



7 □ 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.

7.1 LE FONTI INFORMATIVE

La mappa del patrimonio immobiliare è stata realizzata attraverso l'elaborazione di 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);
- la banca dati dei versamenti dell'Imposta Comunale sugli Immobili;
- la banca dati dei versamenti dell'Imposta Municipale;
- la banca dati del registro.

Sono state acquisite da fonte Istat informazioni di carattere territoriale a livello comunale. 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 2010.

7.1.1 CATASTO EDILIZIO URBANO

La banca dati del Catasto Edilizio Urbano gestita dall'Agenzia del Territorio 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 31/12/2010, 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 2010, anno di riferimento dell'analisi; nello specifico sono state estratte dalla banca dati catastale le unità immobiliari rilevate a fine 2010 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 ed E, le uniche produttive di redditi e rilevabili dalle dichiarazioni dei redditi. 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 è demandata al regolamento ed all'amministrazione del condominio e per le quali il catasto non rileva i soggetti intestatari.

Le unità immobiliari oggetto di analisi e rilevate sull'intero territorio nazionale risultano pari a oltre 62,8 milioni (60,2 senza gruppo F). I soggetti intestatari in Catasto risultano circa 30,4 milioni, per il 97,8% persone fisiche e per il 2,2% persone non fisiche (società, enti, fondazioni, ecc.).

7.1.2 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio rileva, sull'intero territorio nazionale e con periodicità semestrale, 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 di mercato degli immobili. Pertanto, ciascun comune dell'intero territorio nazionale è suddiviso in zone omogenee (zone OMI) nelle quali si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. In ciascuna zona sono rilevati, su base campionaria, i valori medi di mercato dei fabbricati distinti 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 la stima del valore di mercato sulla base delle quotazioni rilevate nel

2° semestre 2010, sono considerate unità a destinazione abitative tutte le unità censite in catasto nel gruppo A ad eccezione della categoria A/10. Per quanto concerne le pertinenze residenziali, si precisa che nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 e C/7 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) sono censite non solo le cantine, i box ed i posti auto asserviti alle abitazioni ma anche altre fattispecie. Per questo sono state considerate come pertinenze residenziali le unità censite in C/2 con consistenza catastale non superiore ai 30 m², e le unità censite nelle categorie C/6 e C/7 con consistenza non superiore a 50 m².

Per la stima del valore di mercato delle unità del gruppo A, la cui consistenza catastale è espressa in vani, si è proceduto, innanzitutto, ad una stima delle superfici (m²) delle abitazioni secondo la metodologia di seguito esposta.

La banca dati catastale contiene, per circa il 91% delle unità del gruppo A, la misura della superficie lorda calcolata secondo i criteri definiti nel DPR 138/98. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune e per ogni categoria catastale, la dimensione media in m² del vano. Il calcolo è stato effettuato nei soli casi in cui il campione di unità corredate da superficie ai sensi del DPR 138/98 risultava pari almeno al 25% dell'universo corrispondente, sempre in ambito comunale, e comunque maggiore di 50 unità.

Inoltre, applicando la stessa regola, è stata determinata per ciascun comune la superficie media del vano per la destinazione abitativa, senza la distinzione della singola categoria catastale.

La superficie di ciascuna unità del territorio nazionale è stata stimata moltiplicando la consistenza in vani per la superficie media del vano rilevata nello specifico comune e per la relativa categoria (quando calcolata) ovvero per la destinazione abitativa.

Per ciascuna unità, quindi, sulla base della delimitazione dei perimetri delle zone OMI sulla cartografia catastale, si è determinata la zona OMI di appartenenza. Tale operazione ha avuto esito positivo per circa l'87% delle unità.

Nota la localizzazione delle abitazioni nella zona OMI, ad ogni unità è stato attribuito, come valore unitario (€/m²), la media delle quotazioni rilevate nella zona (nel 2° semestre 2010) relativamente alle tipologie residenziali. Alle unità per le quali non è stato possibile individuare la localizzazione nella zona OMI è stato attribuito come valore unitario il valore medio comunale delle quotazioni (2° semestre 2010) relative alle tipologie residenziali, ponderate con la superficie abitativa delle diverse tipologie. Alle unità pertinenziali è stato attribuito, secondo il procedimento sopra descritto, il valore delle unità abitative operando un opportuno ragguaglio delle superfici. Per i depositi pertinenziali (C/2) la superficie considerata è pari al 25% della superficie reale. Per i box e posti auto (C/6, C/7) la superficie considerata è pari al 65% della superficie reale. In altri termini i depositi e i box/posti auto pertinenziali hanno un valore unitario pari, rispettivamente, al 25% e al 65% del valore unitario dell'abitazione di cui sono pertinenze.

