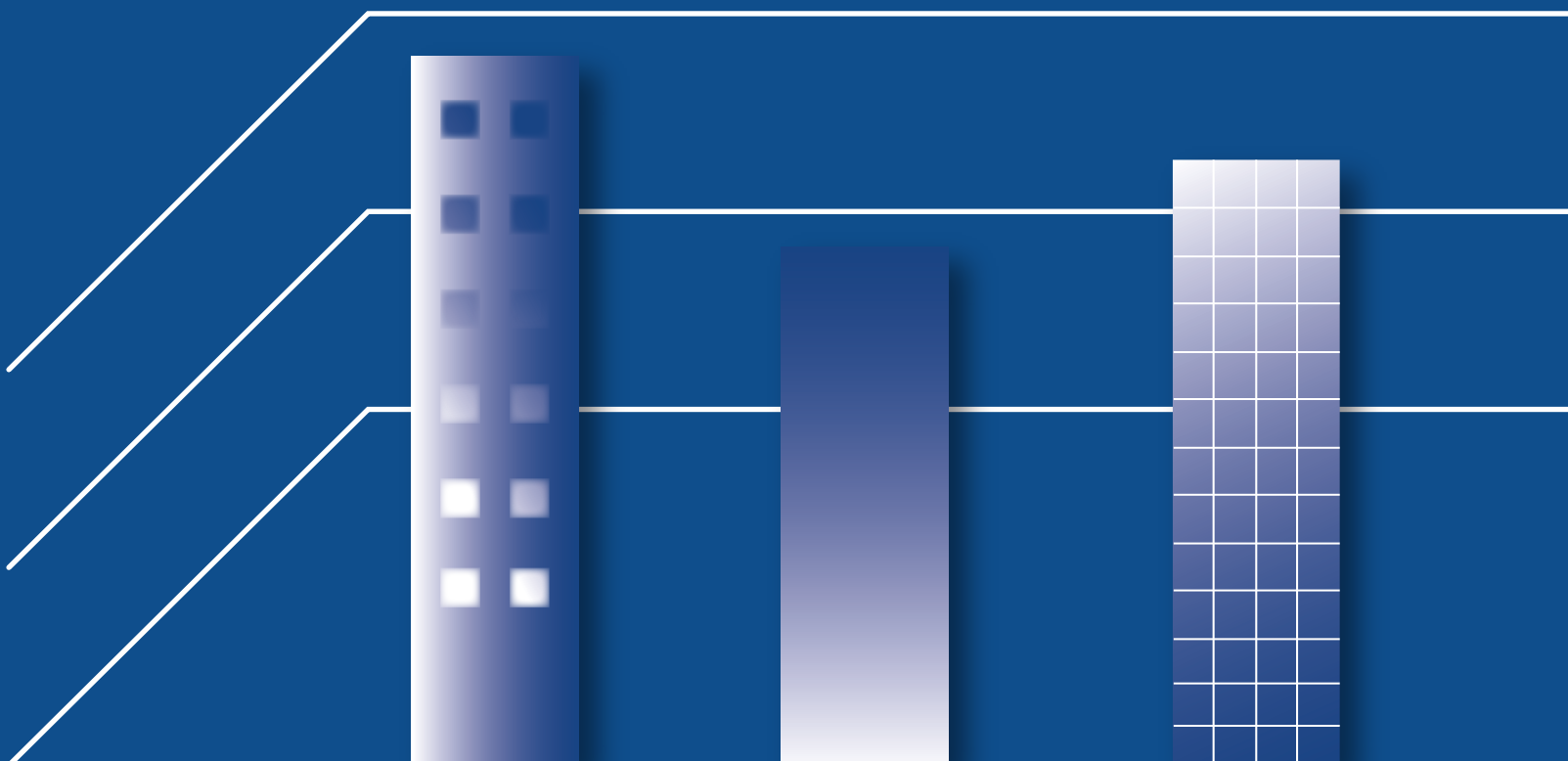


GLI IMMOBILI IN ITALIA

2023



RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE



Dipartimento
delle Finanze

**agenzia
entrate**



GLI IMMOBILI IN ITALIA

RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE



PREFAZIONE

Giovanni Spalletta

(Direttore Generale delle Finanze)

Il volume “Gli immobili in Italia”, giunto quest’anno all’ottava edizione, integra gli archivi catastali e le dichiarazioni fiscali al 2020 e aggiorna la banca dati immobiliare che include dettagli sulle caratteristiche degli immobili e dei proprietari, sulla distribuzione e sull’utilizzo del patrimonio immobiliare nel nostro Paese. Questo volume, come i precedenti, contiene importanti approfondimenti in termini di confronti internazionali, di novità fiscali che hanno interessato il settore immobiliare, e propone analisi empiriche sulla domanda delle locazioni in Italia e sulla misura agevolativa del Superbonus 110% valutandone gli effetti sul PIL, sull’occupazione e sulla finanza pubblica.

Ampia rilevanza è stata data all’evoluzione del prelievo sugli immobili e all’impatto del decentramento e dell’autonomia fiscale degli enti locali nei principali Paesi europei. In particolare, sono stati valutati gli effetti della crisi innescata dal Covid-19 sui livelli di spesa e di entrata dei principali Paesi europei e dei provvedimenti agevolativi a favore di soggetti e operatori economici proprietari di immobili operanti nei settori maggiormente colpiti dall’emergenza sanitaria.

Il patrimonio immobiliare in locazione riveste un ruolo assai rilevante sull’attività economica. Un mercato delle locazioni efficiente si riflette sul buon funzionamento del mercato del lavoro. Per valutare questi aspetti, sulla base dei dati acquisiti dall’Agenzia delle Entrate, è stata ricostruita la distribuzione dei canoni di locazione e sono state analizzate le dinamiche recenti delle locazioni di immobili ad uso abitativo per diversi segmenti dei contribuenti. Inoltre, la domanda di immobili in locazione in Italia è stata valutata attraverso un modello econometrico utile a misurare la probabilità di essere affittuario date alcune caratteristiche socio-economiche del locatario stesso e l’efficacia delle politiche di contrasto del disagio abitativo. Il modello conferma lo stretto legame tra reddito e scelte abitative in Italia: le variabili che misurano la capacità reddituale degli individui sono correlate negativamente con la probabilità di possedere a titolo di locazione l’immobile in cui si risiede. Infine, si mostra come le politiche fiscali, quali il regime agevolativo della cedolare secca, e le politiche di intervento diretto nell’offerta di abitazioni (l’Edilizia Residenziale Pubblica) hanno un impatto positivo sul mercato delle locazioni.

Particolare attenzione è stata attribuita in questa edizione all’analisi degli effetti dei bonus edilizi. Negli ultimi decenni, le misure agevolative, che inizialmente erano state indirizzate a incentivare prevalentemente interventi finalizzati all’ammodernamento e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono state estese anche alle spese sostenute per il miglioramento qualitativo degli edifici, sotto il profilo del consumo di energia e della sicurezza sismica. I maggiori e sempre crescenti oneri derivanti dalle misure agevolative hanno tuttavia richiesto nelle ultime Leggi di Bilancio alcune misure in materia di bonus edilizi volte a migliorare il disegno degli strumenti e ad assicurare una coerenza complessiva degli interventi. Tra queste, la graduale riduzione e la convergenza su livelli strutturali e sostenibili delle aliquote del beneficio di alcuni tipi di bonus è stata introdotta

per superare alcuni aspetti distorsivi, tenuto conto che nel caso specifico del Superbonus 110% la misura dell'agevolazione superava il costo dell'intervento sostenuto dal beneficiario. Data la rilevanza quantitativa delle agevolazioni in materia edilizia (ristrutturazione edilizia, riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica, Bonus facciate e Superbonus) e del loro impatto sul bilancio pubblico, ampio rilievo è stato dedicato nel volume di quest'anno all'evoluzione normativa e alle statistiche desumibili dalle dichiarazioni dei redditi sull'utilizzo di ciascuna agevolazione.

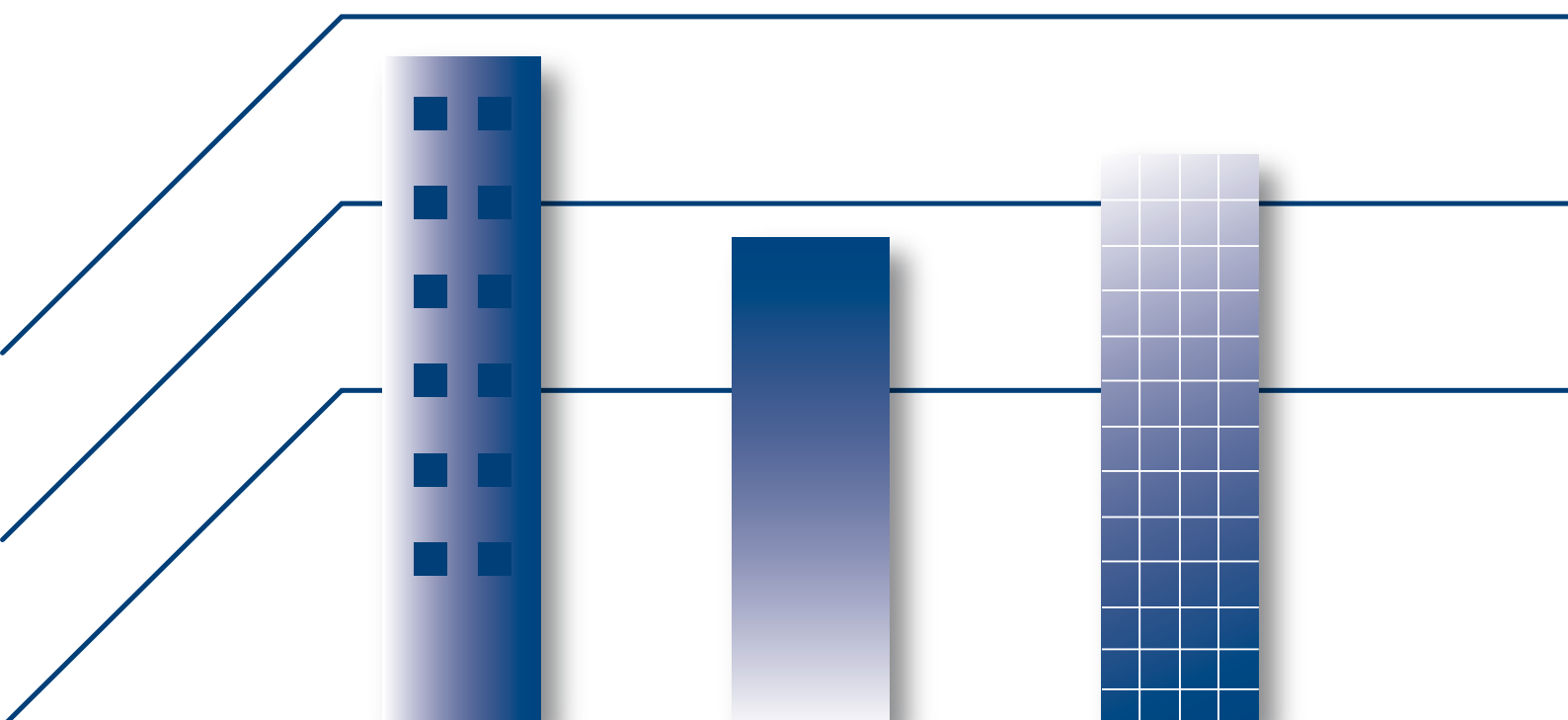
La centralità dei temi indicati per la politica economica e fiscale ha inoltre richiesto di valutare gli effetti macroeconomici sul sistema economico italiano dell'introduzione del cosiddetto "Superbonus 110", anche alla luce di un'analisi costi-benefici. Con il modello di *Computable General Equilibrium* (CGE) sviluppato dal Dipartimento delle Finanze, sono stati simulati gli effetti sul PIL, sull'occupazione e sulla finanza pubblica dell'incentivo.

Le valutazioni indicano che il Superbonus 110 ha contribuito alla crescita registrata negli ultimi anni, in particolare del settore delle costruzioni e delle attività ad esso collegate, mentre gli impatti a livello dell'intera economia sono stati più contenuti. In particolare, il contributo alla crescita economica, in termini di variazione del PIL reale, nel biennio 2021-2022 si collocherebbe intorno a 0,92 punti percentuali. Seppure larga parte degli investimenti che hanno beneficiato del Superbonus non si sarebbero verificati in assenza dell'incentivo, va comunque ricordato che, anche tenendo conto delle imposte e dei contributi sociali versati a fronte dell'aumento dell'attività del settore, gli oneri della misura per il bilancio pubblico restano comunque ingenti.

Gli studiosi e gli operatori del settore troveranno nelle pagine di questa edizione molti altri spunti per analisi nel campo economico e sociale e mi auguro che le evidenze presentate siano utili per una valutazione complessiva e prospettica delle politiche adottate sul mercato immobiliare.

Come negli scorsi anni la pubblicazione del volume "Gli Immobili in Italia" è frutto della sinergia tra il Dipartimento delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, con la preziosa collaborazione del partner tecnologico SOGEL. Agli esperti dell'Amministrazione finanziaria e ai tecnici che hanno dato il loro contributo alla predisposizione di questa edizione va il mio personale e sincero ringraziamento.

Giovanni Spalletta





PRESENTAZIONE

Ernesto Maria Ruffini

(Direttore dell'Agenzia delle Entrate)

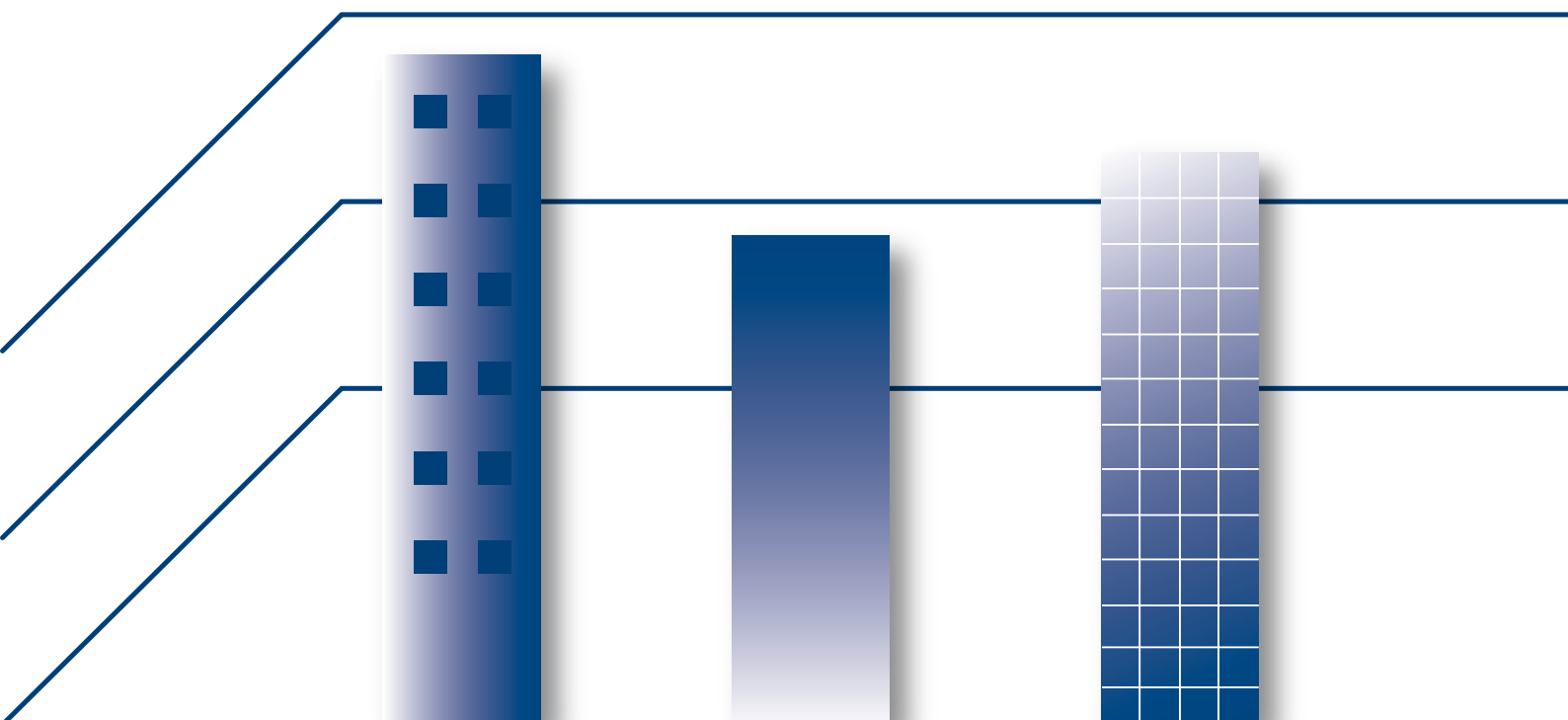
La pubblicazione *Gli immobili in Italia* - così come le altre pubblicazioni e le banche dati rese disponibili dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) - si inserisce in un contesto in cui conoscenze condivise e competenze poste "a fattor comune" vanno a beneficio di tutti: operatori, professionisti, istituti di ricerca e studiosi del settore immobiliare, pubbliche amministrazioni. E, in definitiva, del cittadino stesso.

È in quest'ottica che sono stati implementati i servizi per la fruizione dei dati catastali e di pubblicità immobiliare, così come gli applicativi per la consultazione dei valori dichiarati, che si affiancano alle più tradizionali funzionalità di interrogazione delle quotazioni Omi.

Giunto all'ottava edizione, il rapporto *Gli immobili in Italia* è curato dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'Economia e dall'Agenzia delle Entrate, alla quale il Testo Unico Bancario affida il compito di assicurare, tramite l'Osservatorio, il controllo statistico del mercato immobiliare residenziale.

Attraverso il quadro statistico presentato, che comprende i dati gestiti dall'Agenzia (catasto, pubblicità immobiliare Omi, registro) e la banca dati integrata della proprietà immobiliare curata dal Dipartimento, viene offerto un importante contributo alla conoscenza degli aspetti strutturali dello stock immobiliare.

Ernesto Maria Ruffini



**IL LAVORO È STATO COORDINATO DA:**

Gianni Guerrieri (Direttore centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

Maria Teresa Monteduro (Direttore della Direzione studi e ricerche economico fiscali, Dipartimento delle Finanze)

IL GRUPPO DI LAVORO OPERATIVO È STATO COSTITUITO DA:

Maurizio Festa (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Capo Settore Osservatorio Mercato Immobiliare)

Erika Ghirardo (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Capo Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)

Isidora Barbaccia (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)

Marco Carotenuto (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VIII)

Marco Manzo (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VII)

Alessio Baldassarre (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)

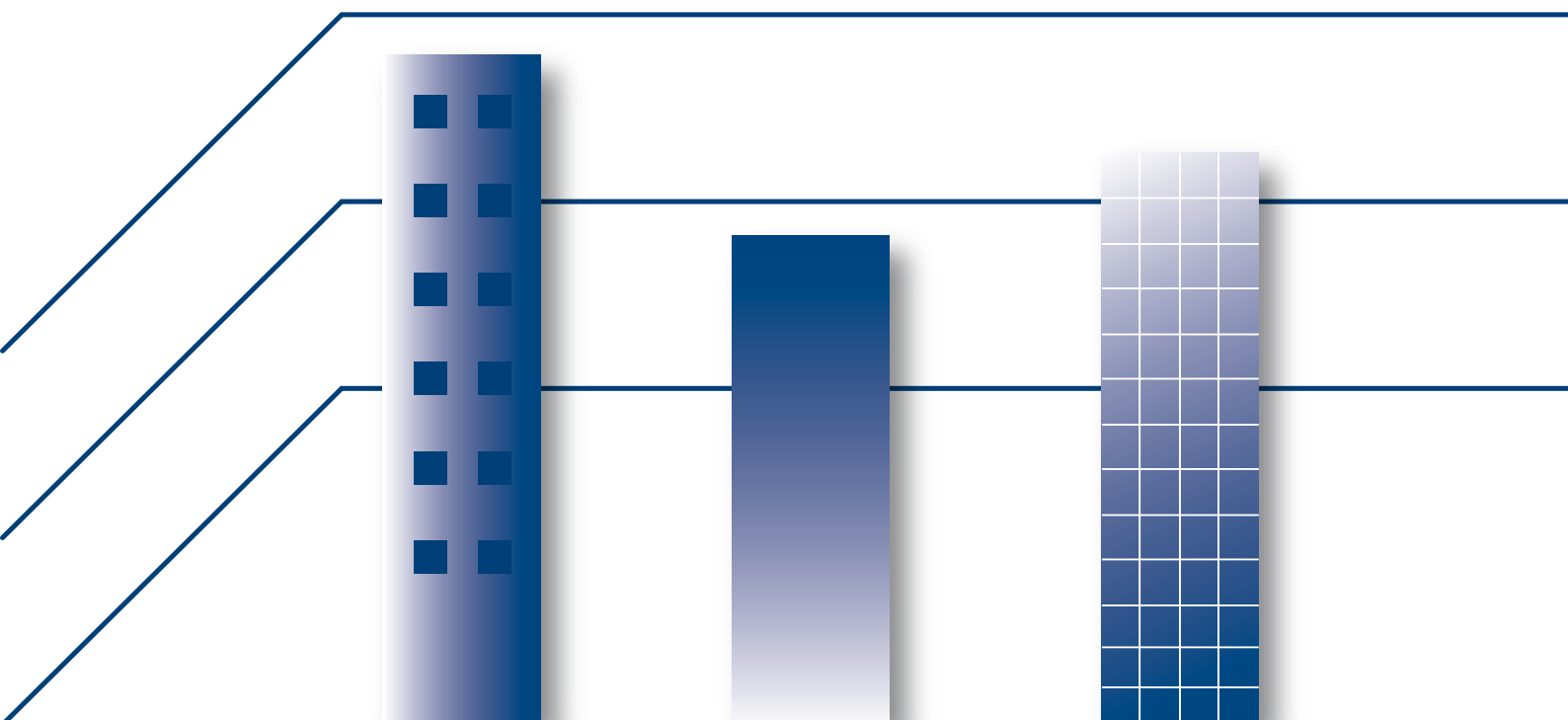
Danilo Carullo (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII)

Giacomo Antonio Di Fazio (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)

Maurizio Salvatori (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)

Valerio Ferdinando Calà (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VII)

Carlo Orecchia (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VII)





PREMESSA	10
1. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI	14
1.1 DATI NAZIONALI	14
1.2 DATI TERRITORIALI	20
APPENDICE STATISTICA	39
2. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO	54
2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E REGIONI)	55
2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI	68
2.3 GRANDI CITTÀ	70
2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI	70
APPENDICE STATISTICA	76
3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	82
3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA	82
3.2 COMPOSIZIONE DEL VALORE FISCALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	85
3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	86
3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI	91
3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI	97
3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE	99
APPENDICE STATISTICA	103

4. FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA E IN EUROPA	116
4.1 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI	
4.2 IL PRELIEVO IMMOBILIARE PER LIVELLI DI GOVERNO	122
4.3 IL PRELIEVO IMMOBILIARE IN ITALIA	129
4.4 LA CRISI COVID-19 E LE PRINCIPALI MISURE AGEVOLATIVE RELATIVE ALLA TASSAZIONE IMMOBILIARE	132
5. LE LOCAZIONI DELLE ABITAZIONI	142
5.1 ANALISI DELLO STOCK DEGLI IMMOBILI ABITATIVI LOCATI	144
5.2 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATORI	148
5.3 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATARI	153
5.4 UN'ANALISI EMPIRICA DELLA DOMANDA DI ABITAZIONI IN LOCAZIONE IN ITALIA	159
6. I BONUS EDILIZI: EVOLUZIONI RECENTI E ANALISI DEGLI EFFETTI ECONOMICI	172
6.1 AGEVOLAZIONI PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	174
6.2 BONUS FACCIATE	185
6.3 DETRAZIONE 110% (SUPERBONUS)	189
APPENDICE METODOLOGICA	201
7. NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE	212
7.1 LE FONTI INFORMATIVE	212
7.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI	220
7.3 SPESE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	228
7.4 APPROFONDIMENTO SU STOCK DI ABITAZIONI LOCATE	229
ALLEGATO	231
Allegato 1 QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI	232
Allegato 2 DESCRIZIONE DEGLI UTILIZZI DEGLI IMMOBILI	234

PREMESSA

Il volume «*Gli Immobili in Italia*», giunto quest'anno alla sua ottava edizione, propone un quadro statistico aggiornato della ricchezza, dei redditi, degli utilizzi e dei valori imponibili del patrimonio immobiliare italiano censito nel 2020. Questo volume, in linea con le precedenti pubblicazioni, contiene alcuni approfondimenti quali i confronti internazionali, le novità fiscali che hanno interessato il settore immobiliare, un'analisi più approfondita sulle locazioni ed in particolare un'analisi empirica della domanda delle locazioni in Italia e, infine, una valutazione del Superbonus sull'economia italiana in termini di PIL, occupazione ed effetti sulla finanza pubblica.

In particolare, nel primo capitolo sono descritti i dati sugli utilizzi degli immobili di proprietà delle persone fisiche, disaggregati per area geografica e per le tre principali aree metropolitane (Roma, Milano e Napoli) e sono presentate analisi su specifiche zone del territorio comunale sulla base delle classificazioni e aggregazioni dei valori OMI.

Il secondo capitolo è dedicato all'analisi del valore del patrimonio abitativo, valutato sulla base dell'ubicazione degli immobili. Per le tre grandi città oggetto di analisi, si presentano 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.

In linea con le precedenti edizioni, le analisi del capitolo 3 sono dedicate alla distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale, classificato sulla base del luogo di residenza e delle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari. In particolare, per i proprietari di immobili che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2020, l'integrazione puntuale dei dati catastali e dichiarativi consente di determinare sia il reddito dichiarato e la relativa imposta sia le grandezze utili al calcolo del patrimonio immobiliare, quale il valore catastale impiegato nel calcolo delle basi imponibili dei tributi applicati agli immobili (VIP o Valore Imponibile Potenziale) e il Valore Stimato di Mercato (VSM).

Il capitolo 4 presenta l'evoluzione temporale e la ripartizione tra i vari livelli di governo del prelievo sugli immobili in Italia e nei principali Paesi europei e l'impatto della tassazione immobiliare sull'autonomia fiscale degli enti locali. Con l'obiettivo di aggiornare le dinamiche delle scelte di decentramento nei Paesi Ocse, viene illustrata la ripartizione delle fonti di finanziamento tra i vari livelli di governo, analizzando, in particolare, l'andamento e la distribuzione delle entrate complessive nei Paesi federali e in quelli unitari. Queste dinamiche sono analizzate alla luce degli effetti della crisi innescata dall'emergenza da COVID-19 sui livelli di spesa e di entrata dei principali Paesi europei e dei provvedimenti agevolativi adottati in Italia per mitigare le ripercussioni negative sui soggetti operanti nei settori maggiormente colpiti dall'emergenza sanitaria.

Il capitolo 5 è dedicato all'analisi dello stock delle locazioni immobiliari. In particolare, le analisi sono basate sull'integrazione puntuale della banca dati dei contratti di locazione attivi nel 2020 e dei dati dichiarativi al fine di costruire un *dataset* che include sia le caratteristiche soggettive dei locatori e dei locatari sia le variabili relative agli immobili, quali la superficie, il Valore Stimato di Mercato (VSM) nonché i canoni annui di locazione. Il capitolo sviluppa, inoltre, un'analisi empirica della domanda delle locazioni in Italia attraverso un modello econometrico che misura la probabilità di prendere in locazione un immobile date alcune caratteristiche socio-economiche del locatario quali genere, cittadinanza, stato civile, titolo studio, tipologia nucleo familiare e politiche di contrasto al disagio abitativo.

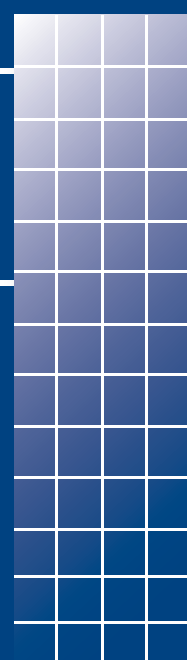
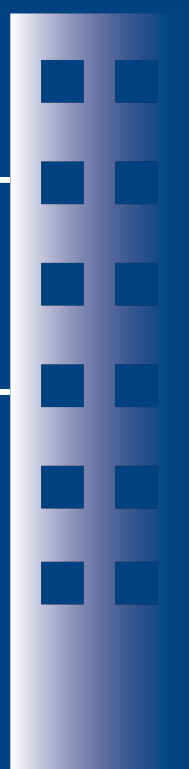
Il sesto capitolo presenta l'evoluzione normativa dei bonus edilizi (*Ecobonus*, *Sismabonus*, *Ristrutturazione edilizia* e *Bonus facciate*) e riporta un'analisi quantitativa delle detrazioni e della spesa per lavori di ristrutturazione indicati nelle dichiarazioni dei redditi per l'anno di imposta 2020. L'ultima sezione del capitolo illustra i risultati di una stima macroeconomica degli effetti legati all'introduzione del cosiddetto "Superbonus 110". Con l'obiettivo di valutare la misura agevolativa sotto il profilo dell'analisi dei costi e dei benefici associati all'utilizzo del Superbonus, sono presentati i risultati dell'introduzione del Superbonus sul sistema economico italiano utilizzando un modello di *Computable General Equilibrium (CGE)* che consente di simulare gli effetti di uno *shock* economico o fiscale sul PIL, sull'occupazione e sulla finanza pubblica. Le analisi mostrano che la misura agevolativa ha determinato un effetto espansivo sul PIL e sull'occupazione, tenuto conto anche che è stata finanziata in deficit e non sono state previste misure compensative a copertura.

Conclude il volume il settimo capitolo dedicato ai criteri e ai metodi utilizzati nell'elaborazione dei dati. Gli aspetti metodologici, l'elaborazione dei dati oggetto del volume e l'*editing* sono state curate, come di consueto, dal partner tecnologico 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 7. 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 2020.

È opportuno sottolineare in premessa che l'integrazione tra informazioni catastali e informazioni contenute nelle dichiarazioni dei redditi dà luogo a 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 Catasto¹, 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 Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare» dell'Agenzia delle Entrate.

Lo stock di riferimento, che considera le sole unità censite con attribuzione di rendita e al netto dei beni comuni censibili, ammonta a circa 66 milioni di unità immobiliari alle quali è attribuita una rendita catastale di circa 37,7 miliardi di euro.

1.1.2 UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Con riferimento agli utilizzi degli immobili, le dichiarazioni dei redditi in particolare delle persone fisiche, 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	Immobili a disposizione (codice 2)
IMMOBILI LOCATI	Locato in libero mercato (codice 3) Locato equo canone (codice 4) Locato in base accordi locali (codice 8) Immobile in Abruzzo dato in locazione a residenti (codice 14) Immobile locati di società semplice (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 motivi: o perché l'immobile non ha trovato riscontro in alcuna dichiarazione dei redditi o perché non è stato possibile attribuirgli un utilizzo. Nel primo caso si tratta di quasi 4 milioni di unità immobiliari, equamente divisi tra persone fisiche (PF) e persone non fisiche (PNF). Appartengono invece per oltre l'85% a PNF gli immobili, complessivamente pari a circa 3,5 milioni di unità, cui non è stato possibile attribuire alcun utilizzo, sebbene siano stati denunciati nelle dichiarazioni fiscali.

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 è possibile, attraverso le dichiarazioni dei redditi, se non in minima parte, sapere come le PNF utilizzino gli immobili di loro proprietà. In effetti, dei 7,1 milioni di unità immobiliari che costituiscono il patrimonio delle PNF, per quasi 5,4 milioni (il 75% circa) non è possibile esaminare gli usi ai quali sono state destinate.

Ne consegue che è necessario limitare l'analisi, come nelle passate edizioni de «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

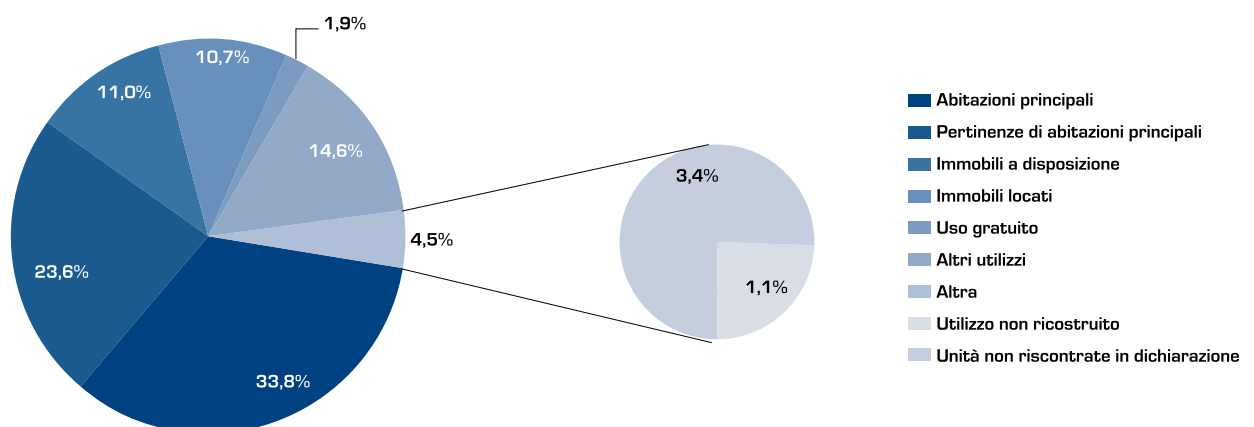
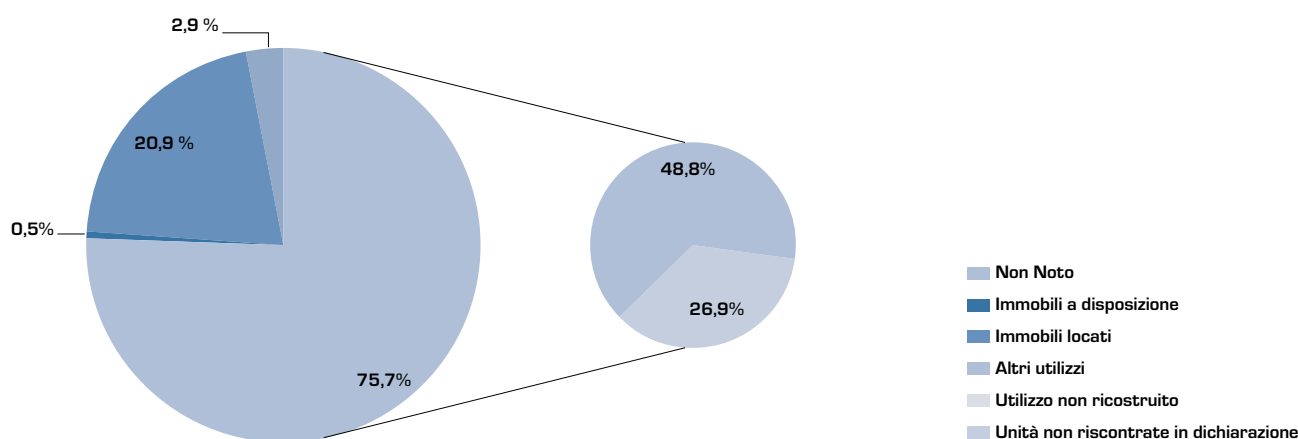


Figura 1.2 – Utilizzi degli immobili di proprietà di persone non fisiche



Circoscrivendo dunque l'analisi sugli impieghi 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 2017 al 2020, tenendo conto delle aggregazioni dei codici di utilizzo definite in ciascun anno.

Nel 2020, su 58,7 milioni di unità immobiliari, le abitazioni principali sono poco più di 19,8 milioni mentre circa 13,9 milioni risultano le relative pertinenze; insieme rappresentano una quota pari al 57,4% dello stock di proprietà delle persone fisiche. Gli immobili locati superano i 6 milioni, pesando per circa l'11% sul totale. Incidenza analoga, 11%, hanno le unità immobiliari dichiarate a disposizione. Infine ammontano intorno a 1,1 milioni, quasi il 2% del totale, gli immobili concessi in uso gratuito a familiari o ad altri comproprietari.

Tabella 1.1 – Numero unità immobiliari e composizione % degli utilizzi, anni 2017-2020 – Proprietari persone fisiche

UTILIZZO	ANNO 2017	Comp%	ANNO 2018	Comp%	ANNO 2019	Comp%	ANNO 2020	Comp%
Abitazioni principali	19.569.142	34,0%	19.661.733	33,9%	19.780.425	33,9%	19.822.284	33,8%
Pertinenze di abitazioni principali	13.424.010	23,3%	13.574.237	23,4%	13.710.899	23,5%	13.861.388	23,6%
Immobili a disposizione	6.366.911	11,1%	6.384.879	11,0%	6.367.776	10,9%	6.442.556	11,0%
Immobili locati	6.132.136	10,6%	6.201.357	10,7%	6.273.180	10,8%	6.292.718	10,7%
Uso gratuito	1.204.669	2,1%	1.171.730	2,0%	1.138.260	2,0%	1.107.238	1,9%
Altri utilizzi	8.301.102	14,4%	8.390.008	14,5%	8.453.039	14,5%	8.565.759	14,6%
Utilizzo non ricostruito	597.872	1,0%	604.171	1,0%	593.075	1,0%	616.791	1,1%
Unità non riscontrate in dichiarazione	2.018.024	3,5%	2.008.066	3,5%	2.029.334	3,5%	2.009.176	3,4%
TOTALE	57.613.866	100,0%	57.996.181	100,0%	58.345.988	100,0%	58.717.910	100,0%

Le unità immobiliari per le quali non è noto l'utilizzo sono, nel 2020, circa 2,6 milioni, il 4,5% del totale. Tra le unità immobiliari non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi (2 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 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.

Per quanto attiene alle abitazioni, la maggior parte (60,6%) viene destinata alla residenza delle famiglie proprietarie, quota stabile rispetto al 2019.

Oltre l'11% dello stock abitativo è concesso in locazione, così come nel 2019 (era 10,9% nel 2018), mentre le abitazioni a disposizione (tra cui sono incluse tipicamente le "seconde case") rimangono sopra il 17%. Sono poco meno di 800 mila unità, 2,4% del totale, le abitazioni date in uso gratuito a un proprio familiare che ivi "dimora abitualmente".

Ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una sola famiglia, risulta che il 77,4% delle famiglie (sono 25,6 milioni circa le famiglie in Italia, dato ISTAT per il biennio 2019/2020) risiede in abitazioni di sua proprietà, dato molto simile rispetto a quello elaborato per il 2019, pari a 77,3%. Inoltre, sempre mantenendo l'ipotesi che non ci sia 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, si mantiene intorno a 9,6 milioni di unità immobiliari residenziali (27,2% del totale) e dà la misura di quante abitazioni non siano utilizzate come residenza principale (sia di proprietà, sia locata o in uso gratuito).

Se questo ammontare viene depurato delle abitazioni dichiarate "a disposizione" (circa 74,5 mila in più del 2019) e quindi teoricamente "non occupate", si rileva che circa 3,9 milioni di unità abitative (11% circa del totale) potrebbero essere state date in uso a soggetti non residenti (lavoratori, studenti fuori sede, ecc.); il numero e la quota rilevati nel 2020 risultano sostanzialmente stabili rispetto al 2019.

