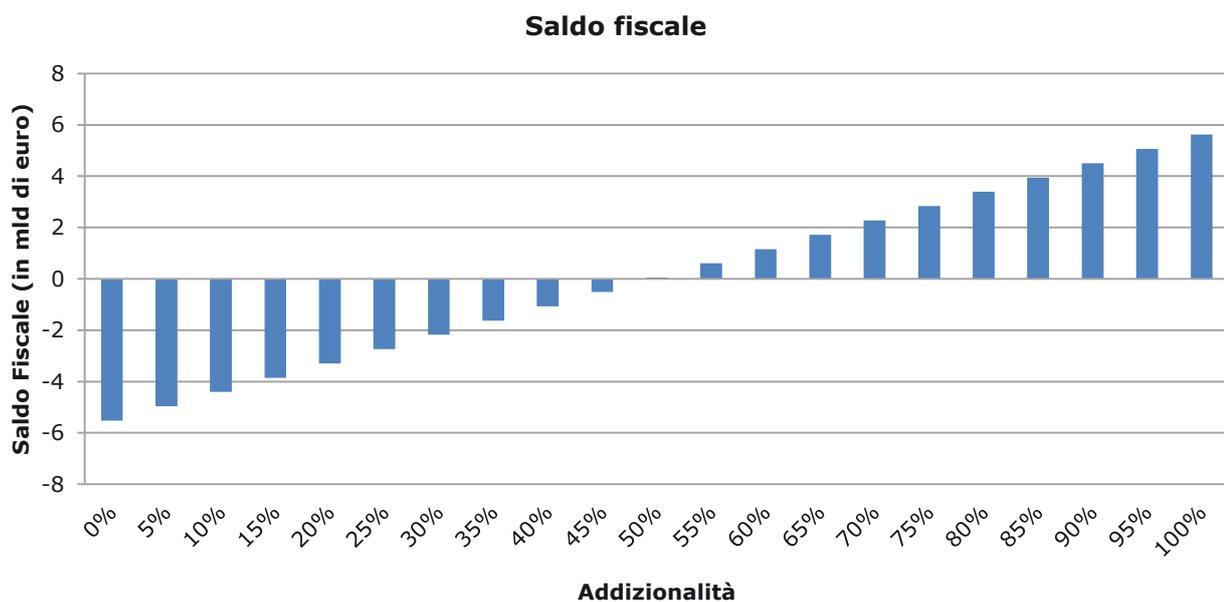
In conclusione, l'agevolazione prevista per le ristrutturazioni edilizie e le riqualificazioni energetiche è una misura fiscale complessivamente in *deficit-spending*, con un recupero soltanto parziale delle minori entrate, ma con effetti complessivi sul sistema economico presumibilmente positivi e non trascurabili.

Tabella 5.23 – Analisi di sensitività della variazione del gettito fiscale a differenti percentuali di addizionalità della detrazione fiscale

Addizionalità	Saldo fiscale (euro)
0%	-5.523.693.674
5%	-4.966.582.627
10%	-4.409.471.580
15%	-3.852.360.532
20%	-3.295.249.485
25%	-2.738.138.438
30%	-2.181.027.391
35%	-1.623.916.343
40%	-1.066.805.296
45%	-509.694.249
50%	47.416.798
55%	604.527.846
60%	1.161.638.893
65%	1.718.749.940
70%	2.275.860.987
75%	2.832.972.034
80%	3.390.083.082
85%	3.947.194.129
90%	4.504.305.176
95%	5.061.416.223
100%	5.618.527.271

Break Even Point:	49,57%
-------------------	--------

Figura 5.21 – Simulazione della variazione del gettito fiscale in base alle differenti percentuali di addizionalità della detrazione fiscale



Note al capitolo 5

¹ Secondo l'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) alle lett. a), b), c) e d), la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo, per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali. In particolare, sono considerati:

- interventi di manutenzione straordinaria tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare e integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;
- interventi di restauro e risanamento conservativo tutte le opere finalizzate a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili;
- interventi di ristrutturazione edilizia tutte le opere volte a trasformare un fabbricato, mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente;
- interventi di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti.

² Con specifico riferimento agli interventi di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni condominiali, la legge n. 232 del 2016 ha previsto che la detrazione compete, nella misura del 65 per cento, fino al 2021. La predetta legge ha, inoltre, esteso la detrazione, nella maggiore misura del 70 per cento (su un importo di spesa pari a 40 mila € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari), agli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo; ha, altresì, esteso la detrazione, nella maggiore misura del 75 per cento (su un importo di spesa pari a 40 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari), agli interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015. Con decreto ministeriale del 19 febbraio 2007 (successivamente modificato dal decreto 7 aprile 2008) sono stati individuati gli interventi ammessi all'agevolazione fiscale, e cioè: Riqualificazione energetica di edifici esistenti (valore massimo della detrazione fiscale è di 100 mila euro): i lavori che permettono il raggiungimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008-Allegato A. Interventi sugli involucri degli edifici (valore massimo della detrazione fiscale è di 60 mila euro): interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali (coperture, pavimenti), verticali (pareti generalmente esterne), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza «U» (dispersione di calore), espressa in W/m^2K , definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 e successivamente modificati dal decreto 26 gennaio 2010. Installazione di pannelli solari (valore massimo della detrazione fiscale è di 60 mila euro): l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (valore massimo della detrazione fiscale è di 30 mila euro): sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. Per fruire dell'agevolazione è necessario, quindi, sostituire l'impianto preesistente e installare quello nuovo. Non è agevolabile, invece, l'installazione di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti.

Provvedimenti successivi hanno esteso l'agevolazione ad altri interventi: acquisto e posa in opera delle schermature solari; acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili; acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative.

³ Nell'osservare l'andamento delle frequenze e dell'ammontare delle spese per risparmio energetico, per ciascun anno, si può notare che le spese effettuate prima del 2010 sono nettamente inferiori a quelle dal 2010 in poi. Nel 2008 la normativa prevedeva la possibilità di rateizzare le spese in 3 o 10 anni, nel 2009 si è data la possibilità di detrarre in 5 anni e dal 2010 in poi è ammessa solo la ripartizione in 10 rate. L'anno considerato in questa pubblicazione è il 2014 ed è quindi ipotizzabile che i soggetti che hanno effettuato interventi volti al risparmio energetico nel 2008 e 2009 abbiano già detratto per intero la spesa sostenuta.

⁴ La sezione IV del quadro RB del modello Unico 2015 non presenta, a differenza della sezione III, i riferimenti all'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione portato a detrazione dal contribuente.

⁵ Articolo 16-bis, comma 1, lettera i, del Testo unico n. 917/1986 (TUIR).

⁶ Studi sul settore energetico sono presenti anche per le politiche francesi. Due esempi sono rappresentati dai lavori di Mauroux (2014) e Nauleau (2014).

⁷ Per *free-riding* si intende, in questo caso, il comportamento opportunistico degli agenti economici esclusivamente finalizzato a sfruttare i vantaggi fiscali previsti dalla legislazione anche quando avrebbero comunque effettuato spese per il miglioramento energetico.

⁸ Solo per questa categoria si sono inseriti anche i soggetti che non hanno alcun titolo di studio.

⁹ I due modelli attribuiscono probabilità quasi simili per valori intermedi delle variabili esplicative, mentre per valori estremi il modello logit tende ad attribuire probabilità più elevate rispetto al probit. Una caratteristica comune al probit e al logit è la non linearità nei parametri; per questa ragione per stimare tali modelli si ricorre a una stima di massima verosimiglianza. In ogni modo è possibile ottenere stime comparabili tra i tre modelli (P per il modello probit, L per il modello logit e LPM per il modello lineare) utilizzando i seguenti rapporti: $\hat{\beta}_P \approx 0.625 \hat{\beta}_L$, $\hat{\beta}_L \approx 1.6 \hat{\beta}_P$, $\hat{\beta}_{LPM} \approx 0.25 \hat{\beta}_L$, e per la costante $\hat{\alpha}_{LPM} \approx 0.5 + 0.25 \hat{\alpha}_L$.

¹⁰ Si segnala che il coefficiente della categoria catastale «Abitazioni in ville» non è significativo. Questo può essere dovuto al fatto che il campione presenta solo 28 abitazioni appartenenti a questa categoria, di conseguenza, il coefficiente potrebbe non essere stimato correttamente.

¹¹ Per entrambe le categorie il coefficiente è negativo sebbene per i primi tale coefficiente non è significativo al 5 per cento e per i secondi è significativo all'1 per cento.

¹² I coefficienti relativi al possesso di un'abitazione in edifici con più di dieci abitazioni influenzano in modo più significativo la scelta di ristrutturare e dichiarare.

¹³ Cfr. la composizione dell'economia sommersa in MEF, Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva, 2016, pag. 18.

¹⁴ Vedi Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni, Ance, Gennaio 2017.

¹⁵ Vedi Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva – Aggiornamenti per gli

anni 2010-2014 a seguito della revisione dei conti nazionali apportata dall'ISTAT, 2016, pag. 5.

¹⁶ Vedi, tra l'altro, MEF, Rapporto sulla realizzazione delle strategie di contrasto all'evasione fiscale, sui risultati conseguiti nel 2013 e nell'anno in corso, nonché su quelli attesi, con riferimento sia al recupero di gettito derivante da accertamento all'evasione che a quello attribuibile alla maggiore propensione all'adempimento da parte dei contribuenti, 2014, pp. 105-112.

¹⁷ A questi effetti positivi di cassa, vanno poi aggiunti una serie di altri effetti macroeconomici positivi quali l'incremento degli investimenti e l'aumento dell'occupazione, oltre che una serie di esternalità positive come il recupero del patrimonio edilizio, la riqualificazione energetica, il miglioramento della qualità della vita dei cittadini che si riflettono indirettamente sul bilancio pubblico.

¹⁸ Non è, invece, considerata la diminuzione degli introiti IVA dovuta alla riduzione delle bollette per i consumi energetici derivanti dalla riqualificazione energetica ed edilizia a causa della difficoltà nella stima del miglioramento dell'efficienza degli immobili.

¹⁹ Tavola simmetrica branca per branca (NACE*63), con tecnologia di branca, ai prezzi base, anno 2010.

²⁰ Si confronti il paragrafo 5.4. Tale percentuale di addizionalità è, tuttavia, riferita, nell'anno 2012, al passaggio dall'aliquota di detrazione del 36% a quella del 50%. In altre parole, tale variazione ha aumentato del 28% la probabilità che un soggetto effettuasse ristrutturazioni e dichiarasse al fisco tali interventi.

BIBLIOGRAFIA

Alberini, A., Bigano, A., & Boeri, M. (2014), Looking for free riding: energy efficiency incentives and Italian homeowners, *Energy Efficiency*, 7(4), 571-590.

Allingham G., Sadmo A. (1972), Income Tax Evasion: A Theoretical Analysis, *Journal of Public Economics*, 1-1972 pp. 323-338, North-Holland Publishing Company.

Ance (2017), Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni.

Archer B. (1982), The value of multipliers and their policy implications, *Tourism Management* 3(4), pp. 236-241.

Berton, F., & Cavallari, A. (2013). Evaluating consumer incentives: the Italian case of building renovations, *Politica economica*, 29(3), 269-292.

Camera dei deputati (2016), Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione, Quarta edizione n. 83/3.

Centro Studi CNA (2013), Mercato della riqualificazione e stima degli effetti degli incentivi fiscali. Il ruolo del rinnovo edilizio, l'influenza dei provvedimenti di defiscalizzazione, l'impatto sul Bilancio dello Stato.

Curtin J. (2012), From grants to finance: how to unlock home retrofit investment, Dublin, *Public Policy*.

Dubin, J. A., & Henson, S. E. (1988), The distributional effects of the federal energy tax act, *Resources and Energy*, 10(3), 191-212.

Du Can, Stephane de la Rue, et al. (2014), Design of incentive programs for accelerating penetration of

energy-efficient appliances, *Energy Policy* 72: 56-66.

Hassett, K. A., & Metcalf, G. E. (1995), Energy tax credits and residential conservation investment: Evidence from panel data. *Journal of Public Economics*, 57(2), 201-217.

Hausman, Jerry A. (1979), Individual discount rates and the purchase and utilization of energy-using durables, *The Bell Journal of Economics*: 33-54.

Kuckshinrichs W., Kronenberg T., Hansen P. (2010), The social return on investment in the energy efficiency of building in Germany, *Energy Policy*, 38(8), pp. 4317-4329.

Leontief W. (1966), *Input-Output Economics*, New York: Oxford University Press.

Mauroux, A. (2014), Le crédit d'impôt dédié au développement durable: une évaluation économétrique, *Economie & prévision*, (1), 89-117.

MEF (2016), Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva.

MEF (2016), Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva – Aggiornamenti per gli anni 2010-2014 a seguito della revisione dei conti nazionali apportata dall'ISTAT.

MEF (2014), Rapporto sulla realizzazione delle strategie di contrasto all'evasione fiscale, sui risultati conseguiti nel 2013 e nell'anno in corso, nonché su quelli attesi, con riferimento sia al recupero di gettito derivante da accertamento all'evasione che a quello attribuibile alla maggiore propensione all'adempimento da parte dei contribuenti.

Miduri G., Miduri G. (2007), L'agevolazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie travolge principi ermeneutici consolidati, *Il Fisco*, fascicolo 19, pag. 2789.

Murphy, L. C., and F. M. Meijer (2011), Waking a sleeping giant: Policy tools to improve the energy performance of the existing housing stock in the Netherlands, *ECEEE summer study*.

Nauleau, M. L. (2014), Free-riding on tax credits for home insulation in France: An econometric assessment using panel data, *Energy Economics*, 46, 78-92.

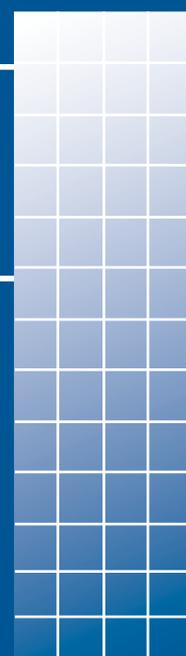
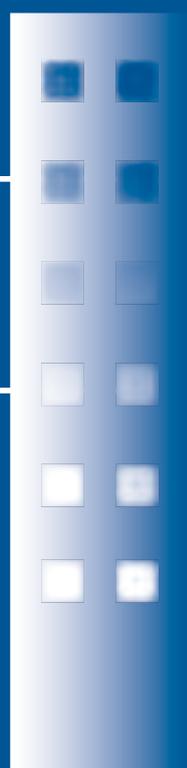
Rosenow J., Platt, R., Demurtas A. (2014), Fiscal impacts of energy efficiency programmes-the example of solid wall insulation investment in the UK, *Energy Policy*, 74:610-620, November.

Walsh, M. J. (1989), Energy tax credits and housing improvement, *Energy Economics*, 11(4), 275-284.



6.

NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE



6

NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Fase propedeutica all'analisi del patrimonio immobiliare è la ricostruzione della banca dati integrata del patrimonio immobiliare.

6.1 LE FONTI INFORMATIVE

La mappa del patrimonio immobiliare viene costituita attraverso l'elaborazione delle diverse fonti informative:

- la banca dati del Catasto Edilizio Urbano;
- la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- le dichiarazioni dei redditi (UNICO e 730) e le Certificazioni Uniche dei redditi di lavoro Dipendente (CUD);
- le banche dati dei versamenti delle Imposte sugli Immobili (IMU, TASI);
- la banca dati del registro.

Vengono inoltre acquisite da fonte Istat informazioni di carattere territoriale a livello di comune.

Di seguito si illustrano in dettaglio le informazioni utilizzate dalle diverse fonti e le metodologie di integrazione delle banche dati per l'anno d'imposta 2014.

6.1.1 CATASTO EDILIZIO URBANO

La banca dati del Catasto Edilizio Urbano gestita dall'Agenzia delle Entrate contiene l'inventario dei beni immobili edificati (unità immobiliari urbane) sull'intero territorio nazionale ad esclusione delle province di Trento e Bolzano, le quali gestiscono autonomamente il Catasto dei fabbricati secondo modalità, regole e metodologie del tutto analoghe a quelle del catasto nazionale. L'inventario dei beni immobili edificati, rilevati al 31/12/2014, è stato comunque integrato anche con le informazioni relative alle proprietà immobiliari ubicate nei territori delle province di Trento e Bolzano, grazie alla disponibilità delle province autonome.

L'inventario catastale conserva per ciascuna unità immobiliare:

- i dati identificativi delle unità immobiliari costituiti dai riferimenti cartografici (comune, foglio e particella) che individuano univocamente il fabbricato sulla cartografia catastale, nonché dal subalterno che individua la singola unità all'interno del fabbricato;
- l'ubicazione costituita dall'indirizzo, il civico, interno e piano;
- la categoria catastale che individua la destinazione d'uso delle unità immobiliari in relazione alle caratteristiche costruttive e al loro ordinario utilizzo;
- la consistenza catastale che rappresenta le dimensioni delle unità immobiliari (espressa in vani per le abitazioni e gli uffici, in metri quadrati per i negozi e le pertinenze);
- la rendita catastale, espressione di una tariffa moltiplicata per la consistenza dell'unità immobiliare, alla base dell'imponibile nella fiscalità immobiliare;
- la planimetria descrittiva della geometria dell'unità immobiliare;
- i soggetti titolari di diritti reali corredati dai relativi titoli e quote di possesso.

Il catasto conserva per ciascuna unità l'evoluzione delle variazioni sia in termini oggettivi (frazionamento, ampliamento, ecc.) sia dei soggetti titolari (compravendita, donazione, ecc.). Ai fini della costituzione della

mappa del patrimonio immobiliare è stata effettuata una fotografia dell'inventario al 31 dicembre 2014, anno di riferimento dell'analisi; nello specifico sono state estratte dalla banca dati catastale le unità immobiliari rilevate a fine 2014 corredate dalle informazioni oggettive (rendita, consistenza, ecc.) e soggettive (intestatari). Lo stock comprende le unità censite nelle categorie catastali dei gruppi A, B, C, D, le uniche produttive di redditi e rilevabili dalle dichiarazioni dei redditi, e del gruppo F. Sono state escluse le unità definite "beni comuni censibili" che rappresentano beni di proprietà del condominio (ad esempio l'abitazione del portiere, l'autorimessa collettiva) le cui modalità di utilizzo e ripartizione degli oneri sono demandate al regolamento ed all'amministrazione del condominio e per le quali il catasto non rileva i soggetti intestatari.

Nella presente pubblicazione, lo stock di riferimento, è leggermente diverso da quello censito dal Catasto, poiché l'integrazione delle informazioni derivanti da diversi archivi amministrativi causa alcuni disallineamenti. Tra lo stock immobiliare di riferimento del presente volume e quello certificato dalle "Statistiche catastali" la differenza percentuale è infatti pari complessivamente a 0,0012% in termini di unità immobiliari e a -1,2261% in termini di rendita.

6.1.2 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate determina, sull'intero territorio nazionale e con periodicità semestrale, le quotazioni dei valori di mercato che riflettono i valori medi di compravendita e locazione di immobili ordinari. I segmenti di mercato rilevati sono rappresentati tramite la zonizzazione del territorio, in quanto la localizzazione è la caratteristica che incide maggiormente sul valore degli immobili. Pertanto, ciascun Comune dell'intero territorio nazionale è suddiviso in zone omogenee (zone OMI) nelle quali si registra una tendenziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. In ciascuna zona le quotazioni sono distinte per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e per tipologia di immobile (abitazioni economiche, ville e villini, box, uffici, negozi, ecc.).

La mappa del patrimonio immobiliare è stata integrata per le unità immobiliari a destinazione residenziale (abitazioni e relative pertinenze) con una stima del valore sulla base della metodologia di seguito esposta.

Nota la posizione dell'unità immobiliare, in termini di zona OMI di appartenenza, sono note anche le quotazioni immobiliari di riferimento. Tali quotazioni applicate alla dimensione delle unità, in termini di superficie calcolata ai sensi del DPR 138/1998, hanno consentito, nelle elaborazioni delle precedenti edizioni del volume, di pervenire a un valore medio di tutte le unità per una determinata tipologia edilizia nella specifica zona OMI.

Ai fini della associazione delle quotazioni OMI, disponibili per tipologie edilizie, agli immobili considerati, censiti in categorie catastali, sono state adottate le relazioni riportate nella di correlazione che segue:

Tabella 6.1 – Tabella correlazione tipologie OMI - tipologie catastali

Tipologia edilizia OMI (T)	Categoria catastale
Abitazioni signorili	A/1 - A/8
Abitazioni civili	A/2 - A/3
Abitazioni economiche	A/4 - A/5 - A/6
Abitazioni tipiche dei luoghi	A/11
Ville e villini	A/7
Depositi pertinenziali	C/2 fino a 30 m ²
Box e posti auto	C/6 e C/7 fino a 50 m ²

Tuttavia, operando in tal modo, tutte le unità della zona OMI di una stessa tipologia edilizia presentano lo stesso valore per unità di superficie, non avendo tenuto conto di altre caratteristiche che possono differenziarlo (qualità del micro intorno, livello di piano, affacci, esposizione, dimensione...).

I dati a disposizione, negli archivi catastali, per tutto il patrimonio abitativo sul territorio nazionale riguardano

per ogni unità la sua posizione e la sua dimensione ma non le sue caratteristiche edilizie e architettoniche. Se la dimensione, oltre che attraverso la consistenza catastale (vani, m² o m³), è disponibile in termini di superficie calcolata ai sensi del DPR 138/1998, le caratteristiche edilizie e architettoniche non sono disponibili in dettaglio, se non limitatamente alla categoria catastale (e al piano ove disponibile l'informazione).