7.1.3 LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2011 (anno d'imposta 2010) 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 del 15%, comune di ubicazione dell'immobile, valore imponibile fiscale ai fini Irpef, ICI dovuta per il 2010).

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:

- 20,5 milioni di contribuenti con reddito da fabbricato dichiarato;
- 12,8 milioni di persone fisiche rilevate da CUD;
- 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.

7.1.4 I VERSAMENTI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

A partire dall'anno di imposta 2007, ultimo anno in cui era dovuto il versamento ICI per abitazione principale, il dipartimento delle finanze ha acquisito, sulla base del decreto interdirigenziale del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 10 dicembre 2008, le informazioni relative alle riscossioni ICI. I dati forniti dai Comuni e dagli agenti della riscossione per l'anno di imposta 2007 hanno consentito di acquisire informazioni sia sul gettito dell'ICI per l'abitazione principale, sia su altre componenti del gettito complessivo. I versamenti pervenuti sono stati poi integrati con le riscossioni effettuate tramite delega F24 già presenti nel sistema informativo. Nel bollettino di versamento il contribuente riporta:

- il codice fiscale;
- il Comune in cui sono situati gli immobili;
- la modalità del pagamento, ovvero acconto, saldo o unica soluzione;
- il numero di immobili;
- l'anno di riferimento del versamento;
- l'importo complessivo versato al Comune;
- l'importo versato per causale del pagamento distintamente per abitazione principale, terreni, aree fabbricabili o per altri fabbricati.

I versamenti ICI per abitazione principale del 2007, ultima annualità in cui era previsto l'obbligo di adempimento da parte dei contribuenti, sono stati utilizzati al fine di recuperare le informazioni sull'utilizzo delle abitazioni principali e delle relative pertinenze degli immobili, limitatamente agli immobili di persone fisiche. I versamenti dell'annualità 2010 hanno consentito di integrare le informazioni fiscali sugli immobili dei contribuenti proprietari.

Sono stati oggetto di elaborazione oltre 15 milioni di contribuenti con versamenti ICI relativi alle abitazioni principali e all'anno d'imposta 2007 e oltre 12,4 milioni di contribuenti con versamenti relativi all'anno d'imposta 2010.

7.1.5 I VERSAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE

L'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 ha anticipato, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, l'IMU, Imposta Municipale Unica sugli immobili prevista dal Federalismo fiscale.

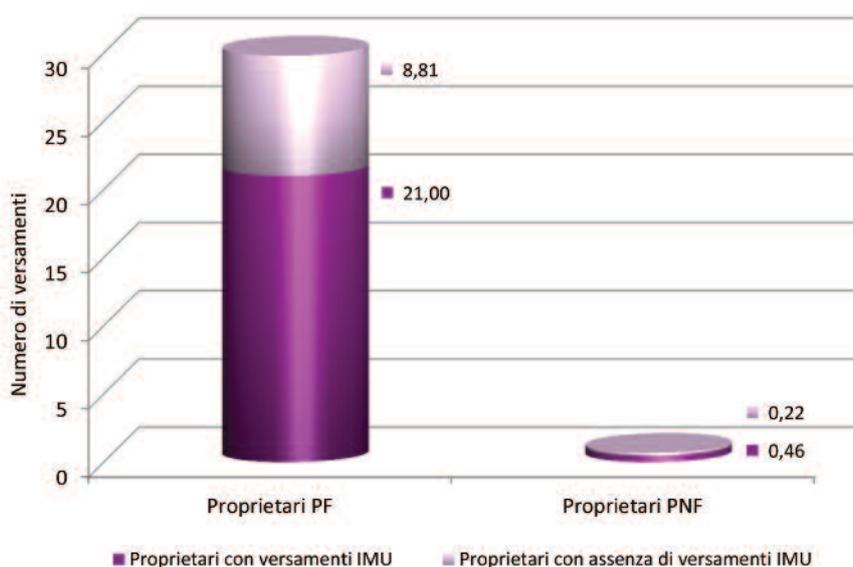
L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa e si calcola applicando al valore dell'immobile l'aliquota base dello 0,76 % ridotta al 0,4 % per l'abitazione principale e per le relative pertinenze.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 ad abitazione, e, limitatamente agli anni 2012 e 2013, ulteriori 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni.