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

UTILIZZO anno 2020	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)*	19.819.410	2.354	174	137	145	64	19.822.284
Pertinenze di abitazioni principali (5)		13.861.388					13.861.388
Immobili a disposizione (2)	5.739.400	567.898	61.008	24.296	25.801	24.153	6.442.556
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.617.108	1.382.557	788.925	167.612	206.728	129.788	6.292.718
Uso gratuito (10)	775.087	307.944	8.578	3.679	6.305	5.645	1.107.238
Altri utilizzi (9-15-17)	1.417.739	5.733.222	589.258	153.405	355.224	316.911	8.565.759
Utilizzo non ricostruito	296.650	237.884	31.873	6.109	25.244	19.031	616.791
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.035.034	693.041	91.243	14.544	116.756	58.558	2.009.176
TOTALE	32.700.428	22.786.288	1.571.059	369.782	736.203	554.150	58.717.910
PROPRIETARI DIVERSI DA PERSONE FISICHE	2.545.951	2.509.078	400.317	284.037	915.481	476.452	7.131.316
TOTALE	35.246.379	25.295.366	1.971.376	653.819	1.651.684	1.030.602	65.849.226

* 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 2020	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)	60,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	33,8%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0,0%	60,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,6%
Immobili a disposizione (2)	17,6%	2,5%	3,9%	6,6%	3,5%	4,4%	11,0%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	11,1%	6,1%	50,2%	45,3%	28,1%	23,4%	10,7%
Uso gratuito (10)	2,4%	1,4%	0,5%	1,0%	0,9%	1,0%	1,9%
Altri utilizzi (9-15-17)	4,3%	25,2%	37,5%	41,5%	48,3%	57,2%	14,6%
Utilizzo non ricostruito	0,9%	1,0%	2,0%	1,7%	3,4%	3,4%	1,1%
Unità non riscontrate in dichiarazione	3,2%	3,0%	5,8%	3,9%	15,9%	10,6%	3,4%
Totale	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 2020	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)*	11.117.438.516	205.127	232.708	282.280	451.820	31.721	11.118.642.172
Pertinenze di abitazioni principali (5)		1.250.634.673					1.250.634.673
Immobili a disposizione (2)	2.012.848.494	49.410.760	66.404.744	30.295.693	50.742.358	9.530.517	2.219.232.566
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.648.384.161	139.075.213	1.333.295.240	315.615.035	726.738.329	87.351.674	4.250.459.652
Uso gratuito (10)	364.862.831	25.417.950	10.381.923	4.674.334	15.443.115	1.931.204	422.711.357
Altri utilizzi (9-15-17)	460.083.151	495.950.221	730.283.346	195.839.514	768.590.526	124.405.213	2.775.151.971
Utilizzo non ricostruito	82.663.125	18.319.584	38.648.083	7.692.126	60.045.296	7.488.935	214.857.149
Unità non riscontrate in dichiarazione	304.930.033	62.751.798	109.983.042	18.418.885	270.892.679	47.921.252	814.897.689
TOTALE	15.991.210.311	2.041.765.326	2.289.229.086	572.817.867	1.892.904.123	278.660.516	23.066.587.229
Proprietari diversi da persone fisiche	1.244.139.359	305.912.090	1.168.818.595	936.922.982	8.838.355.438	2.172.844.278	14.666.992.742
Totale	17.235.349.670	2.347.677.416	3.458.047.681	1.509.740.849	10.731.259.561	2.451.504.794	37.733.579.971

* 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 2020	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)	69,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	48,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0,0%	61,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,4%
Immobili a disposizione (2)	12,6%	2,4%	2,9%	5,3%	2,7%	3,4%	9,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	10,3%	6,8%	58,2%	55,1%	38,4%	31,3%	18,4%
Uso gratuito (10)	2,3%	1,2%	0,5%	0,8%	0,8%	0,7%	1,8%
Altri utilizzi (9-15-17)	2,9%	24,3%	31,9%	34,2%	40,6%	44,6%	12,0%
Utilizzo non ricostruito	0,5%	0,9%	1,7%	1,3%	3,2%	2,7%	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1,9%	3,1%	4,8%	3,2%	14,3%	17,2%	3,5%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabella 1.6 – Numero, rendita catastale e quote % di unità immobiliari delle persone fisiche per utilizzo e per categoria catastale nei Comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.)

UTILIZZO anno 2020 - Comuni a.t.a.	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Abitazioni (gruppo A escluso A10)	Rendita (gruppo A escluso A10)	Rendita (gruppo A escluso A10)
Abitazioni principali (1-6-11-12)	10.222.798	63,7%	6.746.216.853	71,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	0	0,0%	0	0,0%
Immobili a disposizione (2)	2.031.303	12,6%	916.422.717	9,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	2.313.438	14,4%	1.191.302.486	12,5%
Uso gratuito (10)	378.913	2,4%	209.802.698	2,2%
Altri utilizzi (9-15-17)	572.712	3,6%	237.693.177	2,5%
Utilizzo non ricostruito	113.629	0,7%	40.855.365	0,4%
Unità non riscontrate in dichiarazione	426.882	2,7%	164.829.007	1,7%
Totale	16.059.675	100,0%	9.507.122.303	100,0%

Per quanto concerne gli immobili locati si osserva che la percentuale di negozi di proprietà delle persone fisiche dati in locazione si mantiene stabile intorno al 51%. Analogamente il peso degli uffici locati, subisce una variazione minima continuando ad attestarsi vicino al 46% del totale (Tabella 1.7).

Tabella 1.7 – Abitazioni, negozi e uffici di proprietà delle persone fisiche dati in locazione

Abitazioni PF (gruppo A escluso A10)	2018	2019	2020
Abitazioni PF locate	3.534.803	3.603.532	3.617.108
Quota % abitazioni PF locate su totale abitazioni PF	10,9%	11,1%	11,1%
variazione quota (Δ)	0,15	0,17	0,01
Negozi e botteghe PF (C1)	2018	2019	2020
Negozi e botteghe PF locati	807.479	803.116	788.925
Quota % negozi e botteghe PF locati su totale negozi e botteghe PF	51,2%	51,0%	50,2%
variazione quota (Δ)	-0,20	-0,19	-0,77
Uffici e studi privati (A10)	2018	2019	2020
Uffici e studi privati PF locati	172.126	170.219	167.612
Quota % Uffici e studi privati PF locati su totale Uffici e studi privati PF	46,1%	45,8%	45,3%
variazione quota (Δ)	-0,04	-0,26	-0,50

Nel caso degli immobili non residenziali la quota di stock “a disposizione” può essere considerata come una *proxy* della percentuale di “sfitto”. Nel 2020 tale quota, per i negozi e per gli immobili ad uso produttivo si attesta al di sotto del 4%; più elevata risulta invece la quota (6,6%) relativa agli uffici e studi privati. I dati risultano in linea con quelli elaborati per il 2019 e il 2018.

È opportuno sempre sottolineare che, per gli immobili non residenziali e in particolare per quelli ad uso produttivo, il dato sull'utilizzo da parte delle PF è meno significativo, in quanto meno della metà delle unità appartenenti a questo gruppo risulta 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 al punto da superare, per alcune categorie catastali, il 15% del totale.

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 1.8 riporta un riepilogo dei dati per area territoriale. Se è vero, per le ragioni già esposte, che le unità presenti negli archivi catastali e non riscontrate nelle dichiarazioni dei redditi tendono ad aumentare ovunque ancora una volta risulta evidente come queste si concentrino in misura proporzionalmente maggiore al Sud rispetto al Centro-Nord. Tutto questo attiene alle unità di proprietà di PF, per le quali il mancato riscontro riguarda l'1,8% del totale al Nord, il 2,9% al Centro, il 6,2% al Sud. In relazione alle PNF si nota lo stesso fenomeno geografico ma con dati pari rispettivamente al 21,8% per il Nord, 28,5% per il Centro e 37,2% per il Sud.

Come evidenziato nelle precedenti edizioni, alla base di questa particolare distribuzione territoriale dei dati esistono diverse possibili cause. 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 possono 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. In particolare quest'ultimo fattore spiegherebbe perché nelle regioni meridionali risulti più elevata l'incidenza degli immobili non riscontrati nelle dichiarazioni dei redditi, dal momento che in quest'area territoriale il fenomeno dell'emigrazione è stato storicamente più significativo.

Tabella 1.8 – Distribuzione delle unità immobiliari per area territoriale, persone fisiche e delle persone non fisiche

Anno 2020	PF	di cui Utilizzo non Ricostruito	di cui Unità non Riscontrate	PNF	di cui Utilizzo non Ricostruito	di cui Unità non Riscontrate	Totale
Nord	29.134.375	225.025	536.229	3.929.460	1.934.809	858.479	33.063.835
Centro	11.004.159	104.038	320.708	1.506.189	732.197	429.184	12.510.348
Sud	18.579.376	287.728	1.152.239	1.695.667	815.056	630.153	20.275.043
Totale	58.717.910	616.791	2.009.176	7.131.316	3.482.062	1.917.816	65.849.226
Nord	49,6%	0,8%	1,8%	55,1%	49,2%	21,8%	50,2%
Centro	18,7%	0,9%	2,9%	21,1%	48,6%	28,5%	19,0%
Sud	31,6%	1,5%	6,2%	23,8%	48,1%	37,2%	30,8%
Totale	100,0%	1,1%	3,4%	100,0%	48,8%	26,9%	100,0%

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

Dalla Tabella 1.9 si ricava la quota di abitazioni principali sul totale delle abitazioni delle persone fisiche, nelle diverse aree geografiche del paese. Il dato si conferma più basso al Sud, 57,2%, con Nord e Centro che registrano rispettivamente 61,9% e 63,7%. Nella stessa tabella viene inoltre calcolata la percentuale di famiglie che detengono la proprietà dell'abitazione in cui risiedono (sempre ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia) e che nel 2020, con riferimento all'intero territorio nazionale, risulta pari a poco più

del 77%. Il dato si mantiene invariato rispetto al 2019 e ancora una volta emerge una distanza tra le macroaree, con il Sud che continua a registrare una percentuale (80%) superiore alla media nazionale.

Anche la quota di abitazioni non destinata alla residenza di famiglie (differenza tra numero di abitazioni e numero di famiglie sul totale delle abitazioni), presentata sempre nella Tabella 1.9, evidenzia delle differenze territoriali: al Sud la percentuale è pari al 33% circa, al Nord si attesta intorno al 26% mentre al Centro è inferiore al 22%. La spiegazione più probabile, come osservato nelle precedenti edizioni, è legata al fatto che nel Mezzogiorno si concentrano sia territori a vocazione turistica e quindi caratterizzati da una maggiore presenza "di seconde case" sia territori, soprattutto nelle zone interne, colpiti da fenomeni di migrazione o vero e proprio spopolamento.

Tabella 1.9 – Distribuzione degli indicatori socio economici per area territoriale

Anno 2020	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [B]	Famiglie biennio 2019/2020 [C]	Quota abitazioni principali sul totale abitazioni PF	Quota famiglie residente in abitazione di proprietà [A/C]	Quota di abitazioni non utilizzate da famiglie residenti [B-C/B]
Nord	9.305.907	16.305.605	12.139.000	61,9%	76,7%	25,6%
Centro	3.926.364	6.684.173	5.225.000	63,7%	75,1%	21,8%
Sud e Isole	6.587.139	12.256.601	8.229.000	57,2%	80,0%	32,9%
Italia	19.819.410	35.246.379	25.593.000	60,6%	77,4%	27,4%

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.

Nella mappa riportata in Figura 1.3 i Comuni nei quali la quota di abitazioni principali supera il 50% dello stock residenziale ammontano a circa 5.700, tra questi vi sono tutti i capoluoghi di Provincia. I cromatismi della mappa inoltre confermano quanto già emerso nella Tabella 1.8 e cioè una maggiore concentrazione al Nord e al Centro di Comuni con elevata quota di abitazioni principali. Tra i circa 1.500 Comuni in cui la quota di abitazioni principali oltrepassa il 70% la quasi totalità si trova infatti nelle regioni settentrionali.

La mappa in Figura 1.4 rappresenta per ogni Comune la percentuale di abitazioni date in locazione rispetto allo stock residenziale totale. Sono oltre 1.900 i Comuni dove questa percentuale supera il 10%, per l'80% concentrati nelle regioni settentrionali e che insieme incidono per il 73% sul totale nazionale delle abitazioni locate. Sono invece circa 3.400 i Comuni con una quota di abitazioni locate inferiore al 5% che rappresentano meno del 5% circa dello stock residenziale locato in Italia.

La quota delle abitazioni a disposizione, in rapporto al totale degli immobili residenziali, supera la soglia del 20% in quasi 3.900 Comuni (Figura 1.5). Dalla mappa si ha la conferma che questi Comuni sono localizzati nelle zone a maggiore vocazione turistica sia estiva che invernale. Nel Sud e nelle Isole, oltre ai Comuni turistici, tra quelli con elevata quota di abitazioni a disposizione sono presenti anche diversi Comuni minori dell'entroterra, dove come già osservato, il fenomeno si lega verosimilmente ai processi di migrazione e più in generale allo spopolamento.

Figura 1.3 - Distribuzione comunale della quota % di abitazioni principali

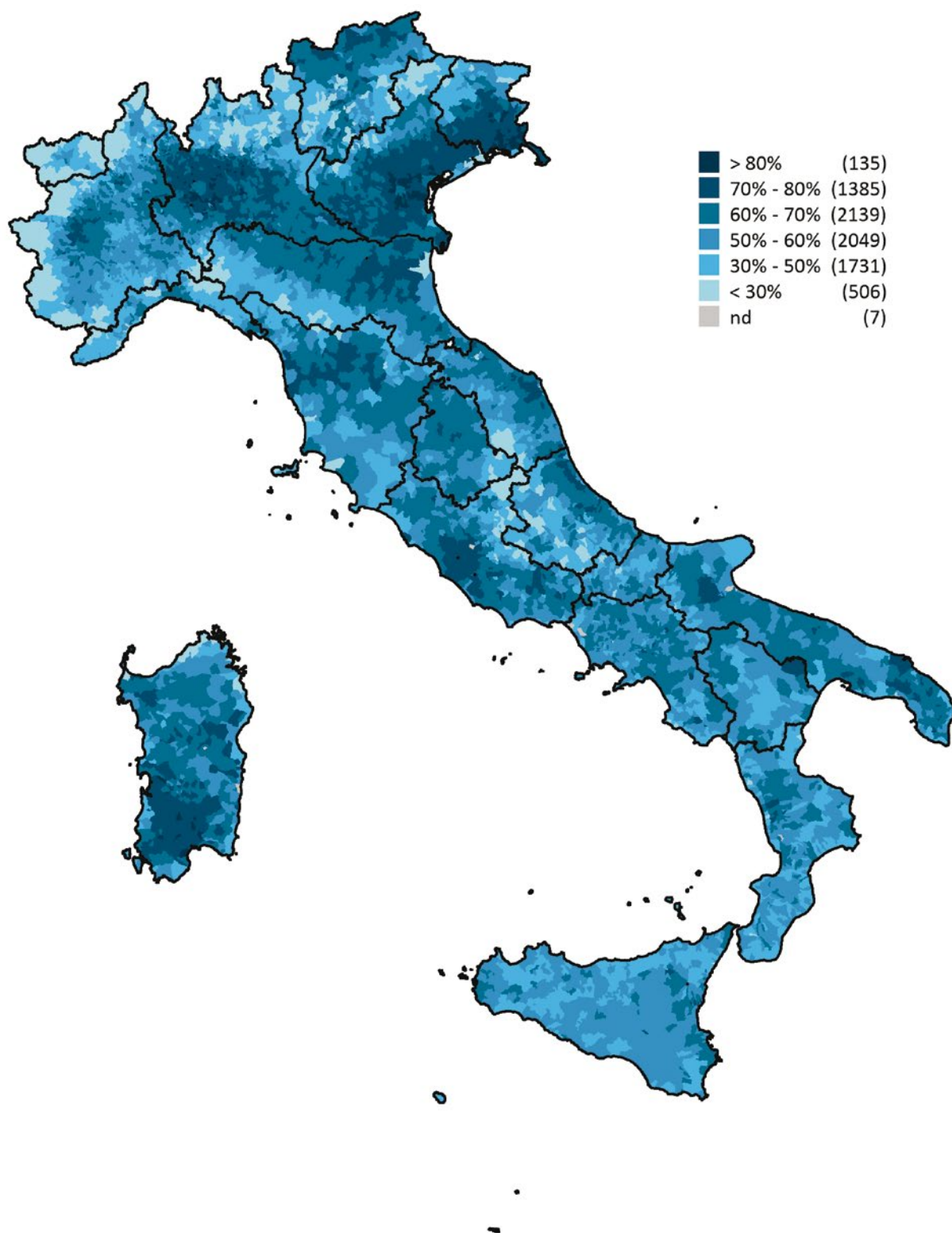


Figura 1.4 - Distribuzione comunale della quota % di abitazioni locате

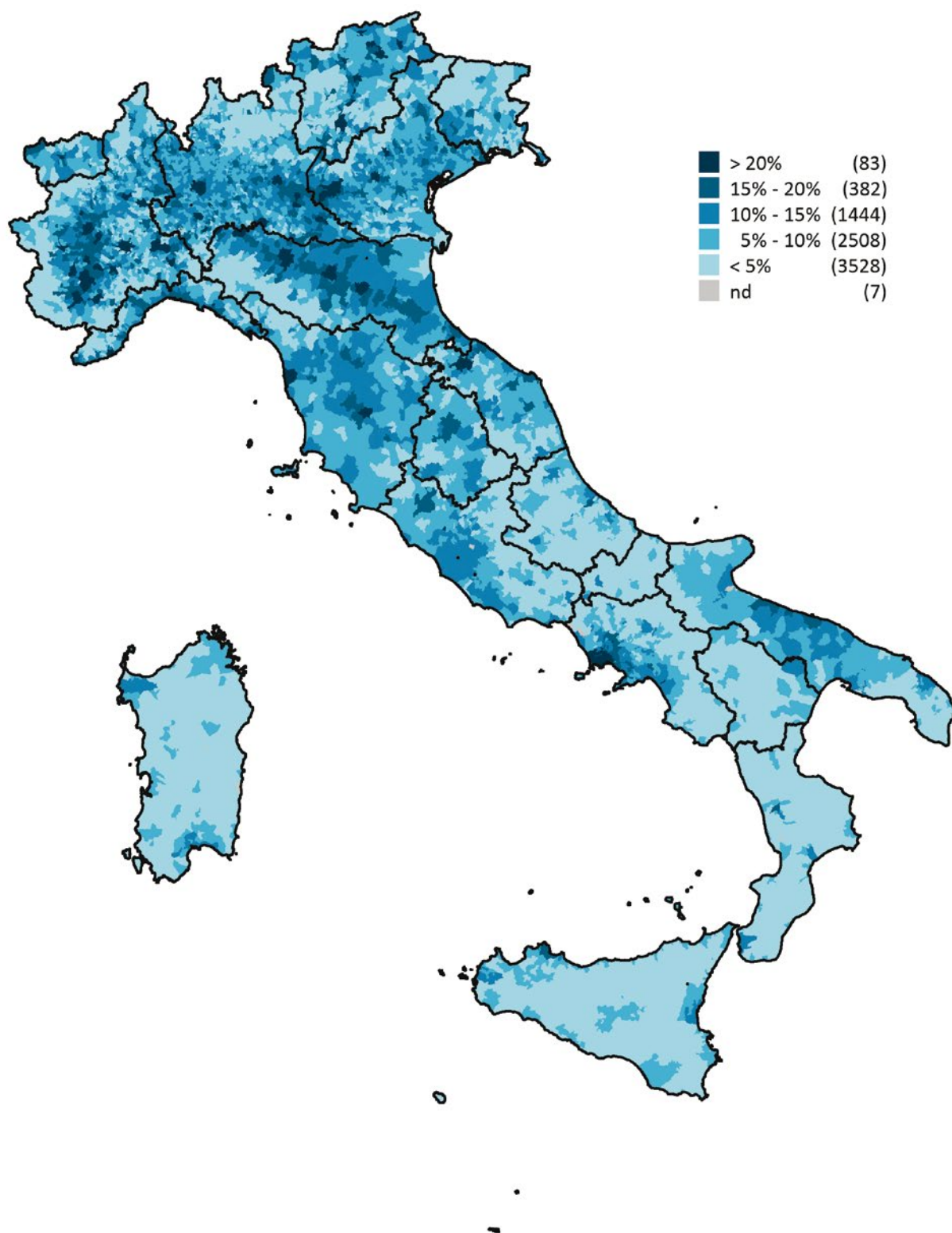
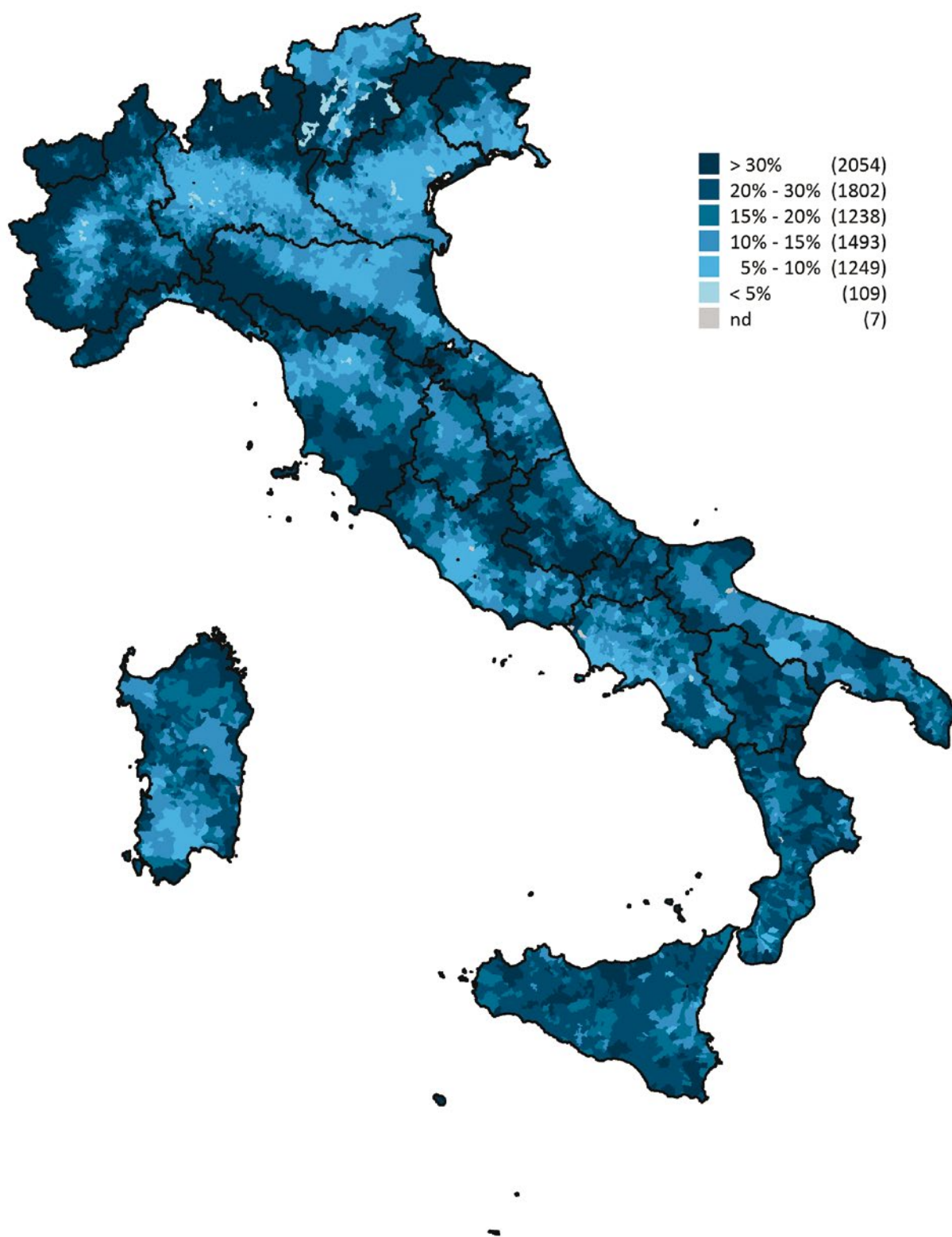


Figura 1.5 - Distribuzione comunale della quota % di abitazioni a disposizione



1.2.2 LE GRANDI CITTÀ

Anche in questa edizione de «Gli immobili in Italia» è stata analizzata la distribuzione degli utilizzi delle abitazioni nelle tre più grandi città italiane. Nella Tabella 1.10 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.

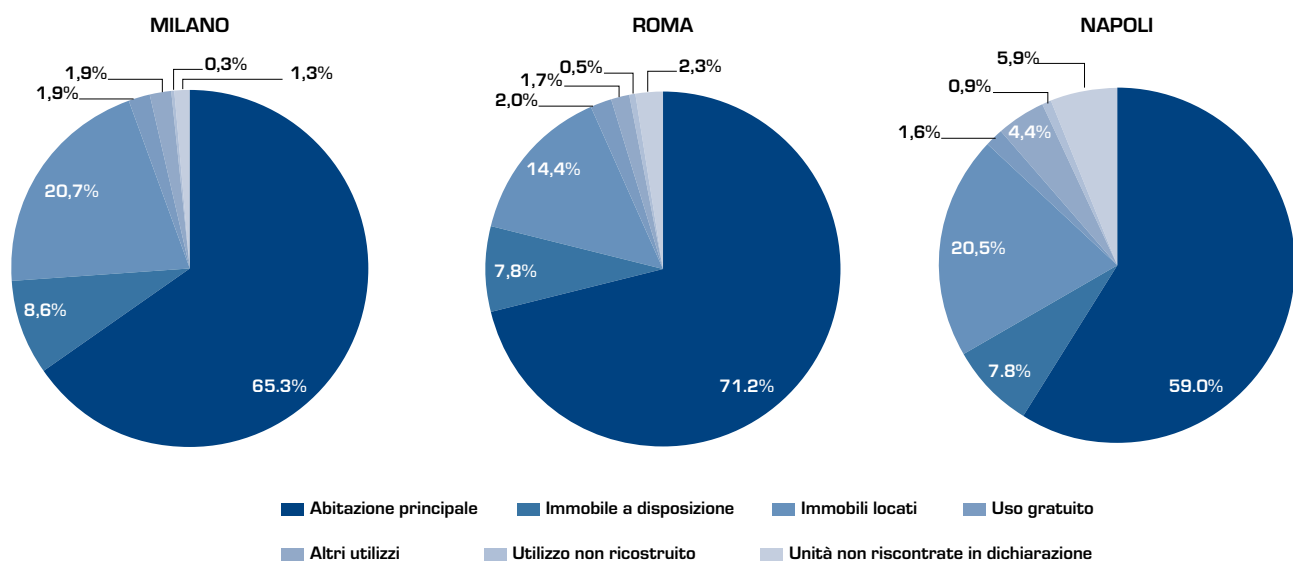
I dati nella Tabella 1.10 e nella Figura 1.6 evidenziano che nella città di Roma, circa il 71% dello stock residenziale è impiegato come abitazione principale; una quota superiore al 14% delle abitazioni è data in locazione. Si osserva inoltre che il 2% viene concesso in comodato ai familiari, mentre rimane a disposizione dei proprietari quasi l'8% delle abitazioni.

In linea con i risultati delle precedenti edizioni a Milano e Napoli la quota di abitazioni principali risulta più contenuta che a Roma (65,3% e 59% rispettivamente). I dati sulla quota di immobili locati mostrano un allineamento tra le due metropoli, 20,5 % circa, ed evidenziano uno scarto significativo rispetto alla Capitale, dove la quota di abitazioni locate rimane al di sotto del 15%. A Roma, Milano e Napoli la percentuale di abitazioni a disposizione oscilla tra il 7,8% di Roma e Napoli e l'8,6% di Milano, molto al di sotto della media nazionale (11%). Infine la quota più elevata di unità non riscontrate in dichiarazione si conferma, anche nel 2020, nella città di Napoli, 5,9% contro il 2,3% di Roma e l'1,3% di Milano.

Tabella 1.10 – Utilizzo delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche – Roma, Milano, Napoli

ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE (anno 2020)	ROMA	Quota %	MILANO	Quota %	NAPOLI	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	894.182	71,2%	429.009	65,3%	219.333	59,0%
Immobili a disposizione (2)	97.372	7,8%	56.223	8,6%	29.099	7,8%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	181.157	14,4%	135.706	20,7%	76.201	20,5%
Uso gratuito (10)	25.723	2,0%	12.526	1,9%	5.857	1,6%
Altri utilizzi (9-15-17)	21.944	1,7%	12.696	1,9%	16.470	4,4%
Utilizzo non ricostruito	6.396	0,5%	2.291	0,3%	3.246	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	28.975	2,3%	8.555	1,3%	21.776	5,9%
ABITAZIONI PROPRIETARI PERSONE FISICHE	1.255.749	100,0%	657.006	100,0%	371.982	100,0%

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



La Tabella 1.11 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 67,5% a Roma. La quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza si attesta intorno al 58% a Milano e al 60% a Napoli.

La quota di abitazioni (di PF e PNF) non destinata alla residenza di famiglie è circa l'8% a Roma, quasi il 9% a Milano e il 16% a Napoli, valori molto al di sotto del dato nazionale (27,4%).

Tabella 1.11 – Distribuzione degli indicatori socio economici – Roma, Milano, Napoli.

Anno 2020	Abitazioni principali [A]	Abitazioni [B]	Famiglie biennio 2019/2020 [C]	Quota famiglie residente in abitazione di proprietà [A/C]	Quota di abitazioni non utilizzate da famiglie residenti [B-C/B]
ROMA	894.182	1.442.140	1.325.647	67,5%	8,1%
MILANO	429.009	809.841	740.375	57,9%	8,6%
NAPOLI	219.333	438.911	368.290	59,6%	16,1%

*Il dato relativo al numero di famiglie è quello fornito dall'ISTAT per il 2019, ultima annualità disponibile nel dettaglio comunale.

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 macroaree² 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 236 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 (Figura 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 macroaree². 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 (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. Sedici zone OMI del Comune di Roma, tutte ubicate in fascia extraurbana, sono state quindi escluse dall'analisi perché rappresentano una quota dello stock di abitazioni dell'intera città inferiore a 0,01%.

Nella Figura 1.7, attraverso i cromatismi, viene rappresentata in ciascuna zona OMI la quota percentuale di abitazioni principali rispetto al totale delle abitazioni. Sono 114 le zone omogenee, ubicate soprattutto nelle zone periferiche a sud e a ovest del centro, in cui la quota di abitazioni principali supera il 70% del totale delle abitazioni. Tra le 30 zone OMI nelle quali la quota in esame è inferiore al 60%, oltre la metà sono ubicate in macroarea centrali o semicentrali. Ancora una volta si osserva che nella parte sud della città sono state registrate le quote percentuali più elevate di abitazioni principali. In particolare nelle macroaree Cintura EUR, EUR – Laurentina e Appia-Tuscolana i valori si attestano intorno all'80%.

La Figura 1.8 rappresenta, in ciascuna zona omogenea, la quota percentuale di abitazioni locate rispetto al totale delle abitazioni. Come nelle altre metropoli le locazioni tendono a concentrarsi soprattutto nel centro storico, dove rappresentano circa il 24% dello stock, ma valori elevati si registrano anche nelle macroaree semicentrali a Nord del centro (Parioli-Flaminio, Prati-Trionfale, Salaria-Trieste-Nomentana), tutte con percentuali prossime al 20%.

Infine nella Figura 1.9 la mappa tematica relativa alle abitazioni a disposizione, evidenza, a Roma, le quote maggiori in corrispondenza delle zone del Centro storico e delle macroaree fuori GRA.

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

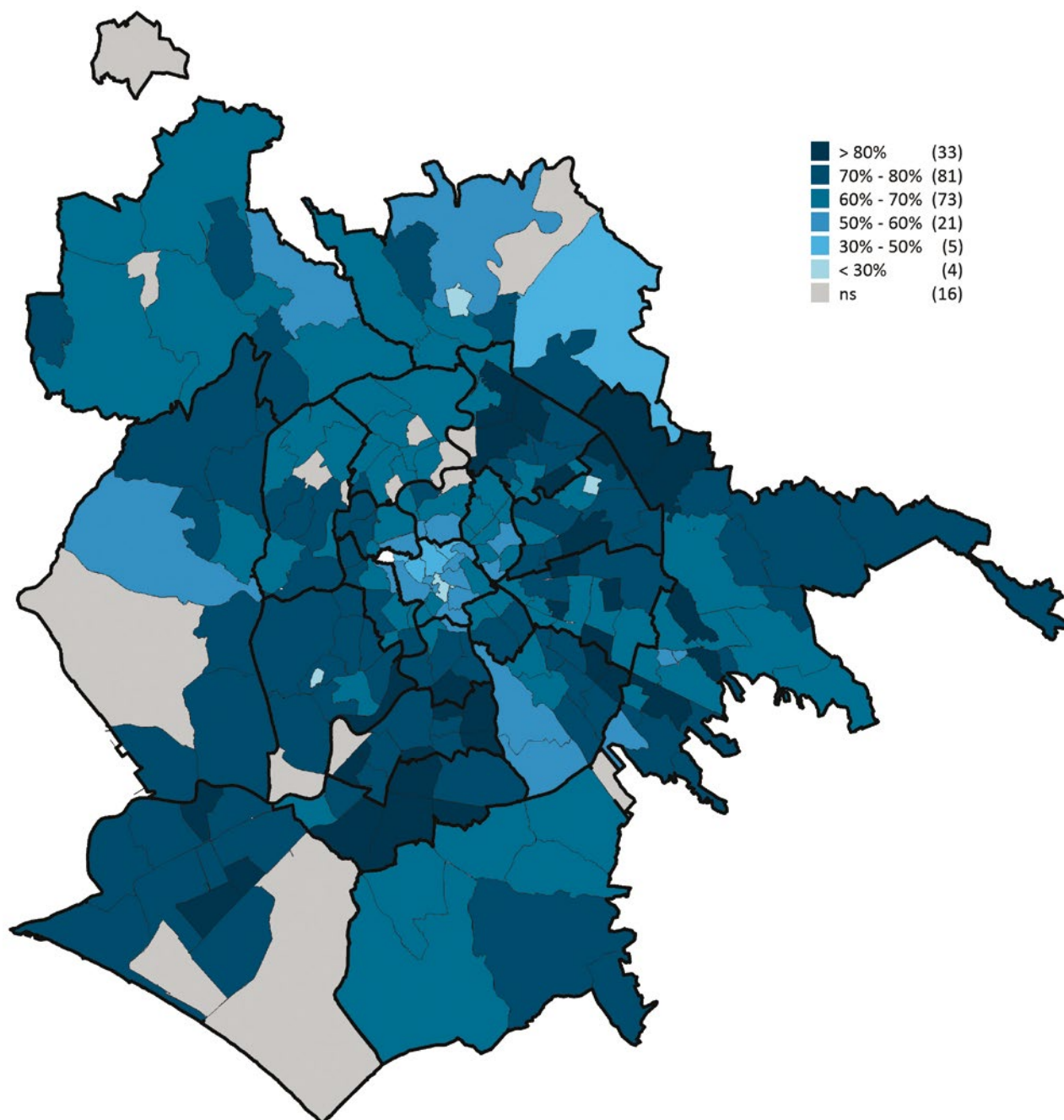


Figura 1.8 - Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Roma

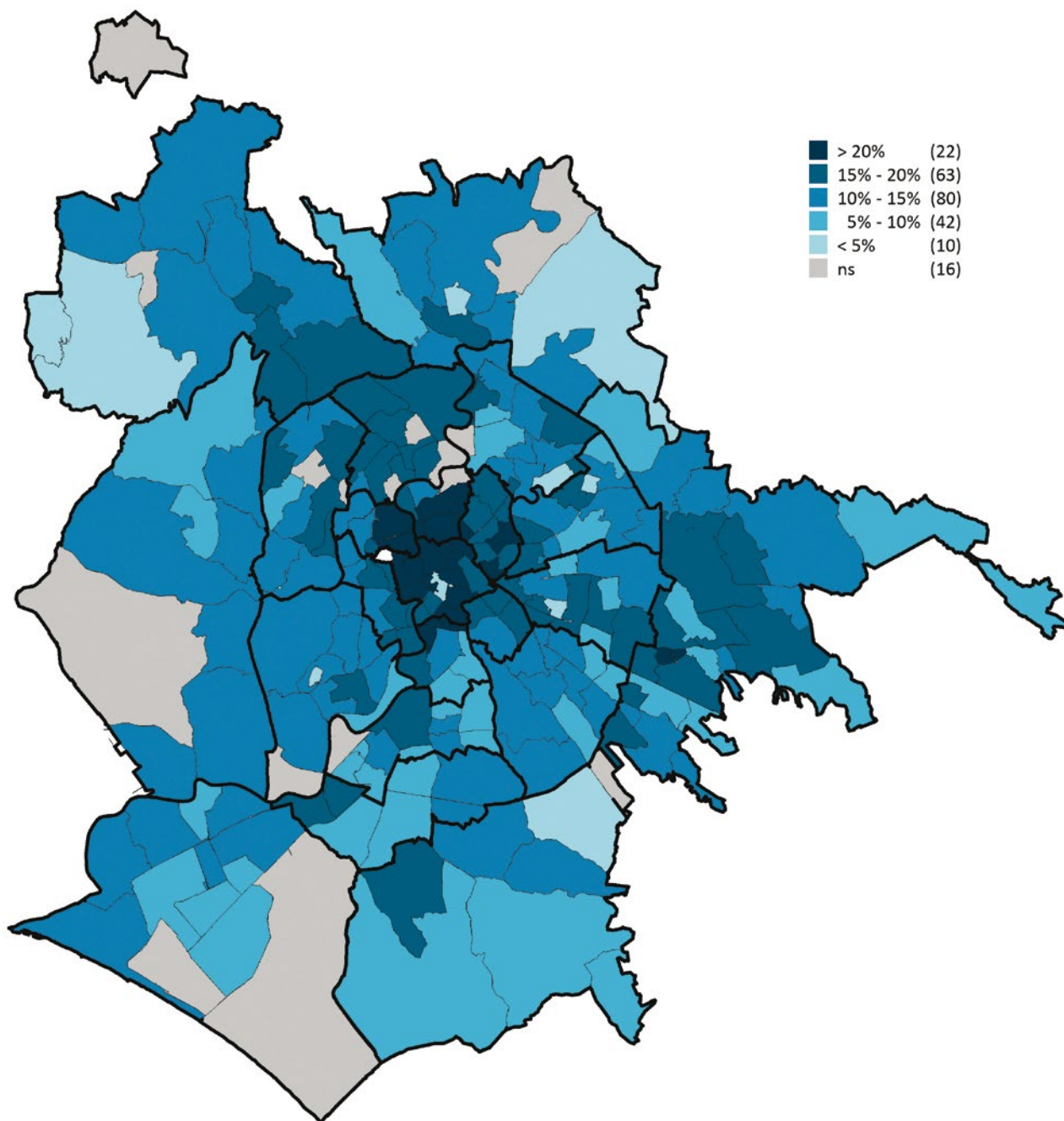
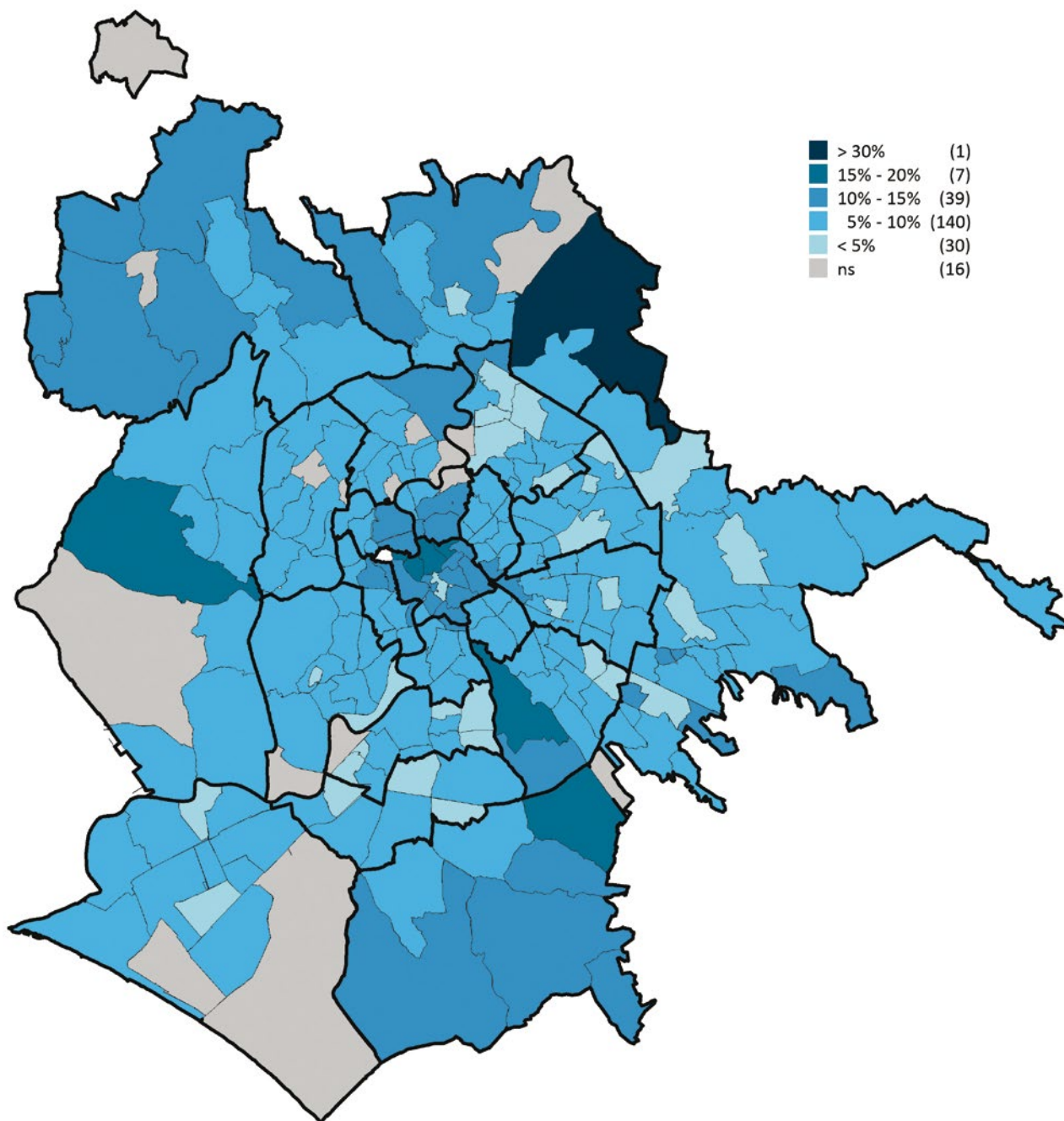


Figura 1.9 - Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione - Roma





1.2.2.2 Milano

L'analisi degli utilizzi delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche nel dettaglio delle 43 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 macroaree². Nell'Appendice statistica, alla fine del capitolo, sono riportati i dati per macroarea (Tabella A1.14).