Tuttavia, la specifica rendita catastale assegnata a ogni unità è funzione anche delle caratteristiche intrinseche di ciascun immobile. Nell'operazione del classamento, l'attribuzione della rendita catastale ne dovrebbe aver tenuto conto. È possibile quindi considerare la distribuzione relativa delle tariffe quale possibile rappresentazione (una proxy) della distribuzione relativa delle caratteristiche degli immobili di una tipologia in una zona. Ciò soprattutto perché questa distribuzione cui si fa riferimento non è quella sull'intera zona censuaria per cui sono determinate le tariffe per classe, ma quella sul limitato ambito territoriale (zona OMI) nel quale si opera. All'interno di una delimitata zona OMI, in altri termini, la classe catastale, e quindi la relativa tariffa, assegnata a ciascun immobile è probabilmente la migliore rappresentazione prontamente disponibile delle sue caratteristiche intrinseche.

Ovviamente, la vetustà dei classamenti catastali (epoca censuaria di riferimento 1988/89) e il mancato recepimento dell'evoluzione urbanistica hanno condotto a distorsioni della rappresentatività della rendita rispetto alle caratteristiche degli immobili. Pertanto si è consapevoli che questo approccio non può dare l'esatta rappresentazione della realtà in termini di differenziali di apprezzamento delle caratteristiche dei diversi beni immobili di una data tipologia in una data zona OMI, ma rimane però la migliore disponibile a livello dell'intero patrimonio abitativo. Per dirla anche in altri termini, l'errore che si commette applicando una stessa quotazione media espressa in euro a m² alle abitazioni di una stessa tipologia di una zona OMI, è sicuramente maggiore di quello che si commette applicando la nuova ipotesi.

Sostanzialmente si tratta di stimare un valore di mercato (VSM) di ogni unità abitativa aggiustando il valore di mercato medio di zona di una determinata tipologia edilizia (approssimato dalla relativa quotazione OMI di zona) in relazione alle caratteristiche di quell'abitazione, così come "catturate" dalla tariffa d'estimo catastale cui si riferisce il classamento di quell'unità abitativa. Formalmente si ipotizza che sia valida la seguente relazione:

$$P_{ZT} : t_{ZT} = P_i : t_i \quad [1]$$

e quindi:

$$P_i = P_{ZT} \times t_i / t_{ZT} \quad [2]$$

Dove:

P_{ZT} è la proxy del valore medio di mercato data dal valore centrale della quotazione per unità di superficie per la tipologia edilizia T nella zona OMI Z;

t_{ZT} è tariffa catastale media degli immobili della tipologia edilizia T nella zona OMI Z;

P_i è il valore di mercato per unità di superficie (incognito) dell'unità immobiliare i-esima della tipologia edilizia T nella zona OMI Z date le specifiche caratteristiche edilizie e architettoniche;

t_i è la tariffa catastale corrispondente alla categoria e classe assegnata all'immobile i-esimo.

Per ogni unità immobiliare i-esima della tipologia T nella zona OMI Z il valore di mercato stimato V_{MiZT} è:

$$V_{Mi} = P_{ZT} \times (t_i / t_{ZT}) \times S_i \quad [3]$$

Dove:

S_i è la superficie dell'unità desunta dagli archivi catastali e calcolata secondo i criteri del DPR138/98 allegato C.

È, a questo punto, necessario distinguere la metodologia per le abitazioni, la cui tariffa catastale è riferita al vano, da quella delle pertinenze, la cui tariffa è riferita al metro quadrato.

In particolare, nel caso delle abitazioni posto che

$$t_i = R_i/v_i \text{ e}$$

$$t_{ZT} = \sum^{ZT} R_i / \sum^{ZT} v_i$$

si ottiene:

$$V_{Mi} = P_{ZT} \times (R_i/v_i) \times (\sum^{ZT} v_i / \sum^{ZT} R_i) \times S_i \quad [4]$$

Dove:

R_i è la rendita catastale dell'unità i-esima della tipologia T nella zona Z

v_i è la consistenza in vani dell'unità i-esima della tipologia T nella zona Z

S_i è la superficie dell'unità i-esima desunta dagli archivi catastali e calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 allegato C.

Se si pone:

$$c_{ZT} = P_{ZT} \times (\sum^{ZT} v_i / \sum^{ZT} R_i) \quad [5]$$

Per tutte le unità della tipologia T nella zona Z si definisce, quindi, il coefficiente c_{ZT} rappresentato dal prodotto del valore di mercato medio per unità di superficie della zona di ubicazione e il rapporto tra la consistenza complessiva in vani delle unità della tipologia T nella zona Z e la corrispondente complessiva rendita catastale [tariffa media di zona e tipologia]. Si noti che il coefficiente c_{ZT} è un valore costante per ogni tipologia T nella zona Z.

La formula [4] diviene quindi:

$$V_{Mi} = c_{ZT} \times R_i \times S_i / v_i \quad [6]$$

Il valore di mercato dell'unità i-esima è quindi calcolato come prodotto del coefficiente c_{ZT} , della propria rendita catastale e della dimensione del proprio vano medio.

Per le unità pertinenziali, invece, sviluppando la formula [3] e posto che:

$$t_i = R_i/Sc_i \text{ e}$$

$$t_{ZT} = \sum^{ZT} R_i / \sum^{ZT} Sc_i$$

si ottiene:

$$V_{Mi} = P_{ZT} \times (R_i/Sc_i) \times (\sum^{ZT} Sc_i / \sum^{ZT} R_i) \times S_i \quad [7]$$

Dove:

R_i è la rendita catastale dell'unità i-esima della tipologia T nella zona Z

Sc_i è la consistenza in metri quadrati dell'unità i-esima della tipologia T nella zona Z

S_i è la superficie dell'unità desunta dagli archivi catastali e calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 allegato C, R_i è la sua rendita catastale e vi è la sua consistenza espressa in vani.

Se si pone:

$$c_{ZT} = P_{ZT} \times (\sum^{ZT} Sc_i / \sum^{ZT} R_i) \quad [8]$$

Per tutte le unità della tipologia T nella zona Z si definisce, quindi, il coefficiente c_{ZT} , rappresentato dal prodotto del valore di mercato medio per unità di superficie della zona di ubicazione e il rapporto tra la consistenza complessiva in metri quadrati delle unità della tipologia T nella zona Z e la corrispondente complessiva rendita catastale (tariffa media di zona e tipologia). Anche in questo caso il coefficiente c_{ZT} è un valore costante per ogni tipologia T nella zona Z.

La formula [7] diviene quindi:

$$V_{Mi} = c_{ZT} \times R_i \times S_i / Sc_i \quad [9]$$

Il valore di mercato dell'unità i-esima è quindi calcolato come prodotto del coefficiente c_{ZT} , della propria rendita catastale e del rapporto tra la superficie lorda calcolata ai sensi del DPR 138/98 e la consistenza catastale.

P_{ZT} è quindi, come già detto, la *proxy* del valore medio di mercato data dal valore centrale della quotazione per unità di superficie per la tipologia edilizia T (corrispondente alla/e categoria/e catastali come definite nella tabella 6.1).

Applicando opportunamente la [6] e la [9] si ottengono i valori di mercato VM_i di ogni singola unità immobiliare che rappresentano il Valore Stimato di Mercato (VSM).

Circa la determinazione sul piano operativo del valore medio di mercato P_{ZT} e della superficie utilizzata S_i , è opportuno fare alcune precisazioni.

Il valore P_{ZT} è il valore centrale delle quotazioni OMI rilevate per la specifica tipologia edilizia in una data zona OMI per il solo stato conservativo normale, con riferimento al 2° semestre dell'anno di riferimento della stima. Nelle zone OMI dove non risulta quotata una determinata tipologia residenziale si è proceduto a ricostruire il dato a partire dalle tipologie quotate nella stessa zona utilizzando i seguenti moltiplicatori, ricavati su base nazionale.

Tabella 6.2 – Moltiplicatori nazionali differenziali quotazioni tra tipologie edilizie

Tipologia edilizia OMI (T)	Ab. tip.	Ab. econ.	Ab. civ.	Vil.	Ab. sig.
Abitazioni tipiche dei luoghi	1	1,60	2,00	2,30	2,50
Abitazioni economiche	0,63	1	1,25	1,44	1,56
Abitazioni civili	0,50	0,80	1	1,15	1,25
Ville e villini	0,43	0,70	0,87	1	1,09
Abitazioni signorili	0,40	0,64	0,80	0,92	1

Per le zone prive di quotazioni, per la sola tipologia residenziale, si è assunta la quotazione minima comunale, tra le medie calcolate di zona, riferita alla specifica tipologia.

Per le unità di pertinenza sono state prese a riferimento le delle abitazioni civili, considerandone una quota del 65% per box e posti auto e del 25% per i depositi.

Come già definita, S_i è la superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98 presente negli archivi catastali, per l' i -esima unità immobiliare. Il dato della superficie non è sempre presente negli archivi censuari (per le abitazioni sono circa il 5% le unità prive del dato di superficie) e in taluni casi il dato non risulta coerente con la consistenza catastale espressa in vani. Per le abitazioni nei casi di assenza o di incoerenza è stata assegnata all'unità immobiliare una superficie catastale pari alla sua consistenza (vani, sulla base dell'ipotesi che in caso di incoerenza sia la superficie catastale a causare il problema e non il numero dei vani) moltiplicata per un parametro di conversione P_c . Per le pertinenze si è posta S_i pari alla consistenza catastale moltiplicata per il parametro di conversione P_c . Il parametro di conversione, P_c , calcolato su base nazionale, per ciascuna categoria, è riportato nella seguente tabella.

Tabella 6.3 – Parametri di conversione

Categoria catastale	A01	A02	A03	A04	A05	A06	A07	A08	A11	C02	C06	C07
P_c	27	21	20	21	21	23	23	30	20	1,2	1,1	1,1

6.1.3 LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2015 (anno d'imposta 2014) è stata utilizzata con particolare riferimento alle informazioni presenti nel quadro "Reddito da fabbricati" (quadro RB), contenente i dati sugli utilizzi degli immobili, nonché le rendite degli stessi. Le elaborazioni sul "Reddito da fabbricati" riguardano i seguenti modelli di dichiarazione:

- Unico Persone fisiche
- Modello 730
- Unico Società di Persone
- Unico Enti non Commerciali
- Unico Società di Capitali.

In particolare i primi quattro modelli contengono il quadro RB (B per il modello 730) per la liquidazione del reddito da fabbricati e dell'imposta dovuta. Per ciascun immobile sono estratti i dati identificativi del contribuente e quelli di dettaglio del singolo fabbricato (rendita catastale, utilizzo, giorni di possesso, percentuale di possesso, canone di locazione per gli immobili locati al netto della deduzione forfettaria spettante, ovvero 5% in caso di tassazione ordinaria, 25% in caso di tassazione ordinaria se il fabbricato è situato nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano, 35% in caso di tassazione ordinaria per l'immobile riconosciuto di interesse storico o artistico, comune di ubicazione dell'immobile, valore imponibile fiscale ai fini Irpef, IMU dovuta per il 2014).

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi, inoltre, viene utilizzata per includere ulteriori informazioni relative ai soggetti proprietari per le analisi reddituali e socio-economiche. Sono stati oggetto di elaborazione 43,1 milioni di contribuenti:

- 29,6 milioni di contribuenti di cui 21,3 con reddito da fabbricato dichiarato;
- 11,3 milioni di persone fisiche rilevate da CUD;
- 2,2 milioni di soggetti diversi dalle persone fisiche tra società di capitali, società di persone ed enti non commerciali non soggetti alla compilazione del quadro RB.

6.1.4 I VERSAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Le informazioni fiscali sugli immobili in possesso dei contribuenti sono state integrate con i versamenti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) relativa all'anno 2012, prevista dall' art. 13 n. 201. del D. L. del 2011.

L'IMU comprendeva nel presupposto impositivo anche l'abitazione principale e le pertinenze della stessa. L'imposta veniva calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, diversamente dagli altri immobili soggetti all'aliquota standard dello 0,76 per cento. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze, si detraevano, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200, più eventuali detrazioni per figli, valide limitatamente agli anni 2012 e 2013.

Modifiche normative successive hanno introdotto nel 2013 la mini IMU e la legge di stabilità 2014 ha sancito che dal 2014 l'IMU sull'abitazione principale non è più dovuta ad eccezione delle abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di pregio, ville e castelli) per le quali resta valida la detrazione di 200 euro e l'aliquota ridotta allo 0,4 per cento.

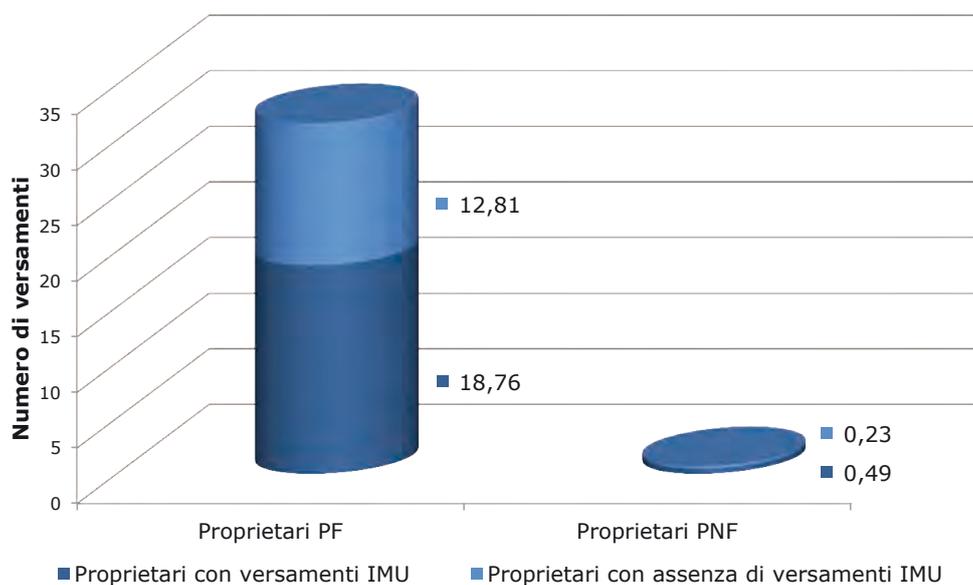
Pertanto si è considerato il 2012 come anno di riferimento in quanto più completo dal punto di vista di fattispecie impositive.

Sono stati oggetto di elaborazione oltre 64,9 milioni di versamenti dell'IMU riferiti al versamento di acconto e saldo per l'anno 2012.

Sono stati riconciliati i versamenti per il 94% dei contribuenti IMU nell'anno 2012 e per il 92% nell'anno 2014.

Gli abbinamenti con i versamenti IMU riferiti ai fabbricati hanno riguardato 25,7 milioni di proprietari PF e 0,58 milioni di proprietari PNF, per il 84% di proprietari.

Figura 6.1 – I versamenti IMU dei proprietari di immobili



La rappresentazione grafica è espressa in milioni di contribuenti

6.1.5 I VERSAMENTI PER I SERVIZI INDIVISIBILI TASI

Dal 1° gennaio 2014 è in vigore l'imposta unica comunale (IUC) costituita dall'IMU, di natura patrimoniale e dal tributo per i servizi indivisibili TASI e dalla Tassa sui rifiuti (TARI) destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

La base imponibile della TASI è quella prevista per l' IMU.

I versamenti dell'annualità 2014 per l'abitazione principale hanno consentito di integrare le informazioni sugli immobili con l'utilizzo di abitazione principale.

Sono stati oggetto di elaborazione più di 35 milioni di versamenti Tasi per l'abitazione principale, relativi a oltre 19,5 milioni di soggetti.

6.1.6 LA BANCA DATI DEGLI ATTI DEL REGISTRO

Il Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, D.P.R n. 131 del 26/4/1986, all'articolo 1 definisce quale oggetto dell'imposta gli atti soggetti a registrazione e quelli volontariamente presentati per la registrazione.

Inizialmente l'imposta di registro era limitata ai soli atti negoziali scritti, ma l'evoluzione legislativa, ha esteso l'ambito applicativo della stessa non solo ai contratti verbali, ma anche ai procedimenti contenziosi ed agli atti amministrativi dai quali derivino mutamenti nella titolarità di diritti reali o, comunque, vincoli negoziali.

In linea generale, l'imposta di registro si applica a tutti gli atti scritti a contenuto patrimoniale formati nel territorio dello Stato o, se formati all'estero, aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali o la locazione o l'affitto di beni immobili o aziende situate in Italia.

L'imposta di successione e donazioni è stata istituita con il Decreto legislativo n. 346 del 31 ottobre 1990 che definisce come oggetto dell'imposta i trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte ed i trasferimenti di beni e diritti per donazione o altre liberalità tra vivi.

L'imposta di successione e donazioni è stata poi soppressa dall'articolo 13 della Legge n. 383 del 18/10/2001 ma è stata poi istituita nuovamente per le dichiarazioni aperte dal 3/10/2006 (Legge n.286 art.1, c.47 e segg. del 24/11/2006).

Ai fini della pubblicazione del presente volume si è costituita una banca dati del registro contenente le informazioni inerenti gli atti registrati relativamente a locazione di fabbricati, costituzione, trasferimento e modifica di diritti reali sugli immobili con esclusione dei terreni.

I trasferimenti in particolare si riferiscono sia a trasferimenti *inter vivos* a titolo oneroso e/o gratuito che per *mortis causa* e contengono i riferimenti catastali dell'immobile trasferito.

A partire da luglio 2012 l'indicazione dei riferimenti catastali dell'immobile, foglio numero e subalterno è diventata obbligatoria anche per la registrazione degli atti di locazione.

La banca dati contiene informazioni dettagliate su tutti i soggetti partecipanti all'atto (sia "*dante causa*" che "*avente causa*"), sull'ammontare del valore oggetto di trasferimento o locazione (comprese le relative imposte) e ogni altra informazione dichiarata nel modello presentato all'Ufficio del Registro, ufficiale giudiziario o notaio.

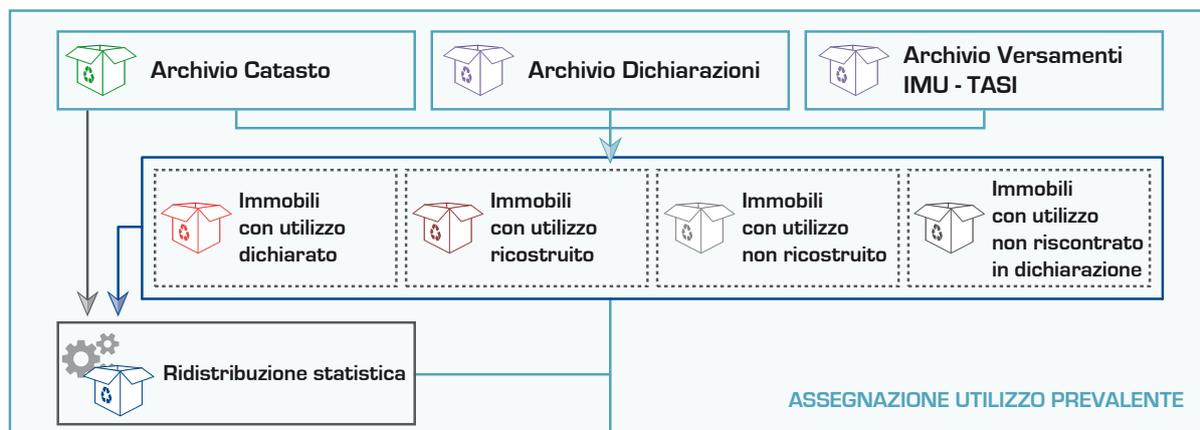
6.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI

Le elaborazioni si compongono di tre blocchi:

- il primo ha lo scopo principale di assegnare un utilizzo agli immobili;
- il secondo allarga la visuale per includere analisi socio-economiche e fiscali sui proprietari degli immobili sia persone fisiche che persone non fisiche
- il terzo include l'analisi sul flusso delle locazioni legati agli immobili e sui trasferimenti.