Sono stati oggetto di elaborazione oltre 62 milioni di versamenti della nuova imposta municipale riferiti al versamento di acconto scaduto a luglio 2012. La proiezione a tutto il 2012 dei versamenti effettuati dai contribuenti è stata poi integrata con i proprietari di immobili.

Sono stati riconciliati i versamenti per il 90% dei contribuenti IMU nell'anno 2012, l'ulteriore 10% si riferisce a contribuenti che non risultano proprietari di immobili nel 2010. Gli abbinamenti con i versamenti IMU riferiti ai fabbricati ovvero abitazione principale, fabbricati rurali ed altri fabbricati, hanno riguardato 21 milioni di proprietari PF e 0,4 milioni di proprietari PNF.

Figura 7.1 I versamenti IMU dei proprietari di immobili



La rappresentazione grafica è espressa in milioni di contribuenti

7.1.6 LA BANCA DATI DEGLI ATTI DEL REGISTRO

La banca dati del registro contiene 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 mortis causa e contengono i riferimenti catastale dell'immobile trasferito. A partire da luglio 2010 l'indicazione dei riferimenti catastali dell'immobile, foglio numero e subalterno è diventata obbligatoria anche per la registrazione degli atti di locazione.

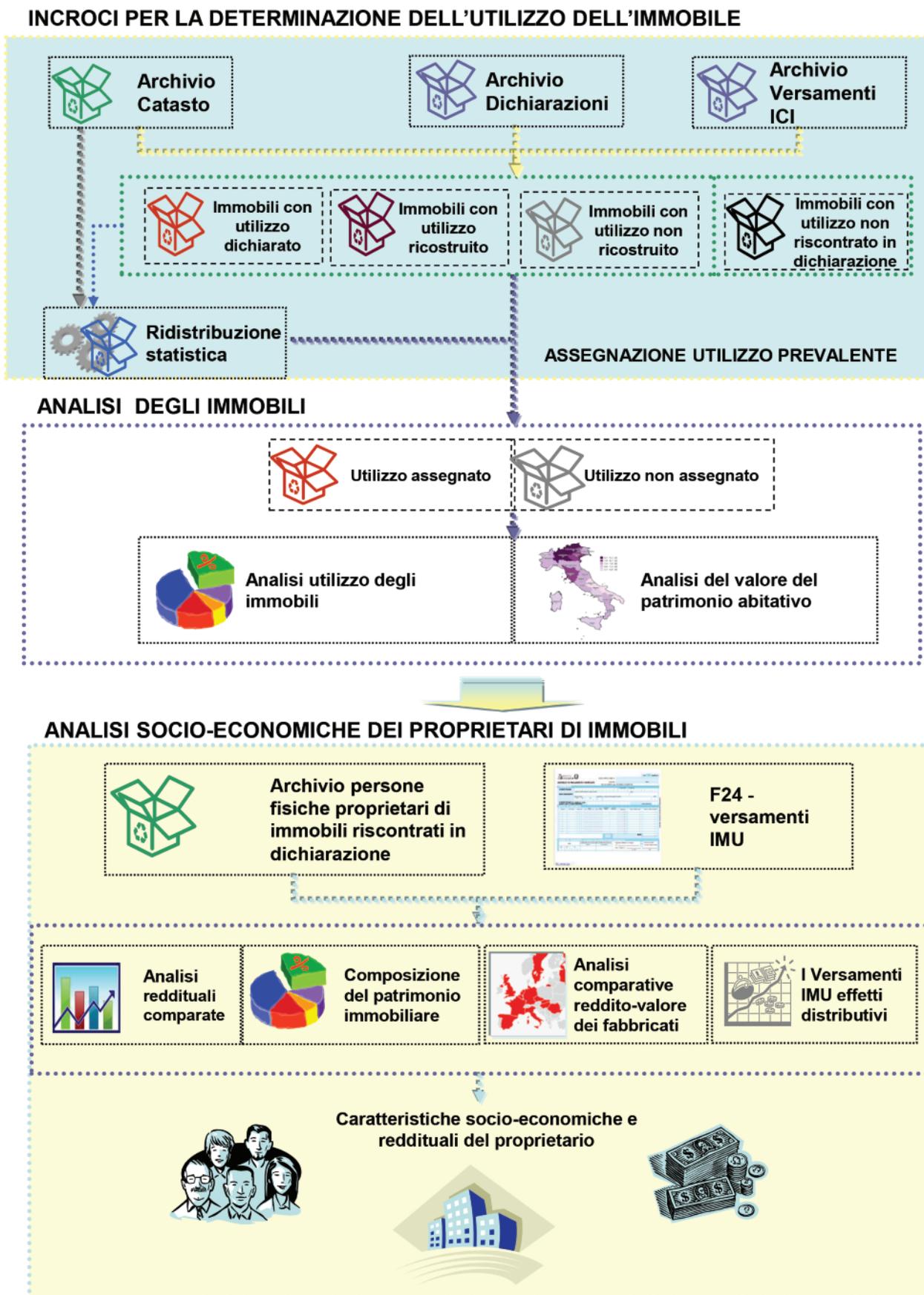
Il contenuto informativo della banca dati riguarda, oltre alla natura dell'atto e all'ammontare del valore oggetto di trasferimento o locazione, i negozi che descrivono il tipo di trasferimento ed i soggetti che partecipano all'atto sia come "dante causa" che come "avente causa".