Dalla Figura 1.10 emerge che le zone OMI con la quota di abitazioni principali più elevata sono localizzate soprattutto nelle macroaree periferiche dove il dato minimo della singola zona è 60,1% e quello massimo 86,1%. In media il valore più alto, 74,3%, si riscontra nella macroarea Periferia Ovest. Anche a Milano, come a Roma, le macroaree centrali registrano invece una quota inferiore al 60% di abitazioni principali. In particolare nella macroarea "Centro Storico" gli immobili destinati ad abitazioni principali risultano essere meno della metà dello stock residenziale (48,3%).

Nella Figura 1.11, osservando la distribuzione della quota percentuale di abitazioni locate rispetto allo stock abitativo, si nota che nelle macroaree del Centro e del Centro Storico la percentuale supera il 25%, con un valore massimo prossimo al 30% in corrispondenza della zona OMI B15-Brera; valori particolarmente elevati si registrano anche nella macroarea Semicentro Sud e in particolare nella zona OMI C19-Tabacchi, Sarfatti, Crema dove la quota di abitazioni locate raggiunge il 35%. In ogni caso in oltre la metà delle 41 zone OMI di Milano le abitazioni concesse in locazione rappresentano almeno il 20% del totale degli immobili residenziali.

Anche nel capoluogo lombardo le zone con le quote più elevate di abitazioni a disposizione (Figura 1.12) si collocano all'interno della macroarea Centro storico dove la percentuale media supera il 15% a fronte di un dato comunale al di sotto del 9%. I valori più bassi si registrano nelle zone OMI della Periferia Ovest e della Periferia Sud.

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

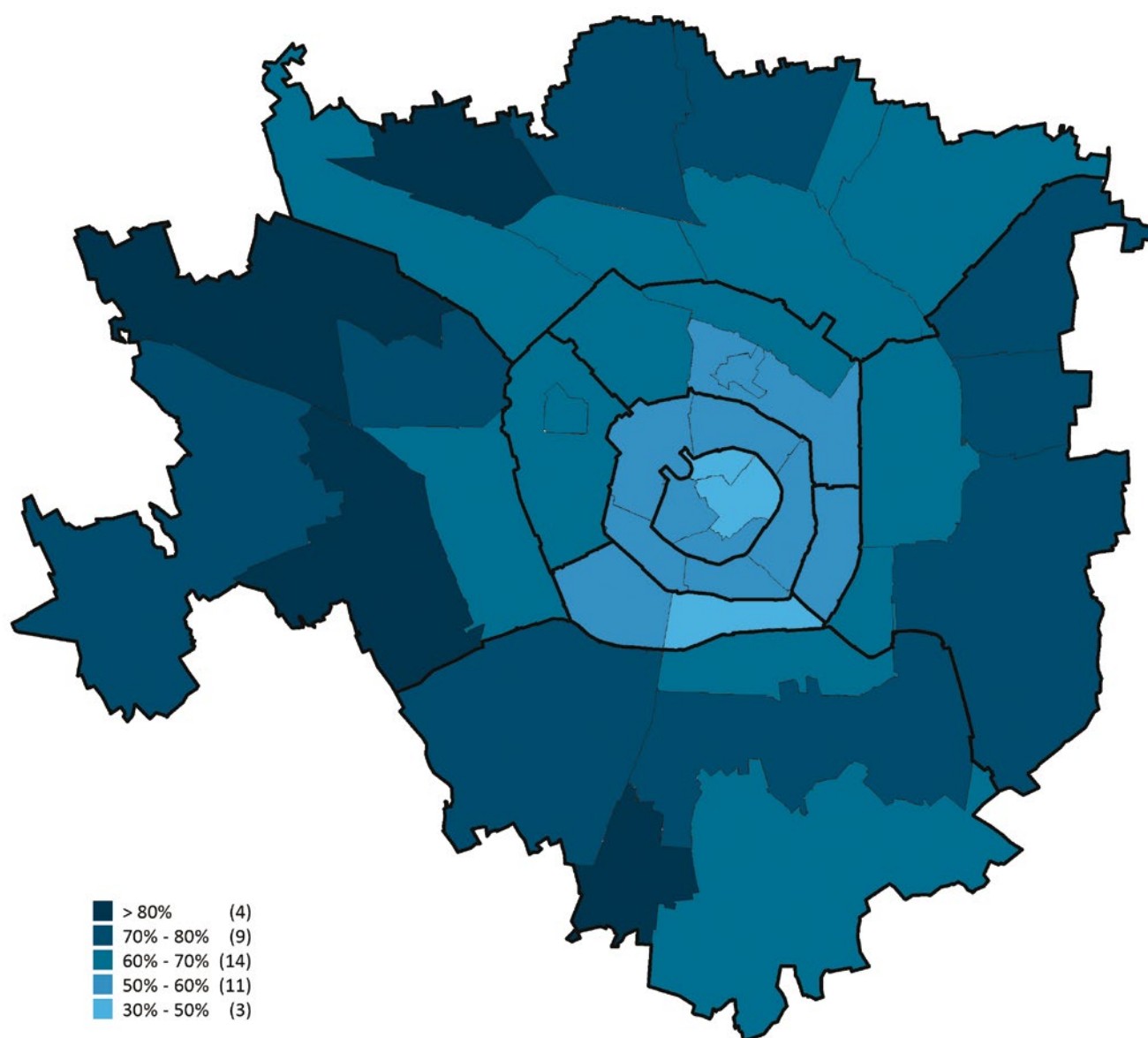


Figura 1.11 - Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Milano

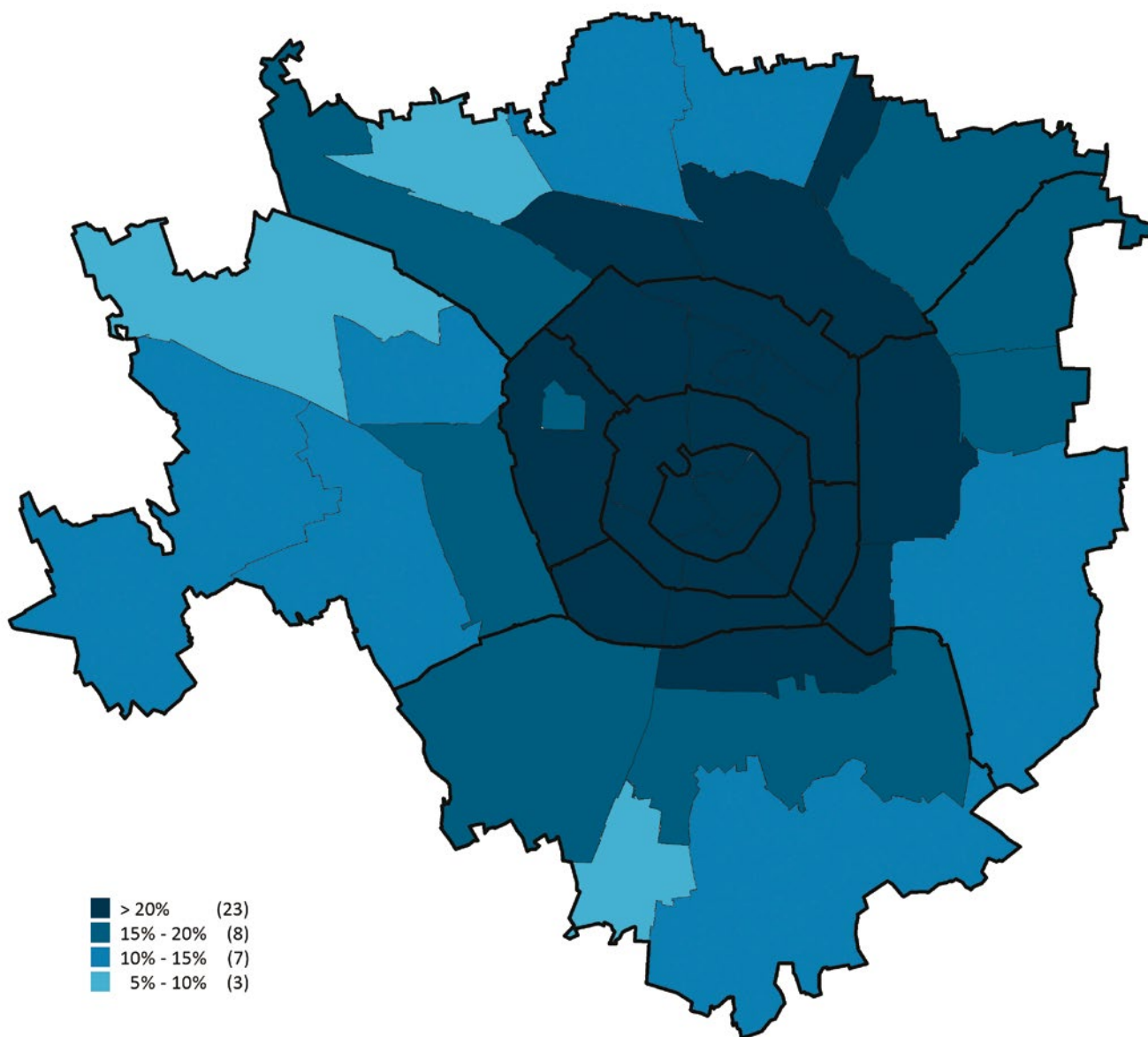
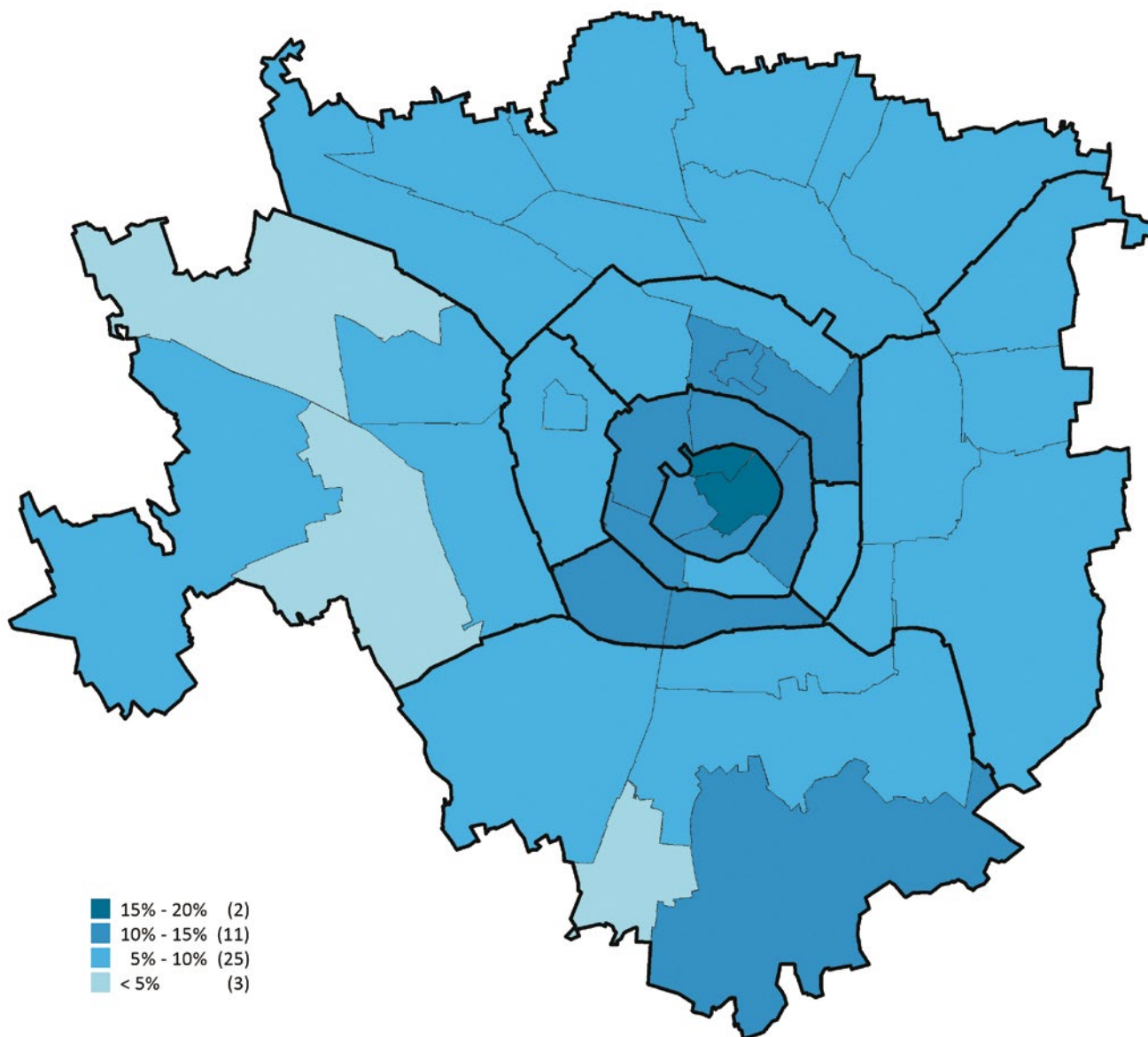


Figura 1.12 - Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione - Milano





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 macroaree². 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 (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 quindi 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, le zone in cui la quota di abitazioni principali supera il 70% sono soltanto 8 mentre sono 21 quelle in cui si mantiene al di sotto del 50%. A livello di macroaree le percentuali più elevate si riscontrano in Periferia Occidentale, Sobborghi Occidentali e Zona Collinare, dove si supera il 65%.

Per quanto attiene alla quota percentuale di abitazioni locате rispetto al totale, la cui distribuzione territoriale è rappresentata nella Figura 1.14, nel 2020 sono 32 le zone OMI con un'incidenza uguale o superiore al 20%. Il valore massimo si raggiunge nella macroarea "Centro Antico", con quasi il 26% di abitazioni locate.

Anche a Napoli, come a Roma e Milano, le zone con una più alta incidenza di abitazioni a disposizione (Figura 1.15) si trovano nel Centro antico: circa il 13% delle abitazioni ubicate in tale macroarea non risultano dalle dichiarazioni né locate, né utilizzate continuativamente. La macroarea Sobborghi occidentali è invece la macroarea con la più bassa percentuale di immobili residenziali dichiarati a disposizione, inferiore al 5%.

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

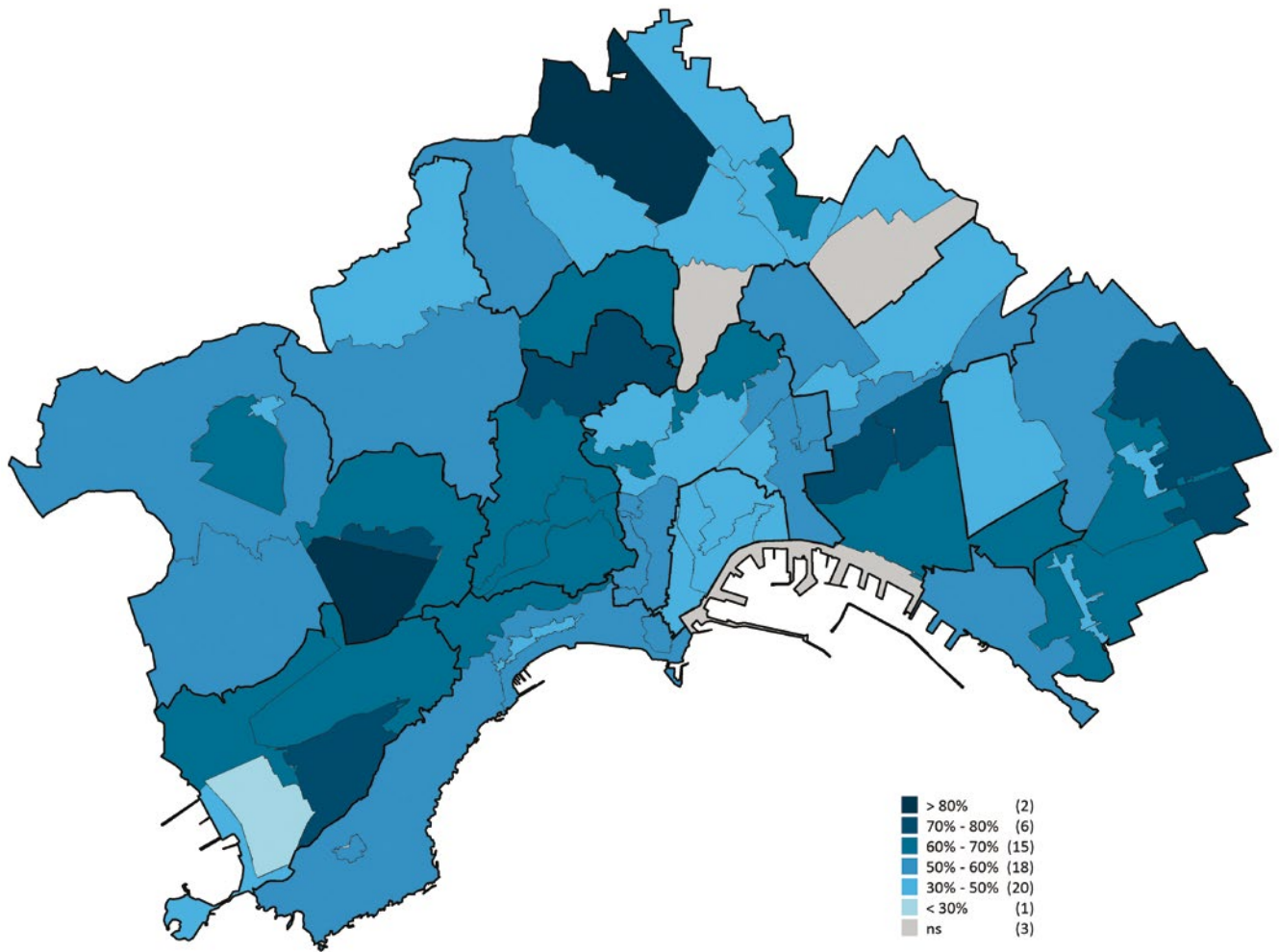


Figura 1.14 - Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni locate - Napoli

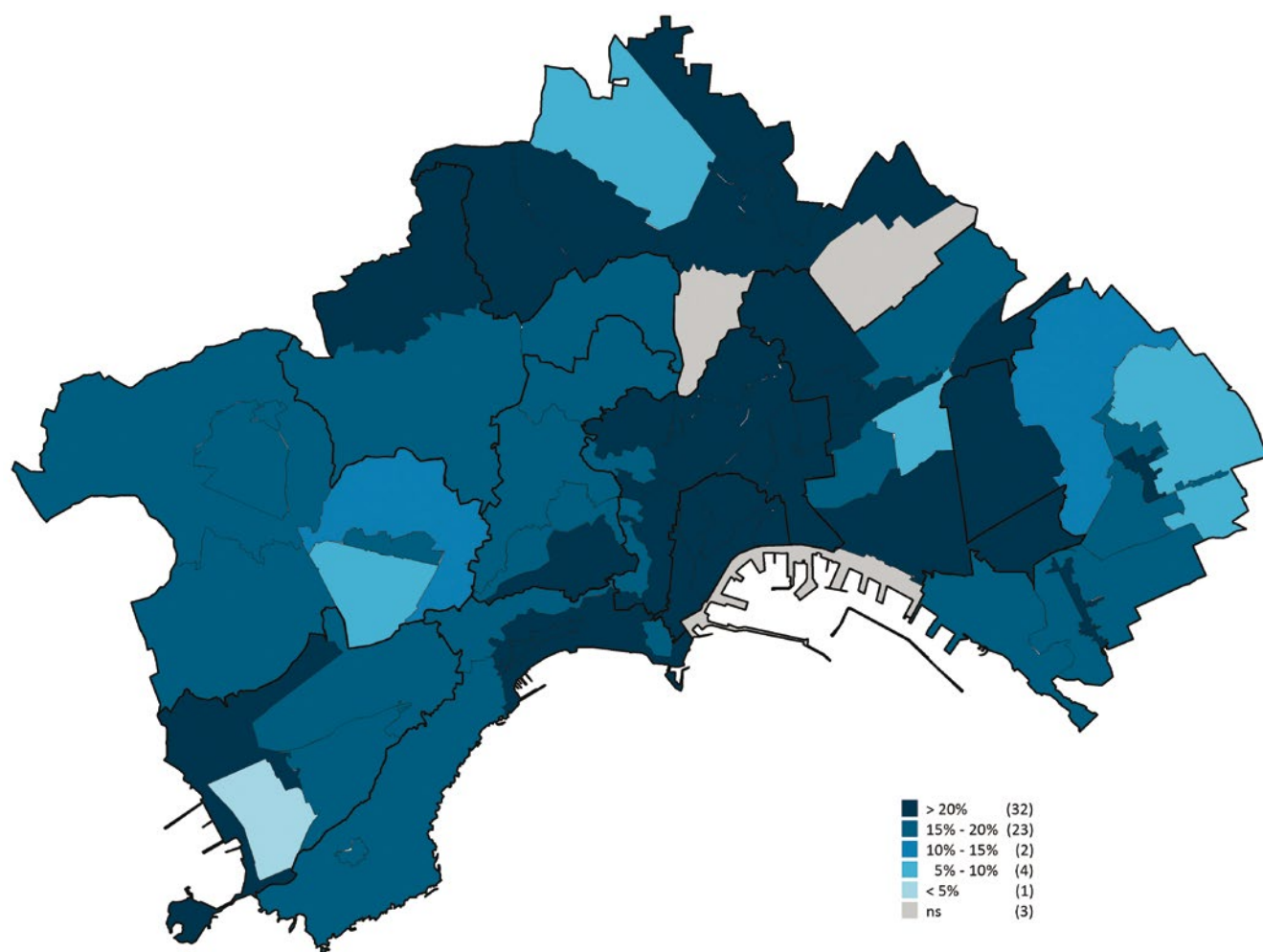
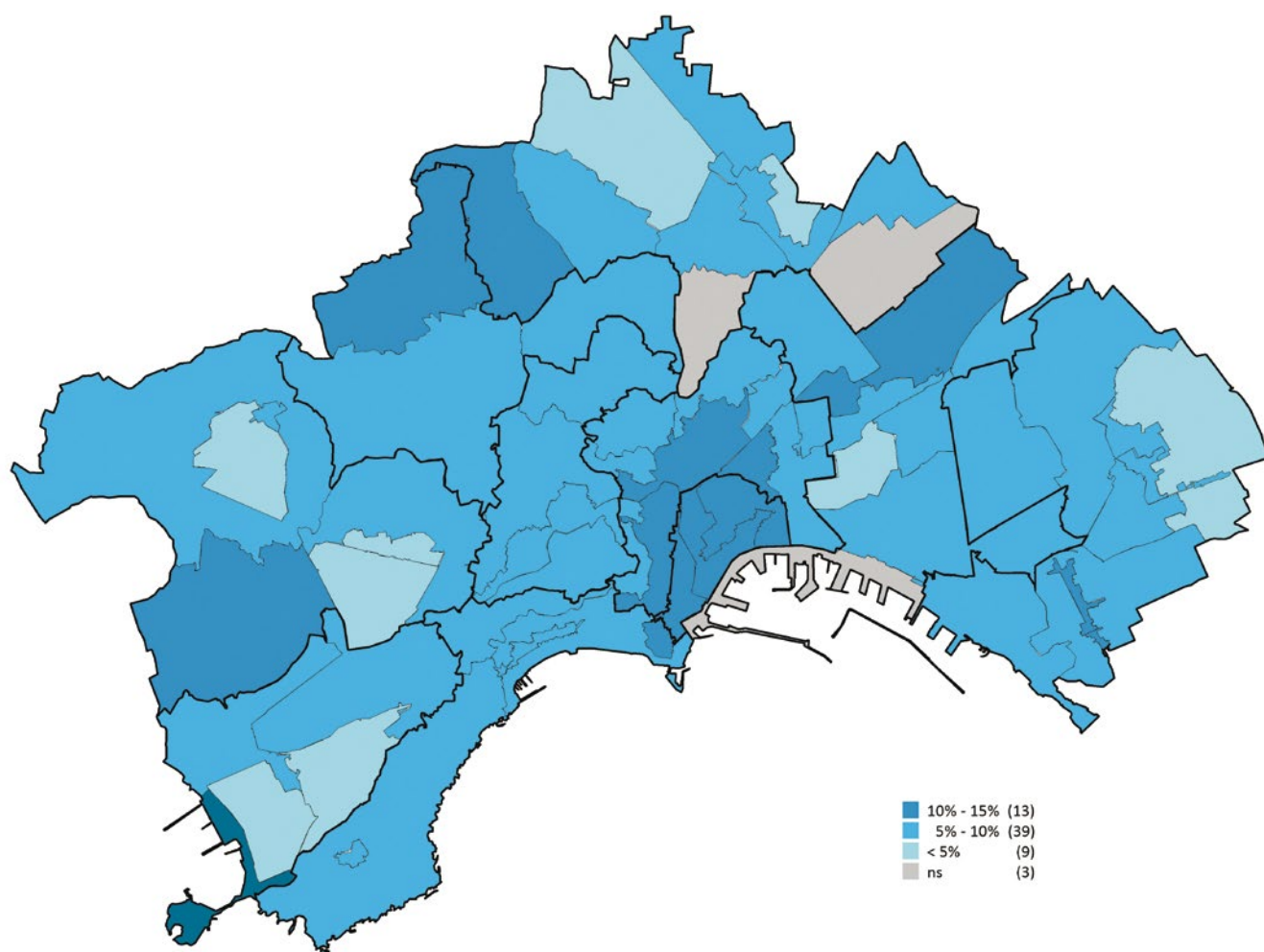


Figura 1.15 - Distribuzione per macroarea/zona OMI delle abitazioni a disposizione - Napoli





Note al capitolo 1

¹ Lo stock 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. Inoltre non considera i beni comuni non censibili, cioè gli 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. Cfr. [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Statistiche catastali - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

² 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. [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Statistiche regionali - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)



APPENDICE STATISTICA

Tabella A1.1 – Totale nazionale – Tutti gli immobili

Utilizzo degli immobili anno 2020				
	Numero	Numero Quota %	Rendita	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.822.284	30,1%	11.118.642.172	29,5%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.861.388	21,1%	1.250.634.673	3,3%
Immobili a disposizione (2)	6.481.113	9,8%	2.250.377.458	6,0%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	7.779.512	11,8%	7.656.729.342	20,3%
Uso gratuito (10)	1.107.238	1,7%	422.711.357	1,1%
Altri utilizzi (9-5-17)	8.771.846	13,3%	3.283.410.840	8,7%
Utilizzo non ricostruito	4.098.853	6,2%	8.231.309.872	21,8%
Unità non riscontrate in dichiarazione	3.926.992	6,0%	3.519.764.257	9,3%
Totale complessivo	65.849.226	100,0%	37.733.579.971	100,0%

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

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2020				
	Numero	Numero Quota %	Rendita	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.822.284	33,8%	11.118.642.172	48,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.861.388	23,6%	1.250.634.673	5,4%
Immobili a disposizione (2)	6.442.556	11,0%	2.219.232.566	9,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	6.292.718	10,7%	4.250.459.652	18,4%
Uso gratuito (10)	1.107.238	1,9%	422.711.357	1,8%
Altri utilizzi (9-5-17)	8.565.759	14,6%	2.775.151.971	12,0%
Utilizzo non ricostruito	616.791	1,1%	214.857.149	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	2.009.176	3,4%	814.897.689	3,5%
Totale complessivo	58.717.910	100,0%	23.066.587.229	100,0%

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

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone non fisiche anno 2020				
	Numero	Numero Quota %	Rendita	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)		0,0%		0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,0%		0,0%
Immobili a disposizione (2)	38.557	0,5%	31.144.892	0,2%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.486.794	20,8%	3.406.269.690	23,2%
Uso gratuito (10)		0,0%		0,0%
Altri utilizzi (9-5-17)	206.087	2,9%	508.258.869	3,5%
Utilizzo non ricostruito	3.482.062	48,8%	8.016.452.723	54,7%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.917.816	26,9%	2.704.866.568	18,4%
Totale complessivo	7.131.316	100,0%	14.666.992.742	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 2020				
	Numero	Numero Quota %	Rendita	Rendita Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.819.410	60,6%	11.117.438.516	69,5%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,0%		0,0%
Immobili a disposizione (2)	5.739.400	17,6%	2.012.848.494	12,6%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.617.108	11,1%	1.648.384.161	10,3%
Uso gratuito (10)	775.087	2,4%	364.862.831	2,3%
Altri utilizzi (9-5-17)	1.417.739	4,3%	460.083.151	2,9%
Utilizzo non ricostruito	296.650	0,9%	82.663.125	0,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.035.034	3,2%	304.930.033	1,9%
Totale complessivo	32.700.428	100,0%	15.991.210.311	100,0%

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

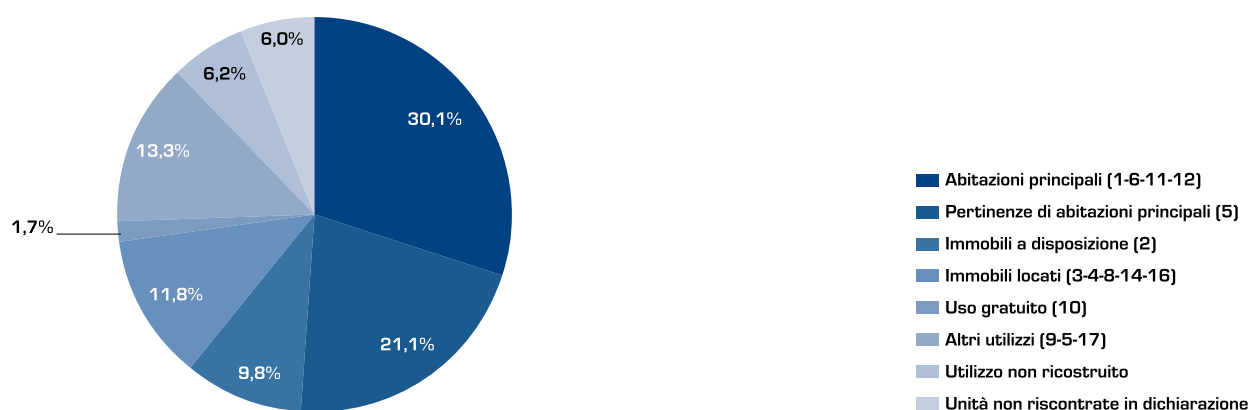


Tabella A1.5 – Totale nazionale – Pertinenze di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2020				
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	2.354	0,0%	205.127	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.861.388	60,8%	1.250.634.673	61,3%
Immobili a disposizione (2)	567.898	2,5%	49.410.760	2,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	1.382.557	6,1%	139.075.213	6,8%
Uso gratuito (10)	307.944	1,4%	25.417.950	1,2%
Altri utilizzi (9-5-17)	5.733.222	25,2%	495.950.221	24,3%
Utilizzo non ricostruito	237.884	1,0%	18.319.584	0,9%
Unità non riscontrate in dichiarazione	693.041	3,0%	62.751.798	3,1%
Totale complessivo	22.786.288	100,0%	2.041.765.326	100,0%

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

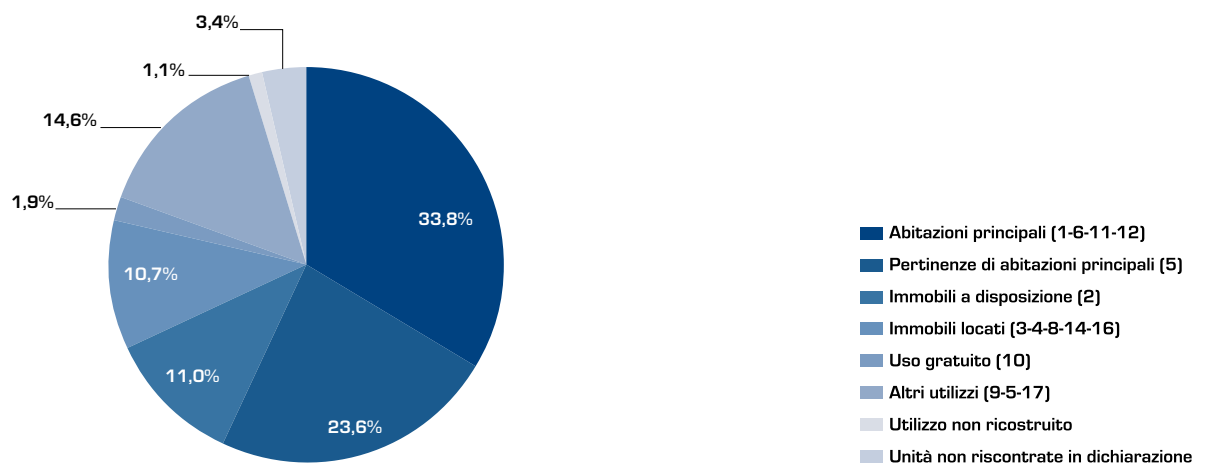


Tabella A1.6 – Totale nazionale – Negozi e botteghe di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2020				
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	174	0,0%	232.708	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,0%		0,0%
Immobili a disposizione (2)	61.008	3,9%	66.404.744	2,9%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	788.925	50,2%	1.333.295.240	58,2%
Uso gratuito (10)	8.578	0,5%	10.381.923	0,5%
Altri utilizzi (9-5-17)	589.258	37,5%	730.283.346	31,9%
Utilizzo non ricostruito	31.873	2,0%	38.648.083	1,7%
Unità non riscontrate in dichiarazione	91.243	5,8%	109.983.042	4,8%
Totale complessivo	1.571.059	100,0%	2.289.229.086	100,0%

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

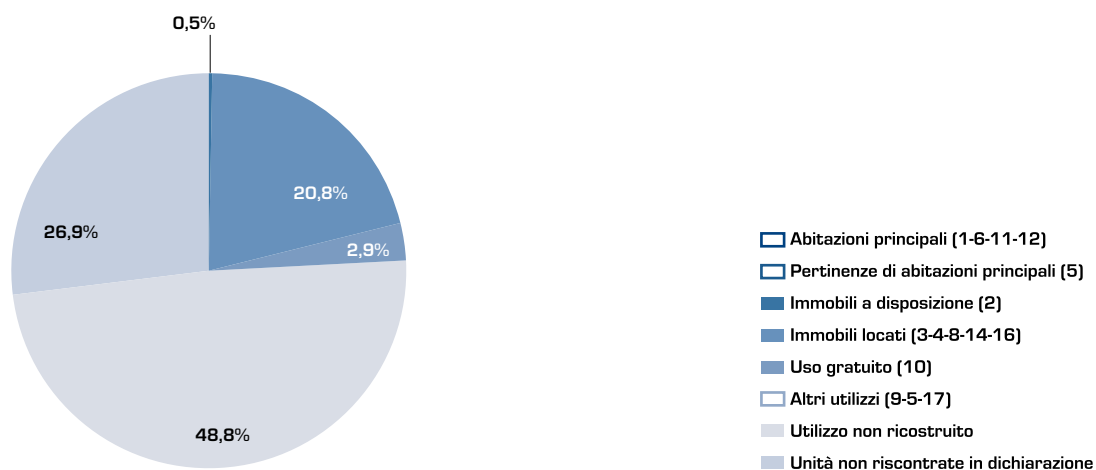


Tabella A1.7 – Totale nazionale – Uffici e studi privati di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2020				
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	137	0,0%	282.280	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,0%		0,0%
Immobili a disposizione (2)	24.296	6,6%	30.295.693	5,3%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	167.612	45,3%	315.615.035	55,1%
Uso gratuito (10)	3.679	1,0%	4.674.334	0,8%
Altri utilizzi (9-5-17)	153.405	41,5%	195.839.514	34,2%
Utilizzo non ricostruito	6.109	1,7%	7.692.126	1,3%
Unità non riscontrate in dichiarazione	14.544	3,9%	18.418.885	3,2%
Totale complessivo	369.782	100,0%	572.817.867	100,0%

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

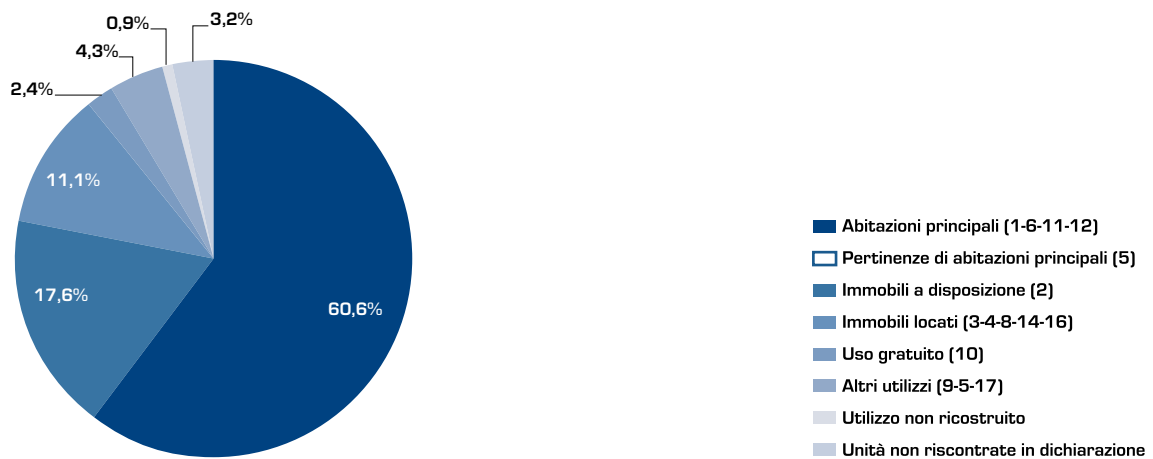


Tabella A1.8 – Totale nazionale – Immobili ad uso produttivo di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2020				
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	145	0,02%	451.820	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,00%		0,0%
Immobili a disposizione (2)	25.801	3,50%	50.742.358	2,7%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	206.728	28,08%	726.738.329	38,4%
Uso gratuito (10)	6.305	0,86%	15.443.115	0,8%
Altri utilizzi (9-5-17)	355.224	48,25%	768.590.526	40,6%
Utilizzo non ricostruito	25.244	3,43%	60.045.296	3,2%
Unità non riscontrate in dichiarazione	116.756	15,86%	270.892.679	14,3%
Totale complessivo	736.203	100,00%	1.892.904.123	100,0%

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

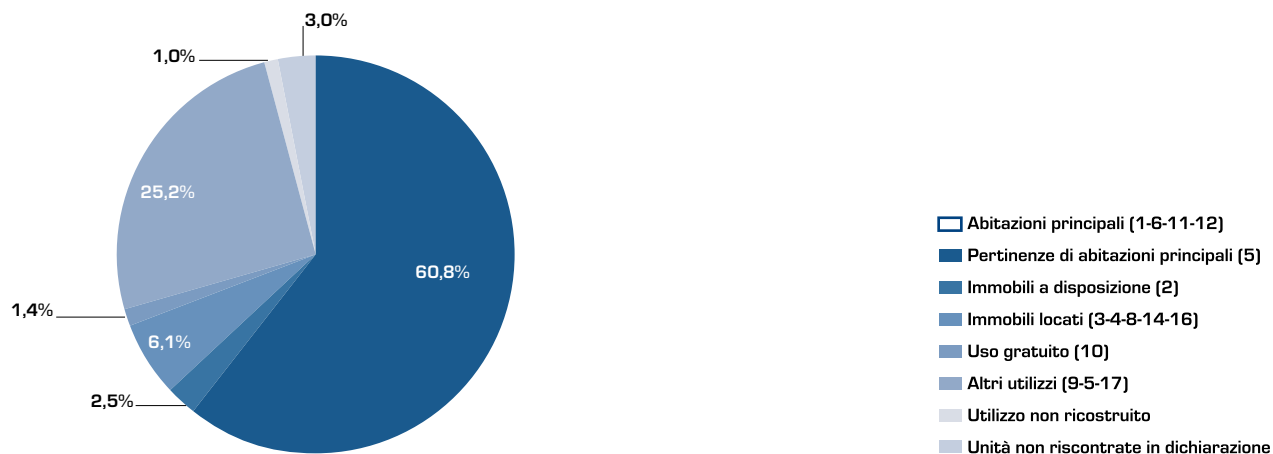


Tabella A1.9 – Totale nazionale – Immobili altro uso di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2020				
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	64	0,01%	31.721	0,0%
Pertinenze di abitazioni principali (5)		0,00%		0,0%
Immobili a disposizione (2)	24.153	4,36%	9.530.517	3,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	129.788	23,42%	87.351.674	31,3%
Uso gratuito (10)	5.645	1,02%	1.931.204	0,7%
Altri utilizzi (9-5-17)	316.911	57,19%	124.405.213	44,6%
Utilizzo non ricostruito	19.031	3,43%	7.488.935	2,7%
Unità non riscontrate in dichiarazione	58.558	10,57%	47.921.252	17,2%
Totale complessivo	554.150	100,00%	278.660.516	100,0%