Figura 6.2 – Il matching tra le banche dati

INCROCI PER LA DETERMINAZIONE DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

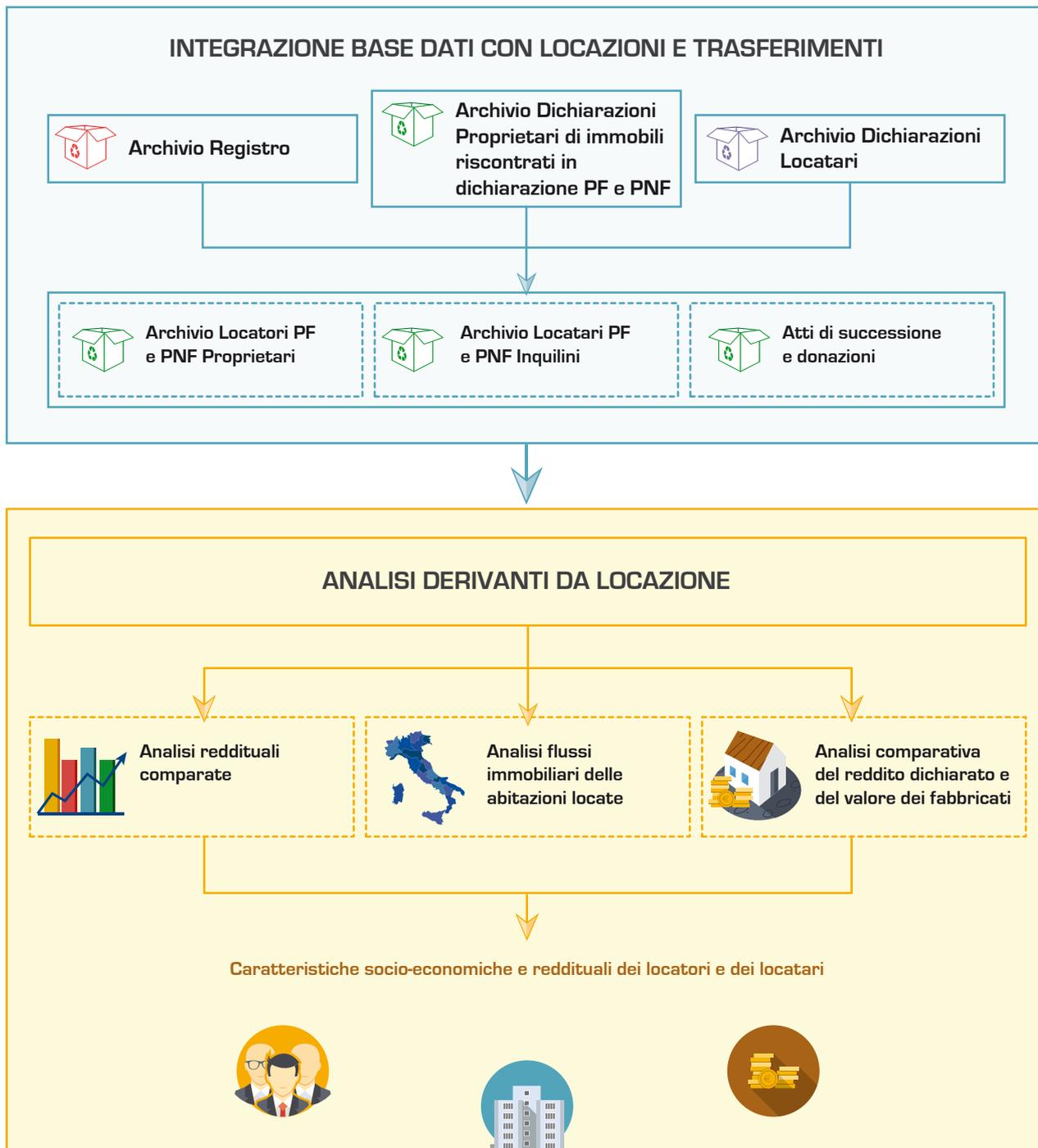


ANALISI DEGLI IMMOBILI



ANALISI SOCIO-ECONOMICHE DEI PROPRIETARI DI IMMOBILI





6.2.1 LA DETERMINAZIONE DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

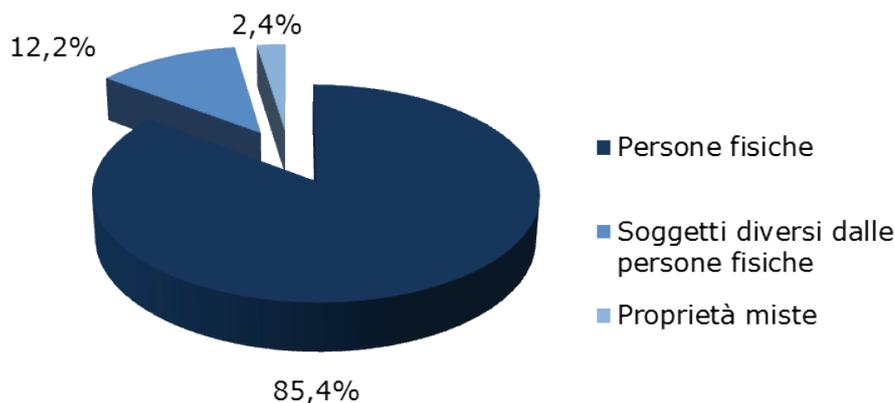
Filo conduttore nella costituzione della banca dati immobiliare integrata è il codice fiscale del proprietario e, ove possibile, anche le ulteriori informazioni collegate all'immobile, quali rendita e comune di ubicazione. Il punto di partenza della mappa degli immobili è la titolarità sull'unità immobiliare (quote di possesso) presente negli archivi catastali, a cui è associato, nel 95% dei casi, un codice identificativo che coincide con il codice fiscale del proprietario o del titolare di altro diritto reale sull'immobile.

L'arricchimento dell'archivio catastale con le informazioni aggiornate desunte dall'Archivio Anagrafico (ultimo codice fiscale attribuito, comune di residenza, età, esistenza in vita) ha permesso di migliorare sensibilmente l'abbinamento con le banche dati reddituali e di individuare e spiegare le ragioni dei mancati incroci.

Le analisi e le elaborazioni vengono effettuate distintamente per le unità immobiliari di proprietà di persone fisiche e per le unità in capo a persone non fisiche.

Sono stati analizzati 66,9 milioni di immobili con la proprietà ripartita tra persone fisiche, per 56,4 milioni di immobili, società per 8,8 milioni di immobili e con proprietà miste per 1,6 milioni di immobili. Gli immobili sono frazionati in 117 milioni di quote di possesso (il 91% appartenenti alle persone fisiche ed il 9% alle società).

Figura 6.3 – Distribuzione degli immobili di proprietà di persone fisiche, di soggetti diversi da persone fisiche



Si precisa che, ai fini delle analisi sviluppate, tra le proprietà in capo alle persone fisiche sono incluse anche le unità di proprietà miste cui godono contemporaneamente diritti reali sia persone fisiche sia persone non fisiche. Tale scelta è indotta sia dalla considerazione che in molti casi i diritti goduti dalle persone non fisiche afferiscono a diritti concessori dell'area, sia dalla presenza riscontrata nelle dichiarazioni di un rilevante utilizzo come abitazioni principali.

Si è proceduto ad un primo abbinamento (per il 95% delle quote con codice fiscale valido per persone fisiche ed il 76% delle quote con codice fiscale valido per altri soggetti) con le informazioni desunte dal quadro RB per ciascuna quota di possesso presente in catasto, mediante il *matching* a parità di codice fiscale e valore della rendita. Approssimazioni successive hanno portato a raccordare il 68% di quote di immobili, per le quali è stato possibile assegnare un utilizzo. In particolare: l'89% degli abbinamenti è avvenuto in base alla corrispondenza esatta tra la rendita catastale e quella risultante nelle dichiarazioni; l' 11% degli abbinamenti è avvenuto applicando una tolleranza sulla differenza tra i valori fino ad un massimo del 40%.

Un passo successivo è stato l'abbinamento mediante il solo codice fiscale, che ha portato a raccordare un

ulteriore 9% di immobili, ai quali non è stato possibile associare un utilizzo.

Per i soggetti che hanno presentato dichiarazione senza compilare il quadro RB o per i quali risulta presente il solo CUD (il 12% dei contribuenti con l' 8% delle quote), il *matching* con il catasto è avvenuto mediante l'abbinamento dei codici fiscali, riconoscendo come abitazione principale, e relative pertinenze, l'unico immobile con destinazione abitativa, ovvero quello che presenta la rendita più elevata tra quelli ubicati nel comune di residenza del soggetto.

Analogamente, per i soggetti diversi da persone fisiche il *matching* è avvenuto solo con i codici fiscali. In tali casi comunque, pur associando l'immobile al soggetto, non è stato attribuito l'utilizzo.

Per i restanti immobili, se di proprietà di persone fisiche, si è proceduto con l'incrocio con i versamenti TASI risultanti per l'anno di imposta 2014. La presenza congiunta delle seguenti evidenze:

- versamenti TASI effettuati dal soggetto per abitazione principale;
- immobili del gruppo di categoria A (escluso A/10) e C/2, C/6 e C/7 di proprietà del soggetto;
- assenza di immobili di proprietà del soggetto con utilizzo attribuito per abitazione principale;

ha comportato l'assegnazione dell'utilizzo per abitazione principale all'immobile di categoria A e, come eventuali pertinenze, ai primi due immobili di categoria C/2, C/6 o C/7 con la rendita più elevata, situati nel comune di residenza del contribuente.

Con tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 3,5 milioni di quote (1,7 per abitazione principale e 1,8 per le pertinenze), consentendo l'attribuzione di utilizzo per abitazione principale al 3% di persone fisiche. Successivamente con la stessa metodologia si è effettuato un ulteriore recupero con la banca dati dei versamenti IMU relativi al 2012 che ha consentito di attribuire l'utilizzo a circa 670 mila quote (0,4 per l'abitazione principale e 0,27 per le pertinenze).

Infine, è stata effettuata un'ulteriore analisi per gli immobili residuali di proprietà di persone fisiche non soggetti a dichiarazione. In base alla considerazione che in presenza di immobili e redditi complessivamente poco elevati, i soggetti non sono tenuti ad alcun adempimento fiscale, è stata riconosciuta come abitazione principale, e relativa pertinenza, l'unico immobile con destinazione abitativa, ovvero quello che presenta la rendita più elevata tra quelli ubicati nel comune di residenza del soggetto e la relativa pertinenza in analogia a quanto già effettuato per i contribuenti con solo CUD.

Con tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 4 milioni di quote (5%) (3 milioni di quote per abitazione principale e 1 milione per le pertinenze), consentendo l'attribuzione di utilizzo per abitazione principale ad oltre il 8% di proprietari persone fisiche.

Per le proprietà frazionate, in presenza di utilizzi diversi dichiarati per uno stesso immobile, che quest'anno ha riguardato il 16% delle unità immobiliari totali è stato assegnato un solo utilizzo, indicato di seguito come utilizzo prevalente, secondo la seguente scala di priorità:

1. abitazione principale;
2. immobile a disposizione;
3. immobile locato;
4. pertinenza;
5. altro utilizzo;
6. uso gratuito;
7. utilizzo non ricostruito;
8. utilizzo mancante.

In questa fase di analisi dell'immobile, si è proceduto con la normalizzazione delle quote delle proprietà frazionate che rilevano ai fini dichiarativi nei casi in cui la somma delle quote non raggiunge o supera l'unità.

A seguito di questa procedura, il 77% di unità immobiliari ha un utilizzo dichiarato (il 65%) o ricostruito (il 12%).

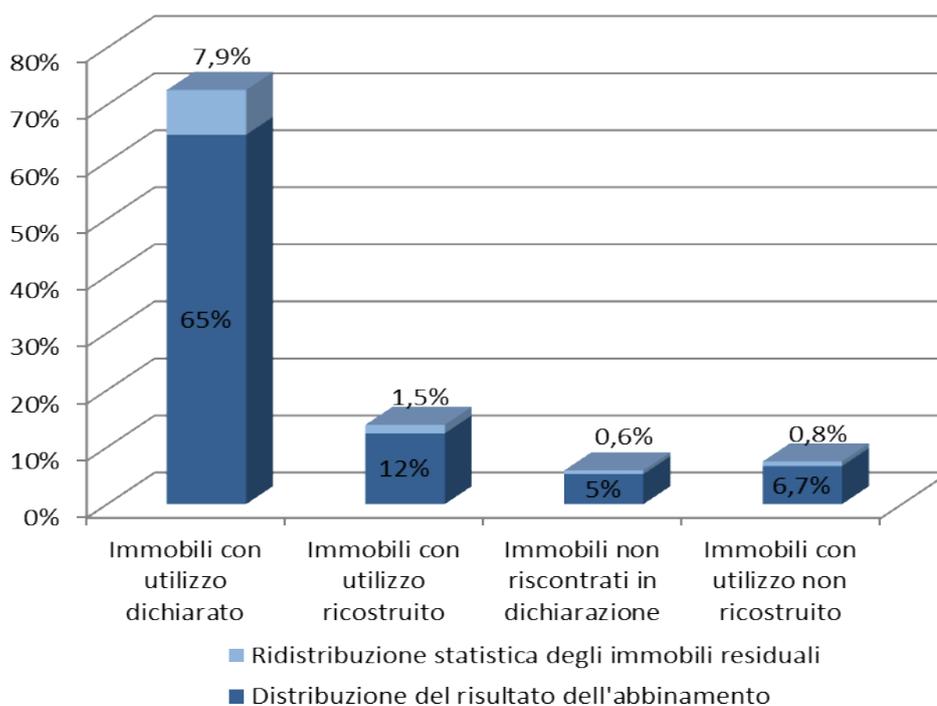
Per i casi residuali, al fine di ricomprendere nelle analisi statistiche sul patrimonio immobiliare le unità immobiliari non riscontrabili nelle fasi di abbinamento (proprietà di contribuenti non soggetti a dichiarazione, residenti all'estero, proprietà con disallineamenti delle intestazioni catastali od altro), è stata effettuata una redistribuzione statistica degli utilizzi.

Tale redistribuzione ha riguardato il 10,8% di immobili operando nel seguente modo:

- le unità immobiliari abbinate per codice fiscale sono state ridistribuite sugli utilizzi previsti, applicando, a livello comunale, i pesi che ciascun utilizzo presenta sul totale delle unità immobiliari abbinate dello stesso tipo;
- per le unità prive di codice fiscale (3,7%) assumendo che esse siano un campione casuale dell'universo rappresentato dalle restanti unità) si è adottata una redistribuzione sui diversi utilizzi (come precedentemente ricalcolati) applicando i pesi, a livello comunale, che ciascuna tipologia presenta sul totale.

Per le unità immobiliari presenti nell'universo dichiarativo, di cui non è stato possibile ricostruire l'utilizzo (6,7%), non si è operata alcuna redistribuzione poiché oltre il 91% (3,2 milioni di unità) è rappresentato da immobili di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche. Per queste tipologie di unità, l'utilizzo dichiarato è stato individuato solo per una quota non significativa.

Figura 6.4 – Distribuzione dei risultati per l'assegnazione dell'utilizzo



6.2.2 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER ANALISI SOCIO-ECONOMICHE E FISCALI

Al fine di effettuare valutazioni sulle proprietà immobiliari di persone fisiche ed analizzarne la composizione, il valore del patrimonio immobiliare ed i rapporti tra imponibili fiscali e prezzi di mercato, si è proceduto con ulteriori elaborazioni ed integrazione di dati.

Si è confrontato l'universo dei contribuenti Irpef, oltre 40 milioni, con i proprietari di immobili persone fisiche, oltre 31,6 milioni che, escludendo i titolari di nuda proprietà, si riducono a 31,4 milioni di cui 25,7 milioni di contribuenti abbinati (pari al 64% dei contribuenti italiani).

La Figura 6.5 illustra il risultato dell'abbinamento.

In questa fase di indagine sui proprietari è stato ricostruito per ciascun soggetto, persona fisica, il valore del patrimonio immobiliare opportunamente classificato in base ai gruppi di categoria catastale. Nella ricostruzione del patrimonio del contribuente, le proprietà frazionate (possedute da diversi proprietari) sono state contabilizzate in base alle quote di possesso, nei casi in cui è stato possibile rilevarne il dato dalla dichiarazione.

I redditi da fabbricati, per i soggetti che presentano la dichiarazione dei redditi (Unico e 730) sono stati desunti dalla stessa dichiarazione mentre per i soggetti percettori di reddito, così come risulta dai modelli 770 dei sostituti di imposta, il reddito da fabbricati è stato calcolato rivalutando le rendite pesate sulla base delle quote di possesso dell'immobile risultanti dall'archivio catastale.

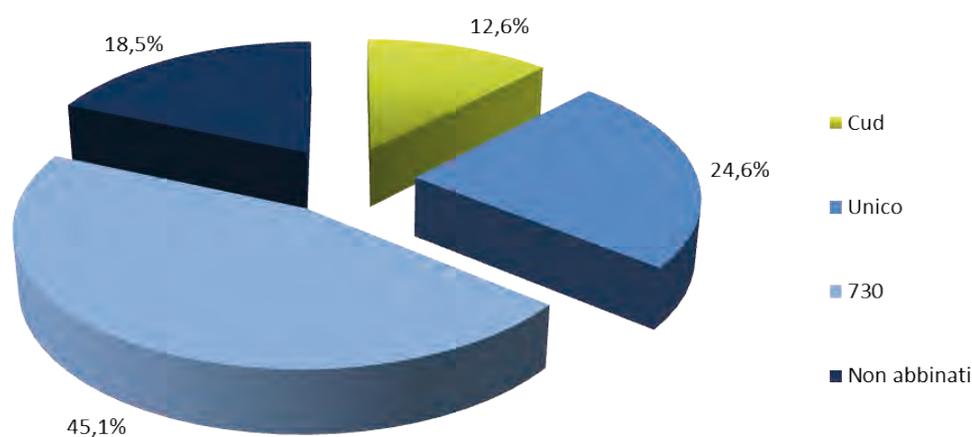
Partendo dalla rendita catastale si è proceduto con il calcolo del valore imponibile ai fini dell'IMU applicando alla rendita catastale rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Utilizzando tali coefficienti moltiplicativi è stato perciò ricostruito il valore imponibile ai fini IMU di tutti gli immobili.

Le informazioni rilevate nella fase di abbinamento con le dichiarazioni delle persone fisiche (età, stato civile, carico familiare, Comune di residenza, informazioni reddituali, reddito complessivo, imponibile, imposta netta, reddito da fabbricato) hanno consentito la classificazione dei proprietari di immobili per classi di reddito, tipologia di reddito prevalente, caratteristiche socio economiche quali sesso, età, stato civile.

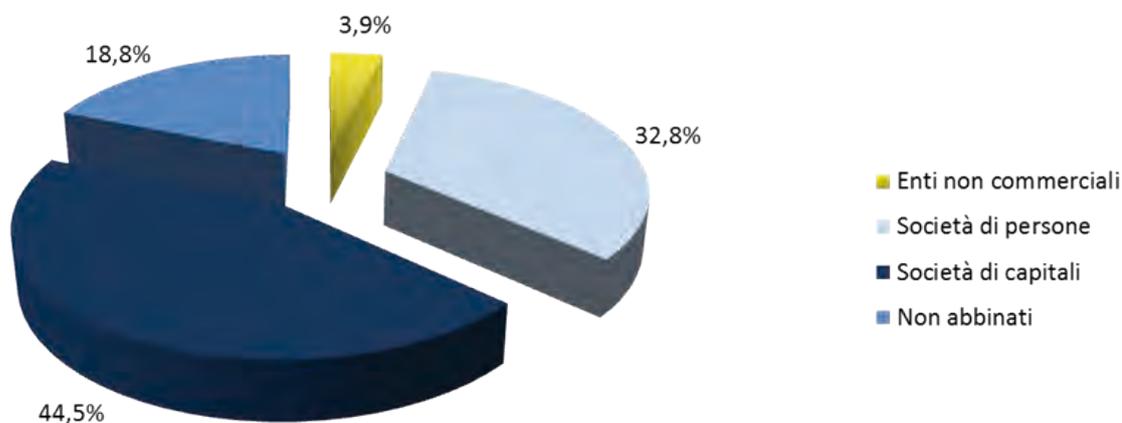
Figura 6.5 – Distribuzione delle persone fisiche proprietarie di immobili



I proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche riconosciuti in catasto sono 719.502. Di questi risultano aver presentato dichiarazione dei redditi 580.384, in relazione ad un universo di oltre 2,2 milioni di contribuenti diversi dalle persone fisiche.

La Figura 6.6 illustra il risultato dell'abbinamento.

Figura 6.6 – Distribuzione dei soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari di immobili



Anche per questa tipologia di proprietari è stato ricostruito lo stock immobiliare opportunamente classificato in base ai gruppi di categoria catastale. Nella ricostruzione del patrimonio del contribuente, le proprietà frazionate (possedute da diversi proprietari) sono state contabilizzate in base alle quote di possesso. Le informazioni rilevate nella fase di abbinamento con le dichiarazioni (attività, comune di residenza, informazioni reddituali, volume d'affari, imposta netta, reddito da fabbricati) hanno consentito la classificazione dei proprietari di immobili per classi di reddito, tipologia di reddito prevalente e settore di attività.

6.2.3 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER ANALISI PER L'ANALISI DEI TRASFERIMENTI

Partendo dai trasferimenti per locazione, per compravendite, donazioni e successioni riferiti all'anno 2014 si è proceduto al ricongiungimento dei flussi con lo stock immobiliare per contribuente proprietario e, ove possibile, per singolo immobile. In tal modo si è potuto ricostruire un archivio statistico integrato con le evidenze degli atti e dei soggetti coinvolti (dante/avente causa, inquilino/proprietario) ai fini delle specifiche analisi sui flussi immobiliari contenute nel presente volume.

LOCAZIONI

Per quanto concerne le locazioni di immobili sono stati analizzati tutti i contratti di locazione in essere almeno un giorno nell'anno solare 2014. Ciò ha consentito di identificare locatori e locatari sia persone fisiche che soggetti diversi dalle persone fisiche.

Per gli inquilini (locatari) la normalizzazione delle variabili utilizzate è stata effettuata con riferimento al numero e alla tipologia di soggetti. L'archivio così costituito è stato integrato con le relative dichiarazioni dei redditi ottenendo un riscontro positivo nell'81% dei casi per le persone fisiche e del 86% per i soggetti diversi dalle persone fisiche.

Per i proprietari (locatori), ai quali è stato associato l'ammontare complessivo del canone derivante dai contratti di locazione, si è inserita questa informazione nella banca dati integrata degli immobili con una corrispondenza nell'83% dei casi per le persone fisiche e del 93% per i soggetti diversi dalle persone fisiche.

6.3 APPROFONDIMENTO LE SPESE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

I contribuenti possono detrarre dai propri redditi le spese sostenute per la riqualificazione degli immobili. Si tratta in particolare di:

- spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio ;
- spese per l'arredo degli immobili ristrutturati ;
- spese per interventi di risparmio energetico .

Dalle dichiarazioni dei redditi 2014, per ciascuna spesa è stato rilevato:

- l'anno di effettuazione della spesa
- il numero di rate in cui viene ripartita la spesa
- la rata utilizzata nell'anno di imposta in esame
- l'ammontare della spesa sostenuta nell'anno (dichiarato nel 730, calcolato per unico partendo dall'importo rata ed in base al numero di rate e alla percentuale di detrazione spettante).
- l'ammontare della rata detraibile nell'anno (dichiarata in unico e calcolata per il 730 partendo dalla spesa ed in base al numero di rate e alla percentuale di detrazione spettante)
- la tipologia di spesa
- la percentuale di detrazione
- l'ammontare della detrazione (calcolata per unico e 730)

Nella dichiarazione relativa all'anno di imposta 2014 è possibile indicare le spese sostenute dal 2005 al 2014. Le spese si possono riferire ad interventi su parti condominiali o sulla singola unità immobiliare.

Nella dichiarazione del 2014 è obbligatorio indicare gli identificativi catastali degli immobili interessati dalle spese sostenute nel 2014. Analogamente tali informazioni per le spese sostenute negli anni 2012 e 2013 sono rilevabili dalle dichiarazioni delle rispettive annualità.