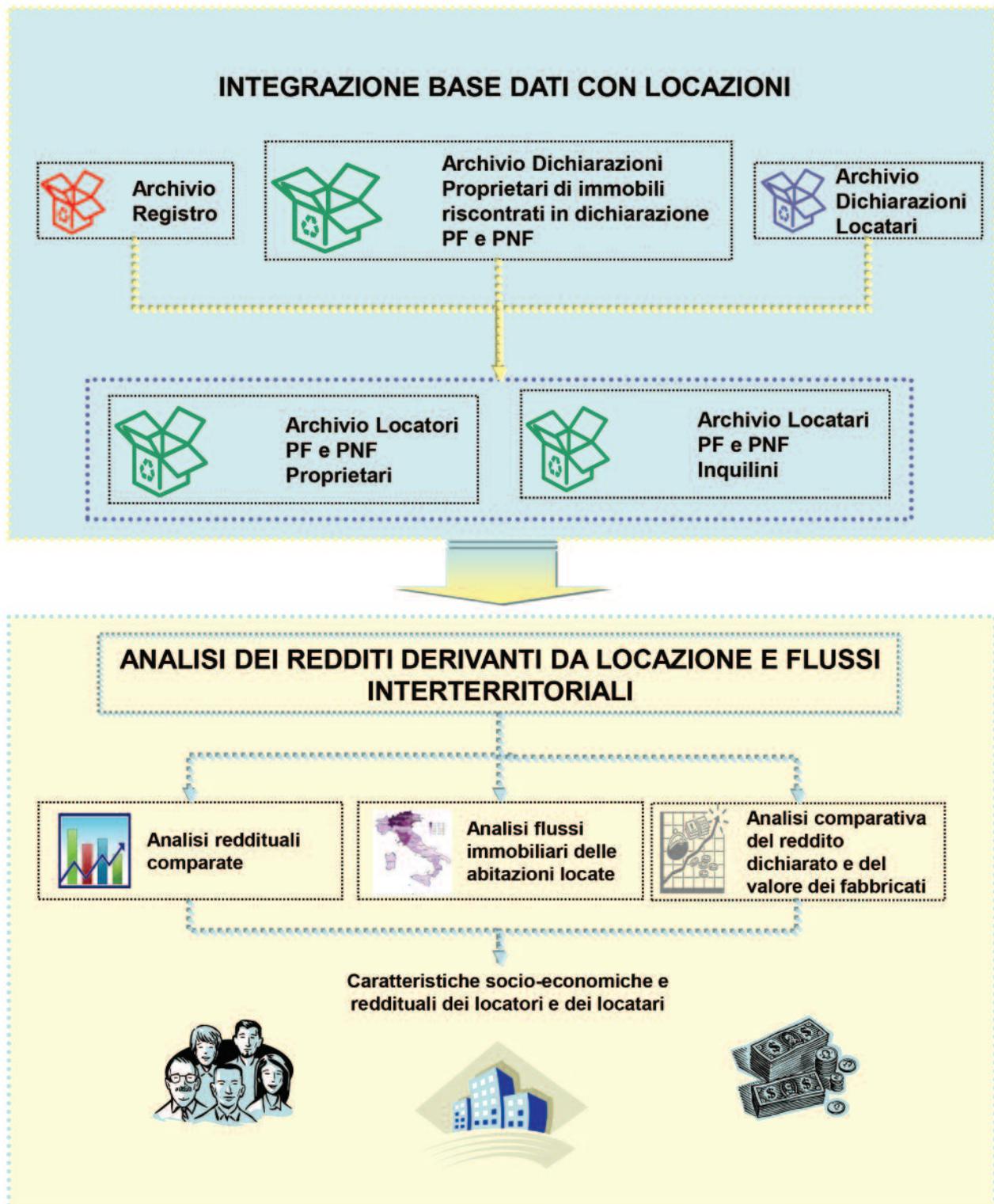
7.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI