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

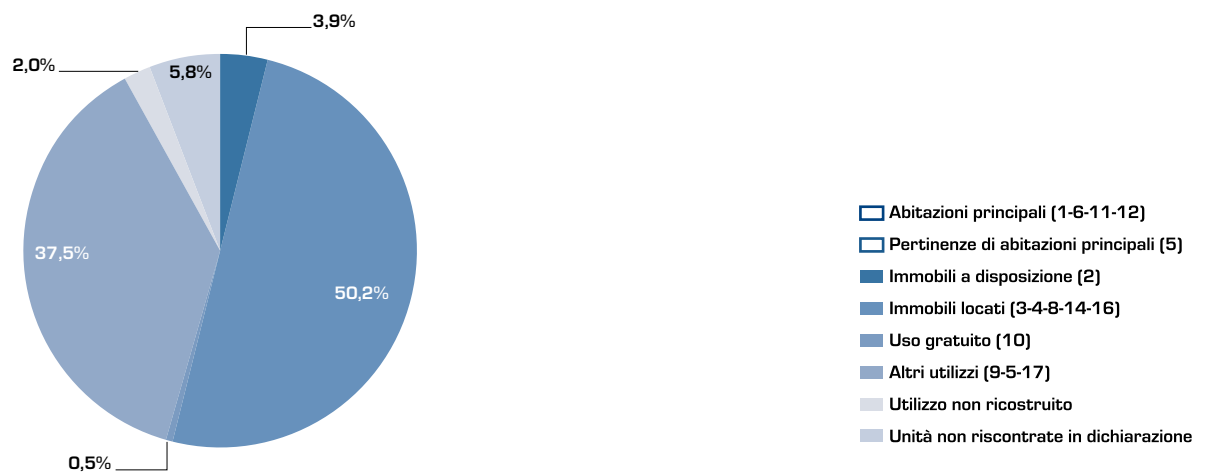


Tabella A1.10 - Italia Nord - Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2020				
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	9.308.232	31,9%	5.493.464.417	49,4%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	7.912.263	27,2%	657.973.816	5,9%
Immobili a disposizione (2)	2.806.652	9,6%	1.024.965.999	9,2%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	3.610.979	12,4%	2.131.770.434	19,2%
Uso gratuito (10)	623.771	2,1%	229.974.243	2,1%
Altri utilizzi (9-5-17)	4.111.224	14,1%	1.235.980.664	11,1%
Utilizzo non ricostruito	225.025	0,8%	73.214.087	0,7%
Unità non riscontrate in dichiarazione	536.229	1,8%	269.621.292	2,4%
Totale complessivo	29.134.375	100,0%	11.116.964.952	100,0%

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

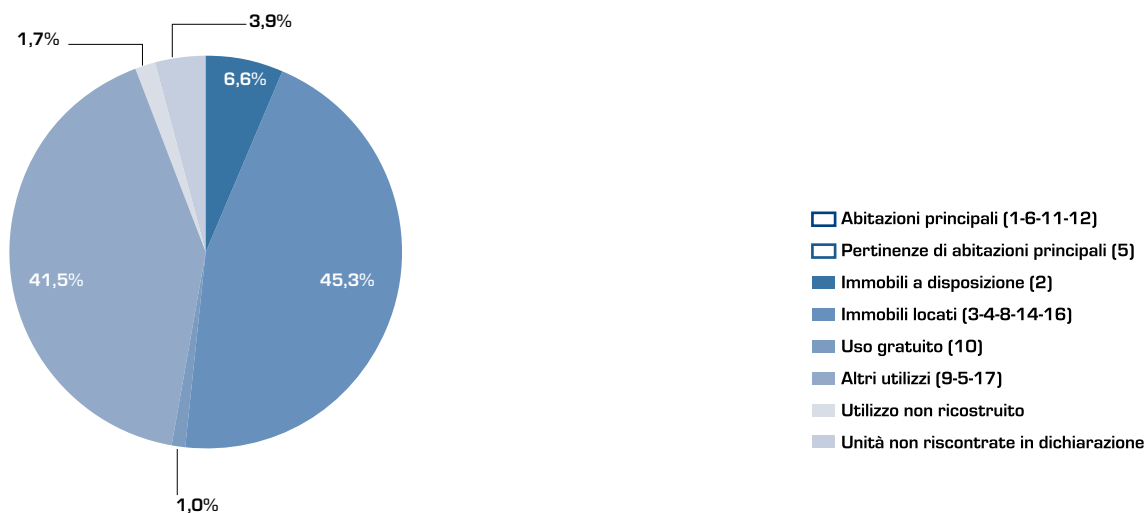


Tabella A1.11 – Italia Centro – Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2020				
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	3.926.227	35,7%	2.754.025.712	51,2%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	2.603.069	23,7%	241.775.719	4,5%
Immobili a disposizione (2)	1.110.898	10,1%	494.088.059	9,2%
Immobili locati (3-4-8-14)	1.156.581	10,5%	1.025.724.370	19,1%
Uso gratuito (10)	219.946	2,0%	100.008.701	1,9%
Altri utilizzi (9-5-17)	1.562.692	14,2%	560.653.154	10,4%
Utilizzo non ricostruito	104.038	0,9%	44.137.772	0,8%
Unità non riscontrate in dichiarazione	320.708	2,9%	158.827.105	3,0%
Totale complessivo	11.004.159	100,0%	5.379.240.592	100,0%

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

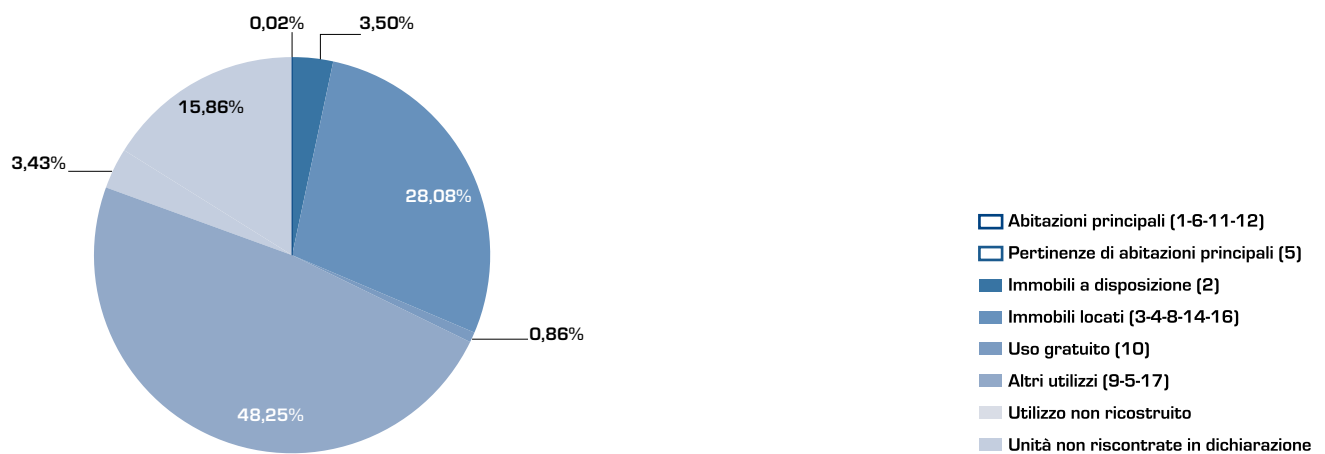


Tabella A1.12 - Italia Sud - Immobili di proprietà di persone fisiche

Utilizzo degli immobili di proprietà delle persone fisiche anno 2020				
	Numero	Quota %	Rendita (€)	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	6.587.825	35,5%	2.871.152.043	43,7%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	3.346.056	18,0%	350.885.138	5,3%
Immobili a disposizione (2)	2.525.006	13,6%	700.178.508	10,7%
Immobili locati (3-4-8-14)	1.525.158	8,2%	1.092.964.848	16,6%
Uso gratuito (10)	263.521	1,4%	92.728.413	1,4%
Altri utilizzi (9-5-17)	2.891.843	15,6%	978.518.153	14,9%
Utilizzo non ricostruito	287.728	1,5%	97.505.290	1,5%
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.152.239	6,2%	386.449.292	5,9%
Totale complessivo	18.579.376	100,0%	6.570.381.685	100,0%

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

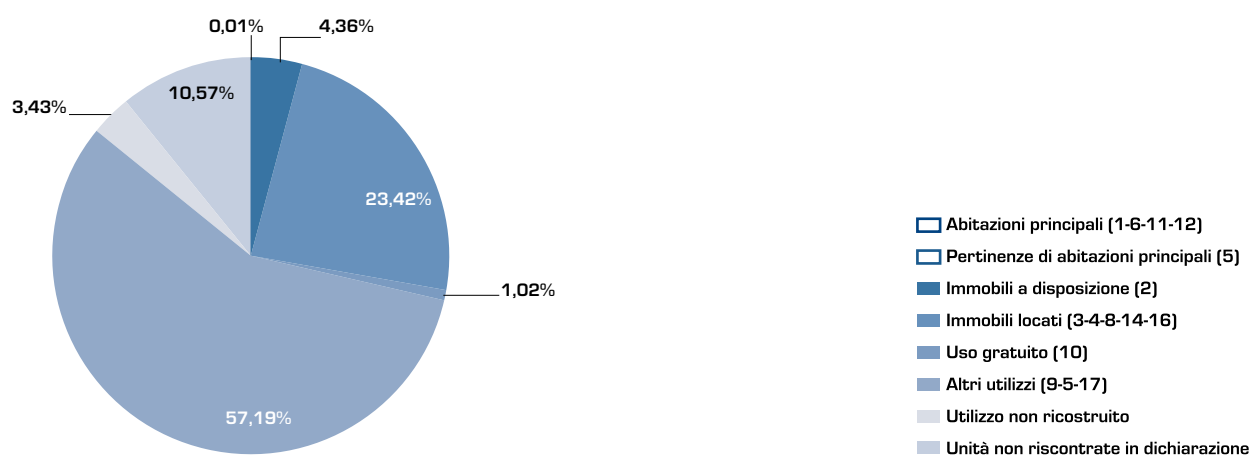


Figura A1.10 – Roma – Macroaree

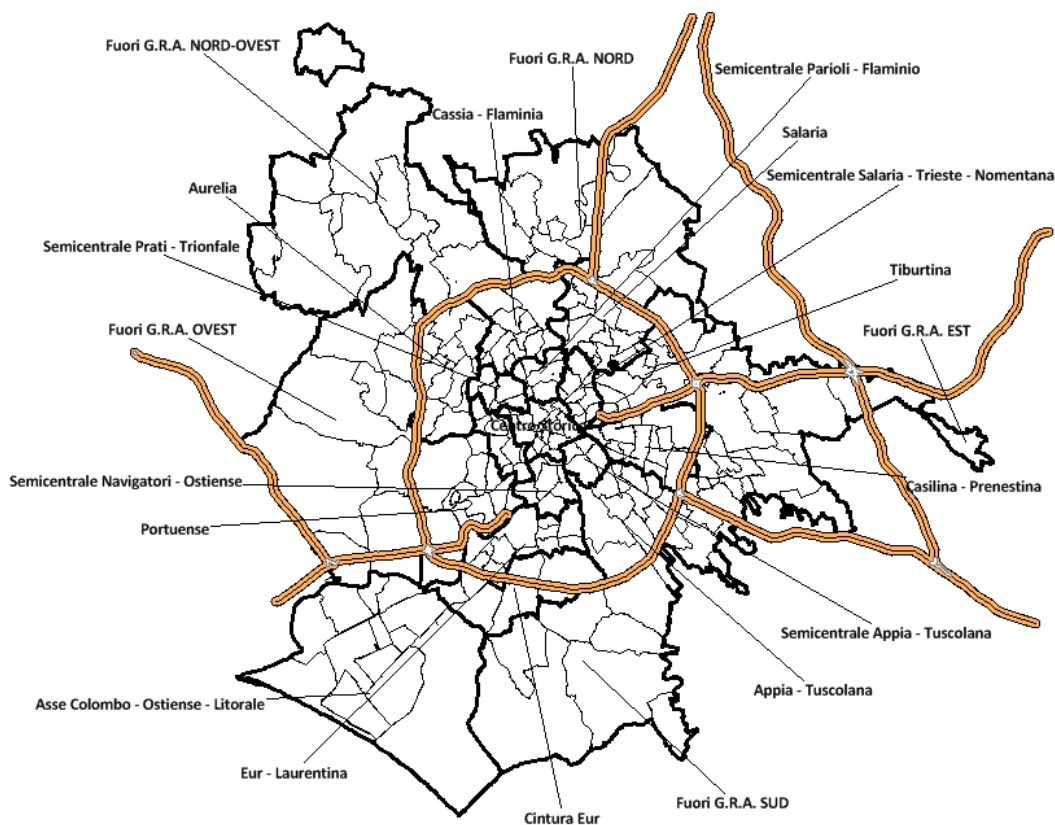


Tabella A1.13 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche – Roma

anno 2020 ROMA - Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro Storico	53,5%	24,1%	13,7%
Semicentrale Appia Tuscolana	69,3%	16,2%	8,3%
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	69,2%	15,4%	8,8%
Semicentrale Ostiense-Navigatori	75,0%	13,2%	7,0%
Semicentrale Parioli-Flaminio	62,9%	19,4%	10,4%
Semicentrale Prati-Trionfale	64,9%	18,2%	9,6%
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	63,9%	20,6%	8,8%
Appia-Tuscolana	77,4%	11,2%	6,2%
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	75,4%	11,0%	7,4%
Aurelia	69,3%	15,4%	7,4%
Casilina-Prenestina	72,3%	14,3%	7,2%
Cassia-Flaminia	65,1%	17,7%	9,5%
Cintura Eur	80,2%	10,6%	5,3%
Eur-Laurentina	80,5%	10,2%	5,5%
Portuense	76,2%	11,9%	6,1%
Salaria	76,7%	12,2%	6,0%
Tiburtina	75,5%	12,9%	6,6%
Fuori G.R.A.- EST	70,7%	13,8%	7,4%
Fuori G.R.A.- NORD	67,5%	13,0%	9,3%
Fuori GRA-NORD-OVEST	67,0%	13,5%	9,5%
Fuori G.R.A. OVEST	72,0%	11,9%	7,4%
Fuori G.R.A. SUD	68,4%	11,5%	10,1%
ROMA	71,2%	14,4%	7,7%

Figura A1.11 - Milano - Macroaree

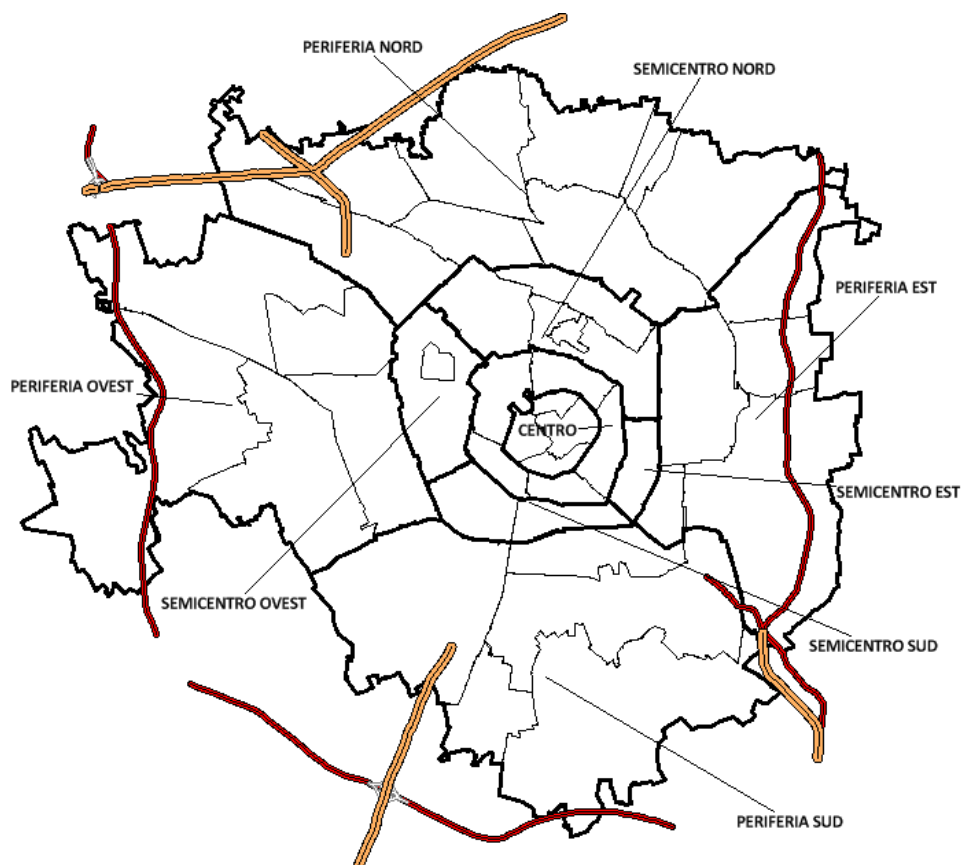


Tabella A1.14 - Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche - Milano

anno 2020 MILANO - Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locате	Quota % abitazioni a disposizione
Centro storico	48,3%	27,6%	15,3%
Centro	54,9%	25,8%	11,8%
Semicentro Nord	59,1%	24,4%	10,2%
Semicentro Est	57,9%	25,0%	9,9%
Semicentro Ovest	61,9%	22,6%	9,1%
Semicentro Sud	52,8%	30,3%	10,7%
Periferia Nord	69,3%	18,3%	7,7%
Periferia Est	65,1%	21,4%	8,1%
Periferia Ovest	74,3%	14,4%	6,5%
Periferia Sud	69,4%	18,5%	7,6%
MILANO	65,3%	20,7%	8,6%

Figura A1.12 – Napoli – Macroaree

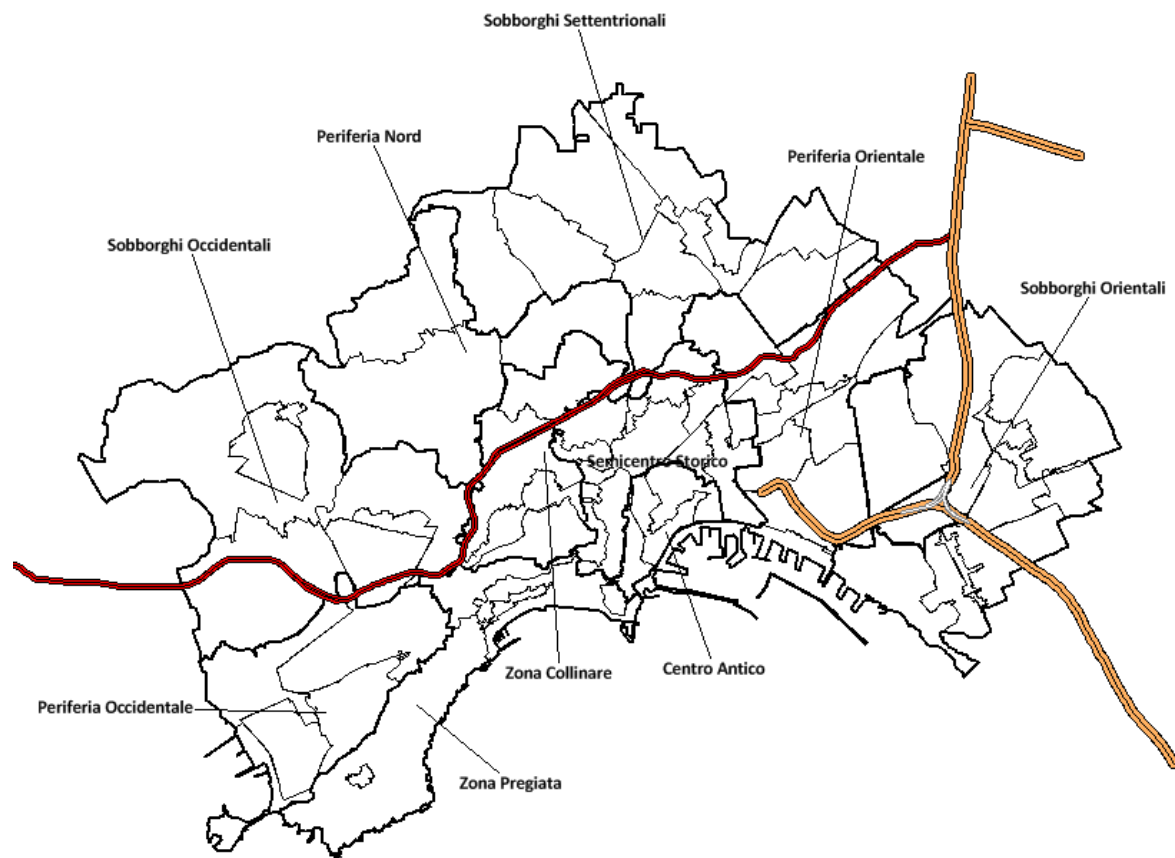


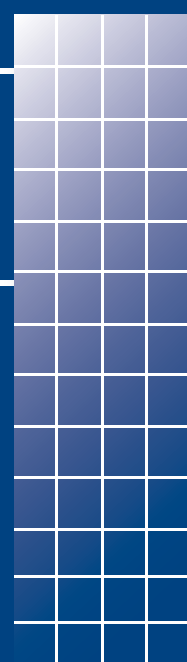
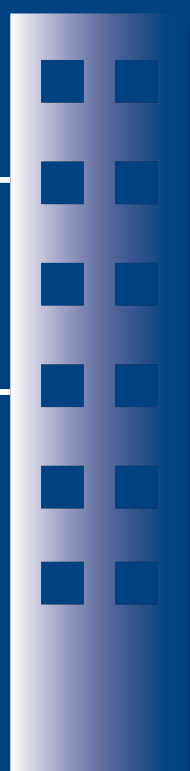
Tabella A1.15 – Distribuzione per macroarea dell'utilizzo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche – Napoli

anno 2020 NAPOLI - Macroaree	Quota % abitazioni principali	Quota % abitazioni locatate	Quota % abitazioni a disposizione
Centro Antico	45,3%	25,7%	12,6%
Semicentro storico	52,8%	24,3%	9,1%
Periferia Nord	59,0%	17,0%	9,0%
Periferia Occidentale	65,9%	19,1%	6,4%
Periferia Orientale	57,8%	21,3%	7,6%
Sobborgi Occidentali	67,2%	15,8%	4,8%
Sobborgi Orientali	60,3%	17,2%	7,4%
Sobborgi Settentrionali	52,3%	23,9%	8,1%
Zona Collinare	67,5%	17,6%	6,3%
Zona Pregiata	58,0%	20,0%	9,0%
NAPOLI	59,0%	20,5%	7,8%



2.

ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO



2

ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Il capitolo che segue è dedicato all'analisi della distribuzione del valore del patrimonio residenziale al 2020 e il confronto rispetto al 2019. L'esame sarà effettuato nel dettaglio delle Regioni e un focus particolare riguarderà le città di Roma, Milano e Napoli.

La stima del valore patrimoniale (VSM) è stata effettuata con gli stessi criteri metodologici utilizzati nella scorsa edizione del volume e descritti nella Nota metodologica che si riporta nel capitolo 7. È utile ricordare che con questa metodologia di stima si perviene al valore di ciascun immobile basandosi sulle quotazioni medie calcolate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), "aggiustate" 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 7, 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 5.847,1 miliardi nel 2020 e a 5.906,1 miliardi nel 2019 (Tabella 2.1).¹

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

		2020	2019	
Persone fisiche (PF)	Abitazioni	5.100,2	5.147,9	miliardi di €
	Pertinenze	317,4	317,9	miliardi di €
	Totale	5.417,5	5.465,7	miliardi di €
Persone non fisiche (PNF)	Abitazioni	394,1	403,7	miliardi di €
	Pertinenze	35,5	36,6	miliardi di €
	Totale	429,6	440,3	miliardi di €
Totale Patrimonio Abitativo	Abitazioni	5.494,3	5.551,6	miliardi di €
	Pertinenze	352,9	354,5	miliardi di €
	Totale	5.847,1	5.906,1	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, comprensivo delle unità di pertinenza, si concentra anzitutto in capo alle persone fisiche che ne detengono una quota prossima al 93%. La ripartizione per aree geografiche evidenzia una concentrazione al Nord che rappresenta poco più del 50% del totale del valore residenziale nazionale, mentre il restante 50% è diviso tra l'area del Centro e l'area del Sud e delle Isole. Rispetto al 2019, 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 1.033,3 e 709,2 miliardi di euro, le Regioni più "ricche"; in queste Regioni si riscontrano anche le quote più elevate di valore delle abitazioni di proprietà di PNF, circa il 10% del totale. (Tabella 2.2).

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

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM abitazioni (mld €) PF	Quota % PF	VSM abitazioni (mld €) PNF	Quota % PNF	VSM pertinenze (mld €) PF	Quota % PF	VSM pertinenze (mld €) PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	225,1	94,2%	13,8	5,8%	13,9	89,5%	1,6	10,5%
	Lombardia	861,9	90,8%	87,5	9,2%	73,9	88,2%	9,9	11,8%
	Piemonte	328,2	93,1%	24,1	6,9%	24,6	91,5%	2,3	8,5%
	Valle d'Aosta	24,0	93,0%	1,8	7,0%	2,2	89,1%	0,3	10,9%
Nord Ovest Totale		1.439,2	91,9%	127,2	8,1%	114,5	89,1%	14,1	10,9%
Nord Est	Emilia-Romagna	399,4	93,9%	25,8	6,1%	33,9	92,4%	2,8	7,6%
	Friuli-Venezia Giulia	95,0	93,5%	6,6	6,5%	6,2	90,7%	0,6	9,3%
	Trentino-Alto Adige	176,8	90,9%	17,8	9,1%	12,1	85,7%	2,0	14,3%
	Veneto	443,8	93,8%	29,2	6,2%	34,7	91,8%	3,1	8,2%
Nord Est Totale		1.115,0	93,4%	79,4	6,6%	86,8	91,1%	8,5	8,9%
Centro	Lazio	606,5	90,2%	66,0	9,8%	31,2	85,1%	5,5	14,9%
	Marche	121,4	95,6%	5,6	4,4%	8,0	94,0%	0,5	6,0%
	Toscana	412,1	93,2%	30,1	6,8%	22,1	92,5%	1,8	7,5%
	Umbria	62,2	94,3%	3,7	5,7%	4,5	92,9%	0,3	7,1%
Centro Totale		1.202,2	91,9%	105,5	8,1%	65,8	89,0%	8,1	11,0%
Sud	Abruzzo	91,3	94,7%	5,1	5,3%	5,3	92,5%	0,4	7,5%
	Basilicata	27,5	94,3%	1,7	5,7%	1,5	92,9%	0,1	7,1%
	Calabria	99,3	94,7%	5,6	5,3%	2,4	92,2%	0,2	7,8%
	Campania	411,5	93,0%	30,8	7,0%	13,2	88,6%	1,7	11,4%
	Molise	17,2	95,3%	0,8	4,7%	1,1	93,8%	0,1	6,2%
	Puglia	251,7	95,0%	13,2	5,0%	12,4	92,4%	1,0	7,6%
Sud Totale		898,5	94,0%	57,2	6,0%	35,9	91,0%	3,5	9,0%
Isole	Sardegna	147,1	92,9%	11,2	7,1%	4,0	85,2%	0,7	14,8%
	Sicilia	298,1	95,6%	13,6	4,4%	10,3	94,3%	0,6	5,7%
Isole Totale		445,1	94,7%	24,8	5,3%	14,3	91,6%	1,3	8,4%
Italia		5.100,2	92,8%	394,1	7,2%	317,4	89,9%	35,5	10,1%

Rappresentando il valore del patrimonio residenziale (comprensivo quindi delle pertinenze) al PIL regionale, relativo al 2020 (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

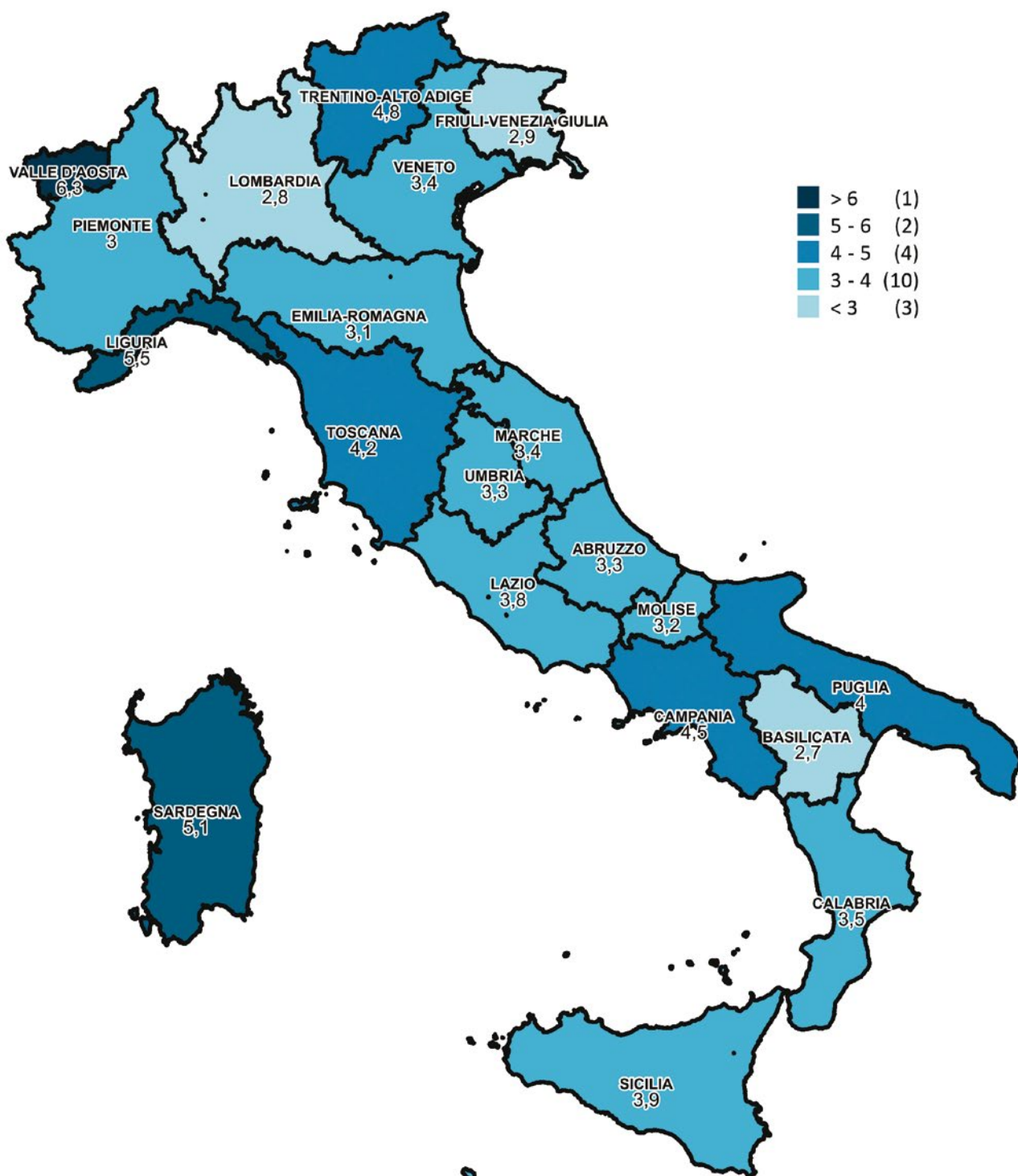
di circa 3,6 volte il PIL nazionale, si registrano valori notevolmente superiori in Valle d'Aosta (il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle unità pertinenziali, è pari a 6,2 volte il PIL regionale), in Liguria (5,6 volte) ed in Trentino-Alto Adige (5 volte). Valori inferiori alla media nazionale si registrano in Lombardia (2,7 volte), in Basilicata (2,8 volte), in Friuli Venezia Giulia (2,9 volte) e in Emilia-Romagna (3 volte).

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

anno 2020 Area territoriale	Regione	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Quota territoriale %	Valore complessivo pertinenze (mld €)	Quota territoriale %	Valore complessivo residenziale (mld €)	Quota territoriale %	PIL 2020 (mld €)	Valore res. / PIL
Nord Ovest	Liguria	238,8	4,3%	15,5	4,4%	254,3	4,3%	46,2	5,5
	Lombardia	949,5	17,3%	83,8	23,7%	1.033,3	17,7%	367,2	2,8
	Piemonte	352,3	6,4%	26,9	7,6%	379,2	6,5%	126,4	3,0
	Valle d'Aosta	25,8	0,5%	2,5	0,7%	28,3	0,5%	4,5	6,3
Nord Ovest Totale		1.566,5	28,5%	128,6	36,4%	1.695,1	29,0%	544,3	3,1
Nord Est	Emilia-Romagna	425,2	7,7%	36,7	10,4%	461,8	7,9%	149,6	3,1
	Friuli-Venezia Giulia	101,6	1,9%	6,8	1,9%	108,4	1,9%	36,8	2,9
	Trentino-Alto Adige	194,6	3,5%	14,1	4,0%	208,6	3,6%	43,8	4,8
	Veneto	473,1	8,6%	37,8	10,7%	510,9	8,7%	152,3	3,4
Nord Est Totale		1.194,5	21,7%	95,3	27,0%	1.289,8	22,1%	382,6	3,4
Centro	Lazio	672,4	12,2%	36,7	10,4%	709,2	12,1%	186,3	3,8
	Marche	127,1	2,3%	8,5	2,4%	135,5	2,3%	39,4	3,4
	Toscana	442,3	8,0%	23,8	6,8%	466,1	8,0%	111,6	4,2
	Umbria	65,9	1,2%	4,9	1,4%	70,8	1,2%	21,3	3,3
Centro Totale		1.307,7	23,8%	73,9	20,9%	1.381,6	23,6%	358,7	3,9
Sud	Abruzzo	96,4	1,8%	5,7	1,6%	102,1	1,7%	30,7	3,3
	Basilicata	29,1	0,5%	1,6	0,5%	30,7	0,5%	11,5	2,7
	Calabria	104,9	1,9%	2,6	0,7%	107,6	1,8%	30,8	3,5
	Campania	442,3	8,1%	14,9	4,2%	457,2	7,8%	102,7	4,5
	Molise	18,1	0,3%	1,2	0,3%	19,2	0,3%	6,0	3,2
	Puglia	264,8	4,8%	13,5	3,8%	278,3	4,8%	70,4	4,0
Sud Totale		955,7	17,4%	39,5	11,2%	995,1	17,0%	252,0	3,9
Isole	Sardegna	158,3	2,9%	4,7	1,3%	163,0	2,8%	32,1	5,1
	Sicilia	311,7	5,7%	10,9	3,1%	322,6	5,5%	83,1	3,9
Isole Totale		470,0	8,6%	15,6	4,4%	485,6	8,3%	115,2	4,2
Italia		5.494,3	100%	352,9	100%	5.847,1	100%	1.653,6	3,5

* PIL nazionale 2020 fonte ISTAT

Figura 2.1 – Indice del valore residenziale in rapporto al PIL

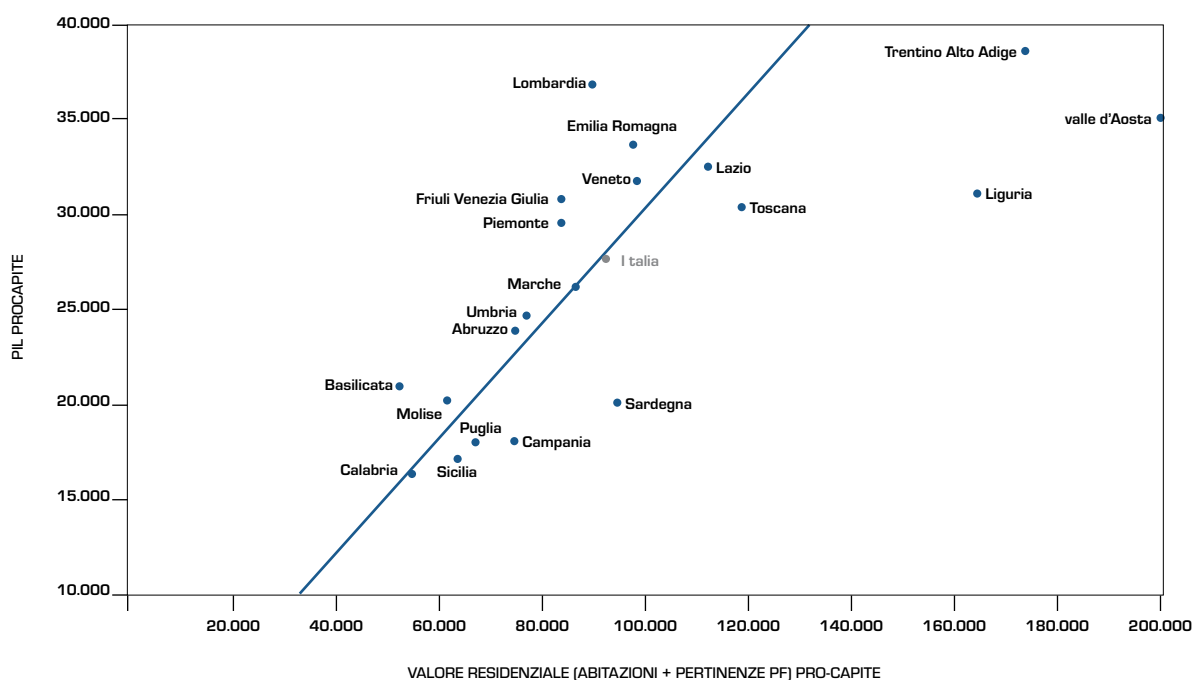


La Figura 2.2 mostra sull'asse delle ascisse il valore del patrimonio residenziale pro-capite delle PF in ciascuna Regione e sull'ordinata il PIL pro-capite regionale. L'anno di riferimento è il 2020. Introducendo nel diagramma una retta di regressione tra il PIL pro-capite ed il valore del patrimonio residenziale pro-capite, 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 sul sistema economico-sociale di ciascun territorio pesi, rispetto alla media teorica, lo sviluppo della rendita fondiaria piuttosto che lo sviluppo dell'attività produttiva. In effetti, a destra della retta di regressione, su posizione 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 pro capite attorno alla media (è alla 9^a posizione), è nettamente a sinistra della retta di regressione essendo una Regione a vocazione principalmente produttiva (servizi e industria).

Figura 2.2 - VSM residenziale procapite e PIL pro-capite



2.1.2 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

La superficie lorda delle abitazioni, stimata secondo i criteri descritti nella nota metodologica (Capitolo 7), 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 circa 116 m². Le Regioni con abitazioni mediamente più grandi, sono l'Umbria, il Friuli Venezia Giulia e il Veneto dove la superficie media è superiore a 130 m². Le abitazioni di dimensioni mediamente più ridotte, sotto 100 m², si riscontrano in Valle d'Aosta e Liguria.

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 102,4 m² contro i 69 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, dato non disponibile.