Per le spese dichiarate per il 2014 e sostenute negli anni 2012- 2014 è stato effettuato un abbinamento mediante i dati catastali con la banca dati dell'analisi del patrimonio immobiliare. Per gli immobili abbinati (88%), si è potuto risalire alla rendita, alla categoria catastale, al valore OMI e all'utilizzo riscontrato e/o attribuito in fase di abbinamento.

6.4 APPROFONDIMENTO LA METODOLOGIA DI CALCOLO DELLE IMPOSTE IMMOBILIARI IN ITALIA

Nel paragrafo che segue si descrive la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei dati relativi all'andamento delle imposte immobiliari in Italia dal 2012 al 2016 (Tabella 4.3 del presente volume). Per quanto riguarda le Imposte di natura «reddituale», i valori indicati nella Tabella riportano il gettito IRPEF e IRES di competenza. Il dato relativo all'IRPEF degli anni 2012, 2013, 2014 e 2015 è stato stimato tramite modello di microsimulazione IRPEF, applicato ai dati dichiarativi di ciascun anno d'imposta ed utilizzando l'aliquota marginale. Per l'anno 2016 si è proceduto all'estrapolazione del dato reddituale dal 2015. Per quanto riguarda le società di capitali e gli enti non commerciali, l'IRES gravante sugli immobili nel 2014 è stata stimata ex ante con il modello di microsimulazione e corretta con una stima ex post, proiettando la base dati 2014 alle annualità 2015 ed il 2016.

Per quanto riguarda le imposte di natura "patrimoniale", l'IMU e la TASI sono state stimate utilizzando i dati dei versamenti F23 e F24 per anno di imputazione: i versamenti effettuati nei primi 3 mesi dell'anno vengono imputati all'anno precedente.

Per quanto riguarda le imposte sui trasferimenti:

- Gettito IVA imputato secondo il principio della competenza. Per gli anni dal 2012 al 2015 sono stati elaborati gli atti del registro e individuati i negozi soggetti a IVA relativi a trasferimenti di fabbricati e terreni ed applicata l'aliquota vigente sul valore dichiarato nell'atto. Per il 2016 l'IVA è stata stimata applicando al dato risultante per il 2015 l'incremento osservato sui versamenti per Registro e Bollo, pari al 15,6%, con l'abbattimento al 98% per tener conto della variazione dei prezzi 2016 su 2015 (l'imposta di registro viene applicata al valore catastale mentre l'IVA al valore di mercato).
- Gettito derivante dalle imposte di registro e bollo imputate secondo la cassa. Sono stati utilizzati i dati dei versamenti F23 e F24 per anno di versamento. Per le imposte di registro e bollo i dati di competenza sono molto vicini alla cassa, in quanto con gli atti telematici il pagamento è contestuale alla registrazione.
- Gettito delle imposte ipotecaria e catastale imputato secondo il criterio della competenza. Per gli anni dal 2012 al 2015 sono stati elaborati gli atti di registro ed individuati i negozi relativi a trasferimenti e donazioni di fabbricati e terreni. Per il 2016 le imposte sono state stimate applicando al dato risultante per il 2015 l'incremento riscontrato sui versamenti per registro e bollo, pari al 15,6%. Le imposte ipocatastali relative alle successioni sono state ricavate dagli atti di successione che risultano costanti negli anni.
- Gettito delle imposte di successione e donazione imputato per cassa. Sono stati utilizzati i dati derivante dalle dichiarazioni dei redditi mediante modelli F23 ed F24 per anno di versamento.

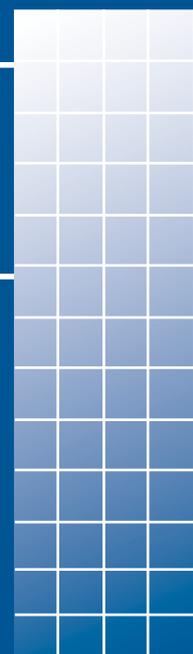
Per quanto riguarda le imposte sulle locazioni, la tabella riporta:

- Gettito derivante registro e bollo su locazioni imputate secondo il criterio di cassa. La ricostruzione del gettito è avvenuta mediante l'utilizzo dei dati dei versamenti derivanti da modelli F23 ed F24 per anno di versamento.
- Gettito della cedolare secca imputato secondo il principio della competenza. Per quanto concerne la cedolare secca, i dati relativi agli anni d'imposta 2012, 2013, 2014 e 2015 sono desunti dalle dichiarazioni dei redditi dei rispettivi anni. Il dato della cedolare secca del 2016 è quello dichiarato per l'anno d'imposta 2015 (dati provvisori).



APPENDICE AL VOLUME

**L'INVENTARIO CATASTALE:
IL RECUPERO DELLA QUALITÀ DEI
DATI AMMINISTRATIVI**





APPENDICE AL VOLUME

L'INVENTARIO CATASTALE: IL RECUPERO DELLA QUALITÀ DEI DATI AMMINISTRATIVI

Il sistema informativo territoriale dell'Agenzia delle Entrate¹ si fonda sulle componenti istituzionali del Catasto, della Pubblicità Immobiliare, dei Servizi tecnico-estimativi e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). A supporto dell'erogazione dei servizi, l'Agenzia ha reso disponibile il proprio sito *web* e il portale di servizi telematici ("Sister" e "Portale per i Comuni"), tramite i quali colloquia con cittadini, professionisti, amministrazioni locali ed altri Enti.

L'Agenzia delle Entrate ha sempre posto molta attenzione alle innovazioni tecnologiche e alla possibilità di sviluppare nuovi servizi per il **miglioramento della qualità dei dati**, la semplificazione degli adempimenti, il controllo del territorio, ritenendo la propria infrastruttura tecnologica - nelle sue componenti catastali e cartografiche - evoluta e progettata per rispondere ai volumi crescenti di richieste dal mondo istituzionale e professionale, oltre che dai singoli cittadini.

Un'infrastruttura tecnologica orientata allo sviluppo di servizi sempre più progrediti e tendenzialmente in grado di ospitare anche le eventuali applicazioni necessarie a sostenere il processo generale di riforma del sistema estimativo del Catasto dei Fabbricati.

Un patrimonio informativo indispensabile allo svolgimento di tutte le fasi di un complesso e articolato progetto di riforma.

Pertanto, dare garanzia e continuità nel tempo di un elevato livello di qualità dei propri dati entro una piattaforma tecnologica evoluta, rappresenta da molti anni uno degli obiettivi che l'Agenzia persegue regolarmente, anche al fine immediato di fornire servizi ai cittadini, ai professionisti e alle istituzioni attraverso la produzione e la consultazione dei dati immobiliari. Sviluppando applicativi informatici di elevata qualità per l'utenza professionale che collabora direttamente all'aggiornamento delle banche dati catastali, cartografiche e ipotecarie, in piena autonomia e sulla base sia di rigorosi principi etico-professionali sia di controlli da parte dell'Agenzia attraverso i più avanzati standard scientifici.

Il miglioramento costante della qualità dei dati immobiliari è parte essenziale delle politiche che governeranno, nel prossimo futuro, l'innovazione metodologica, tecnologica ed organizzativa dei dati immobiliari gestiti dall'Agenzia delle Entrate.

Il potenziamento e il consolidamento delle attività e le risorse messe in campo per il governo della qualità, all'interno di un quadro coerente ed organico, ma entro i vincoli delle risorse consentite, determinerà tra l'altro una maggiore efficienza dei processi di servizio e una crescita della qualità dei dati immobiliari prodotti e consultabili dalla collettività.

A.1 L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA

Nell'ottica prioritaria di contrasto all'evasione e all'elusione fiscale nel settore immobiliare, l'Agenzia delle Entrate è da tempo fortemente impegnata in un graduale processo di implementazione e miglioramento dei livelli di correlazione delle informazioni degli archivi amministrativo-censuari, cartografici, planimetrici e di Pubblicità Immobiliare. Processo dalle ovvie ricadute non solo fiscali, ma anche di natura civilistica e di trasparenza del mercato immobiliare.

In proposito, è attualmente in corso di realizzazione una nuova piattaforma tecnologica per la gestione del Catasto, per dare soluzione alla maggior parte delle criticità che, nel tempo e per diversi fattori, si sono create.

L'evoluzione in atto segue un percorso di cambiamento che ha posto l'accento su alcuni temi:

- l'integrazione dei dati (Anagrafe Immobiliare Integrata);
- l'integrazione dei processi;
- il controllo di qualità (dati e processi);
- la gestione unitaria dei dati e dell'infrastruttura tecnologica (affidata all'Agenzia).

In sintesi, sono state poste le premesse per trasformare un sistema autoreferenziale e separato in un sistema aperto, integrato, interoperabile, che condivide le informazioni con gli enti destinati alla gestione del territorio e della fiscalità immobiliare.

In tale contesto, l'Anagrafe Immobiliare Integrata² ha la finalità specifica di razionalizzare ed assicurare una gestione omogenea delle banche dati in ambito immobiliare, fornendo un efficace supporto operativo per la corretta individuazione degli immobili, la relativa base imponibile, nonché i soggetti titolari di diritti reali in quanto soggetti d'imposta.

Con la costituzione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata e dunque l'integrazione delle banche dati disponibili, l'Agenzia delle Entrate riconsidera il proprio patrimonio informativo in una visione unitaria, avvalendosi di una infrastruttura informativa che connetta la rappresentazione e la gestione dei dati alla descrizione degli immobili e dei loro riferimenti a diritti e soggetti.

In più, l'Anagrafe Immobiliare Integrata è caratterizzata da una forte "vocazione" fiscale, con l'obiettivo primario di diventare lo strumento fondamentale per la gestione della fiscalità immobiliare, erariale e locale, poiché in grado di individuare correttamente, attraverso l'integrazione delle banche dati, oggetto e soggetto di imposta.

A.1.1 LE COMPONENTI INFORMATIVE DELL'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA

Sotto il profilo logico, l'Anagrafe Immobiliare Integrata è il luogo di connessione delle basi dati dell'Agenzia, storicamente nate e gestite in forma separata. Dal punto di vista fisico, invece, l'Anagrafe Immobiliare Integrata è una nuova infrastruttura informativa che utilizza i sistemi preesistenti - i sistemi informativi del Catasto e della Pubblicità Immobiliare - intesi come insieme di strumenti, dati e regole, e ne correla le informazioni mantenendo sostanzialmente inalterate le specifiche modalità di gestione di ciascun sistema.

Una delle innovazioni del nuovo sistema è la netta separazione, sia nell'organizzazione dei dati che nei relativi processi di aggiornamento, tra l'inventario degli immobili (che ne conserva nel tempo le caratteristiche tecniche e reddituali) e la registrazione dei diritti reali vantati dai soggetti, siano essi Persone Fisiche che Persone Non Fisiche.

Alcune attività propedeutiche allo sviluppo dell'Anagrafe Immobiliare Integrata sono state avviate fin dalla nascita delle Agenzie fiscali:

- il completo aggiornamento degli archivi informatizzati catastali (evasione dell'arretrato documentale);
- la costituzione di nuovi archivi di dati informatizzati (archivio planimetrie e archivio cartografia digitale);
- la costituzione e gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari;
- la reingegnerizzazione delle architetture logiche delle basi dati delle Conservatorie dei Registri Immobiliari e delle infrastrutture di servizio;
- l'informatizzazione delle note di conservatoria di oltre un ventennio ante automazione, con acquisizione ottica dei documenti cartacei e validazione dei dati anagrafici dei soggetti in esse presenti, nonché, per sopperire alla mancata integrazione ex-ante dei dati, la generazione delle correlazioni fra i dati di Catasto e di Pubblicità Immobiliare.

Già in sede di progettazione del nuovo sistema informativo di Pubblicità Immobiliare, basato su un'architettura centrale e flessibile, è stato possibile creare il primo nucleo dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, intesa come archivio centralizzato contenente, oltre ai dati afferenti la Pubblicità Immobiliare, anche i dati del Catasto censuario a livello nazionale, replicati quotidianamente dal sistema informativo catastale, quest'ultimo impostato invece su un'infrastruttura distribuita a livello provinciale.

Tuttavia, al di là dei menzionati interventi tecnologici e di alcune integrazioni di processo, ancor oggi i diversi ambiti dell'Anagrafe Immobiliare Integrata - quello del Catasto censuario e cartografico, della Pubblicità Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - procedono in modo sostanzialmente autonomo; tant'è vero che i processi di aggiornamento delle basi informative vengono comunque portati a termine, pur in presenza di incoerenze e disallineamenti, ed i servizi erogati sono rigidamente distinti.

In tale contesto di riferimento, passare da una gestione tradizionale degli immobili (identificazione, rappresentazione, descrizione, valorizzazione) e dei diritti reali sugli stessi (soggetti, titolarità, vincoli) a quella dell'Anagrafe Immobiliare Integrata significa:

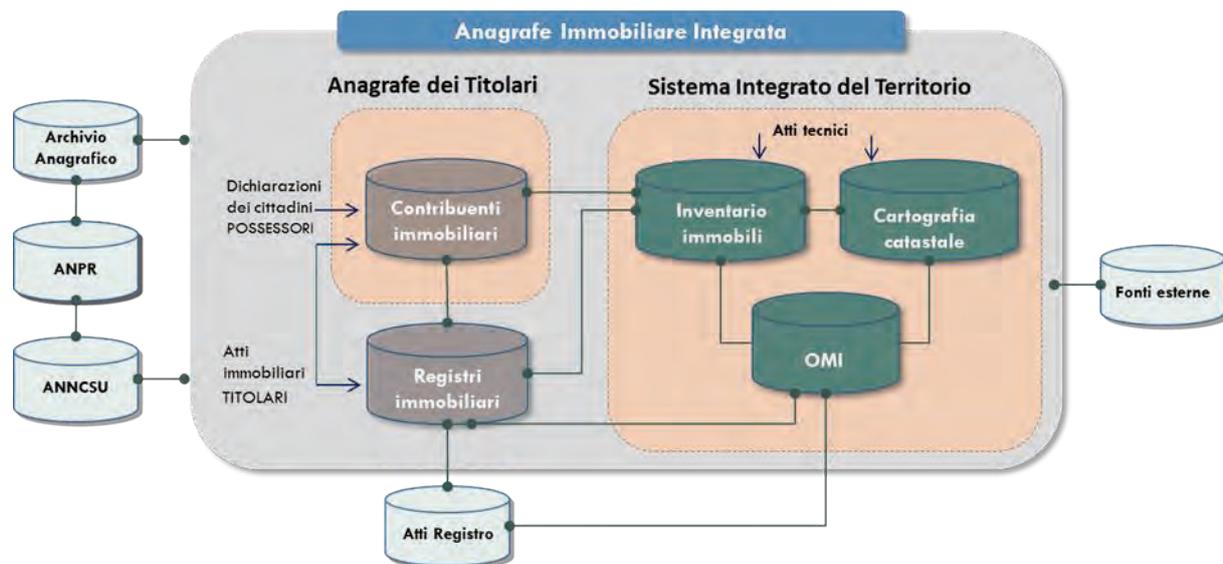
- gestire il mondo della Pubblicità Immobiliare anche con l'obiettivo di sovrintendere all'aggiornamento delle intestazioni degli immobili catastalmente individuati, sviluppando nuovi processi che possano migliorare la qualità dei dati (successioni telematiche, collegamento con registro delle imprese e con il sistema della giustizia);
- gestire i processi di aggiornamento degli immobili in modo integrato all'interno (tra Cartografia e Catasto censuario, tra Cartografia e zone OMI) ed all'esterno, arricchendo la banca dati con informazioni più complete.

Le attività propedeutiche alla realizzazione di questo progetto sono state avviate nel 2011, distinguendo principalmente due componenti, una tecnologica e l'altra informativa:

1. un **Sistema Integrato del Territorio (SIT)** evoluzione del sistema informativo catastale verso un modello georeferenziato, specializzato per la gestione delle informazioni oggettive degli immobili, quali la classificazione, la descrizione, il valore fiscale, e la localizzazione sul territorio, nonché i valori medi di mercato necessari alla validazione ed aggiornamento del valore fiscale;
2. un sistema informativo, **Anagrafe dei Titolari (AdT)** - in origine denominata Banca Dati Integrata - BDI), contenente le informazioni presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare, in cui vengano anche rappresentate le relazioni fra gli immobili ed i soggetti titolari di diritti reali.

La figura seguente illustra il punto di arrivo del processo di evoluzione del sistema informativo catastale, attraverso la razionalizzazione delle banche dati all'interno della nuova infrastruttura logica dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, che dialoga con le altre banche dati di interesse nazionale, ad esempio, ANPR (Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente), ANNCSU (Archivio Nazionale dei Numeri Civici delle Strade Urbane).

Figura A.1 – Evoluzione del sistema informativo catastale. L'Anagrafe Immobiliare Integrata



La componente SIT ha l'obiettivo di costituire il nuovo catalogo nazionale degli immobili, permettendo la corretta localizzazione sullo spazio geografico di ciascun immobile censito in Catasto, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, oltre a consentire una migliore disponibilità dei dati utili alla formazione della base dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In tal senso, non si potrà prescindere dal potenziamento delle attività di collaborazione e di interscambio informativo con i notai e gli altri *stakeholder*, come sarà chiarito nel prosieguo del documento. Tali attività consentiranno il riscontro delle informazioni possedute dall'Agenzia con quelle presenti in domini esterni a essa, favorendone la verifica e l'aggiornamento.

La componente AdT ha l'obiettivo di costituire l'anagrafe dei titolari di diritti reali sugli immobili mediante la ricerca degli atti da cui hanno origine le intestazioni in Catasto ed il loro confronto con i registri di riferimento, in prima istanza con quelli della Pubblicità Immobiliare e, in futuro, anche con altre banche dati.

L'elemento "chiave" fra le due componenti informative è l'immobile, che costituisce pertanto l'elemento di base dell'Anagrafe Immobiliare Integrata.

A.1.2 IL SISTEMA INTEGRATO DEL TERRITORIO (SIT)

Come già anticipato, l'attuale sistema informativo catastale è caratterizzato dalla presenza di banche dati nate in tempi diversi per gestire in modo separato le varie componenti del sistema catastale (Cartografia, censuario terreni, censuario urbano, planimetrie). Inoltre, separati sono anche i processi di aggiornamento in genere confinati all'interno dell'ambito riferibile alla singola componente del sistema catastale. Questo modello di gestione degli archivi del patrimonio immobiliare, ormai consolidato, si è avviato con l'entrata in conservazione del Catasto (1956 Catasto Terreni; 1962 Catasto Edilizio Urbano).

Oggi però questo modello non è più adeguato al ruolo che il legislatore da qualche anno sta assegnando all'informazione territoriale gestita dall'Agenzia. In particolare, proprio con il decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 è stato definito per l'Agenzia un ruolo di riferimento e sussidio per le Pubbliche Amministrazioni centrali e locali nella gestione del territorio.

In questo contesto, i dati del dominio "Territorio" dell'Agenzia delle Entrate assumono un'importanza strategica negli ambiti applicativi della imposizione immobiliare, del contrasto all'evasione e all'elusione fiscale, del controllo e governo dei fenomeni di trasformazione del territorio.

Appare del tutto ovvio che per raggiungere e realizzare un nuovo modello è necessario portare a compimento tutte le attività poste in essere (cfr. paragrafo successivo) per rimuovere le incoerenze presenti nelle banche dati catastali e cartografica, derivanti dal mancato aggiornamento della Cartografia e dal disallineamento degli identificativi catastali (fogli di mappa con diversa numerazione e particelle con differente identificativo tra Catasto Terreni e Catasto Edilizio Urbano), che non consentono un completo incrocio delle banche dati. Nei casi sopra indicati, impediscono il posizionamento dell'unità immobiliare, censita al Catasto Edilizio Urbano, ma non allineata, sulla particella rappresentata in Cartografia.

Tali disallineamenti non hanno effetti sul vigente sistema estimativo catastale, tuttavia la mancata bonifica degli stessi rappresenta una criticità per un'efficace rappresentazione degli "oggetti" e dei "soggetti" immobiliari nonché l'implementazione di nuovi modelli di valutazione catastale delle proprietà immobiliari, in quanto impediscono una completa correlazione tra le banche dati catastali e di conseguenza, limitatamente a tali casi, la "navigazione" fra i diversi *data base*.

La completezza e la coerenza delle informazioni è peraltro anche necessaria per predisporre la banca dati integrata a un eventuale avvio del processo di revisione degli estimi urbani per il riconoscimento dell'immobile e l'attribuzione della nuova rendita/valore.

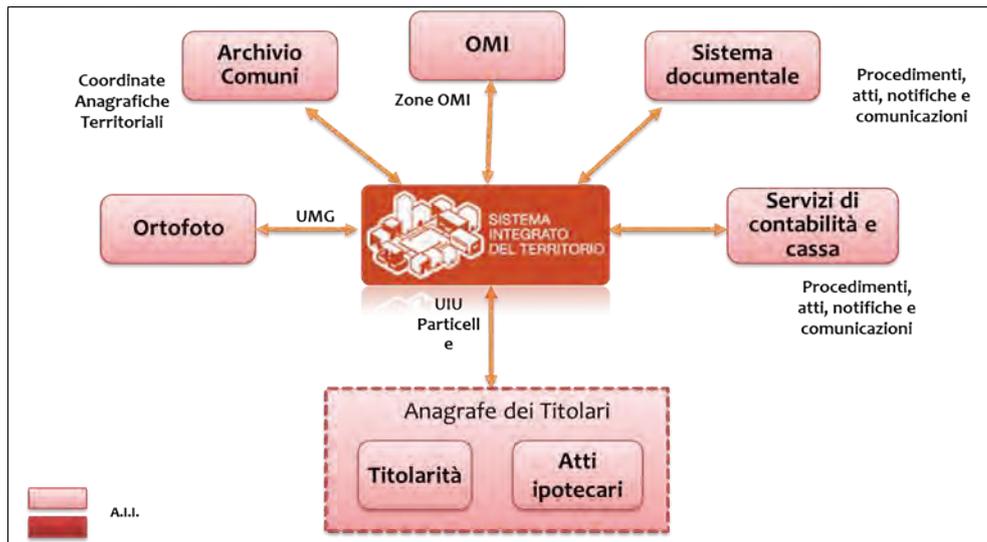
Il Sistema Integrato del Territorio (SIT), in via di sviluppo, è un sistema informativo territoriale che integra informazioni grafiche (elementi geometrici, posizionali e rappresentazioni del territorio) con informazioni alfanumeriche (attributi censuari), caratterizzato dalla georeferenziazione dei dati, organizzati per opportuni *layer* informativi (ciò permette la sovrapposizione degli stessi livelli informativi e quindi di effettuare operazioni di analisi e di costruzione di mappe tematiche) e dalla gestione di *data base* relazionali, che consentono di aggiungere all'elemento spaziale una molteplicità di altre informazioni.