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.

Figura 7.2 Il matching tra le banche dati





7.2.1 LA DETERMINAZIONE DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

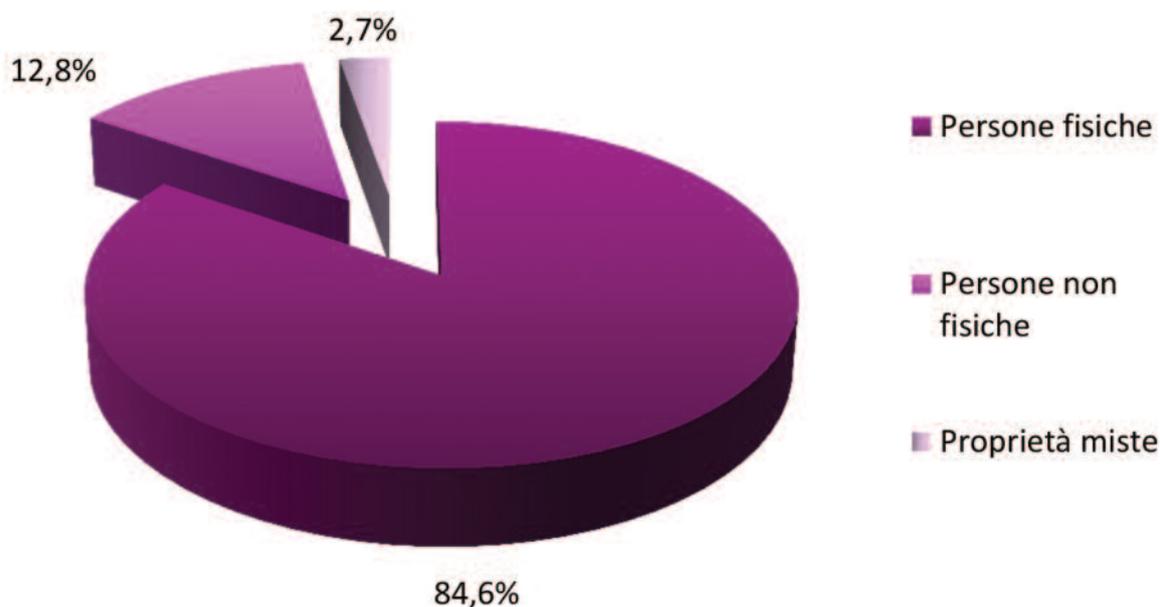
Filo conduttore nella costituzione della banca dati immobiliare integrata è il codice fiscale del proprietario e, ove possibile, anche le ulteriori informazioni collegate all'immobile, quali rendita e comune di ubicazione. Il punto di partenza della mappa degli immobili è la titolarità sull'unità immobiliare (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 62,8 milioni di immobili con la proprietà ripartita tra persone fisiche, per 53 milioni di immobili, società per 8 milioni di immobili e con proprietà miste per 1,8 milioni di immobili. Gli immobili sono frazionati in 112 milioni di quote di possesso (il 90% appartenenti alle persone fisiche ed il 10% alle società).

Figura 7.3 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 (1,8 milioni) 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 94% delle quote con codice fiscale valido per persone fisiche ed il 74% 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 64% 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 30%.

Un passo successivo è stato l'abbinamento mediante il solo codice fiscale, che ha portato a raccordare un ulteriore 8% 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 13% dei contribuenti con il 9% 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 ICI risultanti per l'anno di imposta 2007, ultima annualità con obbligo del versamento per l'abitazione principale. La presenza congiunta delle seguenti evidenze:

- versamenti ICI effettuati dal soggetto anche 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 1,2 milioni di quote (0,4 per abitazione principale e 0,7 per le pertinenze), consentendo l'attribuzione di utilizzo per abitazione principale a quasi lo 1,3% di persone fisiche.