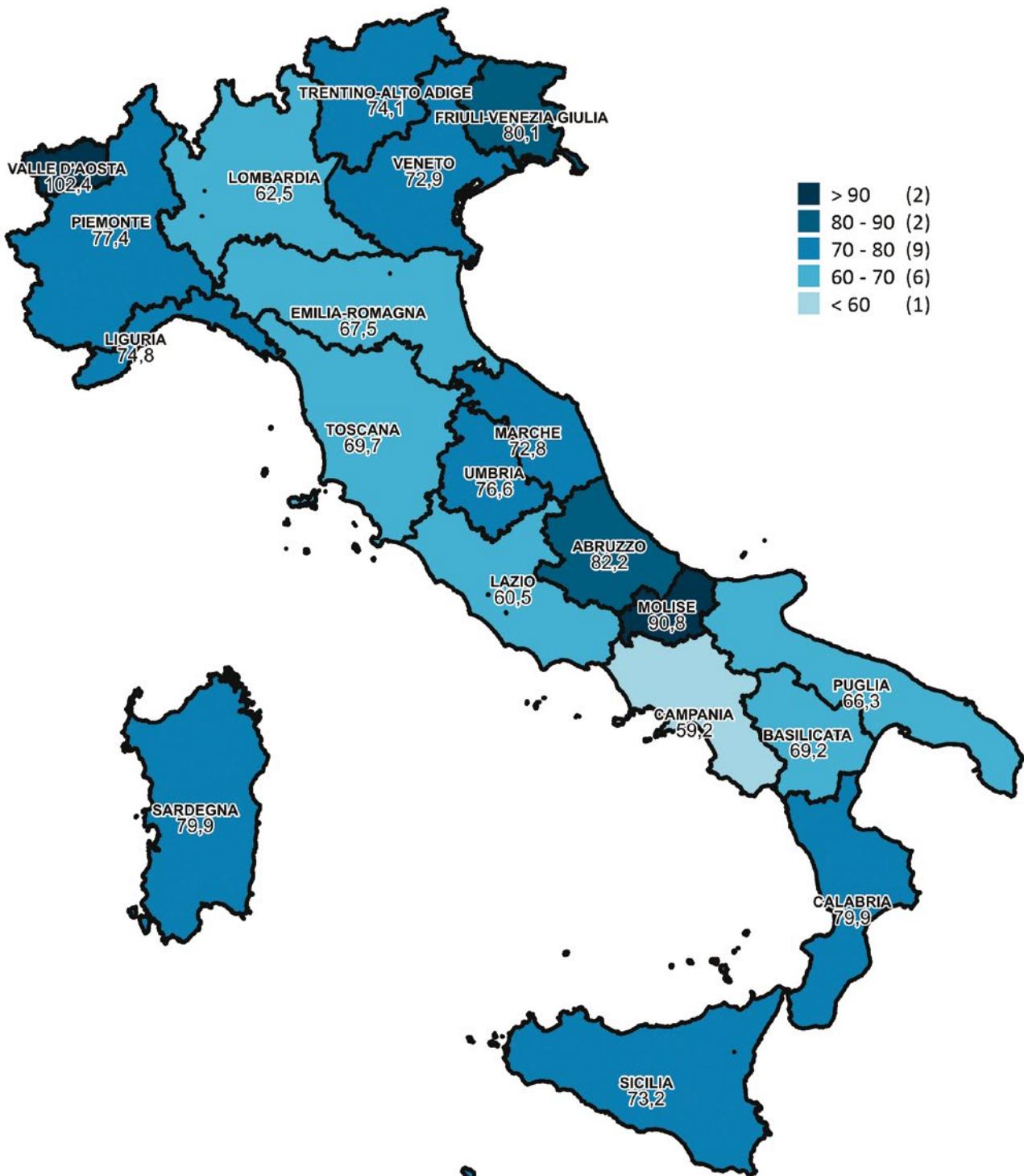
La Campania, la Puglia, il Lazio e la Lombardia sono Regioni (Figura 2.3) con una superficie media per abitante inferiore alla media, mentre il valore osservato in Toscana e Basilicata è prossimo alla media nazionale.

Rispetto al 2019, si registra un lieve aumento della superficie abitativa, della superficie media per abitante così come della superficie media per famiglia (+0,4%) a livello nazionale. La superficie media delle abitazioni, resta pressoché invariata.

Tabella 2.4 – Indicatori dello spazio abitativo – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	Superficie abitazioni (milioni m ²)	Superficie media abitazioni (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)	Superficie media per famiglia (m ²)
Nord Ovest	Liguria	113,0	95,9	74,8	149,1
	Lombardia	623,1	111,3	62,5	139,6
	Piemonte	330,6	118,4	77,4	165,8
	Valle d'Aosta	12,7	93,6	102,4	210,5
Nord Ovest Totale		1.079,4	111,2	68,0	148,4
Nord Est	Emilia-Romagna	300,0	117,9	67,5	148,8
	Friuli-Venezia Giulia	96,0	132,0	80,1	171,2
	Trentino-Alto Adige	79,9	120,0	74,1	171,6
	Veneto	353,8	132,8	72,9	169,5
Nord Est Totale		829,7	125,7	71,7	161,7
Centro	Lazio	345,9	109,0	60,5	133,7
	Marche	109,3	125,0	72,8	170,3
	Toscana	255,7	119,8	69,7	155,8
	Umbria	66,3	131,6	76,6	174,0
Centro Totale		777,1	116,3	66,1	148,0
Sud	Abruzzo	105,7	118,1	82,2	191,8
	Basilicata	37,9	103,9	69,2	161,1
	Calabria	150,0	109,0	79,9	188,2
	Campania	336,1	117,0	59,2	155,4
	Molise	26,9	116,1	90,8	206,8
	Puglia	260,3	113,0	66,3	163,1
Sud Totale		916,9	114,0	67,3	167,6
Isole	Sardegna	127,7	123,6	79,9	175,9
	Sicilia	354,6	111,5	73,2	176,8
Isole Totale		482,3	114,4	74,9	176,5
Italia		4.085,4	115,9	68,9	158,0
Δ anno precedente		0,4%	0,1%	0,4%	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, utilizzate come abitazioni principali, è circa il 70% del totale, seguono le abitazioni a disposizione con il 13,5% e poi le abitazioni locatate con il 10,1% (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 decisamente inferiore a quella nazionale, a favore della percentuale di abitazioni a disposizione. In Liguria, infatti, il valore delle abitazioni principali è il 54,4% del totale e quello delle abitazioni a disposizione è il 25,6%. In Valle d'Aosta le quote di valore delle abitazioni principali e di quelle a disposizione è simile (41,4% per le prime e 39,7% 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 circa 176 mila euro, valore che tuttavia sintetizza i livelli bassi osservati in Calabria, circa 91 mila euro, e in Molise e Basilicata, dove l'abitazione destinata ad essere utilizzata come principale vale circa 96 mila euro, fino a quasi 330mila euro in Trentino-Alto Adige. Le abitazioni principali in tutte le Regioni presentano valori medi superiori alle abitazioni destinate agli altri usi. Considerando il dato nazionale, il valore medio delle abitazioni principali è circa il 24% in più rispetto alle abitazioni locatate, circa il 47% in più rispetto alle abitazioni tenute a disposizione e il 14% in più di quelle concesse in uso gratuito (Tabella 2.6).

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

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM abitazioni principali Quota %	VSM abitazioni a disposizione Quota %	VSM abitazioni locatate Quota %	VSM abitazioni uso gratuito Quota %	VSM abitazioni residue Quota %
Nord Ovest	Liguria	54,4%	25,6%	12,6%	2,5%	4,8%
	Lombardia	73,5%	10,3%	10,2%	2,4%	3,7%
	Piemonte	66,2%	14,4%	12,0%	2,6%	4,9%
	Valle d'Aosta	41,4%	39,7%	10,8%	2,5%	5,6%
Nord Ovest Totale		68,3%	14,1%	11,0%	2,5%	4,2%
Nord Est	Emilia-Romagna	68,6%	13,0%	12,1%	3,3%	3,0%
	Friuli-Venezia Giulia	73,7%	13,4%	8,0%	2,0%	2,9%
	Trentino-Alto Adige	63,8%	16,7%	11,2%	2,8%	5,5%
	Veneto	72,4%	12,0%	9,5%	2,3%	3,8%
Nord Est Totale		69,8%	13,2%	10,6%	2,7%	3,7%
Centro	Lazio	72,3%	10,0%	10,6%	2,0%	5,2%
	Marche	68,4%	14,3%	8,5%	3,1%	5,8%
	Toscana	68,0%	15,2%	9,9%	2,7%	4,2%
	Umbria	70,7%	12,4%	8,1%	3,0%	5,8%
Centro Totale		70,4%	12,3%	10,0%	2,4%	4,9%
Sud	Abruzzo	65,3%	18,1%	6,6%	2,1%	7,8%
	Basilicata	71,1%	14,7%	5,2%	1,8%	7,2%
	Calabria	63,0%	18,7%	4,8%	1,4%	12,0%
	Campania	65,2%	9,1%	12,7%	2,2%	10,9%
	Molise	68,5%	17,2%	4,8%	1,7%	7,8%
	Puglia	69,5%	13,5%	8,5%	1,8%	6,7%
Sud Totale		66,4%	12,6%	9,7%	2,0%	9,4%
Isole	Sardegna	66,8%	20,2%	5,3%	1,5%	6,3%
	Sicilia	63,9%	16,2%	7,7%	1,7%	10,4%
Isole Totale		64,9%	17,5%	6,9%	1,6%	9,0%
Italia		68,5%	13,5%	10,1%	2,3%	5,6%

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

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM medio abitazioni principali	VSM medio abitazioni a disposizione	VSM medio abitazioni locate	VSM medio abitazioni uso gratuito	VSM medio abitazioni residue
Nord Ovest	Liguria	219.333	190.547	180.155	203.881	166.700
	Lombardia	189.213	127.462	136.215	158.074	125.892
	Piemonte	149.715	92.741	102.115	122.386	90.890
	Valle d'Aosta	220.781	175.158	174.520	174.556	143.646
Nord Ovest Totale		181.983	130.043	131.511	153.070	119.281
Nord Est	Emilia-Romagna	189.218	130.568	137.416	166.639	130.577
	Friuli-Venezia Giulia	154.372	122.074	109.181	128.220	109.807
	Trentino-Alto Adige	327.727	237.839	247.976	280.100	248.444
	Veneto	193.902	152.286	138.270	163.161	143.859
Nord Est Totale		199.338	151.078	146.256	173.496	151.292
Centro	Lazio	232.241	146.457	206.822	190.109	151.819
	Marche	163.869	117.519	122.617	143.897	111.856
	Toscana	226.745	180.347	170.495	190.632	171.072
	Umbria	148.903	100.847	103.813	121.310	101.437
Centro Totale		215.417	150.549	176.399	176.386	146.037
Sud	Abruzzo	126.411	83.949	106.589	107.636	76.335
	Basilicata	96.838	53.723	92.474	75.289	45.945
	Calabria	91.210	60.477	90.509	81.729	54.084
	Campania	176.508	116.448	151.044	157.031	109.281
	Molise	96.322	53.855	91.192	78.561	43.935
	Puglia	132.629	80.582	116.225	116.611	76.655
Sud Totale		138.106	82.383	130.587	124.610	82.574
Isole	Sardegna	164.496	141.900	136.935	141.933	110.630
	Sicilia	114.097	76.631	110.946	104.508	65.957
Isole Totale		127.374	92.852	116.510	113.670	72.674
Italia		176.215	120.269	141.980	154.085	103.448

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 2020, circa 156 mila euro, con un valore unitario di 1.345 €/m². Rispetto al 2019 si registra la diminuzione dell'1,4% del valore patrimoniale, la diminuzione del valore medio complessivo delle abitazioni dell'1,3% ed un lieve aumento della superficie media dell'abitazione (+0,1%).

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

anno 2020 Area territoriale	Regione	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²) PF e PNF	Coefficiente di variazione	Valore medio abitazioni (€) PF e PNF	Coefficiente di variazione	Δ valore medio unitario abitazioni 2019/2020	Δ superficie media 2019/2020	Δ valore medio abitazioni 2019/2020
Nord Ovest	Liguria	2.114	0,76	202.737	0,74	-1,4%	0,0%	-1,4%
	Lombardia	1.524	0,36	169.591	0,30	-0,5%	0,1%	-0,3%
	Piemonte	1.066	0,39	126.226	0,34	-2,7%	0,2%	-2,5%
	Valle d'Aosta	2.035	0,43	190.429	0,38	0,0%	0,1%	0,1%
Nord Ovest Totale		1.451	0,53	161.432	1,87	-1,1%	0,1%	-1,0%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.417	0,41	167.082	0,35	-0,5%	0,1%	-0,3%
	Friuli-Venezia Giulia	1.058	0,33	139.689	0,27	-0,1%	0,2%	0,1%
	Trentino-Alto Adige	2.435	0,35	292.089	0,33	0,1%	-0,1%	0,1%
	Veneto	1.337	0,42	177.605	0,31	-1,0%	0,2%	-0,8%
Nord Est Totale		1.440	0,53	180.920	0,43	-0,6%	0,2%	-0,5%
Centro	Lazio	1.944	0,42	211.920	0,41	-1,5%	0,0%	-1,5%
	Marche	1.163	0,32	145.421	0,26	-0,9%	0,0%	-0,8%
	Toscana	1.730	0,48	207.275	0,48	-1,4%	0,1%	-1,3%
	Umbria	995	0,20	130.940	0,22	-1,2%	0,1%	-1,0%
Centro Totale		1.683	0,48	195.643	0,47	-1,4%	0,1%	-1,3%
Sud	Abruzzo	912	0,40	107.756	0,37	-1,8%	0,1%	-1,7%
	Basilicata	769	0,33	79.831	0,43	-5,0%	0,3%	-4,7%
	Calabria	700	0,33	76.272	0,39	-6,6%	0,3%	-6,4%
	Campania	1.316	0,72	154.057	0,63	-3,2%	0,2%	-3,1%
	Molise	671	0,34	77.979	0,45	-2,9%	0,3%	-2,6%
	Puglia	1.017	0,42	114.935	0,38	-0,4%	0,3%	-0,2%
Sud Totale		1.042	0,63	118.831	0,61	-2,8%	0,2%	-2,6%
Isole	Sardegna	1.239	0,59	153.158	0,43	-0,3%	0,1%	-0,2%
	Sicilia	879	0,46	97.986	0,49	-2,2%	0,2%	-2,0%
Isole Totale		974	0,54	111.516	0,49	-1,6%	0,2%	-1,4%
Italia		1.345	0,58	155.881	0,53	-1,4%	0,1%	-1,3%

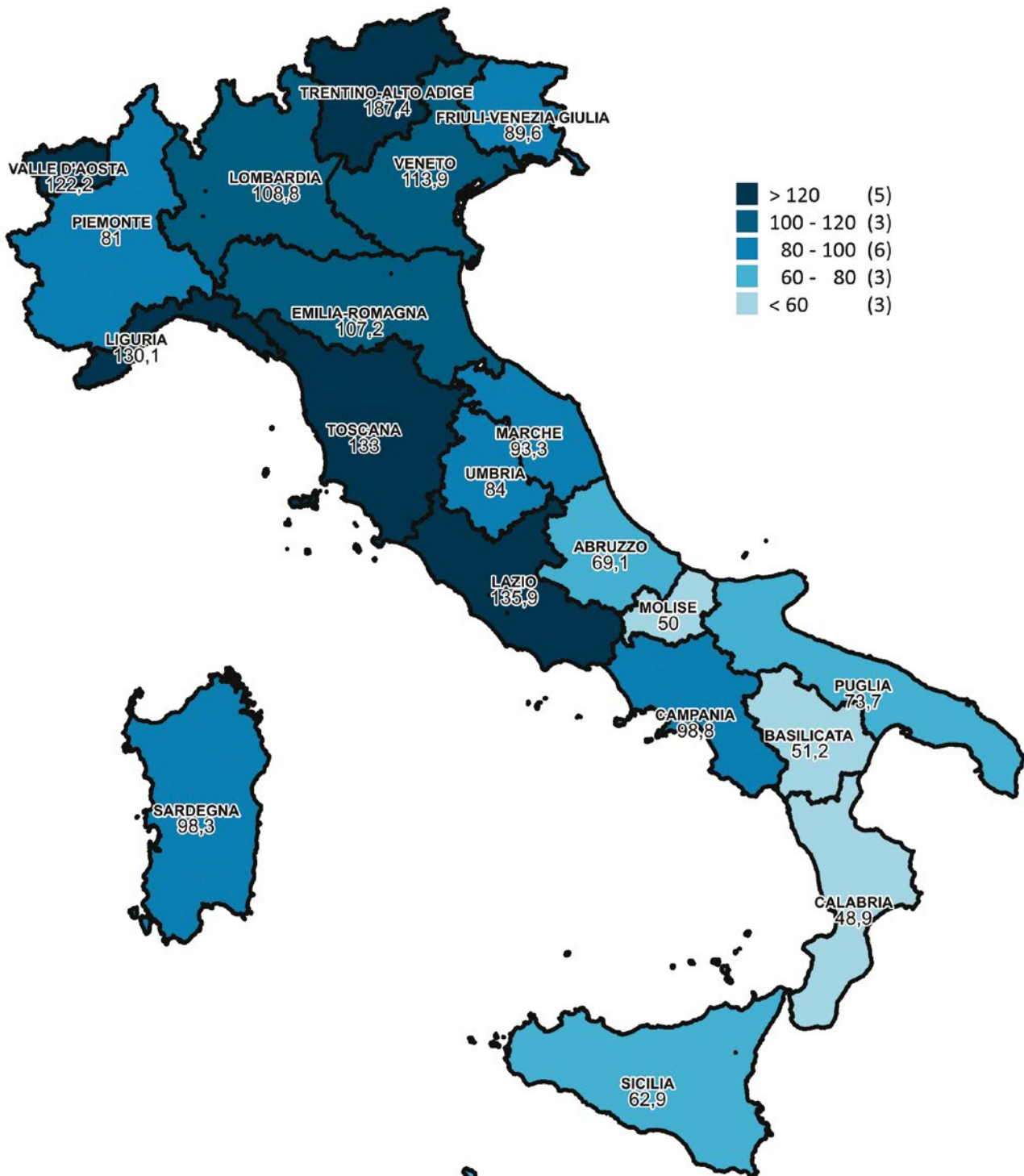
A livello di singola Regione i valori medi delle abitazioni mostrano una discreta variabilità. Il range di oscillazione va da circa 76 mila euro in Calabria a circa 292 mila euro in Trentino Alto Adige. È indicativo, al riguardo, il coefficiente di variazione che mostra una misura della dispersione dei valori medi comunali. A livello nazionale questo indice di dispersione (calcolato per i valori medi delle abitazioni) è pari a 0,58. 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 nelle Marche, in Friuli Venezia Giulia, Basilicata e in Calabria.

Rispetto al 2019, nel 2020 il valore medio dell'abitazione è diminuito, a livello nazionale dell'1,3%. I maggiori ribassi si osservano in Calabria dove il calo è superiore al 6%, in Basilicata i valori perdono il 4,7% e in Campania perdono il 3,1% mentre per Molise e Piemonte la flessione è circa del 2,5%. In quasi tutte le restanti Regioni i cali sono inferiori al 2% con l'eccezione di Valle d'Aosta, Friuli Venezia Giulia e Trentino-Alto Adige, uniche Regioni a segnare una sostanziale stabilità del valore medio, +0,1% rispetto al livello riscontrato nel 2019.

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 2019. Il valore medio di un'abitazione tende ad essere più basso al Sud rispetto al Centro e al Nord. Al Sud, solo la Campania e la Sardegna mostrano 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 Trentino Alto-Adige, la Liguria, il Lazio, la Toscana, e la Valle D'Aosta.

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



È 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 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, a livello nazionale, risulta superiore a quello delle PNF di circa l'1%. Per le PNF, di contro, il valore medio delle abitazioni è superiore solo per Liguria, Valle d'Aosta, Lazio, Molise e Sardegna. In tutte le altre Regioni il valore medio dell'abitazione di proprietà delle PF è più elevato, in considerazione della 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 (per unità di superficie) delle abitazioni delle PF è inferiore di circa il 14% al valore medio unitario delle abitazioni di proprietà delle PNF (1.331€/m² contro 1.553 €/m²). 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.

In termini di variazioni, il valore medio unitario delle abitazioni delle PNF è diminuito, rispetto al 2019, in misura simile a quello delle PF, (-1,5% per le abitazioni delle PNF, -1,4% per le PF). Si tratta, inoltre, di un calo da attribuire del tutto alla diminuzione dei valori, essendo rimasta sostanzialmente invariata la superficie media sia per le PF sia per le PNF.

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

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM medio unitario abitazioni PF (€/m ²) PF	VSM medio abitazioni PF (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni PF 2019/2020	Δ Superficie media abitazioni PF 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni PF 2019/2020
Nord Ovest	Liguria	2.110	202.480	-1,4%	0,0%	-1,3%
	Lombardia	1.502	170.067	-0,4%	0,1%	-0,3%
	Piemonte	1.059	126.724	-2,7%	0,2%	-2,4%
	Valle d'Aosta	2.017	188.928	0,1%	0,1%	0,2%
Nord Ovest Totale		1.436	161.769	-1,1%	0,1%	-0,9%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.417	168.655	-0,5%	0,1%	-0,3%
	Friuli-Venezia Giulia	1.054	142.274	-0,1%	0,1%	0,1%
	Trentino-Alto Adige	2.411	292.185	0,1%	-0,1%	0,0%
	Veneto	1.325	178.129	-1,0%	0,2%	-0,8%
Nord Est Totale		1.429	181.816	-0,6%	0,1%	-0,5%
Centro	Lazio	1.908	210.531	-1,5%	0,0%	-1,5%
	Marche	1.166	146.826	-0,8%	0,0%	-0,8%
	Toscana	1.726	207.927	-1,4%	0,1%	-1,3%
	Umbria	995	131.987	-1,1%	0,1%	-1,0%
Centro Totale		1.662	195.133	-1,4%	0,0%	-1,3%
Sud	Abruzzo	911	109.053	-1,8%	0,1%	-1,7%
	Basilicata	767	80.332	-5,0%	0,3%	-4,6%
	Calabria	699	77.316	-6,7%	0,3%	-6,4%
	Campania	1.312	155.134	-3,2%	0,2%	-3,0%
	Molise	668	77.957	-2,9%	0,3%	-2,6%
	Puglia	1.015	115.296	-0,4%	0,3%	-0,2%
Sud Totale		1.038	119.479	-2,7%	0,2%	-2,5%
Isole	Sardegna	1.219	152.938	-0,3%	0,1%	-0,3%
	Sicilia	878	98.441	-2,2%	0,2%	-2,0%
Isole Totale		967	111.578	-1,6%	0,2%	-1,4%
Italia		1.331	155.966	-1,4%	0,1%	-1,2%

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

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM medio unitario abitazioni PNF (€/m ²)	VSM medio abitazioni PNF (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni PNF 2019/2020	Δ Superficie media abitazioni PNF 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni PNF 2019/2020
Nord Ovest	Liguria	2.183	207.039	-1,5%	-0,1%	-1,7%
	Lombardia	1.776	165.047	-0,8%	-0,1%	-0,9%
	Piemonte	1.167	119.823	-3,3%	0,0%	-3,3%
	Valle d'Aosta	2.306	213.061	-0,8%	-0,2%	-1,0%
Nord Ovest Totale		1.651	157.714	-1,4%	-0,1%	-1,5%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.432	145.970	-0,5%	0,1%	-0,4%
	Friuli-Venezia Giulia	1.125	110.763	-0,2%	0,1%	-0,1%
	Trentino-Alto Adige	2.697	291.135	0,3%	0,1%	0,4%
	Veneto	1.543	170.024	-1,1%	0,3%	-0,8%
Nord Est Totale		1.607	169.214	-0,4%	0,2%	-0,2%
Centro	Lazio	2.351	225.594	-1,2%	-0,1%	-1,2%
	Marche	1.109	120.464	-1,5%	0,2%	-1,3%
	Toscana	1.778	198.752	-1,4%	0,2%	-1,2%
	Umbria	996	115.695	-1,4%	0,0%	-1,5%
Centro Totale		1.960	201.654	-1,4%	0,1%	-1,3%
Sud	Abruzzo	943	88.908	-1,5%	0,1%	-1,4%
	Basilicata	789	72.425	-5,2%	0,1%	-5,1%
	Calabria	706	61.515	-6,3%	0,1%	-6,2%
	Campania	1.377	140.967	-3,6%	-0,1%	-3,7%
	Molise	758	78.427	-2,7%	0,3%	-2,4%
	Puglia	1.066	108.438	-0,8%	0,1%	-0,6%
Sud Totale		1.115	109.506	-3,1%	0,1%	-3,0%
Isole	Sardegna	1.573	156.106	0,2%	0,2%	0,4%
	Sicilia	908	88.983	-2,4%	0,0%	-2,4%
Isole Totale		1.122	110.406	-1,2%	0,1%	-1,2%
Italia		1.553	154.797	-1,5%	0,0%	-1,4%

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 7, 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 7), 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 5.421 euro (319 €/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 2020 Area territoriale	Regione	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. (€)
Nord Ovest	Liguria	474	7.246	556	6.861	480	7.212
	Lombardia	378	5.514	607	7.045	408	5.759
	Piemonte	249	4.529	316	4.454	254	4.521
	Valle d'Aosta	450	7.358	570	6.894	458	7.316
Nord Ovest Totale		366	5.736	535	6.525	383	5.837
Nord Est	Emilia-Romagna	348	5.335	420	5.661	355	5.371
	Friuli-Venezia Giulia	271	3.743	370	4.116	284	3.798
	Trentino-Alto Adige	460	7.539	542	7.632	469	7.551
	Veneto	347	5.645	430	5.782	354	5.660
Nord Est Totale		351	5.477	431	5.655	359	5.498
Centro	Lazio	417	6.051	618	6.832	440	6.166
	Marche	273	4.860	303	4.789	276	4.853
	Toscana	382	6.853	441	6.710	387	6.839
	Umbria	234	4.485	255	4.300	236	4.469
Centro Totale		375	6.044	522	6.536	390	6.105
Sud	Abruzzo	211	3.680	263	3.453	215	3.662
	Basilicata	155	3.387	195	3.605	157	3.397
	Calabria	163	3.605	204	3.618	166	3.606
	Campania	306	6.078	371	5.094	311	5.972
	Molise	153	3.127	204	3.339	155	3.138
	Puglia	262	4.873	294	4.333	264	4.830
Sud Totale		238	4.720	300	4.417	242	4.695
Isole	Sardegna	312	5.687	417	5.857	323	5.709
	Sicilia	187	4.085	227	3.959	189	4.077
Isole Totale		205	4.356	280	4.568	210	4.372
Italia		308	5.367	444	5.861	319	5.421

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, Valle d'Aosta, Lazio e Trentino-Alto Adige. Se a livello nazionale il valore patrimoniale di un box/posto auto di proprietà di PF è pari a circa 20.000 euro, nelle Regioni sopra citate il valor medio dell'unità pertinenziale risulta prossimo a 30.000 euro.

Valori molto più bassi si riscontrano al Sud: infatti, fatta eccezione per la Campania (20.000 euro circa), si registrano valori al di sotto di 15 mila euro in Sicilia, Calabria e Molise (Regioni con i valori medi più bassi).



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

anno 2020 Area territoriale	Regione	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. (€)
Nord Ovest	Liguria	1.517	30.236	1.532	26.267	1.518	29.749
	Lombardia	933	20.736	1.123	20.966	952	20.762
	Piemonte	707	15.745	801	14.915	714	15.671
	Valle d'Aosta	1.457	30.244	1.594	28.783	1.471	30.075
Nord Ovest Totale		916	20.186	1.090	20.180	932	20.186
Nord Est	Emilia-Romagna	930	20.426	1.009	18.454	936	20.265
	Friuli- Venezia Giulia	673	15.273	834	14.086	685	15.159
	Trentino-Alto Adige	1.419	31.688	1.627	28.779	1.446	31.235
	Veneto	826	19.611	916	17.477	833	19.420
Nord Est Totale		904	20.610	1.050	19.294	915	20.487
Centro	Lazio	1.287	27.651	1.360	23.674	1.297	26.982
	Marche	771	19.975	783	17.298	772	19.796
	Toscana	1.068	23.929	1.072	19.422	1.069	23.530
	Umbria	649	16.942	684	14.951	652	16.786
Centro Totale		1.054	24.161	1.183	21.577	1.067	23.854
Sud	Abruzzo	609	15.204	686	13.834	614	15.093
	Basilicata	574	15.804	641	15.036	579	15.744
	Calabria	474	12.303	547	12.168	480	12.292
	Campania	858	20.745	890	17.844	862	20.356
	Molise	511	13.581	610	12.535	516	13.509
	Puglia	710	18.183	804	16.545	716	18.046
Sud Totale		700	17.644	793	16.253	707	17.507
Isole	Sardegna	957	19.260	1.175	20.045	984	19.373
	Sicilia	585	14.812	639	13.316	588	14.719
Isole Totale		658	15.862	849	16.270	671	15.896
Italia		892	20.440	1.050	19.615	906	20.355

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 2019 ed il 2020.

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 96,3 m² (Tabella 2.12), e decresce fino a circa 53,7 m² nei Comuni con «oltre 250 mila abitanti», restando sostanzialmente invariata rispetto a quella osservata nel 2019.

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

anno 2020 Classi demografiche	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)
fino a 5.000 ab.	0,6%	120,9	96,3
da 5.001 a 25.000	1,5%	122,0	70,1
da 25.001 a 50.000	2,7%	113,7	62,5
da 50.00 a 250.000	3,3%	113,0	60,9
oltre 250.000	14,8%	99,2	53,7
ITALIA	1,4%	115,9	68,9

2.2.2 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI E DELLE PERTINENZE

Sia i valori medi per abitazione sia 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).

Rispetto al 2019, il valore medio delle abitazioni risulta in diminuzione per tutte le classi di Comuni, con i Comuni nella classe «da 50.000 a 250 mila abitanti» che registrano la perdita maggiore, -2,1% e quelli nella classe «fino a 5 mila abitanti» che evidenziano il calo minimo, -0,8%. Il valore medio unitario presenta analogo andamento e variazione rispetto al 2019. 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 2020 Classi demografiche	VSM medio unitario abitazioni (€/m ²)	VSM medio abitazioni (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni 2019/2020	Δ Superficie media 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni 2019/2020
fino a 5.000 ab.	947	114.579	-1,1%	0,2%	-0,8%
da 5.001 a 25.000	1.197	146.022	-1,2%	0,2%	-1,0%
da 25.001 a 50.000	1.340	152.399	-1,0%	0,1%	-0,9%
da 50.00 a 250.000	1.431	161.774	-2,2%	0,1%	-2,1%
oltre 250.000	2.419	239.953	-1,6%	0,0%	-1,6%
ITALIA	1.345	155.881	-1,4%	0,1%	-1,3%

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

anno 2020 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.	222	688	4.412	17.329
da 5.001 a 25.000	296	817	5.344	19.453
da 25.001 a 50.000	326	951	5.495	20.693
da 50.00 a 250.000	341	958	5.223	19.763
oltre 250.000	653	1.509	7.493	27.807
ITALIA	319	906	5.421	20.355

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'87,5% 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 2020 Classi demografiche	VSM complessivo residenziale PF (mld €)	Quota % PF	VSM complessivo residenziale PNF (mld €)	Quota % PNF	VSM complessivo residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
fino a 5.000 ab.	883,1	94,9%	47,3	5,1%	930,4	15,9%
da 5.001 a 25.000	1.742,1	94,4%	102,8	5,6%	1.844,8	31,6%
da 25.001 a 50.000	717,5	93,8%	47,4	6,2%	764,9	13,1%
da 50.00 a 250.000	987,7	92,2%	83,1	7,8%	1.070,8	18,3%
oltre 250.000	1.087,1	87,9%	149,1	12,1%	1.236,2	21,1%
ITALIA	5.417,5	92,7%	429,6	7,3%	5.847,1	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).

Nella Tabella 2.16 sono evidenziate, per le diverse città, le variazioni, rispetto al 2019, del valore medio delle abitazioni e della loro superfici. A fronte di una sostanziale stabilità delle superfici medie in tutte le grandi città si registra un generale calo dei valori medi e medi unitari delle abitazioni sia di proprietà delle PF sia di proprietà delle PNF. Napoli mostra la maggiore flessione con un calo dei valori medi che supera il 4%, seguono Palermo e Venezia con tassi in diminuzione di circa -3%. A contenere le perdite dei valori medi complessivi intorno l'1% sono solo le città di Bologna e Verona.

Tabella 2.16 – Variazione % 2019/2020 del VSM medio e medio unitario delle abitazioni – Dati grandi città

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	Δ VSM medio unitario abitazioni PF 2019/2020	Δ Superficie media abitazioni PF 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni PF 2019/2020	Δ VSM medio unitario PNF 2019/2020	Δ Superficie media abitazioni PNF 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni PNF 2019/2020	Δ VSM medio unitario PF+PNF 2019/2020	Δ Superficie media abitazioni 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni 2019/2020
BARI	-1,4%	0,1%	-1,3%	-1,2%	0,1%	-1,1%	-1,4%	0,1%	-1,3%
BOLOGNA	1,3%	-0,1%	1,2%	1,1%	-0,4%	0,7%	1,3%	-0,1%	1,2%
CATANIA	-2,4%	0,2%	-2,2%	-2,0%	-0,5%	-2,5%	-2,3%	0,1%	-2,2%
FIRENZE	-0,1%	-0,1%	-0,2%	0,1%	0,2%	0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,2%
GENOVA	-2,7%	0,0%	-2,7%	-2,6%	-0,3%	-2,9%	-2,7%	0,0%	-2,7%
MILANO	-0,6%	-0,1%	-0,7%	-1,0%	-0,5%	-1,5%	-0,7%	-0,1%	-0,8%
NAPOLI	-4,4%	0,0%	-4,4%	-4,1%	-0,1%	-4,2%	-4,4%	0,0%	-4,4%
PALERMO	-3,2%	0,0%	-3,2%	-3,5%	0,0%	-3,5%	-3,2%	0,0%	-3,2%
ROMA	-1,4%	-0,1%	-1,5%	-0,7%	-0,1%	-0,8%	-1,3%	-0,1%	-1,4%
TORINO	-2,4%	0,1%	-2,3%	-2,8%	-0,3%	-3,1%	-2,4%	0,1%	-2,3%
VENEZIA	-3,1%	0,0%	-3,1%	-3,2%	-0,1%	-3,3%	-3,1%	0,0%	-3,1%
VERONA	0,4%	0,0%	0,4%	1,0%	0,1%	1,1%	0,4%	0,0%	0,5%
Grandi città	-1,6%	0,0%	-1,6%	-1,4%	-0,2%	-1,6%	-1,6%	0,0%	-1,6%

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 2020, è pari a circa 426 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione ubicata nella capitale è 101 m², con un valore medio di circa 296 mila euro (2.929 €/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 141 m² ha un valore pari a circa 680 mila euro (4.840 €/m²). Tuttavia, è nel Centro Storico che si rileva il maggiore valore medio per unità di superficie (5.688 €/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).

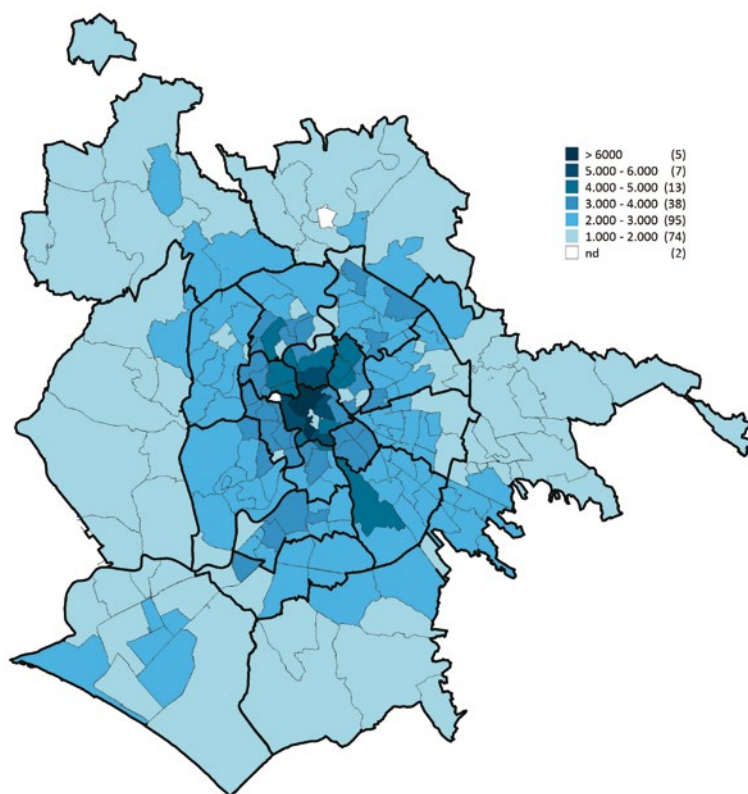
Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella macroarea Centro Storico (41,8 miliardi di euro) seguita dall'area Semicentrale «Salaria-Trieste-Nomentana» (33,9 miliardi di euro). Con l'eccezione della macroarea «Fuori G.R.A.-EST», le restanti macroaree al di fuori del G.R.A. presentano 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 2020 ROMA - Macroaree	Superficie media abitazioni (m ²)	VSM medio unitario abitazioni (€/m ²)	VSM complessivo abitazioni (mld €)	VSM medio abitazioni (€)
Centro Storico	108	5.688	41,8	614.122
Semicentrale Appia Tuscolana	93	3.494	22,1	326.160
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	99	3.400	24,9	336.190
Semicentrale Ostiense-Navigatori	98	3.005	15,3	294.533
Semicentrale Parioli-Flaminio	141	4.840	18,3	680.391
Semicentrale Prati-Trionfale	117	4.052	26,6	475.273
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	113	4.162	33,9	468.410
Appia-Tuscolana	92	2.592	15,4	239.272
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	103	2.119	22,8	217.563
Aurelia	90	2.401	18,9	215.816
Casilina-Prenestina	83	2.307	24,4	191.951
Cassia-Flaminia	117	3.241	18,2	379.853
Cintura Eur	105	2.429	9,5	255.382
Eur-Laurentina	124	2.950	17,7	364.524
Portuense	98	2.712	22,1	266.784
Salaria	100	2.820	29,1	281.282
Tiburtina	88	2.485	16,5	219.430
Fuori G.R.A.- Est	96	1.788	22,5	170.911
Fuori G.R.A.- Nord	103	1.941	4,2	200.737
Fuori G.R.A. Ovest	104	1.971	7,0	205.270
Fuori G.R.A. Sud	120	1.902	3,2	227.373
Fuori Gra-Nord-Ovest	127	2.034	6,3	258.538
<i>u.i.u. non associate*</i>			6,0	
ROMA	101	2.929	426,5	295.696

* 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

2.4.1 MILANO

Per la città di Milano, la Tabella 2.18 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2020 pari a circa 220 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 87 m², con un valore medio di circa 271 mila euro (3.103 €/m²).

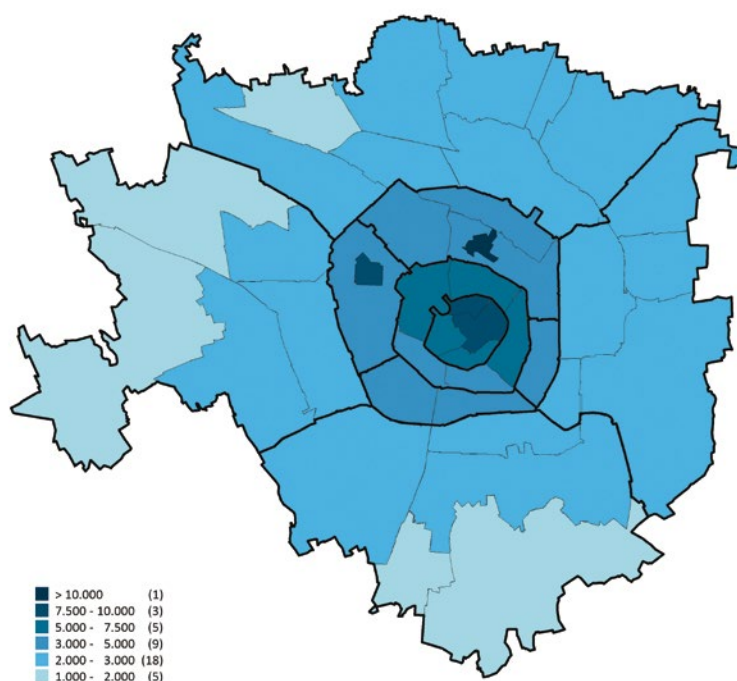
Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Centro Storico dove l'abitazione media di 119 m² ha un valore pari a circa 910 mila euro (7.670 €/m²). In periferia sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore («Periferia Nord» e «Periferia Sud»). Tra le macroaree semicentrali, il «Semicentro Ovest» presenta un valore medio delle abitazioni pari a circa 444 mila euro. Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella «Periferia Nord» (32,6 miliardi di euro) seguita dalle macroaree «Centro» e «Semicentro Nord» (31,8 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 2020 MILANO - Macroaree	Superficie media abitazioni (m ²)	Valore medio unitario abita- zioni (€/m ²)	Valore complessivo abita- zioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
Centro Storico	119	7.670	16,5	909.515
Centro	114	5.310	31,8	605.648
Semicentro Est	90	3.775	8,0	341.461
Semicentro Nord	91	4.000	31,8	364.690
Semicentro Ovest	108	4.104	20,2	444.287
Semicentro Sud	82	3.457	11,6	282.445
Periferia Est	85	2.563	25,3	217.353
Periferia Nord	79	2.098	32,6	165.087
Periferia Ovest	84	2.217	24,5	187.338
Periferia Sud	80	2.201	17,3	176.756
<i>u.i.u. non associate*</i>			0,2	
MILANO	87	3.103	219,7	271.106

* 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

2.4.1 NAPOLI

Per la città di Napoli, la Tabella 2.19 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2020 pari a circa 100 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 99 m² con un valore medio di circa 229 mila euro (2.305 €/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 136 m² vale circa 529 mila euro (3.903 €/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 388 mila euro; in questa zona, il valore dello stock abitativo complessivo assume il valore massimo (24,1 miliardi di euro). Segue la «Zona Pregiata» con un valore complessivo di 19,3 miliardi di euro.