L'impianto del SIT è basato sulla realizzazione di un'infrastruttura unica in architettura *web*, non più frammentata tra Cartografia, censuario terreni e urbano, dove tutte le entità, come detto, sono georiferite agli oggetti cartografici e distribuite in un continuo geografico unitario.

Il SIT permette la corretta localizzazione, su base geografica, di ciascun bene immobile censito in Catasto, integrandone le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali ai fini fiscali, nonché la consultazione dei dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nell'ottica di una corretta e moderna gestione del territorio e della fiscalità immobiliare.

Con il SIT è possibile, inoltre, garantire l'integrazione spaziale dei domini informativi dell'Agenzia delle Entrate con oggetti territoriali provenienti da fonti dati esterne, come sezioni di censimento Istat, zone del piano regolatore, strade dei *data base* topografici, civici dei Comuni italiani o con qualsiasi altro tematismo espresso su base geografica.

Figura A.2 – Le relazioni del Sistema Integrato del Territorio con altre banche dati



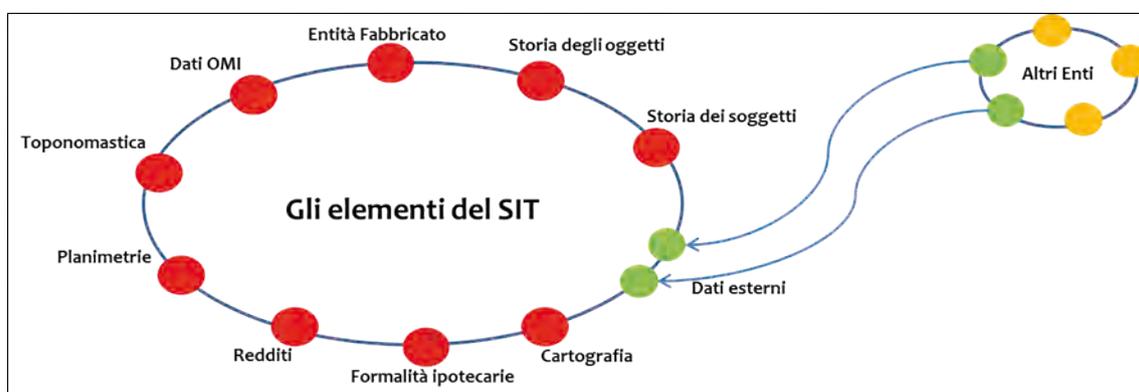
Di seguito i criteri fondamentali su cui si basa il SIT:

- **comprensibilità:** le informazioni devono avvicinarsi al linguaggio naturale del richiedente; ad esempio i cittadini utilizzano gli indirizzi, mentre coloro che eseguono analisi o monitoraggio del territorio preferiscono la localizzazione o zonizzazione su base geografica o cartografica;
- **accessibilità:** è importante la circolazione dell'informazione per ottenere, in un processo virtuoso di ritorno, conferme sulla loro qualità e completezza;
- **interoperabilità:** i dati devono poter essere utilizzabili in altri sistemi (anche in attuazione delle direttive comunitarie INSPIRE) e permettere la partecipazione di altri Enti alla loro manutenzione e validazione.

Nel nuovo sistema informativo è definita anche l'entità "*fabbricato*", che costituisce un elemento di semplificazione dell'inventario catastale, nonché un primo riferimento per una eventuale attuazione della riforma del sistema estimativo e, più in generale, del sistema di valutazione.

La nuova entità "*fabbricato*" consente di superare e rendere completamente allineate, in fase di acquisizione delle informazioni da dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari (ad esempio indirizzo, categoria catastale), le disomogeneità nei dati spesso presenti tra unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato.

Figura A.3 – Gli elementi del Sistema Integrato del Territorio





Dalla definizione del SIT e dalle sue regole di qualità è possibile derivare i seguenti **principi fondamentali**:

- la rappresentazione cartografica di base del SIT è quella del Catasto Terreni;
- l'identificativo degli immobili (particelle, fabbricati ed unità immobiliari) è univoco e derivato dalla mappa del Catasto Terreni;
- il SIT è alimentato con informazioni di alta qualità che si riferiscono ad oggetti immobiliari descritti in documenti formali predisposti nell'ambito dei processi di trasformazione del territorio;
- in fase di "costituzione", il SIT contiene tutti i dati preesistenti nel sistema informativo catastale dell'Agenzia, comprese le tabelle che permettono oggi la loro correlazione (integrazione *ex-post*), riorganizzati secondo le logiche previste dal nuovo modello concettuale;
- in fase di "conservazione", il SIT contiene i dati previsti nel nuovo modello concettuale e che sono nativamente integrati (integrazione *ex-ante*);
- il "*fabbricato*" è una entità geometrica sovraordinata alle unità immobiliari ed il SIT potenzialmente potrebbe, se integrato con adeguati flussi di informazioni esterne, anche gestire il suo ciclo di vita (una sorta di fascicolo di fabbricato);
- i processi di aggiornamento delle banche dati devono sempre garantire la consistenza dell'identificazione catastale e la piena correlazione con i soggetti titolari di diritti reali gestiti attraverso la componente Anagrafe dei Titolari;
- tutte le informazioni relative agli immobili devono essere gestite dal SIT e ogni atto deve far riferimento a immobili conosciuti dal SIT;
- i processi di aggiornamento gestiscono l'informazione rappresentata dal livello di integrazione, sia registrandone il grado raggiunto da ogni singolo dato, che impedendone il degrado;
- qualsiasi informazione estraibile dal SIT è corredata da specifici valori del suo livello di qualità intrinseca e di affidabilità.

Attualmente, gli strati informativi previsti per la gestione del SIT sono i seguenti: Cartografia catastale, particelle, fabbricati, unità immobiliari urbane e relative planimetrie, grafi stradali, ortofoto, zone OMI, ma lo stesso può essere arricchito da altre informazioni provenienti da fonti di dati esterne.

Per quanto attiene alle funzioni disponibili, il sistema consente attualmente la navigazione su Cartografia catastale ed ortofoto, la visualizzazione delle informazioni relative alle banche dati catastali dei terreni e dei fabbricati e la zonizzazione OMI.

Il modello a tendere prevede che le due componenti dell'Anagrafe Immobiliare Integrata siano **distinte** in tema di responsabilità e processi di aggiornamento: il SIT, naturale evoluzione del sistema catastale, è l'unico responsabile dell'aggiornamento degli immobili; l'Anagrafe dei Titolari è l'unico destinatario dell'aggiornamento catastale dei soggetti.

NAVIGAZIONE DEL SISTEMA INTEGRATO DEL TERRITORIO

Figura A.4 – Gli attuali strati informativi (layers) del Sistema Integrato del Territorio

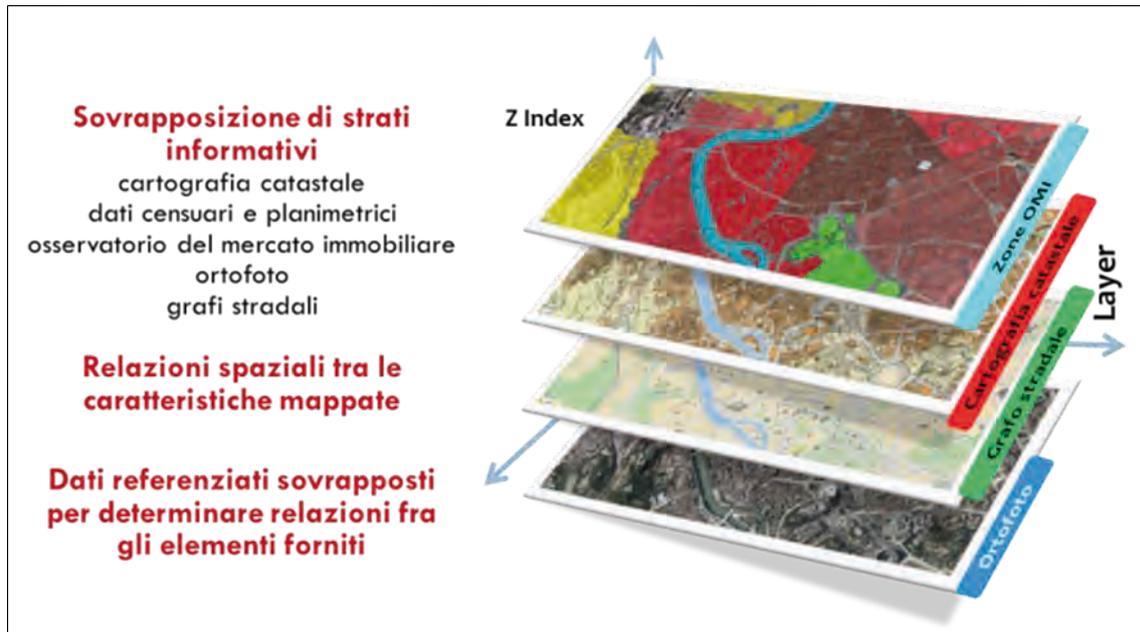


Figura A.5 – La rappresentazione integrata delle informazioni del Sistema Integrato del Territorio – il fabbricato

Catasto	Comune	Cod. Com.	Sez.	Sez. Urb.	Foglio	Mappale	Destinazione	Sup. Cart.	Sup. Cens.
T	ROMA (RM)	HS01	A		485	156	Urbana	181	180
F	ROMA (RM)	HS01			485	156	Residenziale misto promiscuo		

Figura A.6 – La rappresentazione integrata delle informazioni del Sistema Integrato del Territorio – le unità immobiliari urbane

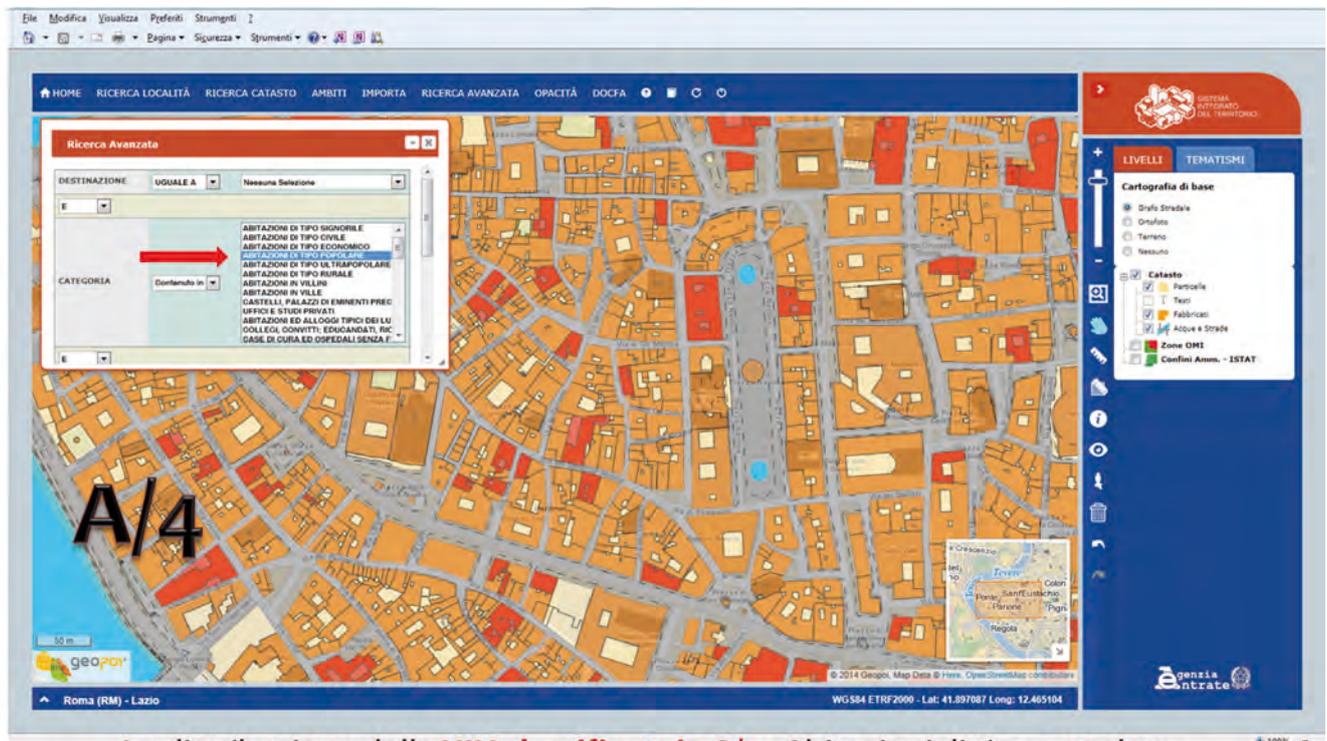
#	Comune	Codice Com.	Sezione	Sezione Urbana	Foglio	Mappale	Corpo di Fabb.	Sub	Zona Censitaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Tariffa (€)	Sup. DPR13B	Indirizzo
1	ROMA (RM)	HS01			485	156	3	1	A10	7	11 vani	14.373	1.306,64	295	PIAZZA DI S.APOLLINARE n. 33) piano:1-2	
2	ROMA (RM)	HS01			485	156	4	1	A10	7	10.5 vani	13.719,68	1.306,64	247	PIAZZA DI S.APOLLINARE n. 33) piano:3	
3	ROMA (RM)	HS01			485	156	505	1	A10	7	13 vani	16.986,27	1.306,64	305	PIAZZA DI S.APOLLINARE n. 33) piano:4-5-6	

Figura A.7 – Le analisi territoriali del Sistema Integrato del Territorio – le categorie catastali



La distribuzione delle **UIU classificate in A/2** «Abitazioni di tipo civile»

Figura A.8 – Le analisi territoriali del Sistema Integrato del Territorio – le categorie catastali



La distribuzione delle **UIU classificate in A/4** «Abitazioni di tipo popolare»
(fabbricati in cui è presente almeno una UIU in tale categoria)

Figura A.9 – L'integrazione con le informazioni extra-dominio del Sistema Integrato del Territorio

Street View di Google integrato nel SIT

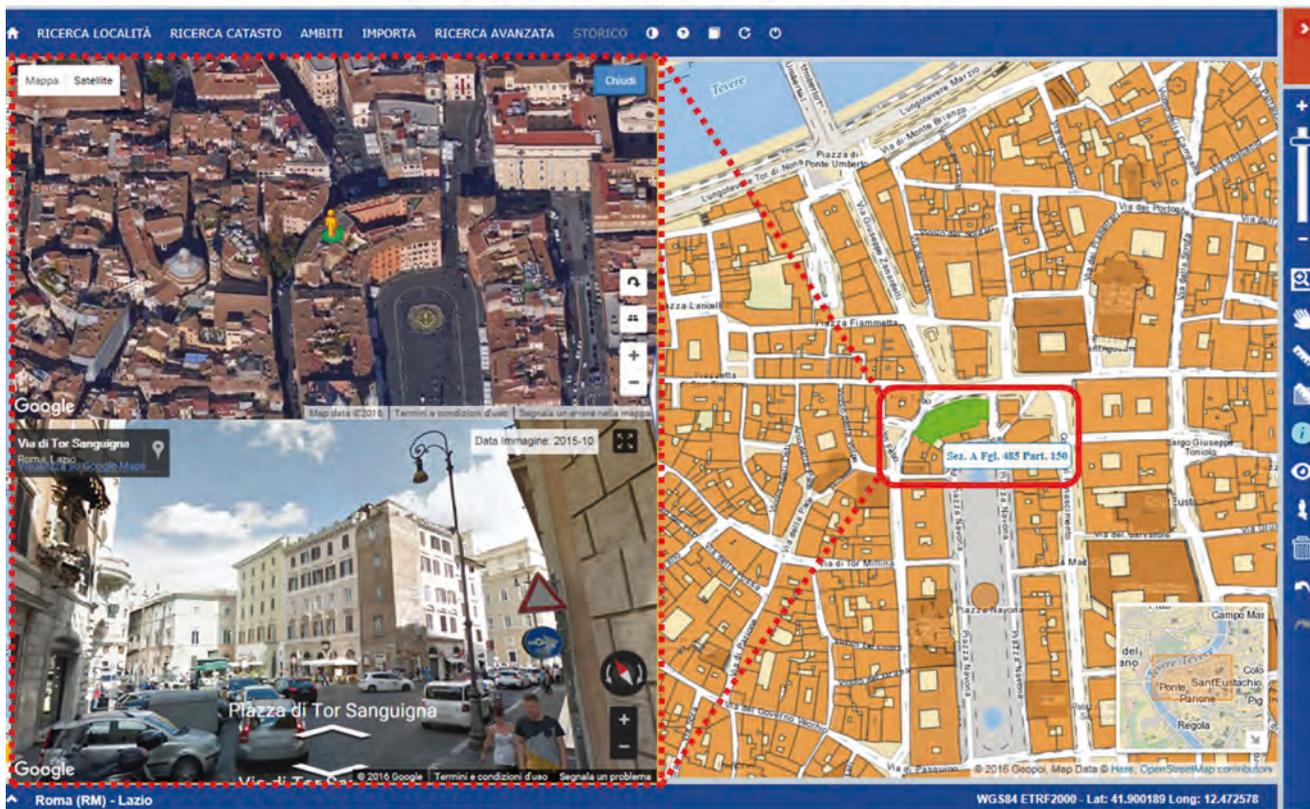
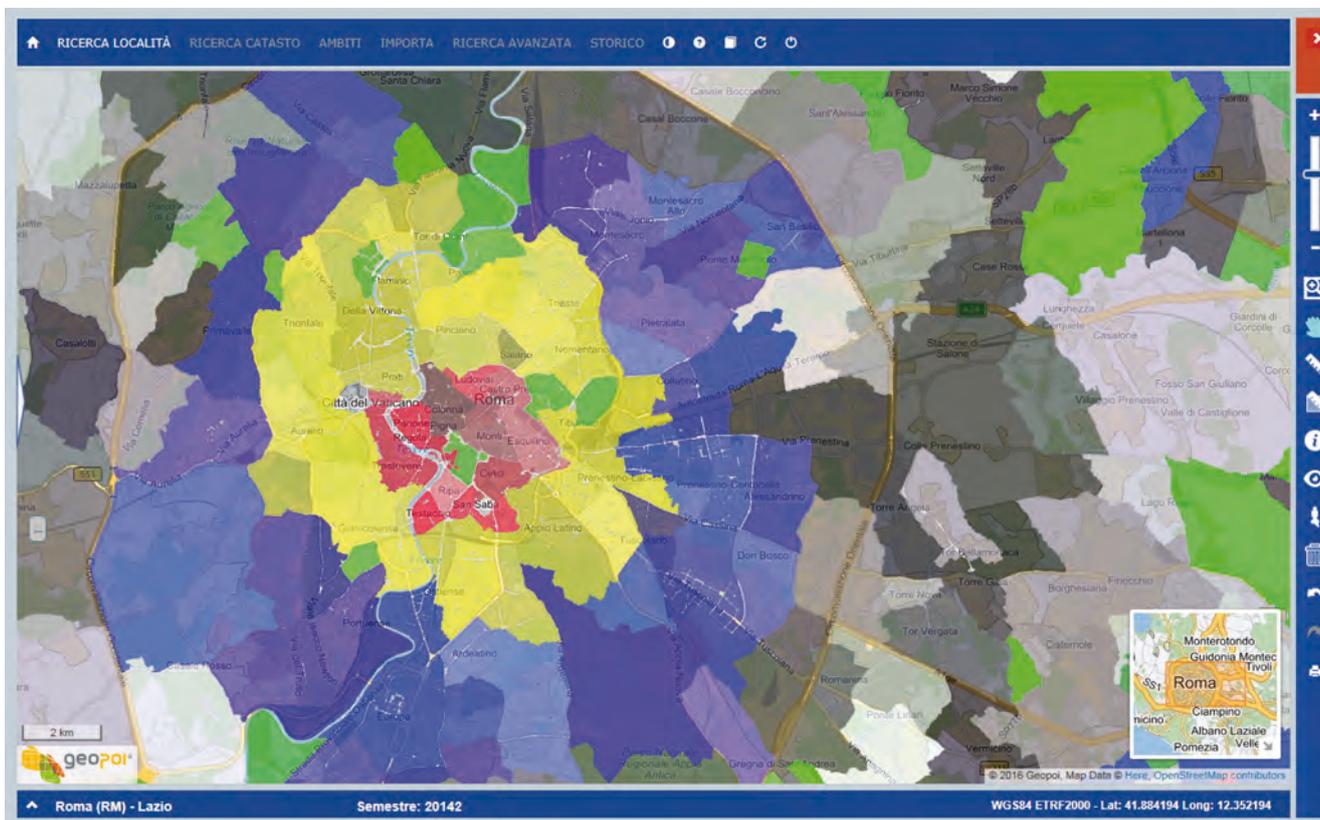


Figura A.10 – La rappresentazione economica (zone OMI) del Sistema Integrato del Territorio



A.1.3 L'ANAGRAFE DEI TITOLARI (ADT)

Il Catasto, tra gli altri compiti, ha quello di registrare le variazioni dei soggetti portatori di diritti reali cui gli immobili sono intestati. In base alla legislazione vigente il Catasto italiano non è probatorio; le intestazioni catastali hanno valore ai fini fiscali, ma non dal punto di vista civilistico. All'occorrenza, l'accertamento delle proprietà immobiliari viene fatto, di norma, attraverso l'accesso ai Registri Immobiliari, che conservano la raccolta di tutti gli atti che riguardano gli immobili.