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 3 milioni di quote (5%) (2 per abitazione principale e 1 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 18% 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 locato;
3. immobile a disposizione;
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.

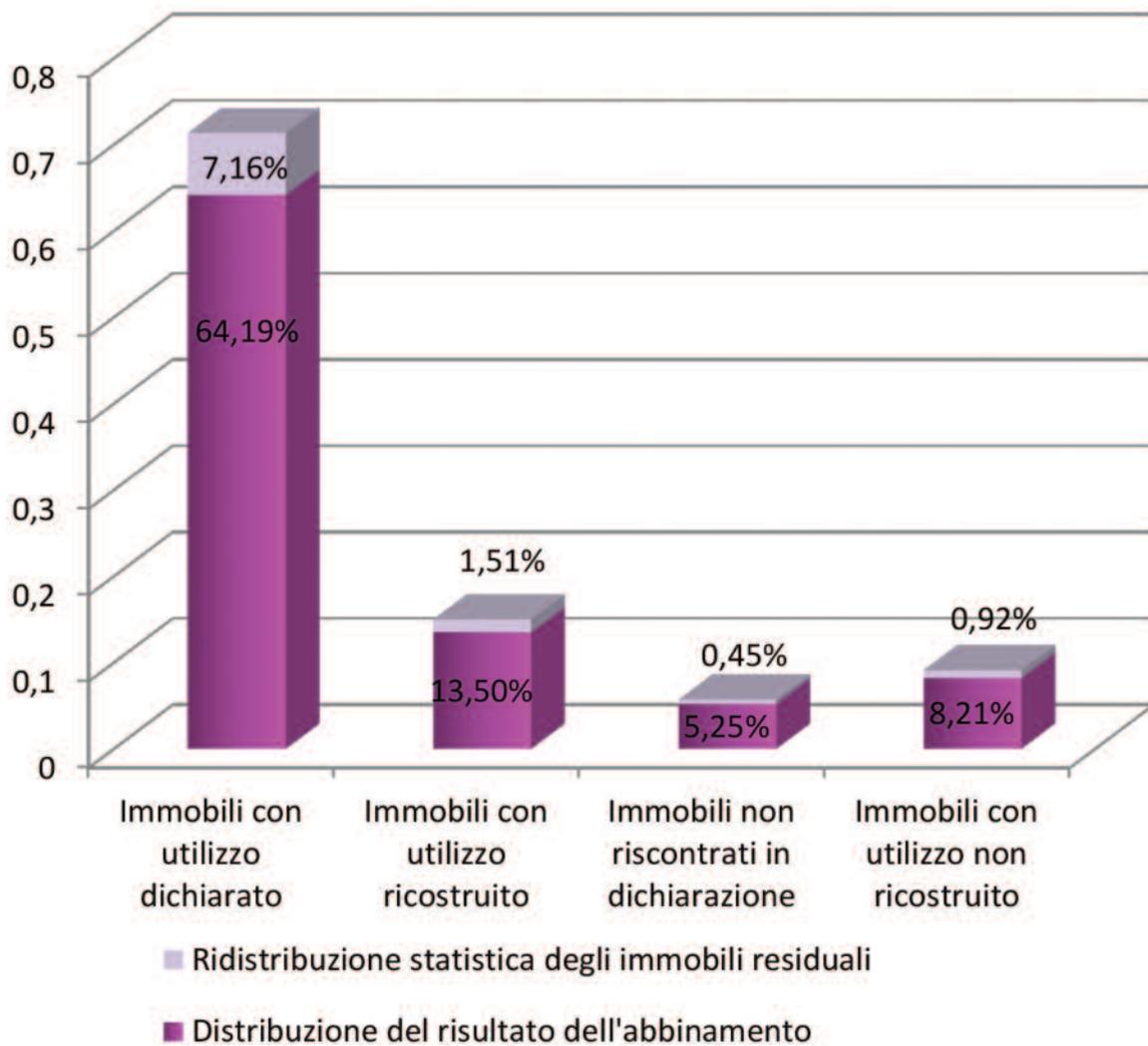
In ultimo, al fine di ricomprendere nelle analisi statistiche sul patrimonio immobiliare le unità immobiliari non riscontrabili nelle fasi di abbinamento (proprietà di contribuenti non soggetti a dichiarazione, residenti all'estero, proprietà con disallineamenti delle intestazioni catastali od altro), per i casi residuali è stata effettuata una ridistribuzione statistica degli utilizzi.