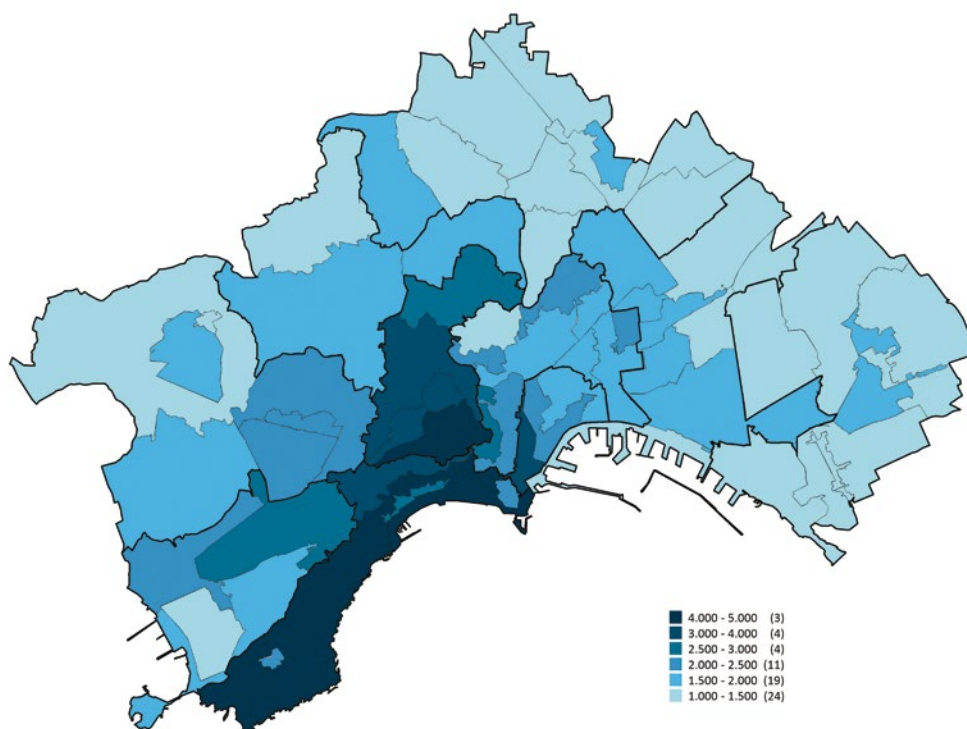
Nella Figura 2.7 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Napoli.

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

anno 2020 NAPOLI - Macroaree	Superficie media abitazioni (m ²)	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²)	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
Centro Antico	99	2.291	6,1	227.468
Semicentro Storico	87	1.869	13,7	161.859
Periferia Nord	107	1.863	2,1	199.950
Periferia Occidentale	91	2.341	7,6	213.864
Periferia Orientale	85	1.500	2,8	126.791
Sobborghi Occidentali	102	1.766	7,0	179.982
Sobborghi Orientali	88	1.393	5,0	122.609
Sobborghi Settentrionali	93	1.413	7,4	131.507
Zona Collinare	115	3.394	24,1	388.638
Zona Pregiata	136	3.903	19,3	529.548
<i>u.i.u. non associate*</i>			5,3	
NAPOLI	99	2.305	100,3	228.602

* 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



Note al capitolo 2

¹ L'ISTAT con Banca d'Italia pubblica le statistiche relative a "La ricchezza dei settori istituzionali in Italia". In esse sono contenute, tra l'altro, le stime del valore della ricchezza abitativa. A tal fine l'ISTAT utilizza il dato del VSM e le superfici delle abitazioni e delle pertinenze calcolati dall'OMI. Per tali statistiche, il valore dello stock di abitazioni (fabbricati residenziali) è ottenuto con una procedura di stima diretta, misurando le quantità (superficie totale in metri quadri) su base regionale e applicando ad esse il relativo prezzo medio a metro quadro. La superficie totale delle abitazioni è ottenuta come prodotto tra la superficie media e il numero di abitazioni nella regione, stimato a partire dal dato del Censimento della popolazione e delle Abitazioni e aggiornato con il numero di nuove abitazioni, sia derivanti da attività di costruzione sia ricavate da unità preesistenti, a seguito di fenomeni di frazionamento o trasformazione d'uso (da non residenziale a residenziale). Il numero di unità residenziali prodotte nell'anno è stimato sulla base delle informazioni derivanti dalla rilevazione ISTAT dei "Permessi di costruire" relative alla costruzione di nuove abitazioni. Il numero di abitazioni, quindi, non è assunto pari a quello censito in Catasto, ma basato su una stima che rettifica il dato catastale per tener conto di quella quota di abitazioni (così censite in Catasto) che probabilmente sono in realtà adibite ad Uffici. Per tale ragione, oltre che per le diverse modalità (metodi) di stima della ricchezza comunque esistenti tra le nostre elaborazioni e quelle ISTAT, si osserva una discrasia tra le due stime. Tale discrasia è per il totale delle abitazioni e delle pertinenze dell'ordine del 5-6 per cento, pari in assoluto a 320 miliardi di euro circa nel 2019 (in più nelle nostre stime) e di 282 miliardi di euro nel 2020.

Cfr. LA RICCHEZZA DEI SETTORI ISTITUZIONALI IN ITALIA. ANNI 2005-2020

(<https://www.istat.it/it/archivio/265743>)

LA RICCHEZZA NON FINANZIARIA IN ITALIA (<https://www.istat.it/it/archivio/259715>)

2

APPENDICE STATISTICA

Tabella A2.1 - Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) - Dati regionali 2019

anno 2019 Area territoriale	Regione	VSM abitazioni (mld €) PF	Quota % PF	VSM (mld €) PNF	Quota % PNF	VSM pertinenze (mld €) PF	Quota % PF	VSM pertinenze (mld €) PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	227,7	94,2%	14,1	5,8%	13,9	89,1%	1,7	10,9%
	Lombardia	860,5	90,6%	89,5	9,4%	73,3	87,8%	10,2	12,2%
	Piemonte	335,8	93,0%	25,3	7,0%	25,1	91,2%	2,4	8,8%
	Valle d'Aosta	23,9	92,9%	1,8	7,1%	2,2	88,8%	0,3	11,2%
Nord Ovest Totale		1.447,9	91,7%	130,7	8,3%	114,5	88,7%	14,6	11,3%
Nord Est	Emilia-Romagna	399,6	93,9%	26,1	6,1%	33,8	92,3%	2,8	7,7%
	Friuli-Venezia Giulia	94,7	93,4%	6,7	6,6%	6,1	90,6%	0,6	9,4%
	Trentino-Alto Adige	177,5	91,0%	17,7	9,0%	11,9	85,6%	2,0	14,4%
	Veneto	445,4	93,8%	29,6	6,2%	34,8	91,7%	3,2	8,3%
Nord Est Totale		1.117,2	93,3%	80,1	6,7%	86,6	90,9%	8,6	9,1%
Centro	Lazio	612,5	90,0%	68,1	10,0%	31,4	84,6%	5,7	15,4%
	Marche	122,1	95,5%	5,7	4,5%	7,9	93,8%	0,5	6,2%
	Toscana	416,3	93,1%	30,7	6,9%	22,2	92,4%	1,8	7,6%
	Umbria	62,6	94,3%	3,8	5,7%	4,5	92,8%	0,4	7,2%
Centro Totale		1.213,5	91,8%	108,4	8,2%	66,1	88,7%	8,4	11,3%
Sud	Abruzzo	92,5	94,7%	5,2	5,3%	1,6	92,8%	0,1	7,2%
	Basilicata	28,7	94,2%	1,8	5,8%	2,6	92,1%	0,2	7,9%
	Calabria	105,8	94,6%	6,0	5,4%	13,4	88,3%	1,8	11,7%
	Campania	422,9	93,0%	32,1	7,0%	1,1	93,7%	0,1	6,3%
	Molise	17,7	95,3%	0,9	4,7%	12,3	92,3%	1,0	7,7%
	Puglia	251,5	95,0%	13,3	5,0%	5,3	92,4%	0,4	7,6%
Sud Totale		919,1	93,9%	59,2	6,1%	36,3	90,8%	3,7	9,2%
Isole	Sardegna	146,8	92,9%	11,2	7,1%	4,0	85,0%	0,7	15,0%
	Sicilia	303,4	95,6%	14,0	4,4%	10,5	94,1%	0,7	5,9%
Isole Totale		450,1	94,7%	25,3	5,3%	14,4	91,4%	1,4	8,6%
Italia		5.147,9	92,7%	403,7	7,3%	317,9	89,7%	36,6	10,3%

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

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)
BARI	15,0%	107	56
BOLOGNA	15,3%	95	55
CATANIA	10,0%	108	62
FIRENZE	21,5%	107	61
GENOVA	13,5%	99	58
MILANO	39,0%	87	51
NAPOLI	36,6%	99	46
PALERMO	23,2%	115	58
ROMA	11,3%	101	52
TORINO	34,7%	90	53
VENEZIA	3,8%	107	62
VERONA	7,9%	113	61
Grandi città	14,8%	99	54

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

anno 2020 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	1.928	208.409	1.696	173.034	1.906	204.867
BOLOGNA	2.491	239.101	2.393	209.566	2.481	235.649
CATANIA	1.331	144.735	1.154	111.906	1.319	142.328
FIRENZE	2.855	307.394	2.885	292.072	2.858	306.020
GENOVA	1.824	181.455	1.725	162.829	1.816	179.981
MILANO	3.104	278.690	3.095	239.124	3.103	271.223
NAPOLI	2.383	239.667	1.825	167.126	2.305	228.605
PALERMO	1.311	152.307	1.200	118.298	1.303	149.469
ROMA	2.920	298.394	2.994	277.563	2.929	295.701
TORINO	1.733	156.248	1.725	151.240	1.732	155.697
VENEZIA	2.739	296.889	3.266	317.032	2.798	299.342
VERONA	1.575	180.942	1.605	155.813	1.578	178.651
Grandi città	2.409	242.383	2.501	223.154	2.419	239.953



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

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM medio unitario dep. pert. PF (€/m ²)	VSM medio dep. pert. PF (€)	VSM medio unitario PNF (€/m ²)	VSM medio dep. pert. PNF (€)	VSM medio unitario (€/m ²)	VSM medio dep. pert. (€)
BARI	475	6.490	461	6.109	473	6.422
BOLOGNA	636	7.482	677	8.803	643	7.684
CATANIA	326	5.305	319	4.189	325	5.086
FIRENZE	709	9.283	739	9.780	714	9.361
GENOVA	447	5.348	465	5.084	450	5.304
MILANO	821	8.082	1.066	11.426	899	9.085
NAPOLI	597	9.783	528	6.170	582	8.797
PALERMO	312	5.885	322	4.638	313	5.672
ROMA	697	7.054	782	7.827	714	7.214
TORINO	456	6.268	470	6.273	459	6.269
VENEZIA	815	12.347	878	11.898	827	12.257
VERONA	405	5.440	425	5.424	408	5.437
Grandi città	627	7.275	752	8.273	653	7.493

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

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM medio unitario box pert. PF (€/m ²)	VSM medio box pert. PF (€)	VSM medio unitario PNF (€/m ²)	VSM medio box pert. PNF (€)	VSM medio unitario (€/m ²)	VSM medio box pert. (€)
BARI	1.239	24.396	1.278	21.478	1.246	23.763
BOLOGNA	1.566	27.368	1.462	23.620	1.551	26.814
CATANIA	899	19.030	801	16.405	890	18.793
FIRENZE	1.721	30.950	1.508	24.029	1.693	29.931
GENOVA	1.239	22.503	1.179	18.327	1.230	21.793
MILANO	1.903	33.109	1.977	31.985	1.920	32.834
NAPOLI	1.648	33.763	1.274	19.441	1.554	29.321
PALERMO	882	18.740	775	14.096	869	18.082
ROMA	1.718	33.910	1.598	26.944	1.696	32.478
TORINO	1.103	19.681	1.046	17.783	1.094	19.362
VENEZIA	1.234	22.768	1.189	19.611	1.228	22.326
VERONA	939	18.947	933	16.208	938	18.565
Grandi città	1.508	28.478	1.510	25.022	1.509	27.807

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

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM abitazioni (mld €) PF	Quota % PF	VSM abitazioni (mld €) PNF	Quota % PNF	VSM pertinenze (mld €) PF	Quota % PF	VSM pertinenze (mld €) PNF	Quota % PNF
BARI	30,6	91,5%	2,8	8,5%	1,1	80,6%	0,3	19,4%
BOLOGNA	48,0	89,6%	5,6	10,4%	2,9	86,8%	0,4	13,2%
CATANIA	22,7	94,2%	1,4	5,8%	0,9	91,8%	0,1	8,2%
FIRENZE	57,5	91,4%	5,4	8,6%	2,1	87,8%	0,3	12,2%
GENOVA	54,8	92,8%	4,2	7,2%	2,5	85,6%	0,4	14,4%
MILANO	183,1	83,4%	36,5	16,6%	10,2	75,2%	3,4	24,8%
NAPOLI	89,2	88,9%	11,2	11,1%	1,9	79,6%	0,5	20,4%
PALERMO	45,4	93,4%	3,2	6,6%	0,9	88,7%	0,1	11,3%
ROMA	374,7	87,9%	51,7	12,1%	20,0	82,5%	4,2	17,5%
TORINO	69,9	89,3%	8,4	10,7%	3,8	84,3%	0,7	15,7%
VENEZIA	38,7	87,1%	5,7	12,9%	1,6	87,1%	0,2	12,9%
VERONA	22,8	92,0%	2,0	8,0%	1,9	87,8%	0,3	12,2%
Grandi città	1.037,2	88,2%	138,1	11,8%	49,9	82,0%	10,9	18,0%

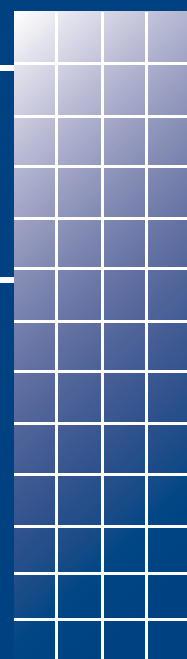
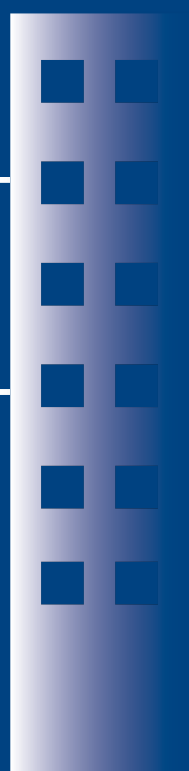
Tabella A2.7 – Stima del valore patrimoniale (VSM) residenziale (PF e PNF) – Dati grandi città

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM complessivo residenziale PF (mld €)	Quota % PF	VSM complessivo residenziale PNF (mld €)	Quota % PNF	VSM complessivo residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
BARI	31,7	91,1%	3,1	8,9%	34,8	0,6%
BOLOGNA	50,9	89,4%	6,0	10,6%	56,9	1,0%
CATANIA	23,6	94,1%	1,5	5,9%	25,1	0,4%
FIRENZE	59,6	91,3%	5,7	8,7%	65,3	1,1%
GENOVA	57,3	92,5%	4,6	7,5%	61,9	1,1%
MILANO	193,3	82,9%	39,9	17,1%	233,2	4,0%
NAPOLI	91,0	88,6%	11,7	11,4%	102,7	1,8%
PALERMO	46,3	93,3%	3,3	6,7%	49,6	0,8%
ROMA	394,8	87,6%	56,0	12,4%	450,7	7,7%
TORINO	73,7	89,0%	9,1	11,0%	82,8	1,4%
VENEZIA	40,3	87,1%	6,0	12,9%	46,3	0,8%
VERONA	24,7	91,7%	2,2	8,3%	26,9	0,5%
Grandi città	1.087,1	87,9%	149,1	12,1%	1.236,2	21,1%



3.

DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



3

DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il capitolo in esame è dedicato all'analisi della distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale, considerando il luogo di residenza e le caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari.

La banca dati integrata mette in correlazione, anche sulla base di ipotesi statistiche, le informazioni di natura fiscale e reddituale, socio-anagrafiche e patrimoniali di 26,1 milioni di contribuenti persone fisiche che, nell'anno 2020, risultano proprietari per almeno una quota di una o più unità immobiliari (Tabella 3.2).

Come nelle precedenti edizioni, l'analisi è riferita non all'universo, ma al sottoinsieme dei proprietari di immobili che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2020. Per questi soggetti sono disponibili sia il reddito dichiarato e la relativa imposta, sia le grandezze utili al calcolo del patrimonio immobiliare, ossia: il valore catastale impiegato nel calcolo delle basi imponibili dei tributi applicati agli immobili (VIP o Valore Imponibile Potenziale) e il valore stimato di mercato (VSM) sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale rappresenta un indicatore della quota di ricchezza immobiliare posseduta da ciascun proprietario.

Con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche – che vengono distinti per dimensione, natura giuridica e settore di attività economica - viene effettuata un'analisi della distribuzione del numero di immobili e della relativa rendita catastale. Per questa tipologia di contribuenti non è possibile integrare puntualmente i dati disponibili nei modelli di dichiarazione fiscale e 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 e si descrivono le caratteristiche dei proprietari. Nel paragrafo 3.2 si analizza la composizione del valore fiscale del patrimonio immobiliare dei contribuenti persone fisiche. Nel paragrafo 3.3 si analizzano il Valore Imponibile Potenziale (VIP) e il Valore Stimato di Mercato (VSM) degli immobili. Il paragrafo 3.4 presenta un *focus* sugli immobili a uso abitativo e sulle caratteristiche socio-demografiche dei proprietari. Con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche, nel paragrafo 3.5 si effettua un confronto tra i proprietari e i non proprietari. Nel paragrafo 3.6 infine, si descrivono le caratteristiche del patrimonio immobiliare dei soggetti diversi dalle persone fisiche mentre le rendite catastali e la tipologia di immobili sono esaminate in funzione della dimensione, della natura giuridica e del settore di attività economica.

3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA

Al fine di 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 solita-

mente varia tra 0 (equi-distribuzione perfetta) e 1 (massima disuguaglianza), alla specifica distribuzione di una variabile, restituendo una misura del grado di concentrazione della variabile in cui è sempre possibile stabilire tra le due distribuzioni quale è la più diseguale.

I tre indici di concentrazione presentati sono costruiti seguendo approcci diversi e vanno interpretati 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 come una misura dell'avversione alla disuguaglianza.

Confrontando gli indici di concentrazione (Tabella 3.1) calcolati per il numero di immobili posseduti non si osservano variazioni significative nel periodo 2017- 2020, mentre si rileva tra il 2018 e il 2019 una diminuzione di 1,5 punti per l'indice di Atkinson e di oltre 4 punti per la deviazione logaritmica media calcolati sulla rendita catastale. Con riferimento al VSM, si evidenzia, invece, un incremento generale degli indici utilizzati tra il 2018 e il 2019 (ad esempio, per l'indice di Gini si rileva una crescita di 3,8 punti) e, quindi, del livello di disuguaglianza relativamente al valore di mercato delle unità abitative.

Tra il 2019 e il 2020, non si osservano, infine, scostamenti significativi del grado di concentrazione. Si sottolinea che il calcolo degli indici tiene conto di tutti i fabbricati, fatta eccezione per il VSM, calcolato solo per abitazioni e pertinenze.

Tabella 3.1 – Indici di concentrazione della ricchezza: VSM, rendita catastale e numero di immobili

INDICE	VSM				Rendita Catastale				Numero immobili			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Deviazione logaritmica media	41,29	41,16	43,66	43,53	44,52	44,65	40,27	40,03	27,52	27,48	26,39	26,33
Indice di Gini	44,89	44,76	48,56	48,49	47,17	47,34	46,31	46,20	38,68	38,59	38,12	38,07
Indice di Atkinson	27,03	26,98	27,92	27,85	27,29	27,32	25,8	25,68	18,72	18,69	18,06	18,02

Di 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 2020, 41,1 milioni di contribuenti hanno presentato dichiarazione dei redditi e oltre 26 milioni (il 63% circa del totale dei contribuenti) sono proprietari di immobili o di quote immobiliari (Tabella 3.2). Tale percentuale è sostanzialmente in linea con l'andamento del 2016, che rappresenta l'ultima annualità per la quale sono stati forniti i dati nella precedente edizione degli "Immobili in Italia" pubblicata a dicembre 2019.

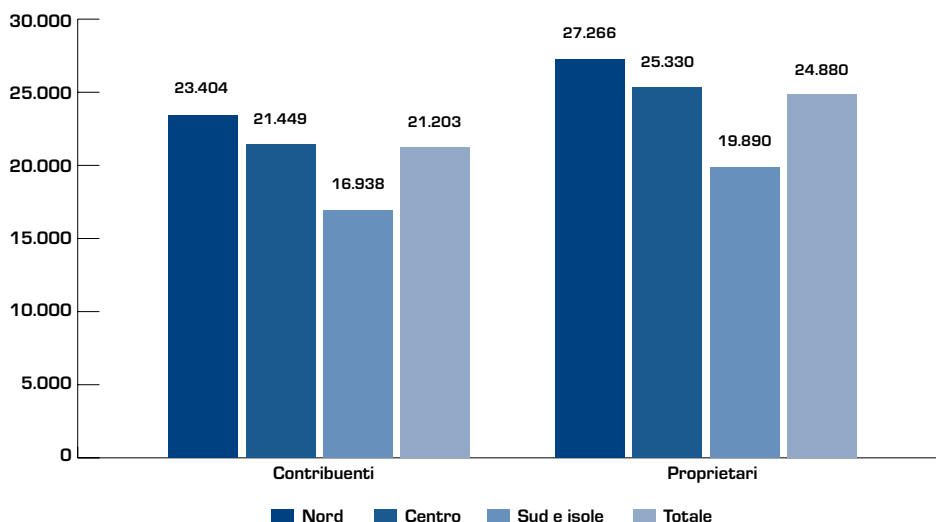
La Figura 3.1 riporta la distribuzione per area geografica del reddito complessivo medio annuo dichiarato dai proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) e dalla generalità dei contribuenti nell'anno 2020.

Considerando tutti i contribuenti, il reddito complessivo medio annuo è pari a 21.203 euro nell'anno 2020, in misura maggiore rispetto al 2016 (+2,6%), mentre per i soli contribuenti che dichiarano di possedere immobili il valore medio si colloca a 24.880 euro annui (+2,4% rispetto all'anno 2016).

Nel 2020 il reddito complessivo annuo medio dei proprietari è maggiore del reddito complessivo annuo medio del totale dei contribuenti in tutte le macro-aree geografiche, in linea con il 2016.

In particolare, nell'Italia centrale il reddito complessivo annuo dei contribuenti-proprietari è maggiore del 18,1% rispetto a quello della totalità dei contribuenti; seguono il Meridione e le Isole (+17,4%) e infine l'Italia settentrionale (+16,5%). Non si rilevano significative variazioni rispetto ai dati del 2016.

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 – 2020



Nella Tabella 3.2 e nelle Figure 3.2 A e B 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 contribuenti, circa il 96% del totale, dichiara un reddito complessivo compreso nella fascia tra 0 e 55 mila euro: in particolare il 32% ha un reddito complessivo non superiore a 10 mila euro annui e il 42,4% percepisce un reddito complessivo compreso nella fascia 10–26 mila euro annui, il 21,4% nella fascia 26 – 55 mila euro e solo il 4,3% dei contribuenti dichiara un reddito superiore a 55 mila euro.

Riguardo ai proprietari, il 94% dichiara un reddito compreso nella fascia 0–55 mila euro. In particolare circa il 24% ha un reddito non superiore a 10.000 euro; il 42,6% ha un reddito compreso nella fascia 10–26 mila; il 27,5% nella fascia 26–55 mila e circa il 6% dei contribuenti dichiara un reddito superiore a 55 mila euro (Tabella 3.2 e Figura 3.2 A).

Confrontando la distribuzione riferita al gruppo dei contribuenti e dei proprietari si ottengono, dunque, risultati sostanzialmente omogenei.

Tabella 3.2 – Distribuzione dei contribuenti e dei proprietari 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	13.148.352	4.566	3.210	6.228.762	4.615	3.332
Da 10.000 a 26.000	17.448.750	17.884	4.506	11.141.788	18.243	4.504
Da 26.000 a 55.000	8.807.584	34.449	7.024	7.187.232	34.752	7.099
Da 55.000 a 75.000	838.764	63.717	5.741	740.255	63.760	5.750
Oltre 75.000	937.079	132.569	220.623	849.936	132.237	209.568
Totale	41.180.529	21.203	40.239	26.147.973	24.880	45.194

Media espressa in euro

Figura 3.2 A – Distribuzione % del numero dei contribuenti e dei proprietari per classi di reddito complessivo

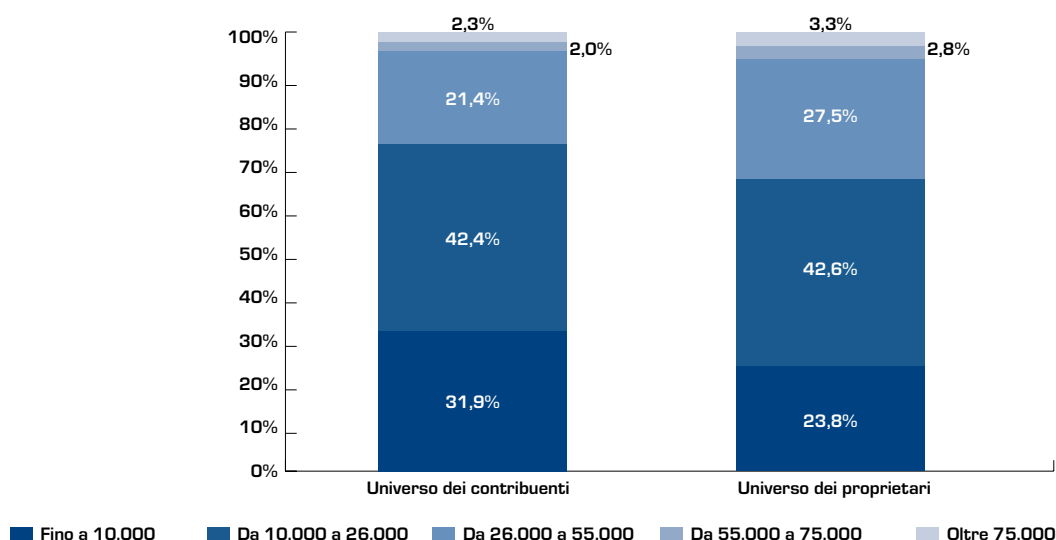
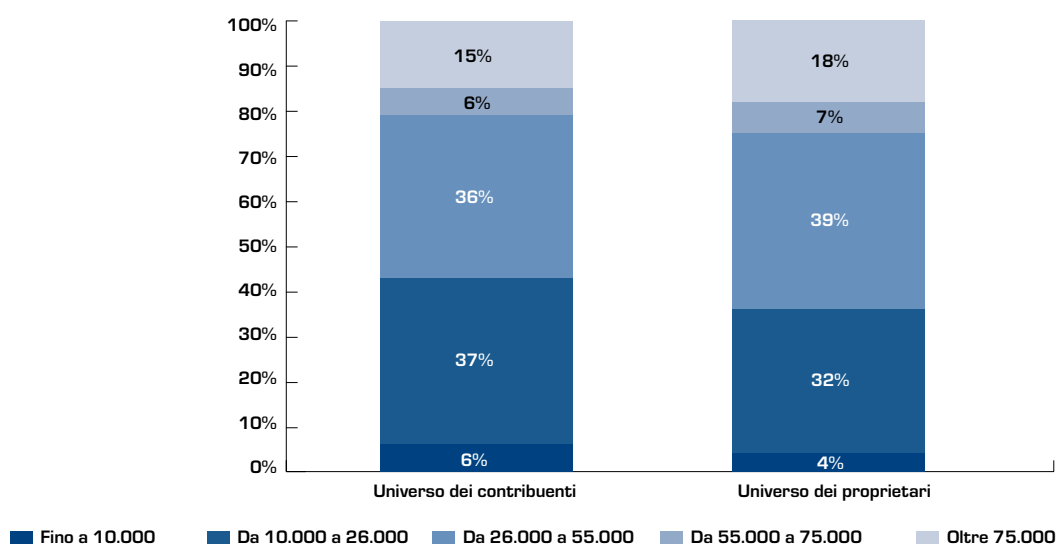


Figura 3.2 B – Distribuzione % del reddito complessivo percepito dai contribuenti e dai proprietari per classi di reddito complessivo



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

Al fine di effettuare una valutazione del patrimonio immobiliare delle persone fisiche si utilizza in primo luogo 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. Su base nazionale, per le sole abitazioni tale valore è pari a poco più di 93 mila euro mentre per le relative per-

tinenze è di poco inferiore a 17 mila euro. Per gli immobili ad uso produttivo (categoria catastale D) si registra il VIP medio più alto, pari a 171 mila euro, dato in diminuzione dell'1,6% rispetto al 2016; seguono gli uffici e gli studi privati (A10) con un VIP medio di circa 108 mila euro, le abitazioni di cui sopra indicate e i negozi e le botteghe (categoria C01) con un VIP medio pari a 74 mila euro. Rispetto al 2016, il VIP medio totale aumenta del 2%.

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 con riferimento alle seguenti categorie catastali: abitazioni (108,2 mila euro), uffici e studi privati (127,2 mila euro), negozi e botteghe (oltre 86 mila euro) e altre pertinenze (55 mila euro).

Nelle regioni del Sud, il maggior Valore Imponibile Potenziale medio si registra, rispetto alle altre aree geografiche, per le pertinenze delle abitazioni principali (19 mila euro), gli immobili ad uso collettivo (oltre 68 mila euro) e gli immobili ad uso produttivo (circa 181 mila euro).

Confrontato al 2016, il VIP medio totale aumenta del 2% nell'Italia centrale, del 2,4% al Nord e dell'1,6% 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	95.280	128	108.228	131	76.049	124	93.259	130
Uffici e Studi privati A10	111.515	162	127.208	195	82.871	139	107.663	173
Negozi e botteghe C01	72.333	147	86.282	166	67.298	157	74.072	158
Pertinenze di abitazione principale C2 C6 C7	16.187	160	17.150	222	18.899	325	16.962	227
Immobili destinati ad uso collettivo B	30.222	406	28.189	472	68.438	521	38.688	540
Altre pertinenze C3 C4 C5	40.635	159	55.021	168	39.575	152	43.754	163
Immobili ad uso produttivo D	166.576	197	173.533	223	181.235	208	171.046	205
Totale	118.487	154	130.581	161	96.109	166	115.387	160

Media espressa in euro

3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI 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 reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni di proprietà (principali, secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari, anche nel caso in cui detengano solo una quota dell'immobile considerato.

Emerge che l'83,5% dei proprietari percepisce un reddito da lavoro dipendente o da pensione e, in termini di ammontare, il VIP e il VSM aggregato per queste categorie rappresentano – in entrambi i casi – il 77% circa

(Figura 3.3). I proprietari che dichiarano come reddito prevalente quello da fabbricati sono circa il 6% del totale e possiedono – in aggregato – abitazioni con un valore di mercato (VSM) pari all'11% del valore totale.

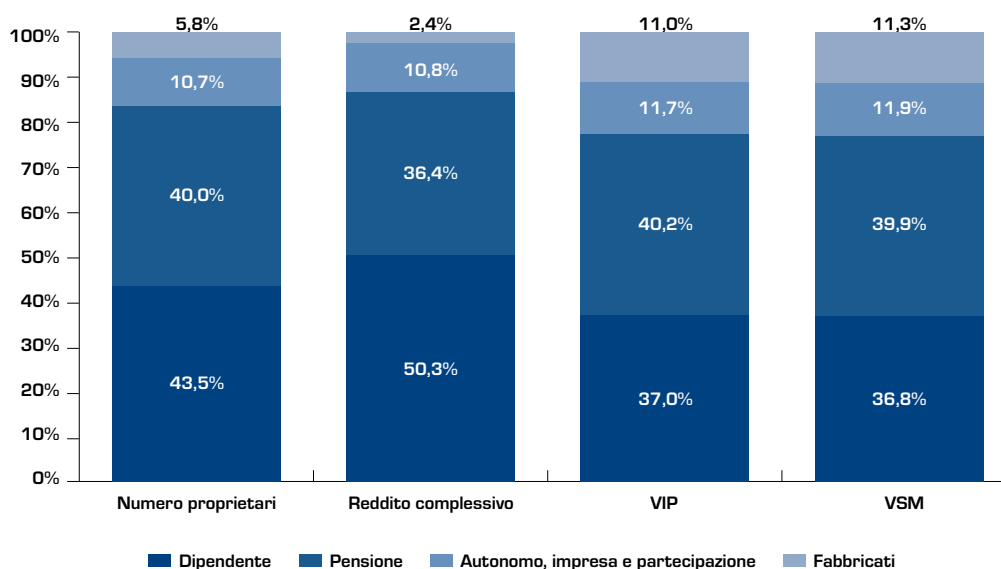
In aggregato, il reddito medio dei proprietari di abitazioni è pari a poco meno di 25 mila euro; il VIP medio è pari a 103 mila euro e il VSM medio a circa 186 mila euro. In media, il valore delle abitazioni stimato ai prezzi correnti di mercato relativamente ai proprietari che percepiscono in prevalenza redditi da fabbricati è il più elevato. Seguono in ordine decrescente i lavoratori autonomi, i pensionati e, da ultimo, i lavoratori dipendenti.

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	11.235.739	28.413	47.759	168	88.002	95.875	109	157.460	189.376	120
Pensione	10.350.638	22.284	16.521	74	103.691	120.809	117	185.780	228.529	123
Autonomo, impresa e partecipazione	2.766.055	29.364	75.621	258	112.963	141.762	125	208.227	288.558	139
Fabbricati	1.498.711	10.404	81.394	782	196.669	316.046	161	365.108	642.458	176
Totale	25.851.143	24.948	45.359	182	103.255	135.636	131	186.227	267.450	144

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 Tabella 3.5 mette in evidenza che il 51% circa dei proprietari di abitazioni risiede al Nord, il 23% al Centro e il 26% al Sud e nelle Isole. In tutte le macro-aree i proprietari sono per la maggior parte lavoratori dipendenti e pensionati. È interessante notare che i percettori di pensione hanno abitazioni di valore mediamente più elevato dei lavoratori dipendenti, e le ragioni possono essere molteplici, benché in linea teorica ci si dovrebbe attendere un valore stimato delle abitazioni crescente nel tempo. Come negli anni precedenti, il Centro registra i valori di mercato (VSM) e di conseguenza l'imponibile IMU totale mediamente più elevati. In termini di reddito medio complessivo il Nord mostra il valore più elevato e pari a 27,3 mila euro (nel 2016 il reddito era

pari a 26,7 mila euro). Segue l'Italia centrale con un reddito medio pari a 25,4 mila euro (quasi 25 mila euro nel 2016) e Sud e isole con un importo pari a quasi 20 mila euro (19,4 mila euro nel 2016).

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

Nord

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	5.832.348	163.818	198.488	30.934	47.136	89.245	95.448
Pensione	5.266.683	198.253	236.207	23.189	16.119	107.983	118.542
Autonomo, impresa e partecipazione	1.381.498	231.739	318.289	34.961	74.637	121.519	151.779
Fabbricati	625.937	432.385	719.859	13.334	117.893	223.040	341.406
Totale	13.106.466	197.606	280.334	27.306	48.199	106.566	136.020

Centro

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	2.587.316	174.322	202.452	28.704	65.755	100.926	110.695
Pensione	2.365.759	206.611	252.381	23.480	18.405	117.801	131.501
Autonomo, impresa e partecipazione	646.864	219.682	296.140	27.606	101.572	123.242	151.338
Fabbricati	360.989	403.595	730.437	10.955	49.772	223.670	372.734
Totale	5.960.928	205.898	296.028	25.402	56.339	117.478	154.551

Sud e Isole

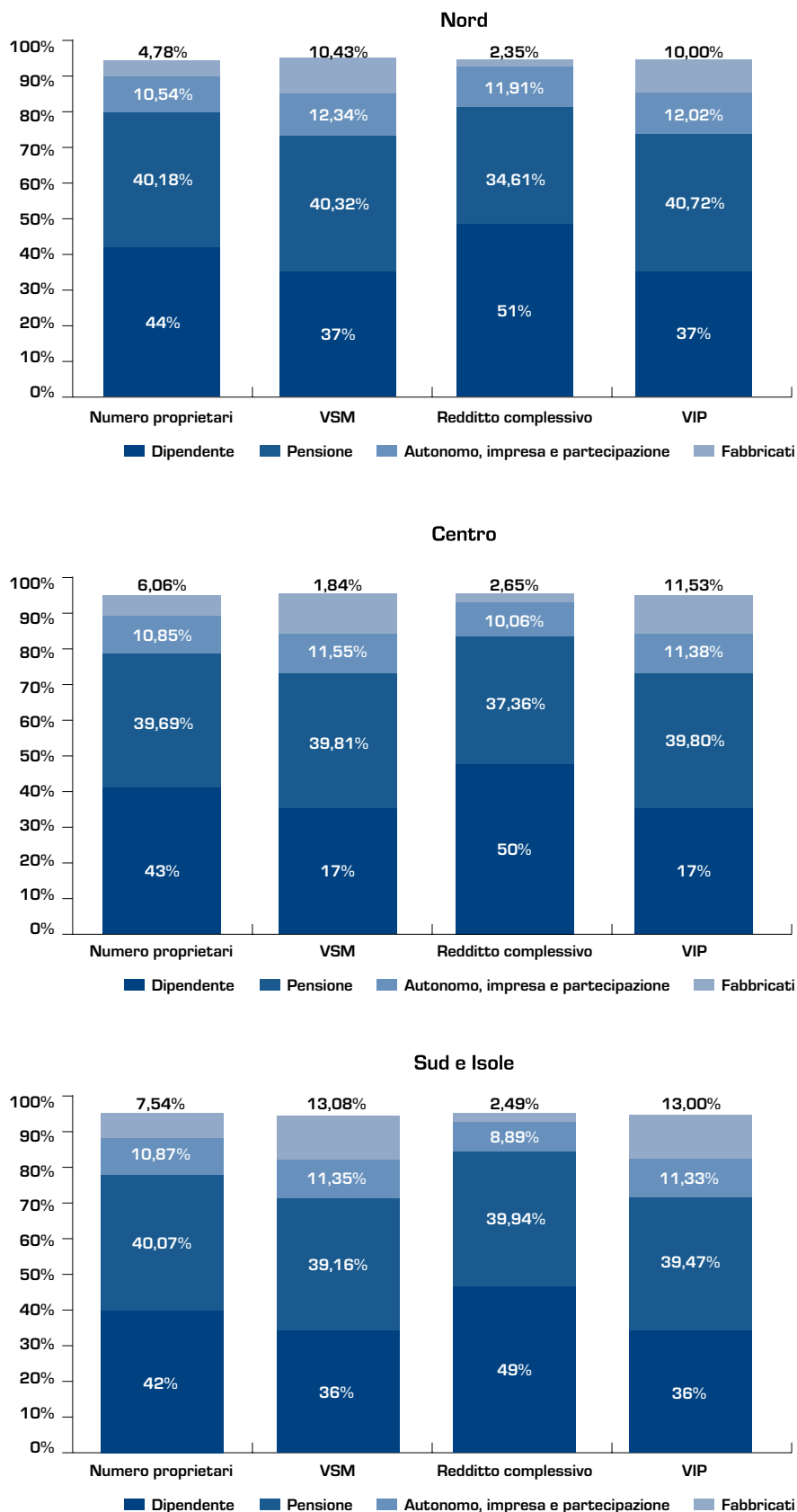
Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	2.816.075	128.470	150.019	22.925	21.984	73.556	78.630
Pensione	2.718.196	143.061	180.714	19.488	15.181	83.092	112.540
Autonomo, impresa e partecipazione	737.693	153.451	202.310	19.708	41.139	87.927	106.173
Fabbricati	511.785	254.468	421.223	6.451	25.799	145.371	218.991
Totale	6.783.749	146.523	203.150	19.962	22.816	84.358	113.210

Totale Italia

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	11.235.739	157.460	189.376	28.413	47.759	88.002	95.875
Pensione	10.350.638	185.780	228.529	22.284	16.521	103.691	120.809
Autonomo, impresa e partecipazione	2.766.055	208.227	288.558	29.364	75.621	112.963	141.762
Fabbricati	1.498.711	365.108	642.458	10.404	81.394	196.669	316.046
Totale	25.851.143	186.227	267.450	24.948	45.359	103.255	135.636

Media espressa in euro

Figura 3.4 – Distribuzione percentuale del numero dei proprietari, del reddito complessivo, dell'imponibile IMU e del VSM (o valore OMI) di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) di proprietà per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica



La Tabella 3.6 fornisce disaggregazioni più analitiche del VIP e del VSM, considerando il reddito prevalente dei proprietari di abitazioni per classi di reddito complessivo, al fine di osservare in dettaglio le caratteristiche dei percettori di reddito.