Gli aggiornamenti sono richiesti dai Pubblici ufficiali che redigono gli atti di trasferimento (notai, tribunali, segretari comunali, ecc.) o dai diretti interessati tramite le "domande di volture".

Per motivi legati all'evoluzione nel tempo delle modalità di formazione e gestione degli archivi catastali, ancora oggi non sempre è possibile associare correttamente un immobile ai soggetti che detengono gli effettivi diritti reali.

Dal 2001, con l'introduzione del cosiddetto "*Adempimento unico telematico*", con il quale i Pubblici ufficiali, tramite l'invio telematico di un file firmato digitalmente, effettuano contemporaneamente la registrazione degli atti, il pagamento delle imposte, la richiesta di trascrizione dei Registri Immobiliari e la voltura catastale, l'aggiornamento del Catasto derivante dai trasferimenti volontari "*inter vivos*" viene eseguito con regolarità, mentre permangono ritardi e incoerenze nei trasferimenti "*mortis causa*" o derivanti da atti giudiziari³.

Soprattutto in passato, le "*domande di volture*" non venivano regolarmente presentate ovvero erano eseguite con notevole ritardo o in qualche caso non eseguite affatto. Di conseguenza, soprattutto per gli immobili non negoziati negli ultimi 15 anni, non si ha certezza che gli intestatari catastali siano quelli corretti. Inoltre, vi è anche l'incidenza di errori nelle banche dati, quali:

- soggetti con dati anagrafici incompleti o non corretti;
- diritti reali e quote non ben identificati (diritti non codificati, quote assenti o non congruenti);
- assenza degli estremi degli atti legali di riferimento.

L'obiettivo dell'Agenzia, che ha avviato sul tema uno specifico progetto, è quello di elevare il livello di qualità delle intestazioni catastali, in primo luogo creando l'unico archivio che registra i diritti reali vantati sugli immobili dai soggetti fisici e non fisici.

L'idea portante è che si possa verificare l'affidabilità degli intestatari di ciascun immobile attraverso il riscontro con altri pubblici registri, in particolare con quelli immobiliari, verificando in tal modo la coerenza delle intestazioni catastali con gli atti legali da cui derivano⁴.

In secondo luogo, considerando il valore fiscale e non probatorio del Catasto, in coerenza con le norme di riferimento, è tuttavia possibile, in assenza degli atti legali di riferimento, individuare i "possessori" degli immobili, vale a dire i soggetti che dichiarano di avere il possesso dei beni e che pagano le relative imposte.

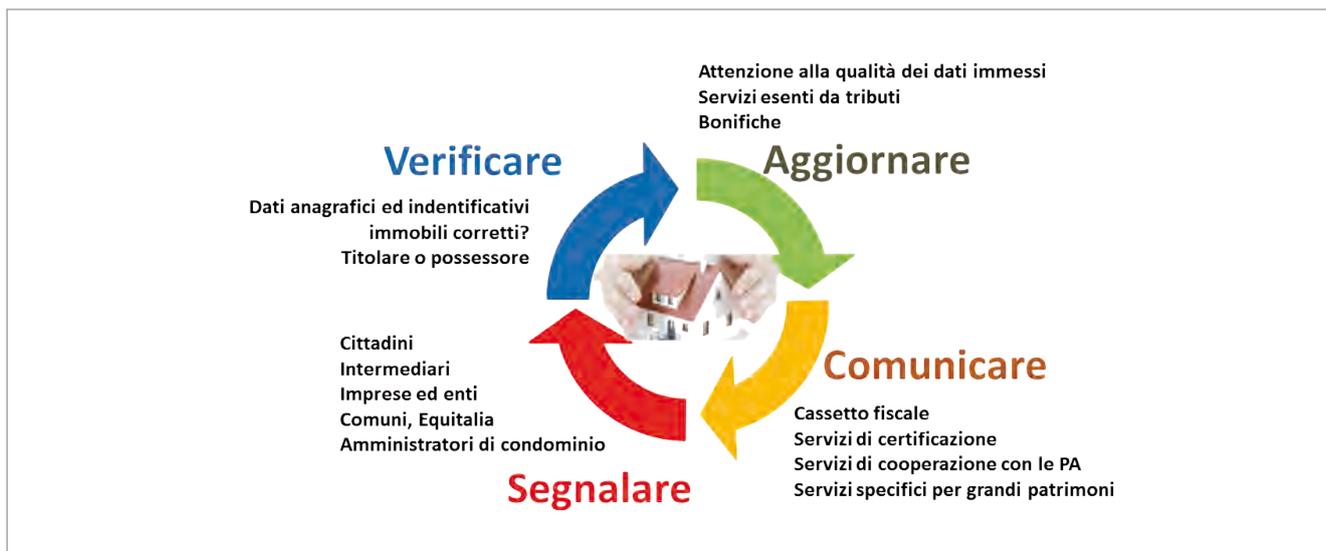
All'interno di questo scenario, sono state individuate alcune iniziative da mettere in campo per una rapida evoluzione della situazione:

- facilitare l'accesso alle informazioni su "titolari" e "possessori", sia ai contribuenti sia agli intermediari e agli enti interessati;
- rendere rigorosi i controlli sui dati in ingresso (codici fiscali, identificativi catastali);
- favorire le richieste di nuovi aggiornamenti o di correzione degli errori da parte dei contribuenti, attraverso la revisione e semplificazione degli attuali processi di aggiornamento (modalità totalmente telematica,

- gratuità delle richieste);
- coinvolgere gli intermediari (professionisti, CAF, notai, geometri, amministratori di condominio, ecc.) e gli enti centrali e locali che controllano le situazioni patrimoniali dei contribuenti (Comuni, Equitalia, INPS, ecc.) nelle segnalazioni delle situazioni corrette, da trasmettere per via telematica ed in forma strutturata;
- effettuare attività di bonifica dei dati errati.

E' necessario cioè attivare e consolidare un ciclo virtuoso, di miglioramento continuo della qualità dei dati, come sintetizzato nella figura seguente.

Figura A.11 – Il processo di miglioramento della qualità dei dati



L'AdT è, quindi, l'altra componente del sistema informativo il cui scopo è quello di costituire l'archivio dei soggetti titolari di diritti reali sugli immobili, vale a dire creare l'archivio nazionale dei contribuenti immobiliari, di fondamentale importanza per una efficiente ed efficace gestione della fiscalità immobiliare a qualsiasi livello istituzionale questa venga effettuata.

E' costituita da tutte le informazioni reperibili all'interno degli archivi della Pubblicità Immobiliare. In tale sistema sono rappresentate le relazioni tra gli immobili catastalmente identificati e i soggetti titolari di diritti reali.

Le modalità di costituzione di tale archivio si ottengono oggi attraverso il confronto fra le informazioni disponibili nella banche dati dell'Agenzia delle Entrate di dominio Territorio (Catasto e Pubblicità Immobiliare). In prospettiva, si punta all'integrazione delle informazioni del dominio Entrate con quelle provenienti da altre fonti (per es.: Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, dichiarazioni dei redditi, ecc.) e alla collaborazione con altri soggetti istituzionali (per es.: Comuni, ecc.).

Con specifico riguardo a tale componente - altamente innovativa per contenuti (livelli di integrazione delle titolarità) e modalità operative (associazione dei dati degli archivi catastali ed ipotecario) - sono stati definiti tre ambiti di intervento:

- Bonifica dei dati preesistenti** – ambito finalizzato alla corretta identificazione degli intestatari catastali degli immobili e da realizzarsi:
 - con interventi di verifica e associazione delle informazioni delle basi dati catastali e ipotecaria, con modalità automatiche o semi-automatiche;
 - con l'invio di segnalazioni in forma strutturata da parte di Comuni, altri enti della PA, intermediari, ecc.;

3. mediante collaborazioni con gli enti proprietari di grandi patrimoni per l'aggiornamento delle loro risultanze catastali;
 4. facilitando l'accesso dei contribuenti ai dati che li riguardano e favorendo le richieste di aggiornamento.
- **Nuovo processo di aggiornamento** – ambito finalizzato alla revisione e semplificazione dei processi di aggiornamento delle intestazioni catastali da realizzarsi separando i processi di gestione degli intestatari da quelli di aggiornamento delle caratteristiche degli immobili;
 - **Nuovi servizi** – ambito finalizzato alla realizzazione di nuovi servizi di consultazione integrata dei dati di Catasto e Pubblicità Immobiliare con esposizione dei livelli di integrazione.

BONIFICA DEI DATI PREESISTENTI

Per quanto attiene alla bonifica dei dati finalizzata alla corretta identificazione, ai fini fiscali, degli intestatari di immobili, la prima fase di lavoro ha riguardato l'impianto della cosiddetta "marcatura delle titolarità".

Nell'ambito dell'infrastruttura tecnologica dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, sono state sviluppate specifiche procedure automatiche finalizzate al colloquio tra le basi dati del Catasto censuario e di Pubblicità Immobiliare e all'attribuzione del livello di affidabilità delle intestazioni catastali, inteso come riferibilità certa e coerente con l'atto legale o la dichiarazione di successione da cui le stesse intestazioni derivano⁵.

Gli interventi mirati alla costituzione dell'archivio dell'Anagrafe dei Titolari, al momento, si sono basati nel riscontrare i soggetti intestatari degli immobili censiti al Catasto negli archivi di Pubblicità Immobiliare.

Tali interventi sono stati realizzati con l'espletamento di attività, sia massive (cioè con l'impiego di procedure informatiche) sia puntuali, che hanno consentito di stabilire il livello di integrazione fra le informazioni presenti nei due archivi.

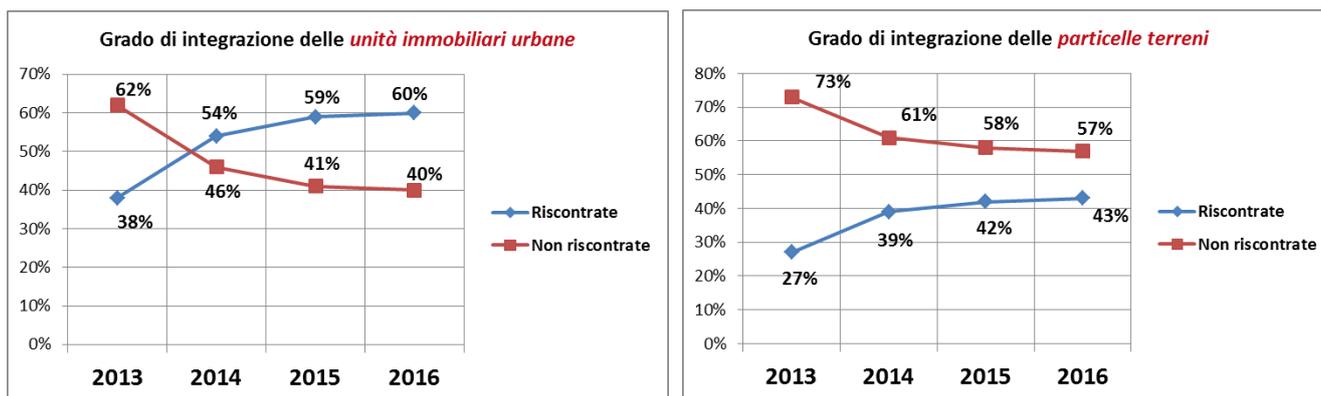
Tra le attività messe in campo per migliorare tali livelli di integrazione, vi è l'acquisizione dei soggetti da note redatte prima dell'automazione degli archivi di Pubblicità Immobiliare (disponibili solo in formato cartaceo). E' allo studio la bonifica delle intestazioni catastali, laddove siano riscontrabili delle anomalie sanabili.

La prima "marcatura" ha elaborato esclusivamente le note di Pubblicità Immobiliare del periodo informatizzato, poiché risultano le sole per le quali sono disponibili gli identificativi catastali dei beni immobili, ed ha permesso di censire il livello di affidabilità delle intestazioni catastali di tutti gli immobili (63 milioni di unità immobiliari urbane e 85 milioni di particelle di terreni).

Nella prima fase di lavoro (2013) è emerso che il 38% delle unità immobiliari urbane e il 27% delle particelle dei terreni censiti in Catasto presentavano una situazione degli intestati catastali perfettamente riscontrata con le formalità di Pubblicità Immobiliare.

Nei successivi interventi di perfezionamento delle procedure automatiche (2014) unitamente allo sviluppo di specifiche applicazioni di cosiddetta "marcatura manuale", utilizzate dagli Uffici Provinciali-Territorio per correlare i dati catastali con le informazioni reperibili dalle note del periodo di pre-automazione delle Conservatorie, acquisite in formato ottico, si è potuto migliorare il livello di affidabilità delle intestazioni che, al 31 dicembre 2014, si attestava al 54% per le unità immobiliari urbane e al 39% per i terreni.

Figura A.12 - Livello di affidabilità degli immobili – anni 2013-2016



Nei due anni successivi (2015-2016), in virtù delle attività, tuttora in corso, il grado di correlazione delle basi dati catastali e di Pubblicità Immobiliare si è incrementato di un ulteriore 11% per le unità immobiliari urbane e del 10% per i terreni.

Contestualmente, si sta dando nuovo impulso alle attività propedeutiche (acquisizione dei soggetti da note ottiche) al fine di disporre di una più ampia base informativa di riferimento per migliorare i livelli di integrazione.

Come già accennato in precedenza, per il piano delle attività sopra esposto, realizzato integralmente all'interno dell'Agenzia, sono fondamentali la crescita e il consolidamento delle attività di interscambio nonché la collaborazione con forme ancor più strutturate con i soggetti esterni, in *primis* gli Enti locali, che forniscono gli elementi informativi utili a completare, correggere e aggiornare, sulla base di regole condivise, l'Anagrafe dei Titolari, nonché gli altri *stakeholders*, come i notai, principali alimentatori della banca dati di Pubblicità Immobiliare.

Altrettanto importante è l'apporto che potrà essere fornito dai cittadini mediante istanze e segnalazioni da formularsi con modalità semplificate utilizzando i canali telematici dell'Agenzia (Fisconline, Entratel, Contact Center).

NUOVO PROCESSO DI AGGIORNAMENTO

Su questo fronte l'Agenzia delle Entrate è impegnata, in ottica di unificazione e semplificazione, a rivedere il processo di aggiornamento delle intestazioni catastali. A tal fine si sta procedendo lungo due direttrici, secondo un piano di interventi che riguarda:

1. la definizione di nuovi processi che riducono drasticamente il numero delle domande di volture presentate, perché collegano gli aggiornamenti delle intestazioni catastali ai documenti da cui derivano (dichiarazione unica di successione e di voltura catastale);
2. la revisione del processo di gestione della "domanda di voltura" collegato ai servizi dell'Anagrafe dei Titolari, al fine di ridurre i casi di volture non eseguite o eseguite in modo non corretto.

Quanto alla *dichiarazione unica di successione e voltura catastale*, si segnala che da gennaio 2017 è disponibile il nuovo modello "online" e la dichiarazione di successione può essere presentata direttamente da casa, dai contribuenti in possesso del codice Pin, tramite i servizi telematici della Agenzia delle Entrate.

La presentazione telematica vale anche come domanda di volture catastali, non essendo più necessario rivolgersi agli Uffici Provinciali-Territorio dell'Agenzia per perfezionare la pratica.

Con riferimento alla gestione delle domande di volture, sono in corso di sviluppo le procedure informatiche che sostituiranno gli strumenti - e relativa modulistica - attualmente a disposizione degli Uffici e degli utenti per l'aggiornamento delle intestazioni catastali, in un'ottica di integrazione con le informazioni reperibili nei registri di Pubblicità Immobiliare.

Il processo unificato di aggiornamento delle intestazioni catastali prevede regole e strumenti automatici di controllo, sia nella fase di predisposizione che in quella di accettazione del documento di aggiornamento, mutate dal "Modello Unico Informatico". Ciò garantisce l'integrazione nativa dei dati e l'automatica attribuzione del livello di integrazione ad avvenuta registrazione della voltura.

Il presupposto del corretto aggiornamento delle intestazioni è la prevalenza degli atti legali e del loro contenuto rispetto al contenuto delle domande di volture, eliminando la possibilità di aggiornare le intestazioni in sede di dichiarazione di nuova costruzione, al fine di garantire l'evidenza della continuità della titolarità nel passaggio dell'immobile da terreni a fabbricati.

L'infrastruttura di riferimento è quella dell'Anagrafe dei Titolari e le applicazioni informatiche gestiscono tutte le tipologie di aggiornamento degli intestati:

- domanda di volture per la creazione di una nuova intestazione catastale;
- istanza di correzione di errori sull'intestazione catastale corrente commessi dagli Uffici nella fase di aggiornamento;
- istanza di rettifica di errori commessi dal contribuente nelle domande che hanno dato luogo all'intestazione catastale;
- istanza di allineamento relativa ad atti di aggiornamento pregressi non ancora registrati in banca dati;
- segnalazione di incoerenze da parte di soggetti terzi rispetto ai soggetti obbligati alla presentazione della domanda di volture (ad es. con l'utilizzo delle informazioni derivate dal modello 730 precompilato).

L'obiettivo è migliorare la qualità dei dati immessi nelle basi informative attraverso la possibilità di un riscontro automatico delle informazioni (anche da Anagrafe Tributaria) e ridurre i tempi di trattazione degli aggiornamenti utilizzando strumenti, canali di contatto e processi innovativi.

NUOVI SERVIZI

Riguardo ai nuovi servizi di accesso alle informazioni costruiti sull'Anagrafe Immobiliare Integrata, questi si suddividono in:

1. **consultazione integrata**, che espone in modo unitario le informazioni desumibili dagli archivi catastali e ipotecario ed ha valore di "visura";
2. **attestazione integrata**, che attesta ai fini fiscali l'oggetto ed il soggetto passivo di imposta mediante la verifica di integrazione tra tutti gli archivi disponibili presso l'Agenzia ed ha pertanto valore di "certificato".

La consultazione integrata fornisce le informazioni contenute nelle banche dati catastali ed ipotecaria, con il relativo livello di integrazione, lasciando all'utente il compito di decidere se le informazioni ricevute siano sufficienti a determinare lo stato e la situazione di possesso dei beni immobili o se vi sia la necessità di effettuare ulteriori indagini attraverso le visure catastali e le ispezioni ipotecarie tradizionali.

Si tratta di un servizio che può soddisfare, in particolare, le istanze delle Amministrazioni locali, perché dà una serie di "indizi" preziosi per chi svolge attività di accertamento, utili ad ottimizzare gli sforzi di indagine.

All'attualità, la consultazione integrata è disponibile e ampiamente verificata negli Uffici Provinciali-Territorio.



Per quanto attiene all'utilizzo del servizio da parte degli utenti esterni, l'Agenzia, dopo una fase sperimentale condotta con 119 Comuni, ha realizzato i nuovi servizi di consultazione integrata da rendersi disponibili sulla piattaforma SISTER, che replicano le medesime funzionalità per le interrogazioni puntuali (per immobili e per soggetto) e le interrogazioni massive (liste selettive).

L'obiettivo è di avviare una ulteriore sperimentazione coinvolgendo, in prima istanza, un numero limitato di Comuni disponibili a collaborare alla verifica della fruibilità dei servizi realizzati e alla loro efficacia per le funzioni di accertamento proprie degli Enti locali. Ulteriore ambito di collaborazione previsto è quello dell'interscambio di informazioni volte a completare, correggere e aggiornare la banca dati sulla base di regole condivise.

L'accesso al servizio di consultazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata - che dovrà essere esteso a tutti i Comuni tramite uno o più decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali - rappresenterà non solo un significativo passo avanti nell'efficienza dei servizi offerti dall'Agenzia, ma anche un forte contributo al dialogo fra le diverse Amministrazioni pubbliche, a vantaggio di tutti i cittadini, dei professionisti e delle imprese. Allo stato attuale, il servizio è utilizzato da alcuni Comuni che effettuano la sperimentazione.

Con l'utilizzo del servizio, gli Enti locali disporranno di dati il cui livello di affidabilità sarà noto, con la conseguente possibilità di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente.

Da ultimo, l'attestazione integrata, l'altro servizio previsto dall'articolo 19, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, in fase di sviluppo e strettamente correlato al raggiungimento di un elevato grado di integrazione degli archivi, dovrà necessariamente soddisfare alcuni requisiti fondamentali di completezza dei dati e di semplicità di linguaggio per rispondere coerentemente al dettato normativo ed alle aspettative degli utenti.

A.2 LE ATTIVITÀ DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLE BANCHE DATI

Per quanto già ampiamente evidenziato al paragrafo precedente, è del tutto comprensibile che la realizzazione della componente tecnologica del Sistema Integrato del Territorio (SIT) nonché quella più strettamente informativa dell'Anagrafe dei Titolari (AdT), che costituiranno l'Anagrafe Immobiliare Integrata prevista dalla norma, necessitano del prioritario raggiungimento del più elevato grado di affidabilità dei dati catastali, planimetrici e cartografici e di integrazione con le informazioni contenute nelle banche dati ipotecarie.

Inoltre, come è noto, il Parlamento ha approvato la legge delega 11 marzo 2014, n. 23, con l'esplicito obiettivo di rendere il sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita. In particolare, l'articolo 2 ha delegato il Governo ad attuare in tutto il territorio nazionale una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del Catasto dei Fabbricati.

A tale riguardo l'Agenzia ha condotto specifici approfondimenti sulle varie tematiche definendo, in particolare, per quanto riguarda il piano operativo delle attività da porre in essere per l'intero processo di riforma, un orizzonte temporale di 5 anni. Tale intervallo era suddiviso sostanzialmente in due macro fasi; la prima consisteva nell'avviare e concludere alcune *attività propedeutiche* alla seconda fase che, tramite le metodologie di stima individuate, avrebbe permesso l'attribuzione e pubblicazione dei nuovi estimi catastali.