Tale ridistribuzione ha riguardato l'11% di immobili operando nel seguente modo:

- a) 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;
- b) per le unità prive di codice fiscale (5,4%) assumendo che esse siano un campione casuale dell'universo rappresentato dalle restanti unità) si è adottata una ridistribuzione sui diversi utilizzi (come precedentemente ricalcolati) applicando i pesi, a livello comunale, che ciascuna tipologia presenta sul totale;
- c) per le unità immobiliari per le quali, pur presenti nell'universo dichiarativo, non è stato possibile ricostruire l'utilizzo, non si è operata alcuna ridistribuzione poiché oltre il 99% (4,7 milioni di unità) è rappresentato da immobili di proprietà di persone non fisiche, tipologia di unità per le quali l'utilizzo dichiarato è stato individuato solo per una quota non significativa.

I risultati sono presentati nella figura 7.4

Figura 7.4 Distribuzione dei risultati per l'assegnazione dell'utilizzo



7.2.2 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER ANALISI SOCIO-ECONOMICHE E FISCALI

PERSONE FISICHE

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 41,5 milioni- con i proprietari di immobili persone fisiche -oltre 30 milioni che, escludendo i titolari di nuda proprietà, si riducono a 29,8 milioni di cui 24,6 milioni di contribuenti abbinati con le dichiarazioni che rappresentano il 59% dei contribuenti italiani.

La Figura 7.5 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. Partendo dalla rendita catastale si è proceduto poi al calcolo del valore imponibile potenziale (VIP) ottenuto applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 100 per gli immobili residenziali appartenenti al gruppo A (abitazioni di vario genere con esclusione della categoria A/10) e C (magazzini, laboratori, ecc. con esclusione della categoria C/1);
- 140 per gli immobili appartenenti al gruppo B (scuole, ospedali, biblioteche, ecc.);
- 50 per gli immobili appartenenti alla categoria A/10 (uffici e studi privati) ed al gruppo D (alberghi, opifici, banche, ecc.);
- 34 per gli immobili appartenenti alla categoria C/1 (negozi e botteghe).

Utilizzando tali coefficienti moltiplicativi è stato perciò ricostruito il valore imponibile su tutti gli immobili di proprietà delle persone fisiche (incluse le abitazioni principali).

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.

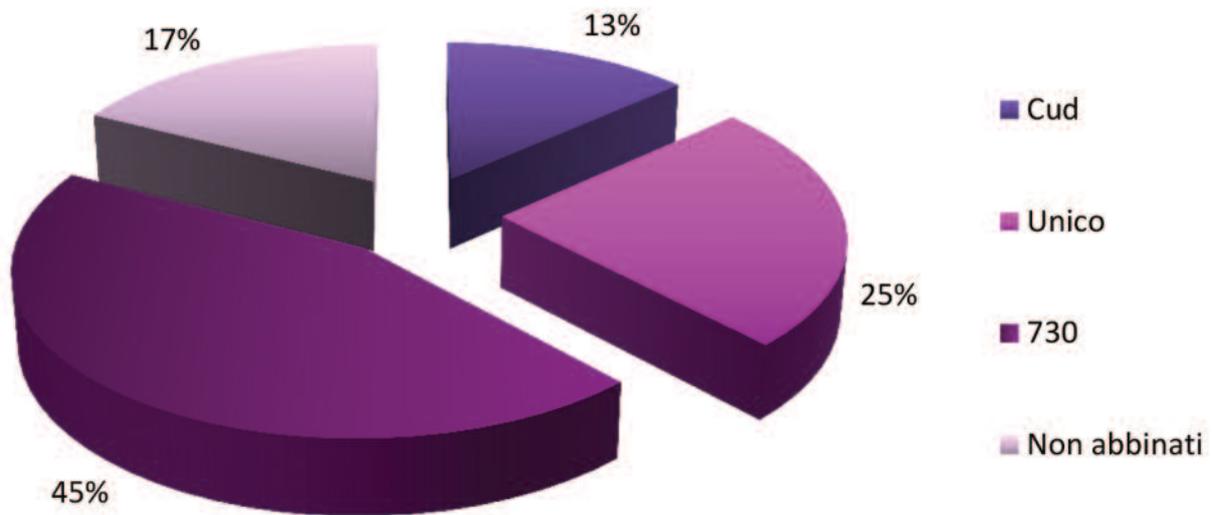
In analogia a quanto effettuato per il VIP si è proceduto con il calcolo del valore imponibile ai fini della nuova imposta municipale VIP IMU applicando alla rendita catastale rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 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;
- 60 (65 a partire dal 2013) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Utilizzando tali coefficienti moltiplicativi è stato perciò ricostruito il valore imponibile ai fini IMU su tutti gli immobili di proprietà delle persone fisiche incluse le abitazioni principali.