Considerando l'insieme complessivo dei percettori, si osserva, che il 24% dei proprietari ha un reddito non superiore a 10 mila euro; il 43% tra 10 mila e 26 mila; il 28% tra 26 mila e 55 mila e infine solo il 6% ha un reddito superiore a 55 mila euro. Inoltre, il valore di mercato delle abitazioni di proprietà dei percettori di reddito da fabbricati è mediamente più elevato. Seguono nell'ordine i percettori di reddito da lavoro autonomo, i pensionati e i lavoratori dipendenti. Infine, il VSM è crescente al crescere del reddito per tutte le tipologie di reddito prevalente. Tale media è significativamente elevata per i percettori di reddito prevalentemente da fabbricati che hanno un reddito complessivo superiore a 55 mila euro.

Rispetto al 2016, il VSM medio totale diminuisce per le seguenti categorie di percettori di reddito: per i lavoratori dipendenti si riduce da 160 a 157 mila euro; per i lavoratori autonomi da 218 a 208 mila euro e infine per i percettori di redditi prevalentemente da fabbricati da 382 a 365 mila euro.

Solo per la categoria dei pensionati il VSM non subisce modifiche sostanziali rispetto al 2016.

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

Tipologia di reddito prevalente							
Dipendente							
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.510.138	60.955	60.883	100	107.480	116.926	109
Da 10.000 a 26.000	4.926.556	71.734	64.718	90	126.733	123.376	97
Da 26.000 a 55.000	4.007.422	99.592	92.017	92	177.048	172.329	97
Da 55.000 a 75.000	381.561	146.157	139.808	96	266.833	278.518	104
Oltre 75.000	410.062	215.695	245.594	114	413.517	532.613	129
Totale	11.235.739	88.002	95.875	109	157.460	189.376	120

Pensione							
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.930.242	72.340	104.485	144	128.669	164.019	127
Da 10.000 a 26.000	5.366.312	91.051	93.077	102	161.733	175.697	109
Da 26.000 a 55.000	2.660.054	131.259	130.552	99	235.052	252.949	108
Da 55.000 a 75.000	223.110	213.686	213.185	100	395.840	428.706	108
Oltre 75.000	170.920	281.929	297.433	105	533.672	613.398	115
Totale	10.350.638	103.691	120.809	117	185.780	228.529	123

Lavoro autonomo impresa e partecipazione							
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.503.982	85.471	91.814	107	153.947	185.600	121
Da 10.000 a 26.000	534.502	104.531	107.034	102	190.680	215.197	113
Da 26.000 a 55.000	379.964	137.544	145.137	106	254.777	292.786	115
Da 55.000 a 75.000	111.048	170.956	183.154	107	320.769	373.182	116
Oltre 75.000	236.559	240.100	286.788	119	462.782	591.916	128
Totale	2.766.055	112.963	141.762	125	208.227	288.558	139

Tipologia di reddito prevalente							
Fabbricati							
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.162.321	136.552	153.228	112	247.473	312.900	126
Da 10.000 a 26.000	196.976	290.874	309.382	106	544.517	620.862	114
Da 26.000 a 55.000	92.410	448.574	490.492	109	847.099	988.106	117
Da 55.000 a 75.000	19.700	630.744	711.161	113	1.211.080	1.432.102	118
Oltre 75.000	27.304	910.462	1.239.167	136	1.813.476	2.571.627	142
Totale	1.498.711	196.669	316.046	161	365.108	642.458	176

Totale							
Classi di reddito complessivo	Numero dei proprietari	VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	6.106.683	84.980	107.759	127	152.338	203.575	134
Da 10.000 a 26.000	11.024.346	86.643	96.041	111	154.315	184.640	120
Da 26.000 a 55.000	7.139.850	117.926	130.489	111	211.435	252.676	120
Da 55.000 a 75.000	735.419	183.369	221.187	121	339.346	442.573	130
Oltre 75.000	844.845	258.382	366.959	142	496.845	765.190	154
Totale	25.851.143	103.255	135.636	131	186.227	267.450	144

Media espressa in euro

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

Questo paragrafo analizza 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 2020, il VSM medio nazionale è pari a 180,5 mila euro per l'abitazione principale (senza considerare le pertinenze), mentre il VSM medio delle abitazioni diverse dalla prima casa risulta pari a 124 mila euro su base nazionale (Tabella 3.7).



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

Regione di Residenza	VSM Abitazione Principale		VSM diverse da abitazione principale	
	Media	VSM/VIP	Media	VSM/VIP
Valle d'Aosta	286.138	2,12	170.944	2,18
Lombardia	182.336	2,05	143.332	2,10
Liguria	246.231	1,86	161.341	1,91
Piemonte	161.302	1,61	119.513	1,75
Trentino Alto Adige	343.788	3,21	261.332	3,31
Veneto	179.759	1,96	133.477	2,00
Friuli Venezia Giulia	148.031	1,57	109.094	1,68
Emilia Romagna	188.887	1,83	141.021	1,88
Toscana	219.825	2,04	156.212	2,05
Umbria	144.720	1,72	96.427	1,72
Marche	158.273	2,07	107.746	2,07
Lazio	233.965	1,71	150.377	1,76
Abruzzo	133.545	1,60	82.687	1,62
Molise	108.439	1,40	56.393	1,48
Campania	193.496	2,11	126.239	2,15
Puglia	133.579	1,61	82.211	1,64
Basilicata	102.458	1,73	52.043	1,75
Calabria	106.514	1,76	56.134	1,77
Sicilia	131.402	1,83	79.096	1,85
Sardegna	159.964	2,07	94.092	2,12
Totale	180.586	1,89	124.146	1,95

Media espressa in euro

* Nella Tabella il rapporto è determinato considerando le abitazioni che presentano contestualmente sia il VSM che il VIP

Si osserva come la variabilità del VSM medio sia significativa a livello territoriale: mediamente, infatti, si registrano valori stimati di mercato dell'abitazione principale più elevati in Trentino Alto Adige (poco meno di 344 mila euro) e Valle d'Aosta (oltre 286 mila euro). I valori mediamente più bassi si osservano, invece, nelle regioni del Sud e, in particolare, in Calabria (poco meno di 106,5 mila euro) e Basilicata (102,5 mila euro).

Dalla distribuzione del valore stimato di mercato delle abitazioni diverse da quelle principali i valori più elevati si registrano sempre in Trentino Alto Adige (261,3 mila euro) e Valle d'Aosta (poco meno di 171 mila euro), mentre i valori più bassi si registrano in Molise (56,3 mila euro) e Basilicata (52 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 stimato di mercato delle abitazioni. In generale, per alcune regioni questo indicatore mostra che il rapporto tra il valore stimato di mercato e il valore imponibile IMU si attesta in media ad un valore inferiore a 2 (ad esempio in Molise in cui si registra un valore minimo per le abitazioni principali pari a 1,40 euro), mentre per altre regioni si evidenziano scostamenti superiori a 2 (ad esempio, in Valle d'Aosta e Campania). Solo per il Trentino Alto Adige il VSM risulta oltre il triplo rispetto al VIP sia per le abitazioni principali sia per le abitazioni diverse da quelle principali (Tabella 3.7 e Figure 3.5 A e B).

Su base nazionale, l'indicatore per le abitazioni principali è pari a 1,89, mentre con riferimento alle abitazioni diverse da quelle principali il valore aumenta a 1,95.

Infine, si rileva che il rapporto tra VSM e VIP si riduce nell'ipotesi in cui sono incluse le pertinenze nella distribuzione del VSM e del rapporto tra VSM e VIP. In particolare, si ottiene su base nazionale un importo pari a 1,79 euro con riferimento sia alle abitazioni principali che alle abitazioni diverse da quelle principali.

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

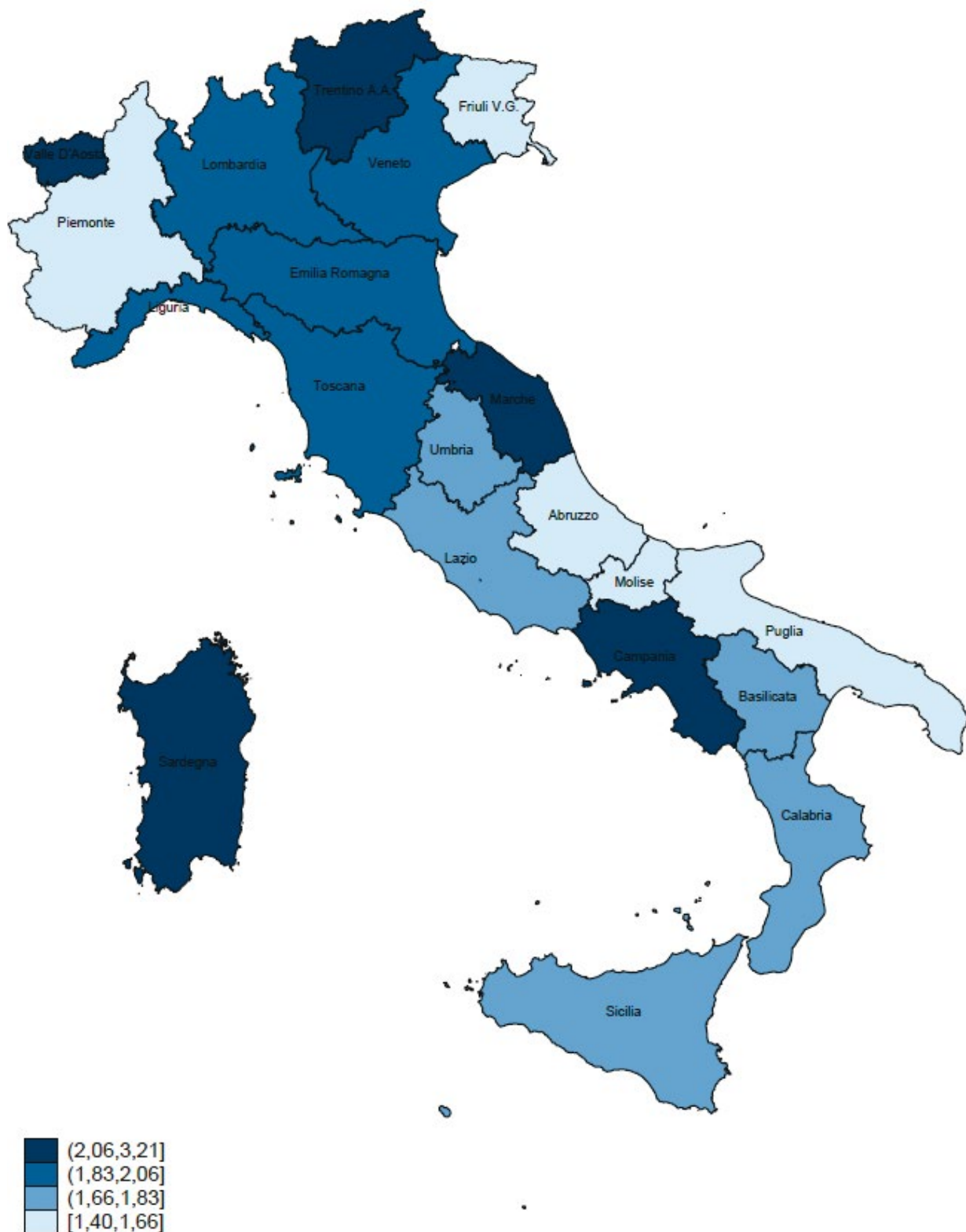
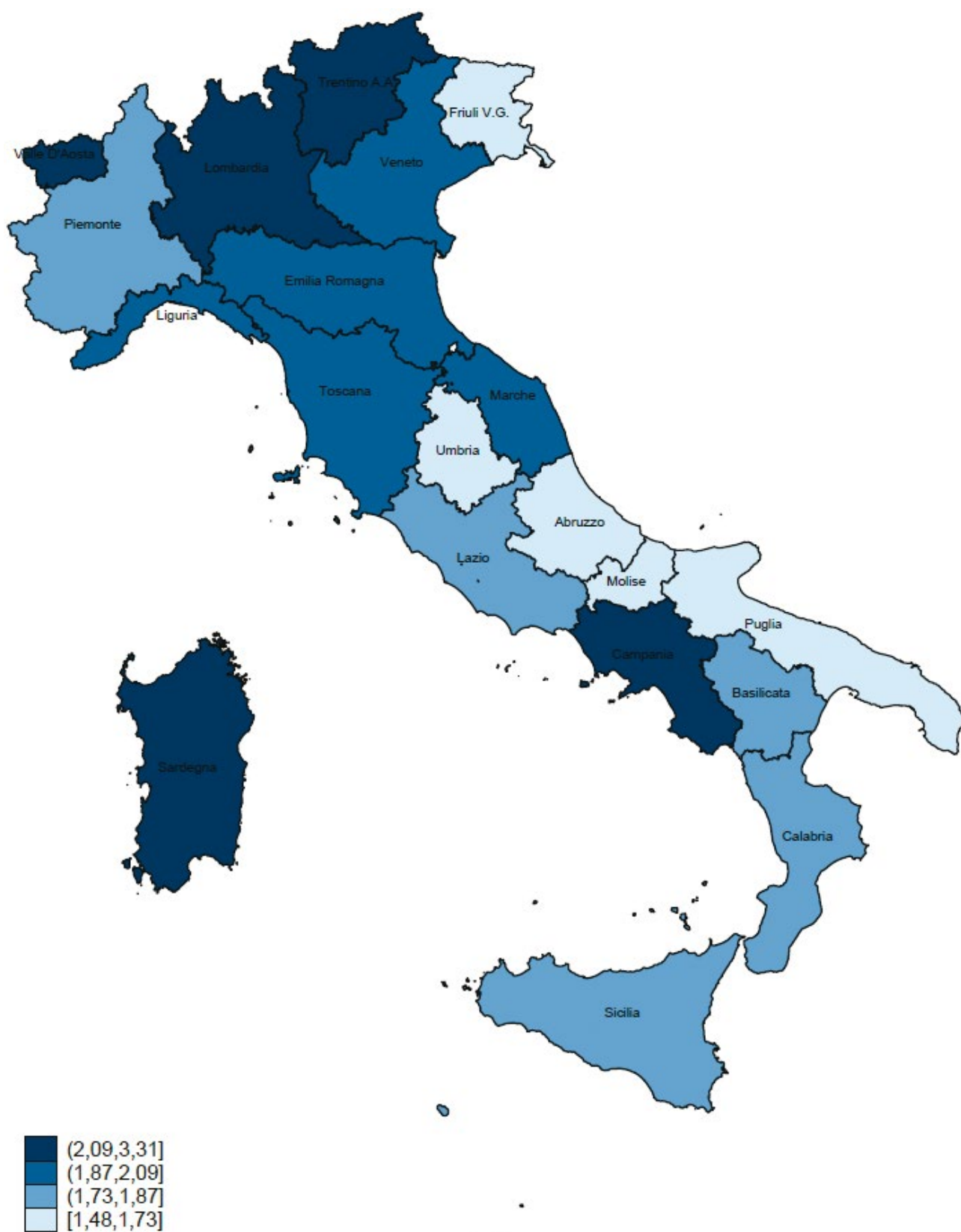


Figura 3.5 B - Rapporto tra VSM e Valore Imponibile IMU (VIP) per regione di residenza dei proprietari - abitazioni non principali



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) riportano dati sugli immobili di categoria abitativa o pertinenziale, includendo tutte le abitazioni (principali o secondarie) con o senza pertinenze, per un totale di 25.851.143 proprietari. Le Tabelle 3.8, 3.9 e 3.10, invece, mostrano i dati relativi esclusivamente agli immobili residenziali (principali o secondari), per un totale di 25.380.223 proprietari. Dalla Tabella 3.8 emerge che il VIP e il VSM crescono in media, come nel 2016, al crescere dell'età: il VIP passa da 47,4 mila euro per i soggetti fino a 20 anni a 103 mila euro per le persone con oltre 70 anni; invece, il VSM passa da 89 mila euro per gli individui fino a 20 anni a 197,7 mila euro per le persone con oltre 70 anni. Il reddito imponibile aumenta, in media, in proporzione all'età fino alla soglia dei 70 anni (27,7 mila euro), per poi diminuire a circa 21,2 mila euro per gli over 70. Considerando la distribuzione in base al genere, si evidenzia che il reddito imponibile dei proprietari (29,5 mila euro) è più elevato in media di circa 10 mila euro di quello delle proprietarie (circa 19,5 mila euro), ma sia il VIP che VSM degli immobili delle proprietarie è più elevato (rispettivamente, oltre 94 mila euro e 178 mila euro) rispetto a quello dei proprietari (92 mila euro e 176 mila euro). I proprietari con figli a carico rappresentano circa il 22% del totale, dato lievemente inferiore a quello del 2016 (23,6%), a fronte di un restante 78% che non dichiara figli a carico. Il VSM dei proprietari con figli a carico risulta pari a 176,5 mila euro ed è lievemente inferiore al VSM di quelli senza figli a carico pari a oltre 177,3 mila euro. Rispetto al 2016 si rileva un decremento del VSM medio per entrambe le categorie, ma in misura maggiore per i proprietari che non dichiarano figli a carico (-3,0% contro -0,8% dei proprietari con figli a carico).

Tabella 3.8 – Distribuzione del VIP medio e del VSM medio dei patrimoni abitativi e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico e area geografica

Fascia d'età	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Fino a 20	72.162	3.972	9.899	47.372	65.922	89.036	133.763
Da 21 a 30	719.179	15.905	39.018	62.826	63.853	115.737	132.218
Da 31 a 50	7.120.047	25.022	43.441	78.421	84.634	146.012	178.585
Da 51 a 70	10.270.701	27.750	50.374	99.048	125.851	189.258	269.159
Oltre 70	7.198.134	21.246	39.866	103.176	144.860	197.678	307.440
Totale	25.380.223	24.708	45.361	93.259	120.970	177.149	257.294

Sesso	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Femmine	12.383.599	19.586	26.070	94.257	122.434	178.235	258.524
Maschi	12.996.624	29.553	57.554	92.307	119.550	176.114	256.112
Totale	25.380.223	24.708	45.361	93.259	120.970	177.149	257.294

Figli a carico	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
No	19.790.587	22.527	44.819	93.130	123.873	177.329	263.567
Sì	5.589.636	32.221	46.402	93.716	110.073	176.510	233.733
Totale	25.380.223	24.708	45.361	93.259	120.970	177.149	257.294

Area geografica	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile		VIP gruppo abitativo		VSM gruppo abitativo	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Nord	12.925.816	26.835	48.021	95.280	122.168	185.113	267.221
Centro	5.849.141	25.236	56.796	108.228	141.324	197.504	288.095
Sud ed isole	6.605.266	20.030	22.286	76.049	93.985	143.399	198.488
Totale	25.380.223	24.708	45.361	93.259	120.970	177.149	257.294

Si rileva, inoltre, che le donne proprietarie di abitazioni sono circa 600 mila in meno degli uomini (12,3 milioni contro 12,9), ma in aumento (di circa 260 mila unità) rispetto al 2016. Anche gli uomini proprietari sono aumentati rispetto al 2016 (di circa 87 mila unità).

Come sopra evidenziato, 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 2016 (del 2,4% per le donne e del 2,5% per gli uomini) mentre il VIP è in aumento del 2,4% per le donne e del 2% per gli uomini.

Si osserva, infine, che le donne sono proprietarie di immobili dal maggiore valore in termini di VSM e VIP nonostante il loro reddito imponibile sia significativamente inferiore a quello degli uomini. Tale circostanza è dovuta probabilmente alla presenza nella distribuzione di un numero maggiore di donne proprietarie di abitazioni aventi reddito nullo o molto basso rispetto agli uomini proprietari.

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. Si osserva che circa il 6% dei proprietari ha un'età non superiore a 35 anni; il 54% ha un'età compresa tra 35 e 65 anni mentre il 39% ha un'età superiore a 65 anni.

Osservando il dettaglio della distribuzione geografica, si evidenzia che per tutte le fasce di età la maggior parte risiede al Nord (52,5% fino a 35 anni, 51,7% fino ai 65 anni e poco meno del 50% oltre i 65 anni); la quota minore risiede al Centro (22% fino a 35 anni e 23% oltre i 35 anni) e infine una quota lievemente maggiore a quella del Centro risiede al Sud ed isole (26% fino a 35 anni, 25% da 35 a 65 anni, 27% oltre i 65 anni).

Tuttavia nella fascia di età oltre i 65 anni si concentra il VSM mediamente più alto per tutte le classi di reddito (tranne per i contribuenti con reddito imponibile inferiore ai 10 mila euro) e per classe demografica del Comune di residenza dei proprietari, come evidenziato dalla Tabella 3.10 che disaggrega ulteriormente il VSM, il VIP e il reddito complessivo dei proprietari divisi in fasce d'età per classi di reddito e ampiezza del Comune di residenza.

Per la categoria di proprietari di età fino a 35 anni, il VSM medio totale è pari a poco meno di 119 mila euro; per quelli di età compresa fra i 35 anni e i 65 anni è pari a meno di 170 mila euro e, infine, per quelli di età maggiore di 65 anni è pari a poco meno di 198 mila euro. È interessante notare che per tutte le fasce di età, il VSM è in calo rispetto al 2016 per effetto della contrazione del valore di mercato delle abitazioni nel periodo considerato, soprattutto per gli over 65 (-6,5 mila euro).

In linea generale, per tutte le fasce d'età il VSM cresce all'aumentare del reddito del proprietario, ad eccezione dei contribuenti fino a 35 anni e da 35 a 65 anni tra il primo e secondo scaglione di reddito.

Inoltre, il VSM si incrementa, per ciascuna fascia d'età, all'aumentare dell'ampiezza del Comune di residenza.

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	12.925.816	817.989	7.141.872	4.965.955
Centro	5.849.141	340.013	3.176.873	2.332.255
Sud ed isole	6.605.266	400.707	3.507.634	2.696.925
Totale	25.380.223	1.558.709	13.826.379	9.995.135

Tabella 3.10 – Distribuzione del VSM e del VIP dei patrimoni abitativi e del reddito imponibile dei proprietari per classe di reddito e dimensione del Comune di residenza

Classe di reddito	Frequenza	FASCIA D'ETÀ								
		Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		VIP*	VSM*	Reddito imponibile	VIP*	VSM*	Reddito imponibile	VIP*	VSM*	Reddito imponibile
Fino a 10.000	5.937.418	61.026	112.169	4.064	80.415	152.814	4.094	75.961	146.140	5.943
Da 10.000 a 26.000	10.823.568	60.065	109.536	17.724	73.339	137.222	17.885	85.369	162.364	17.098
Da 26.000 a 55.000	7.054.248	77.497	143.125	32.138	95.712	178.766	33.572	131.240	248.210	33.452
Da 55.000 a 75.000	727.851	115.679	226.433	59.180	141.793	272.494	59.836	219.835	431.358	61.791
Oltre 75.000	837.138	156.351	326.684	157.758	203.642	409.306	127.431	309.155	629.028	119.686
Totale	25.380.223	64.603	118.851	17.660	89.692	169.687	26.955	103.294	197.869	22.580

Dimensione del Comune	Frequenza	FASCIA D'ETÀ								
		Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		VIP*	VSM*	Reddito imponibile	VIP*	VSM*	Reddito imponibile	VIP*	VSM*	Reddito imponibile
Fino a 5.000 abitanti	4.364.832	50.054	100.860	16.789	69.648	141.474	23.363	75.689	152.572	18.513
tra 5.000 e 50.000 abitanti	12.546.133	56.504	106.640	17.277	79.028	152.647	25.307	91.190	178.966	20.991
tra 50.000 e 250.000 abitanti	4.712.573	68.142	119.453	17.212	95.583	174.167	27.982	111.329	206.084	24.948
superiore a 250.000 abitanti	3.756.685	97.969	170.839	20.205	141.998	255.124	35.577	166.386	304.598	29.813
Totale	25.380.223	64.603	118.851	17.660	89.692	169.687	26.955	103.294	197.869	22.580

* Valori medi

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

Nel 2020 i contribuenti proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche sono oltre 570 mila e corrispondono a quasi il 24% del totale dei contribuenti diversi dalle persone fisiche che presentano dichiarazione dei redditi. Nel presente paragrafo si considerano tutti i tipi di fabbricati di proprietà che appartengono ai soggetti diversi dalle persone 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 56% dei contribuenti è localizzato nell'Italia settentrionale, poco meno del 21% al Centro e il restante 23% al Sud ed Isole.

Il divario aumenta se si considerano i contribuenti proprietari di immobili: il 60% dei contribuenti proprietari si trova nel Nord Italia, il 23% al Centro e quasi il 17% al Sud ed Isole. Nel 2020, la frequenza dei contribuenti e dei proprietari contribuenti per area geografica rimane sostanzialmente la stessa rispetto al 2016.

Al contrario il reddito complessivo dei proprietari e dei contribuenti proprietari aumenta in media dal 2016 al 2020: in particolare, l'incremento è pari al 19% per i contribuenti residenti al Nord, mentre per quelli del Centro è del 28% ed infine per i contribuenti del Sud è pari al 21%. Passando ad analizzare i contribuenti proprietari si nota che tra il 2016 e il 2020 il reddito complessivo al Nord è incrementato dell'8%, al Centro del 23% e al Sud ed Isole del 15%.

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

Area geografica	Totale contribuenti	REDDITO COMPLESSIVO			Totale proprietari	REDDITO COMPLESSIVO		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Nord	1.352.017	130.215	3.603.986	2.768	343.363	278.389	5.288.616	1.900
Centro	500.478	107.343	7.638.926	7.116	130.868	347.335	16.259.583	4.681
Sud ed Isole	562.815	38.240	450.271	1.177	96.055	130.411	1.070.181	821
Totale	2.415.310	100.984	4.490.135	4.446	570.286	270.219	8.748.541	3.238

Media espressa in euro

Nel 2020 il reddito medio del numero complessivo di contribuenti diversi dalle persone fisiche è di poco inferiore a 101 mila euro, mentre i contribuenti proprietari percepiscono un reddito medio pari a poco più di 270 mila euro. Il reddito medio delle imprese proprietarie è circa 2,7 volte maggiore di quello delle imprese che non dispongono di patrimonio immobiliare (rapporto sostanzialmente stabile rispetto al 2016, anno in cui era pari a 2,9).

Distinguendo per area geografica, al Nord i soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari di immobili hanno un reddito 2,1 volte superiore rispetto ai non proprietari, al Centro 3,2 volte maggiore e al Sud ed Isole il rapporto è pari a 3,4.

Rispetto al 2016, il rapporto tra i redditi complessivi medi delle due categorie diminuisce in tutte le aree geografiche per i proprietari di immobili.

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.

Si evidenzia che gli immobili detenuti da tali soggetti sono 5,3 milioni, con una rendita catastale media pari in aggregato a poco più di 21 mila euro.

La quota maggiore riferita al numero di contribuenti e contribuenti proprietari si registra nella classe di volume d'affari da 0 a 10 mila euro (pari al 24% per entrambi); seguono quelli con un volume d'affari compreso tra 100 mila e 300 mila euro pari al 17% sempre per entrambe le categorie.

Il 10% dei contribuenti e il 17% dei contribuenti proprietari ha un reddito superiore ad 1 milione di euro. L'11% dei contribuenti e lo 0,1% dei contribuenti proprietari è in perdita. Una quota pari al 40% si distribuisce uniformemente nelle altre classi di volume d'affari.

I contribuenti proprietari con il maggior numero di immobili (più di 2 milioni, con rendita catastale media pari a 68 mila euro), solo coloro che hanno un volume d'affari superiore a 1 milione di euro; seguono quelli che hanno un volume di affari non superiore a 10 mila euro (968 mila immobili, con rendita catastale media pari a circa 13,5 mila euro) e quelli con volume di affari compreso nella classe 100-300 mila euro (682 mila immobili con rendita catastale media superiore a 12 mila euro). In totale, le categorie citate detengono il 71% degli immobili.

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	
	Frequenza	Reddito complessivo medio	Frequenza	Reddito complessivo medio	Numero	Rendita catastale media
Minore di zero	271.742	88.114	555	808.082	3.764	13.862
da 0 a 10.000	577.367	13.460	139.203	153.218	968.080	13.543
da 10.000 a 30.000	190.576	12.480	54.027	18.461	248.043	5.269
da 30.000 a 50.000	147.974	17.243	39.888	26.517	205.556	6.980
da 50.000 a 100.000	255.336	24.061	59.370	37.702	361.465	9.123
da 100.000 a 300.000	420.775	37.017	95.613	58.133	682.223	12.400
da 300.000 a 500.000	156.137	56.040	40.766	84.246	322.511	15.175
da 500.000 a 1.000.000	157.442	84.080	46.227	112.865	414.280	18.145
oltre 1.000.000	237.961	614.534	94.637	1.152.549	2.118.323	67.998
Totale	2.415.310	100.984	570.286	270.219	5.324.245	21.267

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 ad 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 (con un numero di addetti tra 10 e 49) e le micro-imprese (fino a 10 addetti). Le micro imprese sono distinte in due categorie: micro-imprese che utilizzano fino a 5 dipendenti e micro-imprese che hanno fino a 10 dipendenti.

Dalla Tabella 3.13 si evidenzia che l'86% dei proprietari gestisce una piccola o micro-impresa, includendo dunque tutti i soggetti con un numero di addetti fino a 49, il 3% detiene una media impresa e appena l'1% una grande impresa, a conferma della prevalenza del numero di piccole imprese gestite sul nostro territorio.

È interessante il dato relativo al numero di immobili posseduto dalle micro-imprese fino a 5 dipendenti, pari a 2,5 milioni, ossia poco meno della metà del totale degli immobili di proprietà delle imprese, sebbene in calo di oltre 200 mila unità rispetto al 2016.

In diminuzione, rispetto al 2016, anche gli immobili delle micro-imprese fino a 10 dipendenti (-30,5 mila unità), mentre per le piccole e le medie imprese il dato è in controtendenza (rispettivamente, 7,8 mila e 34 mila unità in più). Invece, si registra una diminuzione del numero di immobili in possesso delle grandi imprese (-22,4 mila unità).

Con riferimento alla rendita media per immobile, in aggregato il dato è poco oltre i 2 mila euro, mostrando un valore simile rispetto al 2016.

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 per le micro imprese fino a 10 dipendenti il valore del rapporto è maggiore di uno, osservando una forte concentrazione di immobili a fronte di una rendita relativamente bassa.

Al contrario, per le piccole, medie e grandi imprese i valori del rapporto sono inferiori a uno, indicando un minor numero di immobili di proprietà aventi ciascuno, comunque, un maggior valore in termini di rendita catastale.

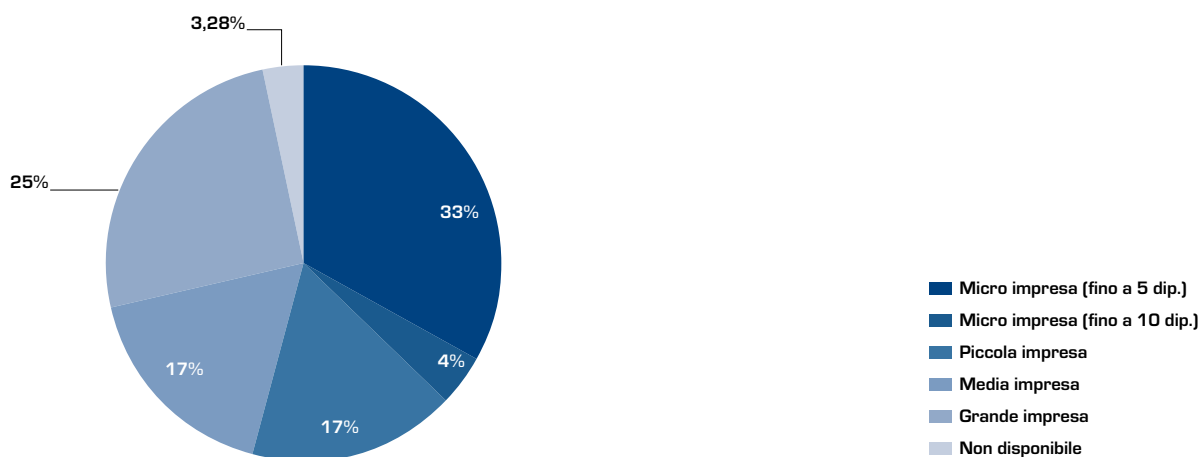
Tabella 3.13 – Distribuzione degli immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per dimensione d'impresa (2020)

Dimensione d'impresa	Proprietari	IMMOBILI		RENDITA CATASTALE		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Numero	% sul totale (A)	Ammontare	% sul totale (B)		
Micro Impresa (fino a 5 dip)	369.876	2.504.968	0,47	3.908.094.577	0,33	1.560	1,42
Micro Impresa (fino a 10 dip)	48.908	253.431	0,05	492.031.116	0,04	1.941	1,14
Piccola Impresa	72.824	752.694	0,14	2.020.668.584	0,17	2.685	0,82
Media Impresa	17.084	737.211	0,14	1.963.003.728	0,17	2.663	0,83
Grande Impresa	4.914	720.947	0,14	2.996.758.406	0,25	4.157	0,53
Non Disponibile	56.680	354.995	0,07	385.368.463	0,03	1.086	2,04
Totale	570.286	5.324.245	1,00	11.765.924.874	1,00	2.210	1,00

Media espressa in euro

La Figura 3.6 evidenzia che la rendita catastale degli immobili posseduti dalle micro imprese con meno di 6 addetti è pari al 33% del valore totale di tale rendita, mentre per le micro imprese fino a 10 addetti la percentuale scende al 4%. Le grandi imprese possiedono immobili la cui rendita catastale è pari al 25% del totale; seguono le piccole e le medie imprese la cui rendita rappresenta per entrambe le categorie circa il 17% della rendita catastale totale.

Figura 3.6 – Distribuzione della rendita catastale per dimensione d'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 in base alla natura giuridica dell'impresa proprietaria: società di persone, società di capitali ed enti non commerciali. Nel 2020, la quota maggiore dei proprietari si riferisce alle società di capitali (329,4 mila unità, +4,2% rispetto al 2016). Seguono le società di persone (poco meno di 213 mila unità, -6,2% rispetto al 2016) e gli enti non commerciali (28 mila unità, sostanzialmente in linea rispetto al 2016).

Come nel 2016, la proprietà è prevalentemente concentrata nelle società di capitali che rappresentano il 58% del totale delle imprese e detengono il 75% degli immobili, mentre la quota di società di persone (37%) possiede il 16% degli immobili. La rendita catastale totale degli immobili posseduti dalle persone non fisiche è pari a 11,8 miliardi di euro (+4,3% rispetto al 2016); per le società di capitali, la rendita complessiva è poco meno di 9,5 miliardi di euro (l'80% del totale), per le società di persone è circa 1,3 miliardi di euro (l'11% del totale) e infine per gli enti non commerciali è 967 milioni di euro (l'8% del totale). In termini percentuali i rapporti rimangono sostanzialmente stabili rispetto al 2016.

Tabella 3.14 – Distribuzione del numero di immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per natura giuridica (2020)

Natura giuridica	Totale proprietari	IMMOBILI		RENDITA CATASTALE		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Ammontare	% immobili sul totale (A)	Ammontare	% immobili sul totale (B)		
Società di persone	212.773	854.365	16%	1.329.320.775	11%	1.556	1,42
Società di capitali	329.396	3.995.614	75%	9.469.300.159	80%	2.370	0,93
Enti non commerciali	28.117	474.265	9%	967.303.939	8%	2.040	1,08
Totale	570.286	5.324.245	100%	11.765.924.874	100%	2.210	1,00

Media espressa in euro

Dalla Tabella A.3.2 dell'appendice statistica si evidenzia che le società di capitali detengono il maggior numero di abitazioni (circa 1,1 milioni) e relative pertinenze (poco meno di 1,4 milioni), registrando rispetto al 2016 una diminuzione seppur molto lieve del numero di tali immobili di proprietà delle società di capitali.

Agli enti non commerciali appartiene la maggior parte degli immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro (circa 47 mila unità).

Gli immobili ad uso produttivo sono circa 794 mila di cui il 17% è detenuto dalla società di persone, l'80% dalle società di capitali e il 3% dagli enti non commerciali.

In termini di rendita catastale media, si osserva per il complesso delle abitazioni di proprietà delle persone diverse da quelle fisiche un valore aggregato pari a 3,4 mila euro, in linea con il 2016.

Tra le diverse categorie catastali, la rendita più elevata appartiene alla categoria di immobili classificata ad altro uso pari a 46 mila euro (+5 mila euro rispetto al 2016).

Analizzando la Tabella A.3.1 in appendice, si nota, invece, che sono le micro-imprese fino a 5 dipendenti a detenere la maggior parte degli immobili per ciascuna categoria; infatti, tali soggetti detengono il 41% delle abitazioni sul totale, il 54% di uffici e studi, il 58% di negozi e botteghe, il 52% di pertinenze, il 51% degli immobili destinati ad altro uso, il 58% di altre pertinenze ed il 38% di immobili destinati ad uso produttivo.

Tali percentuali elevate si discostano significativamente da quelle della media e grande impresa, ad eccezione degli immobili ad uso produttivo dove la grande impresa detiene comunque il 29% (-2% rispetto al 2016), restituendo al panorama complessivo un tessuto strutturale italiano principalmente costituito da piccole imprese i cui soggetti mostrano preferenza ad attuare politiche di acquisizione degli immobili¹.

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 3,6 milioni di immobili (il 69% del totale), con una rendita media per immobile pari a 2.075 euro; nel settore dei servizi si rilevano circa 486 mila fabbricati (il 9% del totale) con una rendita media pari a 1.771 euro, mentre le imprese rientranti nel settore delle costruzioni ed estrazioni minerali detengono circa 434 mila fabbricati (l'8% del totale) con la rendita media per immobile più elevata (4.384 euro).

Nel settore che include la P.A., sanità e istruzione, si concentrano poco meno di 391 mila immobili (il 7%), con una rendita media pari a 2.149 euro per immobile. Infine, le imprese del settore del commercio e trasporti e quelle di agricoltura e pesca detengono rispettivamente circa 90 mila e 112 mila immobili (il 2% del totale in entrambi i casi) con una rendita media pari, rispettivamente, a 1.848 e 2.071 euro per immobile.

Tenendo conto dell'incidenza del numero di immobili rispetto alla rendita catastale, se il valore equivalente è maggiore di 1 si ha un numero elevato di immobili a fronte di una rendita catastale relativamente bassa. Tale risultato si verifica in tutti i settori ad eccezione delle costruzioni ed estrazioni minerarie ove l'incidenza degli immobili è inferiore alla loro rendita catastale (0,50). Nelle altre fattispecie il rapporto è superiore all'unità nel caso dei servizi (1,25), commercio e trasporti (1,20), agricoltura e pesca (1,07), industria (1,06) e sanità, pubblica amministrazione e istruzione (1,03).

Nel 2016, accanto al settore delle costruzioni ed estrazioni minerarie, anche il settore dell'agricoltura e della pesca mostrava un livello inferiore ad 1, mentre nel 2020 tale rapporto è aumentato ad un valore di poco superiore all'unità per l'effetto dovuto all'aumento del numero di immobili, solo parzialmente attenuato dall'incremento della rendita catastale media.