Nonostante la mancata emanazione dei decreti attuativi previsti dal processo di riforma, l'Agenzia non ha interrotto le *attività propedeutiche* che comunque migliorano la qualità delle banche dati catastali e sono funzionali alla completa realizzazione dell'*Anagrafe Immobiliare Integrata* ed alla costituzione delle sue componenti, il *SIT* e l'*AdT* investendo, negli ultimi anni, in maniera cospicua, sia in termini di risorse che di tecnologia, con l'obiettivo principale di migliorare il livello di qualità e d'integrazione dei dati disponibili nonché l'offerta di servizi erogati agli utenti.

In questo paragrafo si vuole mettere in evidenza la proceduralizzazione e lo stato di avanzamento di queste attività, distinguendo quelle più strettamente connesse alla realizzazione del *SIT* e dell'*AdT*, dalle altre, connesse ad una eventuale attuazione di una riforma del sistema estimativo del Catasto dei Fabbricati.

Le attuali incoerenze nelle banche dati derivano da ragioni storiche connesse ad una pregressa gestione indipendente del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano (sistemi istituiti anche in tempi differenti) ed ha generato, fin dall'origine, un significativo disallineamento tra le informazioni registrate negli archivi catastali censuari e cartografico.

La necessità di una gestione del territorio in forma integrata (tipica dei sistemi informativi territoriali) è emersa, peraltro, solo in tempi recenti, dopo la completa informatizzazione degli archivi catastali cartacei, sia censuari (completata negli anni '90), che cartografici (terminata a fine decennio scorso).

Inoltre la situazione è stata aggravata dai residui dell'arretrato catastale accumulatosi fino agli anni '90, anche a seguito della grande quantità di pratiche presentate per il condono edilizio, e dalla presenza di errori introdotti nella fase di informatizzazione degli archivi.

La concentrazione numerica delle incoerenze su talune Province e la concomitante insufficienza di risorse tecniche dell'Agenzia non ha ancora permesso la completa definizione dei disallineamenti, nonostante l'azione di recupero sia stata avviata da tempo, in funzione della localizzazione delle risorse tecniche altamente qualificate disponibili.

Dal punto di vista prettamente operativo non si ritiene possibile, ad invarianza di condizioni, recuperare dappertutto nel breve periodo tali disallineamenti in quanto le attività da espletare, nella maggior parte dei casi, richiedono la necessità di consultare la documentazione cartacea e, pertanto, non possono essere delocalizzate.

Per superare le criticità sopraindicate e consentire l'allineamento tra le banche dati, sono state predisposte apposite tabelle di correlazione tra gli archivi cartografici e censuari; inoltre, nei casi di mancato aggiornamento degli archivi, occorre anche effettuare la ricerca in archivio della documentazione, la definizione degli atti tecnici pregressi, l'aggiornamento degli archivi cartografici e censuari.

Per tali motivi, quindi, non è possibile effettuare l'aggiornamento o la bonifica in modalità automatica e occorre predisporre piani di lavorazione, a cura degli Uffici Provinciali-Territorio, mediante le usuali procedure di aggiornamento.

Le attività di miglioramento della qualità delle banche dati riguardano:

- a) l'allineamento delle mappe Catasto Terreni - Catasto Edilizio Urbano;
- b) l'implementazione e la gestione dell'Archivio dei Fabbricati;
- c) la bonifica delle Superfici incoerenti.

Per quanto riguarda lo stato di avanzamento delle lavorazioni, completate all'attualità per i due terzi delle Province, occorre precisare che le attività si considereranno concluse solo quando gli immobili interessati dalle operazioni in argomento risulteranno in numero residuo, ovvero sia inferiore alla soglia fisiologica al di sotto della quale non risulta economicamente conveniente continuare le attività di bonifica, anche a causa di casistiche non sempre risolvibili con gli elementi in possesso dell'Agenzia.

a. ALLINEAMENTO MAPPE CATASTO TERRENI – CATASTO EDILIZIO URBANO

L'attività ha lo scopo di allineare tutte le particelle del Catasto Urbano con quelle del Catasto Terreni e di accertare che per esse sia riportata nella mappa catastale la corretta rappresentazione grafica, e consente il "dialogo" tra:

- l'archivio cartografico e censuario del Catasto Terreni, recuperando la corrispondenza tra la descrizione censuaria e cartografica (identificativo catastale, geometria del fabbricato e destinazione d'uso del terreno);
- l'archivio censuario del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano, attribuendo un identificativo univoco all'immobile o correlando i diversi identificativi nei due archivi, nel caso in cui rendere unico l'identificativo risulti difficoltoso.

Bisogna precisare che il possibile disallineamento con cui un immobile è identificato nell'archivio del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano è da ricondurre a motivi storici e, in particolare, al fatto che i due Catasti sono nati a distanza di circa 60 anni l'uno dall'altro.

L'attività, in via di completamento, con cui si elimina tale disallineamento permette, in virtù dei descritti legami fra i due archivi catastali, il corrispondente posizionamento geografico dell'unità immobiliare e, di conseguenza, la corretta attribuzione dei parametri dell'estimo secondo le modalità di stima individuate.

L'avanzamento delle operazioni di allineamento si misura sulla base dell'avanzamento di due distinte sub-attività:

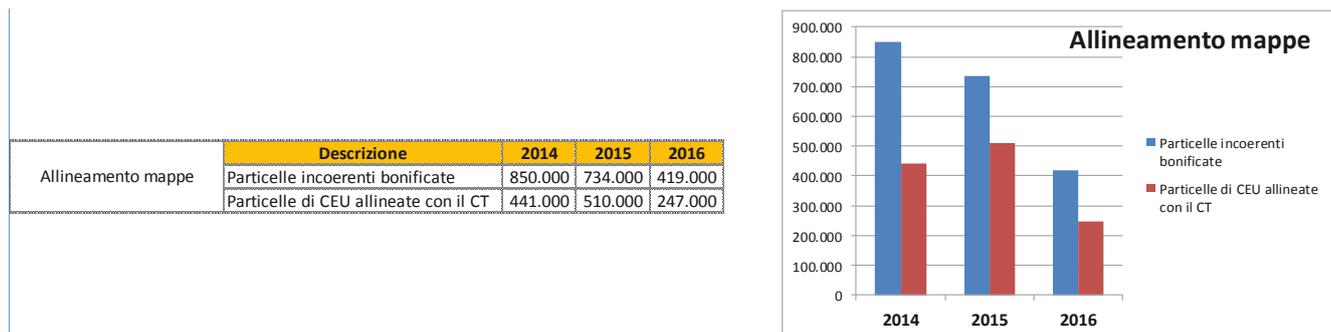
- **Bonifica delle particelle**

Alla data odierna, il valore dell'1%, ritenuto fisiologicamente sostenibile per il rapporto tra le particelle bonificate e le particelle totali censite nella banca dati, è stato già raggiunto a livello nazionale; tuttavia l'obiettivo è quello di migliorare tale livello per raggiungere la stessa percentuale a livello provinciale e, se possibile, comunale.

- **Correlazione tra le particelle del Catasto Terreni e del Catasto Edilizio Urbano**

La figura successiva riporta la produzione relativa al triennio 2014-2016.

Figura A.13 – “Attività propedeutiche”: allineamento mappe, 2014-2016



b. IMPLEMENTAZIONE E GESTIONE DELL'ARCHIVIO DEI FABBRICATI

L'attività è finalizzata al completamento, la raccolta e lo sviluppo di modalità di aggiornamento degli attributi necessari all'*Archivio dei Fabbricati* che, nella metodologia individuata, contiene l'entità logica *corpo di fabbrica* che rappresenta il “contenitore” delle unità immobiliari urbane (u.i.u.) cui sono riferite le funzioni di stima.

E' dal *corpo di fabbrica*, infatti, che vengono rilevate le caratteristiche con cui si qualificano le u.i.u. in esso contenute quali, ad esempio, la tipologia edilizia, la vetustà dell'edificio, lo stato di manutenzione, ecc.

L'attività consiste, in particolare, nel definire gli attributi di ciascuna u.i.u. a destinazione ordinaria (categorie A, B, C) presente all'interno della particella catastale, quali il *piano* e il *corpo di fabbrica* a cui appartiene.

L'avanzamento delle operazioni si misura sulla base dell'avanzamento di due distinte sub-attività:

- **u.i.u. associate al corpo di fabbrica (verifiche di edificio)**

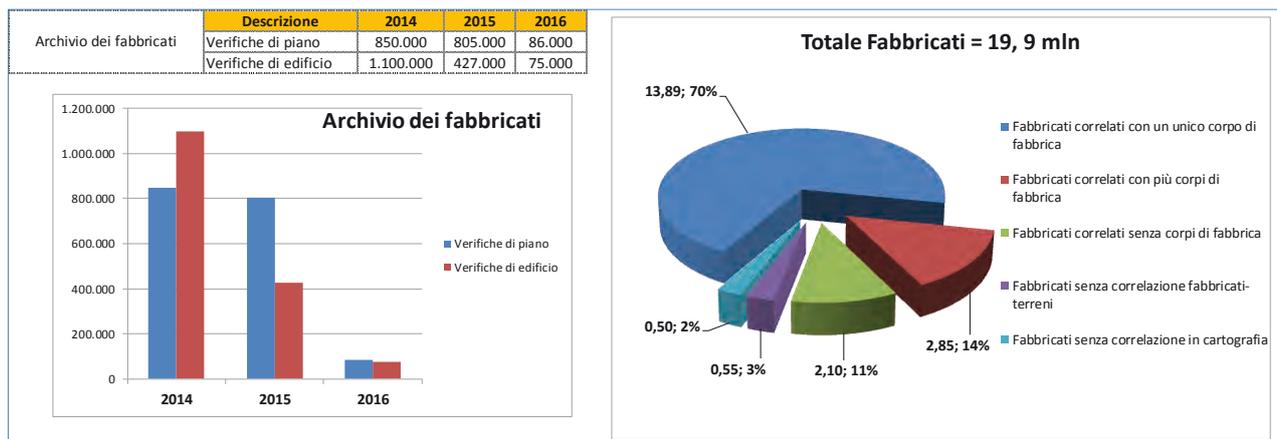
Tutte le particelle su cui ricadono delle u.i.u. cui associare il corpo di fabbrica di appartenenza sono state trattate completamente.

- **u.i.u. con livello di piano (verifiche di piano)**

A tutte le u.i.u. è stato attribuito il livello di piano, a meno di circa 300.000 u.i.u. cui non è attualmente possibile assegnarlo per indisponibilità dei documenti informativi (elaborato planimetrico o planimetria).

La figura successiva riporta la produzione relativa al triennio 2014-2016.

Figura A.14 – “Attività propedeutiche”: archivio dei fabbricati, 2014-2016



c. BONIFICA DELLE SUPERFICI INCOERENTI

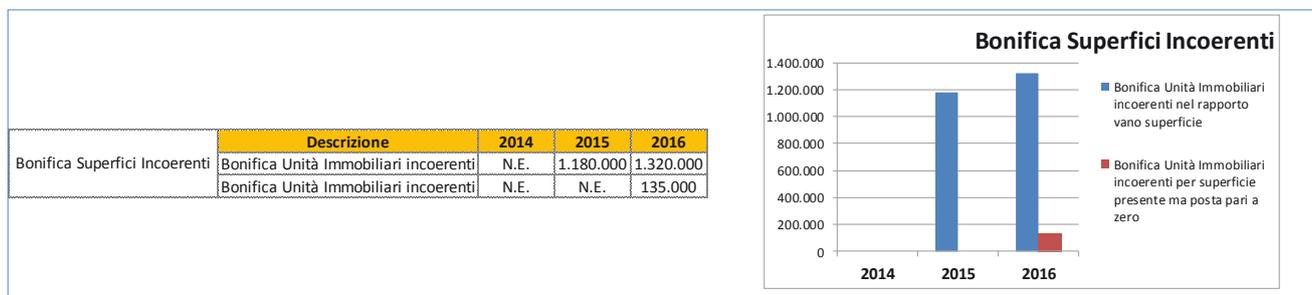
Ai fini dell’attribuzione dei nuovi estimi la *superficie catastale*⁶ dell’immobile assume un ruolo fondamentale. Per questo motivo è stata avviata l’attività di *Bonifica delle superfici incoerenti* con la quale sono state verificate tutte le u.i.u. censite al *Catasto Edilizio Urbano* individuando quelle che avevano un rapporto non “ordinario” fra la *superficie catastale* e la *consistenza catastale*⁷.

Con tale attività, quindi, si procede ad esaminare le cause che hanno determinato un rapporto anomalo *superficie/consistenza* della u.i.u. effettuando, nel caso di errori, la correzione della *superficie* o *consistenza* negli archivi catastali.

La mancata emanazione dei decreti attuativi del progetto di “revisione del sistema estimativo del Catasto Fabbricati” ha condotto ad affinare ulteriormente l’indagine delle anomalie, al fine di aumentare il livello di qualità della *superficie catastale*. Questo ha però comportato un incremento del magazzino delle u.i.u. da esaminare.

La figura successiva riporta la produzione relativa al triennio 2014-2016.

Figura A.15 – “Attività propedeutiche”: bonifica delle superfici incoerenti, 2014-2016



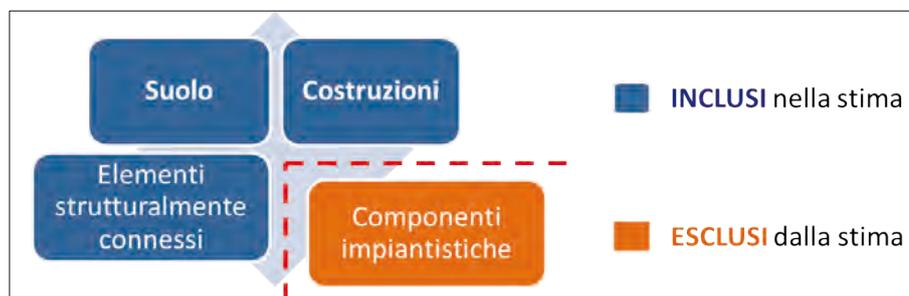
A.3 L'AGGIORNAMENTO DELLA RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI URBANI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

A.3.1 LA STIMA DEGLI IMMOBILI SPECIALI E PARTICOLARI E LE VARIAZIONI PER SCORPORO DEGLI «IMBULLONATI»

La Legge di Stabilità 2016⁸ ha introdotto forti innovazioni e sostanziali cambiamenti al pregresso quadro normativo di riferimento in tema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati di categoria D ed E, ovvero le unità immobiliari urbane a destinazione “speciale” e “particolare”.

In particolare, con l'articolo 1, comma 21, è stato stabilito che dal 1° gennaio 2016⁹, nella determinazione della rendita catastale di tali immobili, effettuata tramite stima diretta¹⁰, occorre tenere conto del suolo e delle costruzioni e degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento, ed escludere dal calcolo i *macchinari*, i *congegni*, le *attrezzature* ed altri *impianti, funzionali* ad uno specifico processo produttivo, ovvero i cosiddetti “imbullonati”.

Figura A.16 - Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale degli immobili speciali e particolari



Su tale tema l'Agenzia delle Entrate ha emanato la circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, che fornisce i necessari chiarimenti sulle modalità operative da seguire nel processo estimativo, ad esempio, di industrie, di centrali o stazioni elettriche, nelle quali non saranno più incluse le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare, indipendentemente dalla tipologia, dalla rilevanza dimensionale o dalla modalità di connessione.

Sempre a titolo di esempio sono esclusi dalla stima i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati sui tetti e nelle pareti della struttura che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

In merito alle singole componenti immobiliari oggetto di stima, da includere con le nuove modalità di calcolo della rendita catastale, la componente **suolo**, di norma, è il lotto di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, costituito dal sedime delle costruzioni e dalle aree accessorie e pertinenziali, così come rappresentati nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare. In presenza di più unità immobiliari sul medesimo lotto di terreno, per suolo si intende la quota parte del lotto che compete a ciascuna unità, ovvero quale elemento, anche strutturale, su cui si sviluppa ciascuna unità (ad esempio la copertura di un fabbricato).

Le **costruzioni** sono le opere edili aventi i caratteri della *solidità*, della *stabilità*, della *consistenza volumetrica*, nonché della *immobilizzazione* al suolo, quest'ultima realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate. In tale categoria possono farsi rientrare i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di

sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi.

Gli **elementi strutturalmente connessi** sono quelli che accrescono la *qualità* e *l'utilità del suolo* o delle costruzioni cui sono collegati, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono cioè le componenti che conferiscono all'unità immobiliare una *utilità trasversale*, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno.

A titolo esemplificativo, come già anticipato, rientrano in quest'ultima categoria gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili. La stima catastale deve essere limitata alla condizione di *ordinaria apprezzabilità* sul mercato di tali componenti, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori.

Per ciò che riguarda, invece, le **componenti impiantistiche** escluse dalla stima della rendita catastale dell'immobile, il riferimento esclusivo è a quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica (macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti) che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale o dal tipo di connessione.

Con la nuova norma vengono quindi meno le criticità interpretative a volte riscontrate nel processo tecnico-estimativo di determinazione della rendita dei fabbricati produttivi, grazie a una definizione univoca delle tipologie di macchinari e impianti escluse dalla stima diretta.

Al fine di realizzare uniformità nei riferimenti estimativi catastali tra le unità immobiliari già iscritte in Catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, per le unità già censite negli archivi catastali, agli intestatari catastali degli immobili, la norma ha dato la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale (dichiarazioni di variazione per scorporo delle componenti impiantistiche¹¹ non connesse alla realizzazione di interventi edilizi sul bene ma solo per rideterminare la rendita catastale) escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche, entro il 15 giugno 2016 e con effetto fiscale fin dal 1° gennaio 2016. Escludendo così gli stessi soggetti, per tali componenti, dal versamento dell'imposta municipale propria (IMU) già per l'anno 2016¹².

A.3.2 NUOVE METODOLOGIE DI INDIVIDUAZIONE E CARATTERIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL SISTEMA CATASTALE

Considerata la sostanziale portata innovativa delle previsioni normative finora evidenziate, riguardanti la ridefinizione dell'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento ed il loro forte impatto sulle attività di aggiornamento delle banche dati catastali, si è reso necessario anche adeguare la procedura informatica "Documenti Catasto Fabbricati" (Docfa) per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano. Ciò si è reso necessario anche per l'esigenza di dover monitorare tali variazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, al fine di effettuare le specifiche comunicazioni al Ministero dell'Economia e delle Finanze, previste dall'articolo 1, comma 24¹³, della legge citata.

A tale scopo, con la nuova versione del Docfa sono stati introdotti ulteriori adeguamenti di carattere generale e nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale.

Rilevante risulta essere, per tali aspetti innovativi, l'integrazione dei dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione "speciale" e "particolare", oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, con un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica "**destinazione d'uso**" dell'immobile.

Tale informazione è codificata all'interno dell'applicativo Docfa secondo un elenco di riferimento predefinito e individua una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D ed E¹⁴, consentendo all'Agenzia, attraverso una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale, di disporre nelle proprie banche dati di informazioni sempre più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali.

In fase di prima applicazione, l'informazione relativa alla destinazione d'uso, pur se disponibile all'interno delle banche dati, non è registrata negli "atti del catasto" e non è oggetto di consultazione in visura.

Figura A.17 – Le correlazioni tra categoria catastale e destinazione d'uso

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/1 Opifici	0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
	0102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
	0103	Immobili in uso a centrali eoliche
	0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
	0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
	0201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
	0202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
	0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili
	0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
	0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
	0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
D/2 Alberghi e pensioni	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia
	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
D/4 Case di cura e ospedali	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
	1201	Ospedali
D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale
D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui
	0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	0403	Aree scoperte di stoccaggio
	0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale	

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/8 <i>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</i>	0401	<i>Interporti e terminal portuali</i>
	0601	<i>Uffici strutturati</i>
	0701	<i>Centri commerciali</i>
	0702	<i>Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi</i>
	0703	<i>Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio</i>
	0704	<i>Immobili destinati ad attività fieristiche</i>
	0705	<i>Autorimesse pluripiano e autosilos</i>
	0706	<i>Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali</i>
	0801	<i>Scuole</i>
	0802	<i>Istituti universitari e conservatori</i>
	0803	<i>Collegi e convitti, educandati e seminari</i>
	0804	<i>Accademie e scuole militari</i>
	0903	<i>Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte</i>
	1002	<i>Discoteche, sale da ballo e simili</i>
	1003	<i>Sale da gioco</i>
	1004	<i>Parchi di divertimento, tematici e zoo</i>
	1005	<i>Orti e giardini botanici</i>
	1006	<i>Stabilimenti balneari</i>
	1103	<i>Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico</i>
	1104	<i>Porti turistici</i>
1105	<i>Aeroporti turistici o per voli non di linea</i>	
1202	<i>Stabilimenti termali</i>	
1301	<i>Immobili militari</i>	
1302	<i>Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica</i>	
1501	<i>Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico</i>	
1704	<i>Aree attrezzate per servizi ai veicoli</i>	
D/9 <i>Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio</i>	1601	<i>Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili</i>
D/10 <i>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</i>	1401	<i>Immobili destinati ad attività agrituristiche</i>
	1402	<i>Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura</i>
	1403	<i>Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali</i>
	1404	<i>Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura</i>
E/1 <i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>	1801	<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>
E/2 <i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>	1806	<i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>
E/3 <i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>	1802	<i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>
	1805	<i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i>
E/4 <i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>	1803	<i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>
E/5 <i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>	1807	<i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>
E/6 <i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>	1808	<i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>
E/7 <i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>	1809	<i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>
E/8 <i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>	1804	<i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>
E/9 <i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>	1810	<i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>

Con la nuova procedura Docfa sono state introdotte, inoltre, nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili, attraverso una preliminare definizione delle diverse **Entità tipologiche** relative alle costruzioni e alle aree, che individuano, anche graficamente, le parti edificate rispetto a quelle non edificate, nell'ambito della medesima particella, prevedendone – in modo automatico – la correlazione con ogni singolo cespite, individuato da un identificativo catastale.