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 7.5 Distribuzione delle persone fisiche proprietarie di immobili

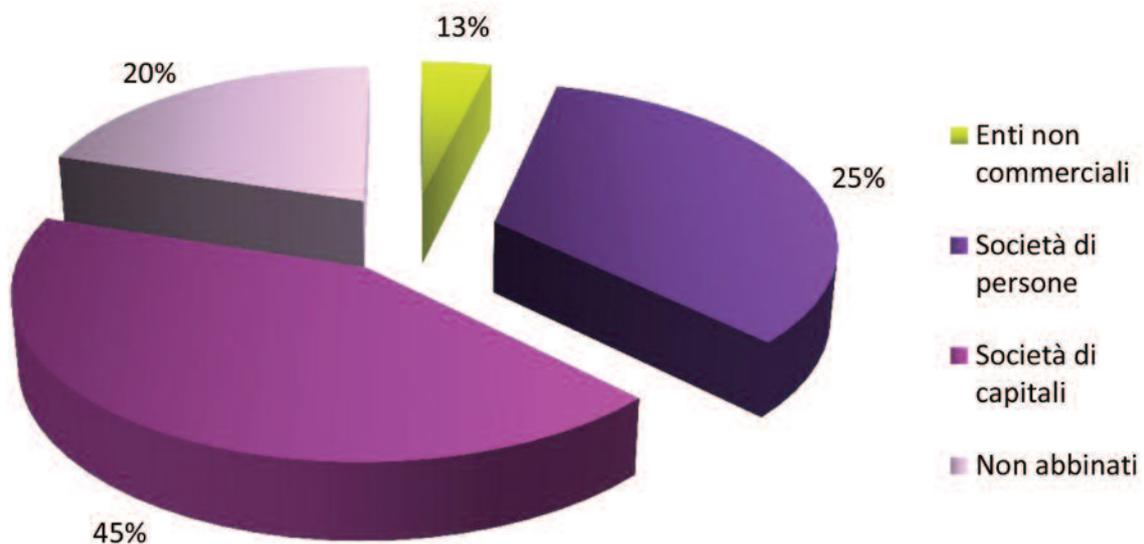


SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE

I proprietari di immobili riconosciuti in catasto sono 682.527. Di questi risultano aver presentato dichiarazione 545.489, in relazione ad un universo di oltre 2 milioni di contribuenti diversi dalle persone fisiche.

La Figura 7.6 illustra il risultato dell'abbinamento.

Figura 7.6 Distribuzione delle persone non fisiche proprietarie 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.

La banca dati degli immobili completa delle residenze degli intestatari rilevate dall'archivio dei soggetti censiti in anagrafe tributaria ha consentito l'analisi della proprietà delle abitazioni (capitolo 2) e delle abitazioni locate (capitolo 4) secondo la residenza dei proprietari.

7.2.3 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER ANALISI PER L'ANALISI DELLE LOCAZIONI

Partendo dalle locazioni e dai trasferimenti per compravendite, donazioni e successioni riferiti all'anno 2010 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, deceduto/erede) ai fini delle specifiche analisi sui flussi immobiliari contenute nel presente volume.

Per quanto concerne le locazioni di immobili sono stati analizzati i contratti di locazione in essere almeno un giorno riguarda gli atti del Registro, sono stati analizzati tutti i contratti di locazione in essere almeno un giorno nell'anno solare 2010 (oltre 5,8 milioni di contratti). 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'82% dei casi (sia per le persone fisiche che 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'89% dei casi (91% persone fisiche e 70% per i soggetti diversi dalle persone fisiche).