Le Entità tipologiche che correlano ai singoli cespiti sono individuate utilizzando specifiche metodologie e simbologie e sono così definite:

CF - Costruzione di fabbricato - Una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra, rappresentata nella mappa catastale con linea continua;

AL - Area libera - Area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari (ad esempio posti auto) o unità fittizie (ad esempio aree urbane in categoria F/1), ovvero beni comuni censibili (ad esempio aree condominiali adibite a parcheggio aventi autonoma redditività e costituenti utilità comuni a più unità immobiliari) e non censibili (come gli spazi aperti di utilizzo comune non aventi autonoma redditività). L'area libera è delimitata nella mappa catastale con linea continua;

AC - Area coperta - In genere area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture, etc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni, individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata;

CI - Costruzione interrata - Volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione, rappresentato nella mappa catastale con linea puntinata. Le porzioni di Costruzioni interrata, ubicate all'interno del perimetro delimitante la Costruzione di fabbricato, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa Costruzione di fabbricato;

CS - Costruzione sovrastante - Identifica la costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere Acque e Strade) che, pur essendo una unità immobiliare urbana o avendo altre destinazioni di rilevanza catastale, non costituisce Costruzione di Fabbricato. La Costruzione sovrastante è delimitata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

Soltanto per gli atti di aggiornamento relativi a dichiarazioni di nuova costruzione presentate in Catasto con la nuova procedura Docfa, ciascun cespite, in fase di redazione dell'atto da parte del tecnico professionista, è associato alle correlate *Entità tipologiche*, con l'inserimento nell'*Elenco Subalterni* e la rappresentazione grafica nell'*elaborato planimetrico*.

A.4 LE SUPERFICI CATASTALI IN VISURA

L'articolo 2 della già citata legge 11 marzo 2014, n. 23 - di delega al Governo, recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita – conteneva diversi elementi di novità riguardanti la revisione del sistema estimativo catastale. Fra queste novità, orientate a riscrivere le regole per la determinazione catastale dei redditi (e dei valori) del patrimonio immobiliare nazionale, si stabiliva il superamento dell'ormai obsoleto riferimento al "vano" catastale ed il passaggio al metro quadrato, per la misura della consistenza delle unità immobiliari appartenenti alle categorie ordinarie, specificando quindi i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare.

L'Agenzia delle Entrate ha pertanto effettuato, anche per quella finalità, il calcolo delle superfici per tutte le unità immobiliari ordinarie provviste di planimetria, sulla base delle regole fissate dal decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

Di conseguenza, è stato realizzato l'impianto del dato relativo alle superfici delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e sono state implementate le modalità per la loro gestione e conservazione, in coerenza con le procedure e la prassi catastale, al fine di garantire la contestualità, fra gli aggiornamenti della banca dati censuaria del Catasto Edilizio Urbano e quelli della banca dati planimetrica.

Dal novembre 2015, l'Agenzia ha reso disponibili, per oltre 57 milioni di immobili, i dati di superficie nelle consultazioni della banca dati catastale (visure) delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, iscritte in Catasto e corredate di planimetria. Inoltre ha reso disponibili le superfici relative all'applicazione della disciplina relativa alla tassa sui rifiuti (TARI), istituito dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per l'anno 2014) che, per le sole destinazioni abitative, non ricomprendono le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti¹⁶.

Per la **segnalazione e correzione di incoerenze** riscontrate nelle superfici catastali, sono state realizzate le procedure informatiche che consentono a ciascun soggetto interessato di promuovere le proprie osservazioni, mediante forme di comunicazione strutturata (modello di istanza per la rettifica/iscrizione della superficie negli atti catastali) rese disponibili sul sito istituzionale dell'Agenzia.

Il contribuente – nel caso in cui ritenesse non corretta la superficie calcolata dall'Ufficio sulla base della planimetria in atti (prodotta dalla parte) – può presentare una istanza all'Agenzia che avvia un processo di verifica.

D'altra parte, nel caso in cui la planimetria in atti risultasse incoerente con lo stato di fatto, il contribuente può presentare una nuova planimetria attraverso la procedura Docfa.

Su quest'ultimo aspetto, peraltro, è possibile richiamare quanto disposto dal comma 1-bis dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 (introdotto dall'articolo 19, comma 14, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122) in base al quale gli atti di trasferimento o modificazione di diritti reali su fabbricati *"devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale"*.

Il miglioramento della qualità dell'informazione planimetrica e della sua coerenza con lo stato di fatto, pertanto, oltre a rappresentare un interesse del contribuente, contribuisce alla certezza e trasparenza del mercato immobiliare, in quanto rende oggettivamente conoscibile il bene (e le sue misure) che si vuole acquistare o vendere.

Oltre alla possibilità di operare correzioni sui dati di superficie esistenti, sussiste poi il problema dei **dati mancanti**.

Come è noto, dal momento della costituzione del Catasto Edilizio Urbano, per alcune tipologie di immobili, non è stato obbligatorio presentare le planimetrie in Catasto.

D'altra parte, occorre anche evidenziare come in certi casi le condizioni relative alle modalità di redazione delle planimetrie presentate non consentono il calcolo della superficie, in base ai criteri del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

Una soluzione transitoria a tale problema può essere quella di assegnare alle unità immobiliari prive di superficie una superficie "convenzionale", calcolata cioè moltiplicando la consistenza catastale per un parametro di conversione, determinato per ciascuna categoria ordinaria.

Tale superficie “convenzionale” non rappresenta, per definizione, l’esatta misura della superficie dell’unità immobiliare.

Il contribuente, laddove dovesse ritenere errato il valore della superficie convenzionale eventualmente attribuita, dovrà necessariamente presentare la planimetria in Catasto secondo le modalità consuete. Si ritiene, pertanto, più favorevole per il contribuente questa ipotesi rispetto a quella di rendere obbligatoria la presentazione di un documento di aggiornamento catastale (Docfa) nel caso di planimetrie mancanti.

In generale, si ribadisce che la disponibilità, oltre ai dati identificativi dell’immobile (Comune, sezione urbana, foglio, particella, subalterno), delle informazioni sui dati di superficie, già forniti ai Comuni, consentirà ai cittadini di conoscere gli elementi della base imponibile utilizzati dai Comuni ai fini dell’accertamento del tributo comunale “TARI”, nonché la possibilità, per ciascun soggetto interessato, in caso di incoerenza tra la rappresentazione planimetrica e la superficie calcolata, di partecipare al miglioramento della qualità della banca dati inviando le proprie osservazioni, mediante le forme di comunicazione strutturata disponibili.



Note all'appendice

¹ Per effetto dell'art. 23-*quater* del decreto legge n. 95 del 2012, inserito nella legge di conversione del 7 agosto 2012, n. 135, dal 1° dicembre 2012, l'Agenzia del Territorio è stata incorporata nell'Agenzia delle Entrate, che, dalla predetta data, esercita le funzioni ed i compiti facenti capo all'Ente incorporato.

² L'articolo 64 del Decreto Legislativo 30 luglio 1999 n. 300, assegna all'Agenzia delle Entrate "*il compito di costituire l'anagrafe dei beni immobiliari esistenti sul territorio nazionale sviluppando, anche ai fini della semplificazione dei rapporti con gli utenti, l'integrazione fra i sistemi informativi attinenti alla funzione fiscale ed alle trascrizioni ed iscrizioni in materia di diritti sugli immobili*". Oltre ciò, viene stabilito il principio fondamentale di collaborazione con gli Enti locali al fine di "*favorire lo sviluppo di un sistema integrato di conoscenze sul territorio*". L'articolo 19, comma 1 del Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122, recante Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica, stabilisce l'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata che "*attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali*". Nei commi successivi è previsto l'accesso gratuito dei Comuni all'Anagrafe Immobiliare Integrata e la piena accessibilità e interoperabilità applicativa relativamente ai dati catastali, sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche, anche al fine di contribuire al miglioramento ed aggiornamento della qualità dei dati. Il comma 3 disciplina l'introduzione di un nuovo documento denominato "*attestazione integrata ipotecario-catastale*" strettamente legato alla nuova infrastruttura informativa e la progressiva implementazione di ulteriori informazioni e servizi.

³ Per i trasferimenti "*mortis causa*" si è realizzato un nuovo Modello Unico delle Successioni con il quale registrazione, trascrizione nei registri immobiliari e aggiornamento delle intestazioni catastali sono effettuati tempestivamente ed in sequenza, utilizzando i medesimi dati; ciò permette di eliminare i ritardi nell'aggiornamento del Catasto.

⁴ L'integrazione automatica dei dati è però possibile solo se l'atto di trasferimento è successivo alla data di automazione dei servizi di Pubblicità Immobiliare, compresa tra il 1986 ed il 1997 a seconda degli uffici; gli atti trascritti tra il 1970 e la data di automazione sono disponibili in formato immagine, gli atti antecedenti al 1970 sono solo su carta.

⁵ Lo scopo del processo di "marcatura" è quello di definire il livello di affidabilità dell'intestazione catastale degli immobili tenendo presente che, con riferimento ad un singolo immobile, essa è costituita dall'insieme dei soggetti che vantano un diritto reale sull'immobile. Se si definisce come titolarità l'unità elementare costituita dall'insieme immobile-soggetto-documento (diritto/quota), l'intestazione di ciascun immobile ad una determinata data sarà composta dall'insieme di una o più titolarità, trasferite mediante un documento legalmente valido. Per definire l'affidabilità di questa informazione, è necessario confrontare i dati del Catasto censuario con quelli dei registri di Pubblicità Immobiliare. Tale operazione termina con l'attribuzione, per ciascuna titolarità, di uno specifico valore che indica il livello d'integrazione fra i dati ipotecari e quelli catastali (marcatura). La procedura informatica di marcatura delle titolarità opera il raffronto delle intestazioni catastali e con dati di Pubblicità Immobiliare, costituiti dalla terna: "Soggetto, Immobile, Documento che li contiene" con il controllo aggiuntivo sul "Diritto negoziato nel documento".

Vengono analizzate le titolarità di ogni immobile all'attualità presente al Catasto nel seguente modo:

1. se la terna "Soggetto - Immobile - Documento" è presente sia al Catasto che in Pubblicità Immobiliare, si controlla la corrispondenza del diritto negoziato nel documento;
2. se non sussiste una corrispondenza della terna tra Catasto e Pubblicità Immobiliare, si effettuano verifiche più approfondite "in cascata" in relazione alle coppie "Soggetto-Documento", "Immobile-Docu-

mento” e “Soggetto-Immobile” al fine di determinare riscontri parziali della titolarità;

3. ad ogni titolarità si attribuisce un livello di integrazione, che va da LO (livello massimo d'integrazione) a L5 (livello minimo di integrazione). Le titolarità non marcate sono quelle con assenza totale di integrazione (-).

⁶ La definizione di *superficie catastale* di una u.i.u. è quella indicata nel DPR del 23 marzo 1998, n. 138.

⁷ La consistenza catastale di una u.i.u., in funzione delle categoria di appartenenza, può essere misurata, attualmente, in vani o metri quadrati.

⁸ Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 302 del 30 dicembre 2015 - Supplemento Ordinario n. 70).

⁹ Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 21, della legge n. 208/2015 si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2016. Restano salve le disposizioni previgenti per le stime riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016. Le previgenti disposizioni in materia di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima catastale per le unità immobiliari a destinazione “speciale” e “particolare” sono, sostanzialmente, rinvenibili nel paragrafo 3 nella circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, indicata dall'articolo 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.

¹⁰ A differenza di quanto avviene per le categorie degli immobili a destinazione “ordinaria” (gruppo “A” - unità abitative, uffici e studi privati; gruppo “B” - unità destinate ad uso collettivo; gruppo “C” - unità a destinazione ordinaria commerciale, pertinenze e varia) per le unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie catastali dei gruppi “D” - immobili a destinazione speciale - ed “E” - immobili a destinazione particolare, l'articolo 8 del Regolamento per la formazione del Catasto Edilizio Urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, prevede che non venga eseguita la suddivisione in “classi” e, a norma dell'articolo 30 dello stesso Regolamento è stabilito, inoltre, che *“Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8. Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità”*.

¹¹ Articolo 1, comma 22, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - *“A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21”*. Per la previsione di cui al comma 22 è stata introdotta una particolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale denominata “Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”, non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito in Catasto, finalizzata a rideterminare la rendita catastale escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che non sono più oggetto di stima diretta. A tale tipologia è automaticamente connessa la causale “Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”, riportata in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento.

¹² Articolo 1, comma 23, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - *“Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, per gli atti di aggiornamento di cui al comma 22 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016”*. Si tratta di una disposizione che, con riguardo all'imposta municipale propria, di cui all'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 2016, anticipa, al 1° gennaio 2016, gli effetti fiscali delle variazioni catastali, rese ai sensi dell'articolo 1, comma 22, della Legge, per la rideterminazione della rendita catastale delle unità immobiliari già censite

nelle categorie catastali dei gruppi D e E, laddove presentate in Catasto entro il 15 giugno 2016, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine.

¹³ Articolo 1, comma 23, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 – *“Entro il 30 settembre 2016, l’Agenzia delle entrate comunica al Ministero dell’economia e delle finanze, con riferimento agli atti di aggiornamento di cui al comma 23, i dati relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte e a quelle già iscritte in catasto dal 1° gennaio 2016; il Ministro dell’economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell’interno, emana, secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, entro il 31 ottobre 2016, il decreto per ripartire il contributo annuo di 155 milioni di euro attribuito ai comuni a titolo di compensazione del minor gettito per l’anno 2016. A decorrere dall’anno 2017, il contributo annuo di 155 milioni di euro è ripartito con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell’interno e secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare, entro il 30 giugno 2017, sulla base dei dati comunicati, entro il 31 marzo 2017, dall’Agenzia delle entrate al Ministero dell’economia e delle finanze e relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte nel corso del 2016 ai sensi del comma 22 e a quelle già iscritte in catasto al 1° gennaio 2016”*.

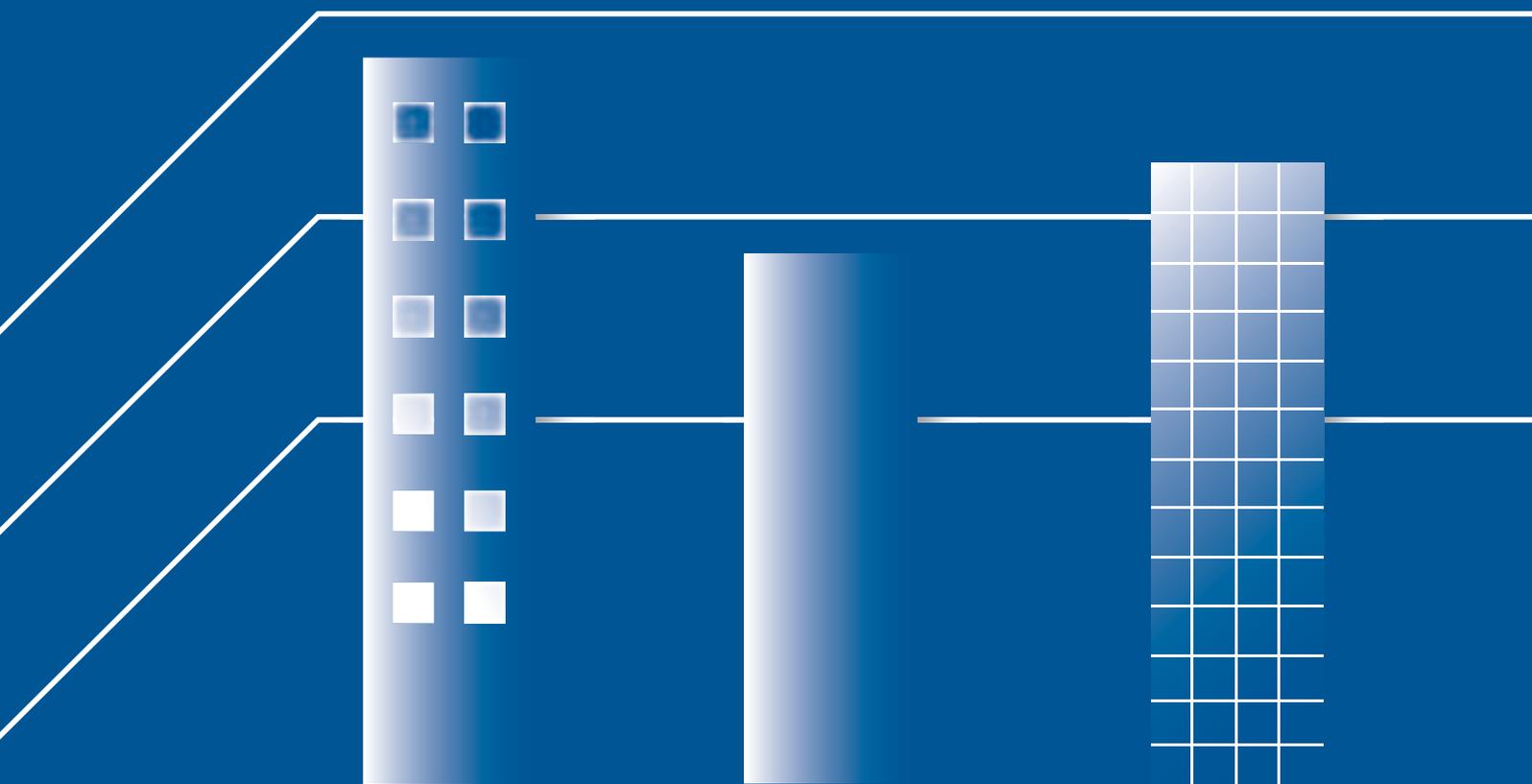
¹⁴ Ciascuna destinazione d’uso contenuta nell’elenco di riferimento è compatibile con una sola categoria catastale, mentre a ciascuna categoria catastale può corrispondere una pluralità di destinazioni d’uso.

¹⁵ La tabella delle “destinazioni d’uso”, introdotte dalla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, è contenuta nelle “istruzioni operative” allegate alla nuova versione 4.00.3 della procedura Docfa, disponibili sul sito internet dell’Agenzia.

¹⁶ Con il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate, n. 39724 del 29 marzo 2013, sono state disciplinate le modalità di interscambio tra l’Agenzia delle Entrate e i Comuni dei dati inerenti la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte nel Catasto Edilizio Urbano. Già dal 2013 i Comuni possono segnalare errori di superficie riscontrati su immobili presenti nella banca dati catastale.



ALLEGATI



**ALLEGATO 1****QUADRO GENERALE
DELLE CATEGORIE CATASTALI****IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA**

GRUPPO A SONO UNITÀ ABITATIVE E, NELLA CATEGORIA A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI

- A/1 Abitazioni di tipo signorile;
- A/2 Abitazioni di tipo civile;
- A/3 Abitazioni di tipo economico;
- A/4 Abitazioni di tipo popolare;
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare;
- A/6 Abitazioni di tipo rurale;
- A/7 Abitazioni in villini;
- A/8 Abitazioni in ville;
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici;
- A/10 Uffici e studi privati;
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

GRUPPO B SONO UNITÀ DESTINATE AD USO COLLETTIVO

- B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
- B/2 Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- B/3 Prigioni e riformatori;
- B/4 Uffici pubblici;
- B/5 Scuole, laboratori scientifici;
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9;
- B/7 Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

GRUPPO C SONO UNITÀ A DESTINAZIONE ORDINARIA COMMERCIALE E VARIA

- C/1 Negozi e botteghe;
- C/2 Magazzini e locali di deposito;
- C/3 Laboratori per arti e mestieri;
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- C/7 Tettoie chiuse od aperte.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE**GRUPPO D**

- D/1 Opifici;
- D/2 Alberghi e pensioni;
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili;
- D/4 Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio;
- D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**GRUPPO E**

- E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei;
- E/2 Ponti comunali e Provinciali soggetti a pedaggio;
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale;
- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia;
- E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

DESCRIZIONE DEGLI UTILIZZI DEGLI IMMOBILI

UTILIZZO	DESCRIZIONE
1	Immobile utilizzato come abitazione principale. Si considera abitazione principale quella nella quale il contribuente o i familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente.
2	Immobile, ad uso abitativo, tenuto a disposizione o dato in uso gratuito a persone diverse dai propri familiari. Si tratta, ad esempio, dell'immobile posseduto in aggiunta a quello adibito ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari
3	Immobile locato a libero mercato o patti in deroga.
4	Immobile locato in regime di «equo canone».
5	Pertinenza dell'abitazione principale dotata di rendita catastale autonoma (box, cantina, ecc.). Sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole al servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato).
6	L'immobile è utilizzato in parte come abitazione principale e in parte per la propria attività.
8	L'immobile si trova in un Comune ad alta densità abitativa ed è concesso in locazione a canone concordato in base agli Accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini (Legge n. 431/98 art. 2, comma 3, art.5, comma 2 e art. 8).
9	L'immobile non rientra in nessuno dei casi individuati con gli altri codici.
10	Abitazione o pertinenza data in uso gratuito a un proprio familiare a condizione che vi dimori abitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica; oppure unità in comproprietà utilizzate come abitazione principale di uno o più comproprietari diversi dal dichiarante.
11	L'immobile è in parte utilizzato come abitazione principale e in parte è concesso in locazione in regime di libero mercato o «patti in deroga».
12	L'immobile è in parte utilizzato come abitazione principale e in parte è concesso in locazione a canone concordato.
14	L'immobile è situato nella Regione Abruzzo e concesso in locazione a soggetti residenti o stabilmente dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 le cui abitazioni principali siano state distrutte o dichiarate inagibili.
15	L'immobile è situato nella Regione Abruzzo e concesso in comodato a soggetti residenti o stabilmente dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 le cui abitazioni principali siano state distrutte o dichiarate inagibili.
16	L'immobile è di proprietà di società semplici imponibile ai fini Irpef (fabbricati locati o con esenzione IMU).
17	L'immobile è di proprietà di società semplici non imponibile ai fini Irpef (fabbricati non locati senza esenzione IMU).

In collaborazione con