Tabella 3.15 – Distribuzione del numero di immobili e della rendita catastale per settore di attività economica (2020)

Settore di attività economica	Totale proprietari	IMMOBILI		RENDITA CATASTALE		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
		Numero	% sul totale (A)	Ammontare	% sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	15.941	112.019	2%	232.045.926	2%	2.071,49	1,07
Costruzione ed estr. minerali	67.211	434.276	8%	1.903.766.625	16%	4.383,77	0,50
Industria	298.334	3.671.631	69%	7.619.712.325	65%	2.075,29	1,06
Commercio e trasporti	35.550	90.258	2%	166.834.411	1%	1.848,42	1,20
Sanità, P.A., Istruzione	28.238	390.707	7%	839.586.164	7%	2.148,89	1,03
Servizi	95.389	486.116	9%	860.777.116	7%	1.770,72	1,25
Non classificabile	29.623	139.238	3%	143.202.307	1%	1.028,47	2,15
Totale	570.286	5.324.245	100%	11.765.924.874	100%	2.210	1

Media espressa in euro

3

APPENDICE STATISTICA

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

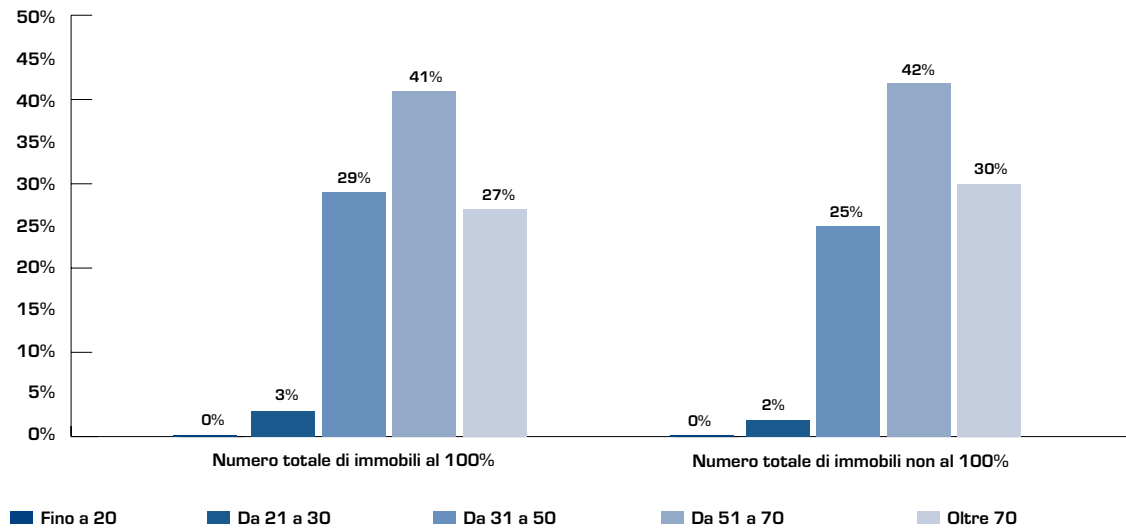


Figura A 3.2.A - Distribuzione del Valore Imponibile Potenziale medio (tutti i fabbricati) e del VSM medio del patrimonio abitativo per classi di età, sesso, figli a carico ed area geografica

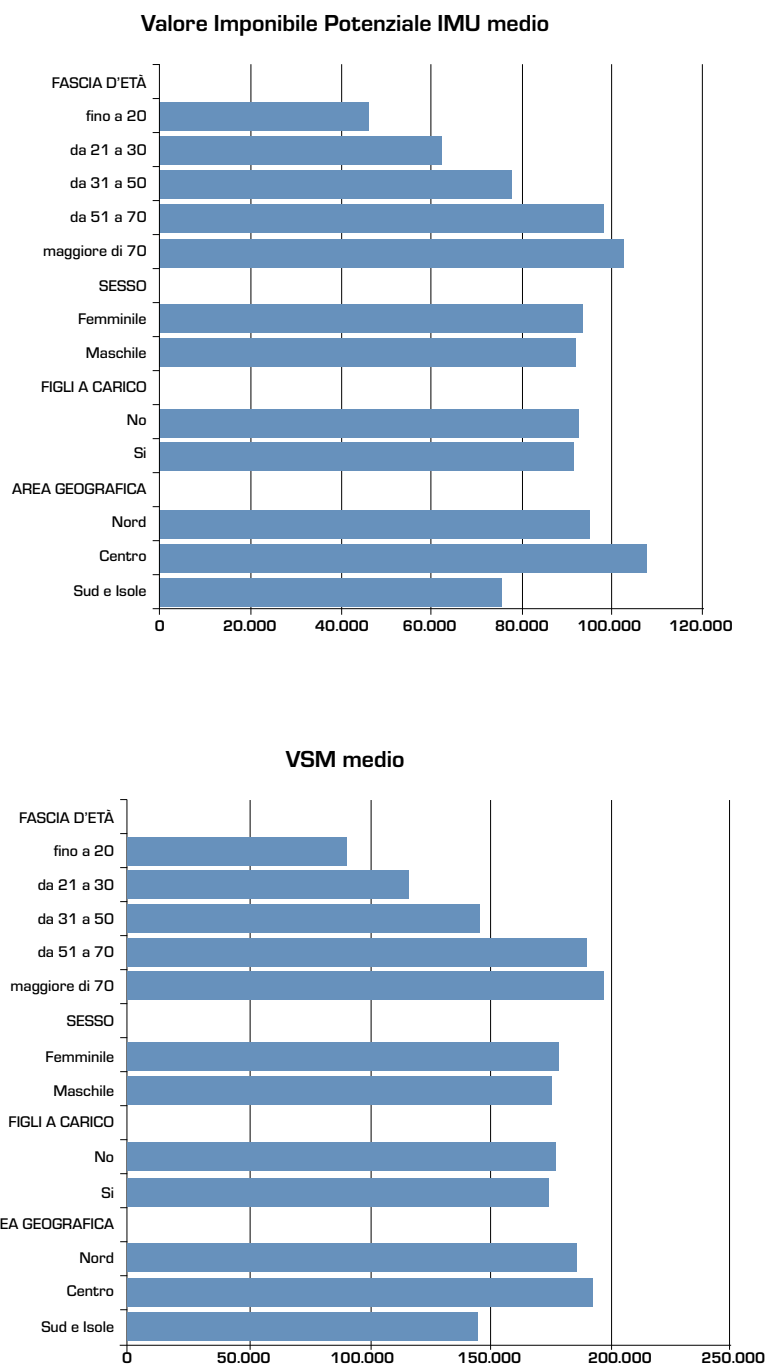


Figura A 3.2.B - Distribuzione del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico ed area geografica

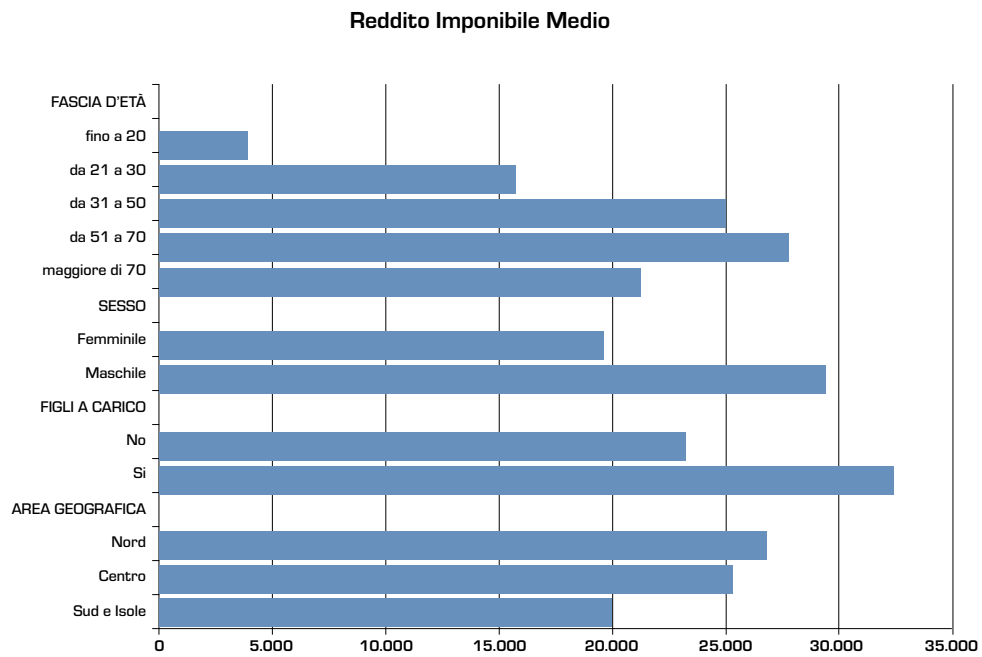


Figura A 3.3 - Distribuzione percentuale del numero di proprietari per natura giuridica

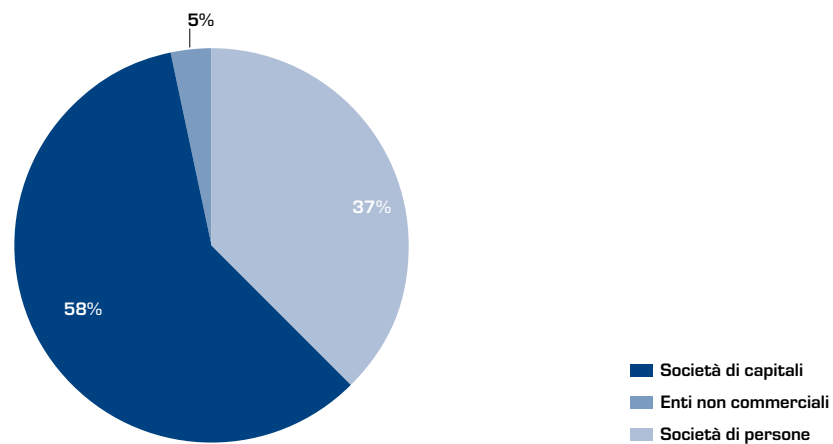


Tabella A 3.1 – Distribuzione di immobili e rendita per dimensione di impresa e categoria catastale

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.)	622.307	41%	329.508.571	41%	529	1,00
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	60.697	4%	30.325.837	4%	500	1,06
Piccola Impresa	207.359	14%	107.961.974	14%	521	1,01
Media Impresa	307.092	20%	146.213.805	18%	476	1,11
Grande Impresa	180.826	12%	98.419.291	12%	544	0,97
Non disponibile	128.253	9%	83.537.033	10%	651	0,81
Totale	1.506.534	100%	795.966.510	100%	528	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.)	133.299	54%	348.957.332	42%	2.618	1,29
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	13.784	6%	37.918.334	5%	2.751	1,22
Piccola Impresa	32.897	13%	128.862.866	15%	3.917	0,86
Media Impresa	25.955	10%	145.528.297	17%	5.607	0,60
Grande Impresa	29.207	12%	127.489.332	15%	4.365	0,77
Non disponibile	13.958	6%	50.067.884	6%	3.587	0,94
Totale	249.100	100%	838.824.044	100%	3.367	1,00

Dimensione d'impresa	NEGOZI 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.)	186.246	58%	548.822.691	54%	2.947	1,06
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	17.993	6%	54.013.010	65%	3.002	1,05
Piccola Impresa	37.031	11%	135.986.646	13%	3.672	0,85
Media Impresa	28.040	9%	107.325.935	11%	3.828	0,82
Grande Impresa	35.002	11%	120.131.626	12%	3.432	0,91
Non disponibile	18.036	6%	45.207.817	4%	2.507	1,25
Totale	322.348	100%	1.011.487.726	100%	3.138	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.)	929.075	52%	116.266.154	52%	125	1,00
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	83.799	5%	11.824.537	5%	141	0,89
Piccola Impresa	262.167	15%	34.004.089	15%	130	0,97
Media Impresa	240.875	13%	25.833.432	12%	107	1,17
Grande Impresa	154.383	9%	20.891.471	9%	135	0,93
Non disponibile	115.403	6%	14.916.876	7%	129	0,97
Totale	1.785.702	100%	223.736.559	100%	125	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.)	17.408	29%	170.385.977	30%	9.788	0,95
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	3.244	5%	15.118.300	3%	4.660	1,99
Piccola Impresa	10.404	17%	101.146.860	18%	9.722	0,96
Media Impresa	9.007	15%	128.992.835	23%	14.321	0,65
Grande Impresa	8.043	13%	98.883.010	18%	12.294	0,76
Non disponibile	12.513	21%	48.458.458	9%	3.873	2,40
Totale	60.619	100%	562.985.440	100%	9.287	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.)	250.784	51%	34.689.745	9%	138	5,95
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	23.528	5%	4.753.577	1%	202	4,07
Piccola Impresa	64.454	13%	31.873.064	8%	495	1,66
Media Impresa	37.741	8%	41.185.512	10%	1.091	0,75
Grande Impresa	72.865	15%	276.505.547	68%	3.795	0,22
Non disponibile	42.057	9%	15.548.087	4%	370	2,23
Totale	491.429	100%	404.555.533	100%	823	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.)	66.839	58%	60.833.207	58%	910	1,01
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	8.916	8%	8.683.614	8%	974	0,94
Piccola Impresa	14.311	12%	14.787.833	14%	1.033	0,89
Media Impresa	6.331	6%	5.980.829	6%	945	0,97
Grande Impresa	10.565	9%	9.125.681	9%	864	1,06
Non disponibile	8.039	7%	6.157.601	6%	766	1,20
Totale	115.000	100%	105.568.765	100%	918	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.)	299.010	38%	2.298.630.900	29%	7.687	1,28
Micro Impresa (fino a 10 dip.)	41.468	5%	329.393.906	4%	7.943	1,24
Piccola Impresa	124.073	16%	1.466.045.251	19%	11.816	0,83
Media Impresa	82.170	10%	1.361.943.083	17%	16.575	0,59
Grande Impresa	230.056	29%	2.245.312.449	29%	9.760	1,01
Non disponibile	16.736	2%	121.474.707	2%	7.258	1,36
Totale	793.513	100%	7.822.800.297	100%	9.858	1,00

Media espressa in euro

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

Forma societaria	ABITAZIONI		RENDITA ABITAZIONI	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	201.745	2,84	107.809.832	1.520
Società di capitali	1.129.343	7,98	586.751.802	4.145
Enti non commerciali	175.445	8,86	101.404.876	5.139
Totale	1.506.534	6,48	795.966.510	3.427

Forma societaria	UFFICI E STUDI		RENDITA UFFICI E STUDI	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	43.985	1,54	89.488.295	12.865
Società di capitali	188.749	2,84	681.107.468	143.890
Enti non commerciali	16.366	3,07	68.288.281	72.340
Totale	249.100	2,48	838.824.044	8.361

Forma societaria	NEGOZI E BOTTEGHE		RENDITA NEGOZI E BOTTEGHE	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	88.546	1,50	225.092.456	3.815
Società di capitali	213.626	2,94	733.186.523	10.099
Enti non commerciali	20.176	3,20	53.208.747	8.466
Totale	322.348	2,34	1.011.487.726	7.336

Forma societaria	PERTINENZE		RENDITA PERTINENZE	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	271.417	3,00	40.416.497	447
Società di capitali	1.391.682	8,54	165.235.835	1.014
Enti non commerciali	122.603	7,51	18.084.227	1.110
Totale	1.785.702	6,62	223.736.559	829

Forma societaria	IMMOBILI A DESTINAZIONE PUBBLICA		RENDITA IMMOBILI A DESTINAZIONE PUBBLICA	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	1.256	1,10	2.487.314	2.178
Società di capitali	12.591	2,33	98.907.511	18.265
Enti non commerciali	46.772	3,81	461.590.616	37.718
Totale	60.619	3,22	562.985.440	29.954

Forma societaria	ALTRO USO		RENDITA IMMOBILI ALTRO USO	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	70.489	1,94	4.307.705	4.265
Società di capitali	360.349	3,81	352.811.743	91.950
Enti non commerciali	60.591	4,48	47.436.085	12.117
Totale	491.429	3,40	404.555.533	46.172

Forma societaria	ALTRE PERTINENZE		RENDITA ALTRE PERTINENZE	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	38.408	1,30	32.932.776	1.113
Società di capitali	65.817	2,03	61.917.458	1.914
Enti non commerciali	10.775	1,80	10.718.531	1.795
Totale	115.00	1,69	105.568.765	1.554

Forma societaria	USO PRODUTTIVO		RENDITA USO PRODUTTIVO	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	138.519	1,59	826.785.901	9.525
Società di capitali	633.456	3,99	6.789.381.819	42.734
Enti non commerciali	21.538	3,21	206.632.576	30.891
Totale	793.513	3,14	7.822.800.297	30.998

Media espressa in euro

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

Settore di attività economica	ABITAZIONI			RENDITA ABITAZIONI		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura e pesca	32.798	2%	17.105.133	2%	522	1,01
Costruzione ed estr. minerali	53.347	4%	22.717.438	3%	426	1,24
Industria	1.090.923	72%	568.418.742	71%	521	1,01
Commercio e trasporti	10.108	1%	4.665.512	1%	462	1,14
Sanità, P.A., Istruzione	141.186	9%	79.181.848	10%	561	0,94
Servizi	126.490	8%	67.775.700	9%	536	0,99
Non disponibile	51.682	3%	36.102.138	5%	699	0,76
Totale	1.506.534	100%	795.966.510	100%	528	1,00

Settore di attività economica	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	1.688	1%	4.004.547	0%	2.372	1,42
Costruzione ed estr. minerali	9.768	4%	21.457.002	3%	2.190	1,54
Industria	183.005	73%	665.668.235	79%	3.637	0,93
Commercio e trasporti	3.843	2%	5.595.096	1%	1.456	2,31
Sanità, P.A., Istruzione	14.075	6%	55.317.563	7%	3.930	0,86
Servizi	31.963	13%	72.303.166	9%	2.262	1,49
Non disponibile	4.729	2%	14.478.433	2%	3.062	1,10
Totale	249.100	100%	838.824.044	100%	3.367	1,00

Settore di attività economica	NEGOZI 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	1.674	1%	4.556.131	0%	2.722	1,15
Costruzione ed estr. minerali	12.636	4%	27.546.220	3%	2.180	1,44
Industria	209.676	65%	722.122.210	71%	3.444	0,91
Commercio e trasporti	19.641	6%	48.221.029	5%	2.455	1,28
Sanità, P.A., Istruzione	18.929	6%	45.579.050	5%	22.408	1,30
Servizi	53.354	17%	147.857.240	15%	2.771	1,13
Non disponibile	6.438	2%	15.605.845	2%	2.424	1,29
Totale	322.348	100%	1.011.487.726	100%	3.138	1,00

Settore di attività economica	PERTINENZE			RENDITA PERTINENZE		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/(B)
Agricoltura e pesca	27.421	2%	4.872.896	2%	178	0,71
Costruzione ed estr. minerali	84.056	5%	12.355.485	6%	147	0,85
Industria	1.352.595	76%	158.292.012	71%	117	1,07
Commercio e trasporti	25.112	1%	5.930.172	3%	236	0,53
Sanità, P.A., Istruzione	96.936	5%	14.366.302	6%	148	0,85
Servizi	152.982	9%	21.510.343	10%	141	0,89
Non disponibile	46.600	3%	6.409.349	3%	138	0,91
Totale	1.785.702	100%	223.736.559	100%	125	1,00

Settore di attività economica	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	1.151	2%	3.192.761	1%	2.774	3,35
Costruzione ed estr. minerali	419	1%	2.961.143	1%	7.067	1,31
Industria	12.963	21%	102.084.748	18%	7.875	1,18
Commercio e trasporti	462	1%	2.088.714	0%	4.521	2,05
Sanità, P.A., Istruzione	39.844	66%	418.201.404	74%	10.496	0,88
Servizi	4.296	7%	30.719.598	5%	7.151	1,30
Non disponibile	1.484	2%	3.737.071	1%	2.518	3,69
Totale	60.619	100%	562.985.440	100%	9.287	1,00

Settore di attività economica	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	16.759	3%	1.281.750	0%	76	10,76
Costruzione ed estr. minerali	52.727	11%	35.708.900	9%	677	1,22
Industria	320.562	65%	318.241.710	79%	993	0,83
Commercio e trasporti	7.152	1%	3.012.931	1%	421	1,95
Sanità, P.A., Istruzione	50.910	10%	40.633.567	10%	798	1,03
Servizi	31.643	6%	4.134.327	1%	131	6,30
Non disponibile	11.675	2%	1.542.348	0%	132	6,23
Totale	491.429	100%	404.555.533	100%	823	1,00

Settore di attività economica	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	956	1%	544.041	1%	569	1,61
Costruzione ed estr. minerali	12.879	11%	11.935.138	11%	927	0,99
Industria	65.655	57%	60.820.550	58%	926	0,99
Commercio e trasporti	6.599	6%	5.438.845	5%	824	1,11
Sanità, P.A., Istruzione	9.438	8%	9.122.033	9%	967	0,95
Servizi	17.192	15%	16.082.840	15%	935	0,98
Non disponibile	2.282	2%	1.625.319	2%	712	1,29
Totale	115.000	100%	105.568.765	100%	918	1,00

Settore di attività economica	USO PRODUTTIVO			RENDITA USO PRODUTTIVO		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura e pesca	29.572	4%	196.488.667	3%	6.644	1,48
Costruzione ed estr. minerali	208.413	26%	1.769.085.298	23%	8.488	1,16
Industria	436.252	55%	5.024.064.118	65%	11.516	0,86
Commercio e trasporti	17.341	2%	91.882.111	1%	5.299	1,86
Sanità, P.A., Istruzione	19.390	2%	177.184.398	2%	9.138	1,08
Servizi	68.196	9%	500.393.902	6%	7.338	1,34
Non disponibile	14.349	2%	63.701.803	1%	4.439	2,22
Totale	793.513	100%	7.822.800.297	100%	9.858	1,00

Settore di attività economica	TOTALE			RENDITA TOTALE		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
Agricoltura e pesca	112.019	2%	232.045.926	2%	2.071	1,07
Costruzione ed estr. minerali	434.276	8%	1.903.766.625	16%	4.384	0,50
Industria	3.671.631	69%	7.619.712.325	65%	2.075	1,06
Commercio e trasporti	90.258	2%	166.834.411	1%	1.848	1,20
Sanità, P.A., Istruzione	390.707	7%	839.586.164	7%	2.149	1,03
Servizi	486.116	9%	860.777.116	7%	1.771	1,25
Non disponibile	139.238	3%	143.202.307	1%	1.028	2,15
Totale	5.324.245	100%	11.765.924.874	100%	2.210	1,00

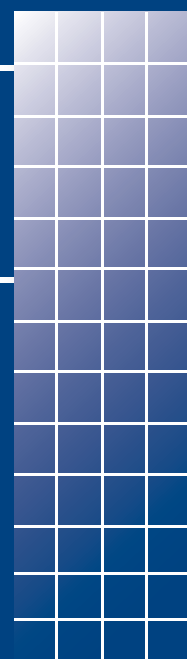
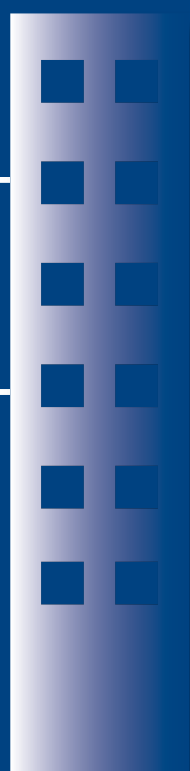
Note al capitolo 3

- ¹ Ulteriori dettagli in merito alla distribuzione del numero di immobili e relative pertinenze, per dimensione d'impresa, natura giuridica e categoria catastale, nonché per settore di attività, sono riportate in appendice nelle Tabelle A.3.1-A.3.2 e A.3.3.



4.

**FISCALITÀ IMMOBILIARE
IN ITALIA E IN EUROPA**



4

FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA E IN EUROPA

La crisi innescata dall'emergenza epidemiologica da COVID-19 e quella energetica hanno provocato un significativo deterioramento delle finanze pubbliche tanto da riaccendere il dibattito su un complessivo ripensamento del ruolo delle politiche fiscali e di spesa nel perseguimento degli obiettivi di equilibrio dei conti pubblici. Le misure di contenimento, l'aumento della spesa pubblica e il calo delle entrate fiscali hanno determinato un aumento dei disavanzi di bilancio e del debito pubblico, che in percentuale del PIL, ha raggiunto i livelli più alti negli ultimi decenni.

La crisi non ha solamente lasciato i paesi con disavanzi di bilancio elevati e aumenti significativi dei livelli di debito pubblico ma, allo stesso tempo, ha accentuato alcune disuguaglianze esistenti e ha colpito più duramente le famiglie più vulnerabili. Il Rapporto Ocse *"Tax and Fiscal Policies after the COVID-19 crisis"* elaborato per i Ministri delle Finanze del G20 e i Governatori delle banche centrali ad Ottobre 2021 segnala la necessità di apportare interventi correttivi per risanare i bilanci dei principali paesi industrializzati, sollevando, al tempo stesso, dubbi sull'efficacia rispetto all'obiettivo del ricorso all'aumento di tasse sul lavoro e sui consumi, come già si è verificato in seguito alla crisi finanziaria mondiale del 2008¹.

L'esigenza di assicurare la sostenibilità dei conti pubblici ha pertanto spostato il dibattito internazionale sugli strumenti più efficaci per fronteggiare gli squilibri dei bilanci e, al tempo stesso, ridurre le disuguaglianze. Le politiche di tassazione costituiscono strumenti rilevanti per rafforzare l'equità e per garantire la sostenibilità delle finanze pubbliche. Oltre a rappresentare un efficace strumento nel ridurre i divari di reddito e di ricchezza, alcuni recenti lavori hanno evidenziato anche la funzione che può svolgere la politica fiscale nel perseguire un mix diversificato di obiettivi: migliorare l'equità intergenerazionale, le pari opportunità (Ocse, 2021) e l'uguaglianza di genere.

Per quanto riguarda la situazione italiana e il dibattito sulla ridefinizione della composizione del gettito tributario può essere utile partire innanzitutto dal confronto internazionale dei dati disponibili e dal contesto normativo italiano.

I dati forniti dall'Ocse, ad esempio, mostrano che in Italia il prelievo sulla proprietà immobiliare (espresso in percentuale del PIL) risulta leggermente superiore alla media dei paesi più industrializzati.

Nel nostro Paese, inoltre, la legislazione vigente prevede forme diversificate di prelievo che gravano sul patrimonio e che hanno come base imponibile la proprietà di beni immobili e mobili, gli atti di successione e donazione e le transazioni finanziarie e di capitale.

Per questo la riflessione sulla ricomposizione del gettito tributario e sull'efficacia del rafforzamento del prelievo patrimoniale non può prescindere dalle evidenze sopra descritte.

In generale la necessità di incrementare la tassazione sul patrimonio risponde a esigenze di tipo redistributivo e di equità. Un tale incremento tuttavia potrebbe generare e/o rafforzare alcuni effetti distorsivi, quali, ad

esempio, il fenomeno della doppia imposizione della ricchezza e del reddito che l'ha generata o incidere sulle scelte di risparmio delle famiglie vanificando parzialmente o totalmente l'efficacia dello strumento rispetto all'obiettivo posto.

La crisi innescata dall'epidemia ha, inoltre, messo in evidenza l'importanza di un'efficace *governance* multilivello nella gestione delle crisi, portando i paesi a rivalutarne i sistemi di gestione e gli strumenti di politica regionale nel tentativo di renderli più flessibili e maggiormente in grado di rispondere alle esigenze differenziate di regioni ed enti locali. Nel nostro paese, il percorso avviato negli ultimi anni che ha portato al rafforzamento del decentramento delle competenze a livello territoriale si combina con l'avvio del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che può costituire l'occasione e un'opportunità unica per il completamento di una piena attuazione dell'assetto del federalismo fiscale, necessario per rispondere al meglio alle sfide che ci accompagneranno nei prossimi anni.

Se compiutamente realizzati, gli investimenti previsti nel Piano potrebbero infatti contribuire a riequilibrare le differenze territoriali nelle dotazioni, anche infrastrutturali, e porre le premesse per imprimere un'accelerazione alla definizione dei meccanismi perequativi, basati su capacità fiscali e fabbisogni standard.

La diversa allocazione delle funzioni tra Stato centrale e governi sub nazionali è strettamente connessa all'esigenza di ripartire correttamente le risorse pubbliche tra livelli di governo e, a fronte di mutate competenze di spesa, di definire gli strumenti e le fonti di finanziamento più idonei per gli enti decentrati.

In questo capitolo è presentata, dapprima, un'analisi sull'evoluzione del prelievo sugli immobili e sull'impatto del decentramento e dell'autonomia fiscale degli enti locali nei principali Paesi europei. In particolare il paragrafo 4.1 analizza la dinamica del prelievo immobiliare in Italia e nei principali Paesi europei a partire dal 2015 in poi. Si ricorda, infatti, che la tassazione sul patrimonio immobiliare rappresenta lo strumento di prelievo destinato al finanziamento delle amministrazioni locali più diffuso nei Paesi europei.

Con l'obiettivo di fornire un quadro aggiornato delle dinamiche quantitative sottostanti le scelte di decentramento, il paragrafo 4.2 presenta la ripartizione delle fonti di finanziamento tra i vari livelli di governo, nei Paesi Ocse, analizzando, in particolare, l'andamento e la distribuzione del totale delle entrate nei Paesi federali e in quelli unitari. Il paragrafo 4.3 traccia l'evoluzione del prelievo immobiliare in Italia e le conseguenti variazioni di gettito intervenute negli ultimi anni.

A partire dal 2012, per effetto dell'introduzione dell'IMU si è osservato un incremento del gettito derivante dalla tassazione immobiliare che è stato più significativo negli anni 2014 e 2015. Dal 2016 il prelievo complessivo si è ridotto di oltre 3,5 miliardi su base annua a seguito dell'esenzione dell'abitazione principale dalla TASI (con l'eccezione delle abitazioni principali di lusso) e, recentemente, si è assistito ad un'ulteriore contrazione a seguito della crisi provocata dal COVID-19.

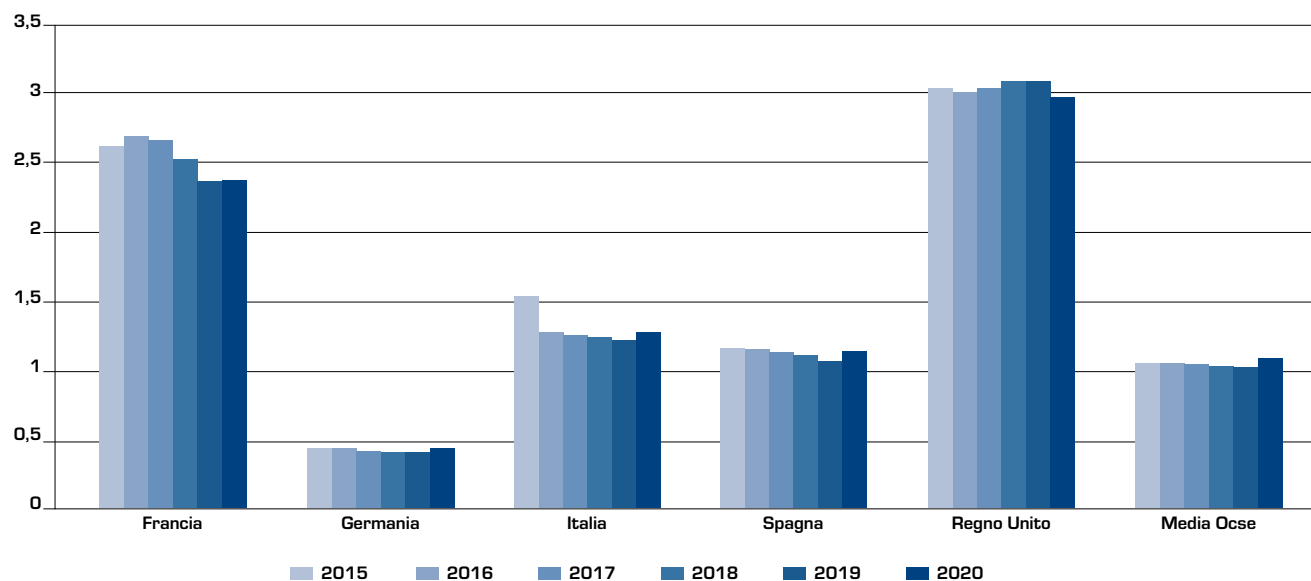
Infine, nel paragrafo 4.4 si è delineato un primo bilancio sulla crisi causata dal COVID-19 sui livelli di spesa e di entrata dei principali Paesi europei e si illustra come l'Italia abbia adottato una serie di provvedimenti agevolativi a favore di soggetti ed operatori economici proprietari di immobili operanti in quei settori maggiormente colpiti dall'emergenza sanitaria.

4.1 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI

Secondo la tradizionale classificazione dell'Ocse il prelievo sul patrimonio immobiliare è costituito da "imposte ricorrenti" sulla proprietà immobiliare, imposte sulle successioni e donazioni, imposte sulle transazioni di capitale, imposte non ricorrenti sulla proprietà e altre imposte ricorrenti non ricomprese nelle altre voci.

La Figura 4.1 riporta i dati del prelievo generato dalle "imposte ricorrenti" in rapporto al PIL, con esclusione delle imposte sui redditi delle persone fisiche e delle imposte sulla ricchezza patrimoniale.

Figura 4.1 - Livelli di prelievo sulla proprietà immobiliare nei principali Paesi europei (in % del PIL) - Anni 2015-2020



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

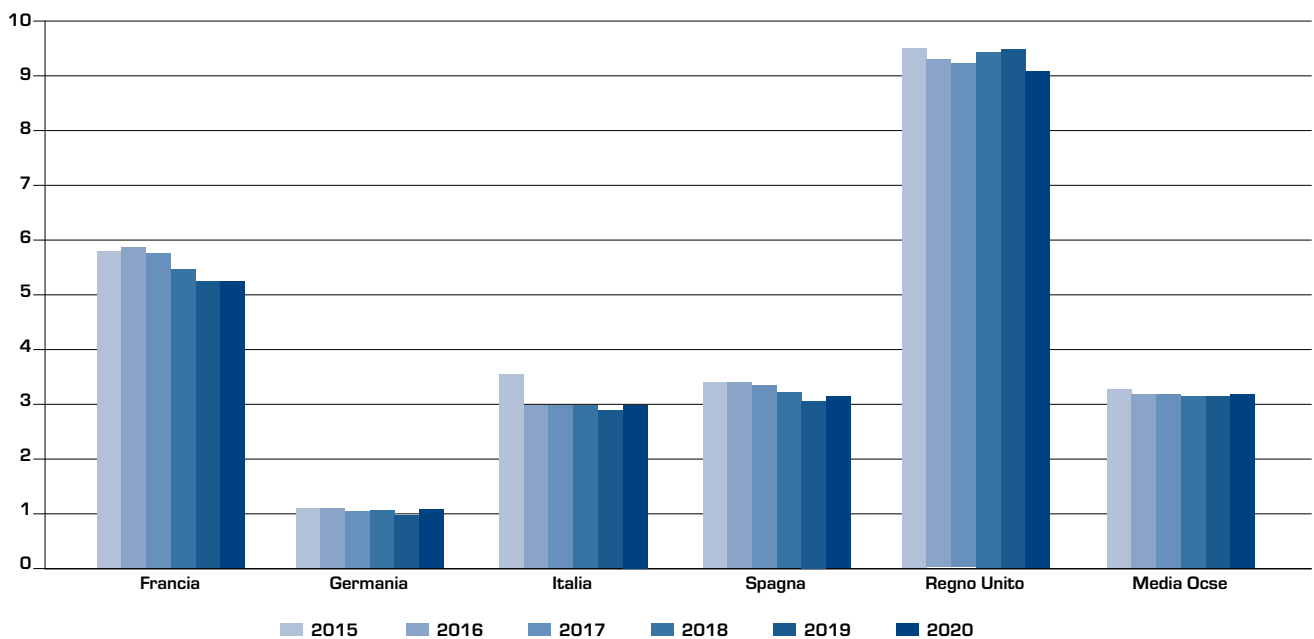
In Italia, le "imposte ricorrenti", raggiunto il picco massimo dell'1,5% del PIL nel 2015, si sono collocate a valori compresi tra l'1,2% e l'1,3%, di poco superiori alla media dei paesi Ocse pari all'1,1% del PIL. La dinamica registrata in Italia riflette la stabilità della normativa sulla tassazione immobiliare dopo i frequenti cambiamenti dovuti all'introduzione dell'IMU e della TASI, che a partire dal 2011 avevano introdotto elementi di variabilità del gettito. Anche in Spagna, dal 2015, si è registrato un andamento stabile del livello della tassazione che nel 2020 si è collocato a un valore pari all'1,2% del PIL.

Tra i Paesi europei, anche Francia e Regno Unito mostrano una dinamica stabile dei livelli delle imposte "ricorrenti", anche se presentano valori più elevati della media Ocse. Nel Regno Unito il livello della tassazione è, nel periodo considerato, costantemente pari al 3%; in Francia il prelievo raggiunge nel 2016 il 2,7% del PIL e si riduce leggermente al 2,4% nel 2020. Diversamente dagli altri Paesi europei, in Germania il livello delle imposte ricorrenti sugli immobili è ampiamente inferiore all'1% del PIL.

Gli aumenti della tassazione immobiliare sono riconducibili anche a esigenze di risanamento della finanza pubblica e di riduzione del debito in numerosi Paesi europei. La base imponibile delle imposte immobiliari, costituita da beni immobili (terreni, fabbricati, abitazioni), è infatti sostanzialmente stabile e il gettito che ne deriva è per sua natura caratterizzato da minore aleatorietà rispetto a quello derivante da altre imposte.

La Figura 4.2 mostra il prelievo sugli immobili in rapporto al prelievo totale in cinque Paesi europei.

Figura 4.2 – Livelli di prelievo sulla proprietà immobiliare (in % delle entrate totali) nei principali Paesi europei – Anni 2015-2020

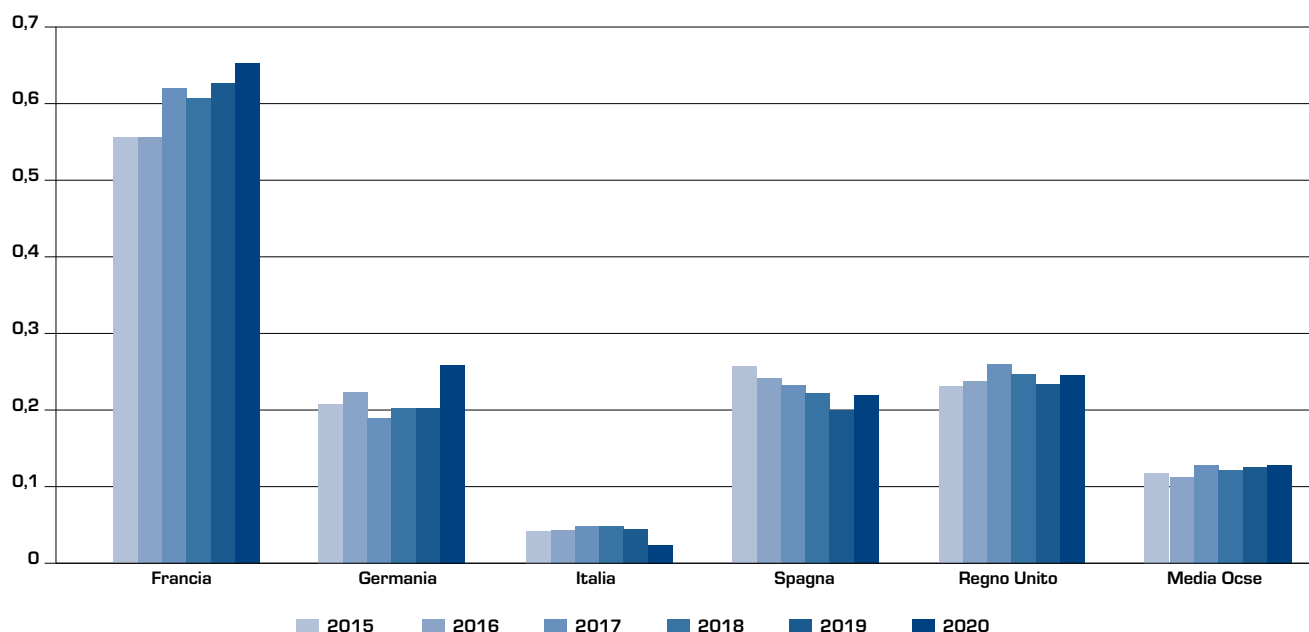


Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

Nel confronto tra i paesi considerati, l'Italia mostra un'incidenza delle imposte immobiliari sulle entrate tributarie complessive pari al 3%, sostanzialmente in linea con la media Ocse (3,2%). Anche la Spagna presenta un'incidenza pari alla media europea (3,1%). La dinamica dell'incidenza delle imposte immobiliari sul totale delle entrate indica che, in Italia, questo rapporto – pari nel 2015 al 3,6% - è diminuito negli anni successivi per effetto dell'esenzione TASI sull'abitazione principale. Analogo trend decrescente si è registrato anche in Francia dove l'incidenza del prelievo immobiliare sulle entrate complessive è scesa dal 5,8% del 2015 al 5,2% del 2020, e nel Regno Unito, paese in cui il medesimo indicatore si è ridotto dal 9,5% del 2015 al 9,1% del 2020. In entrambi i paesi, i valori si collocano ampiamente sopra la media Ocse.

Le entrate derivanti dalle imposte di successione e donazione (Figura 4.3), pari allo 0,02% del PIL, si collocano in Italia su valori assai inferiori a quelle registrate nei principali paesi Ocse in cui il prelievo medio si attesta a circa lo 0,12% del PIL. Tutti i paesi considerati mostrano valori significativamente più alti rispetto a quelli osservati nel nostro paese e caratterizzati da una dinamica crescente negli ultimi anni: in Germania, l'incidenza si attesta allo 0,26% del PIL, in Francia allo 0,65% del PIL, nel Regno Unito allo 0,25% del PIL e in Spagna allo 0,22% del PIL.

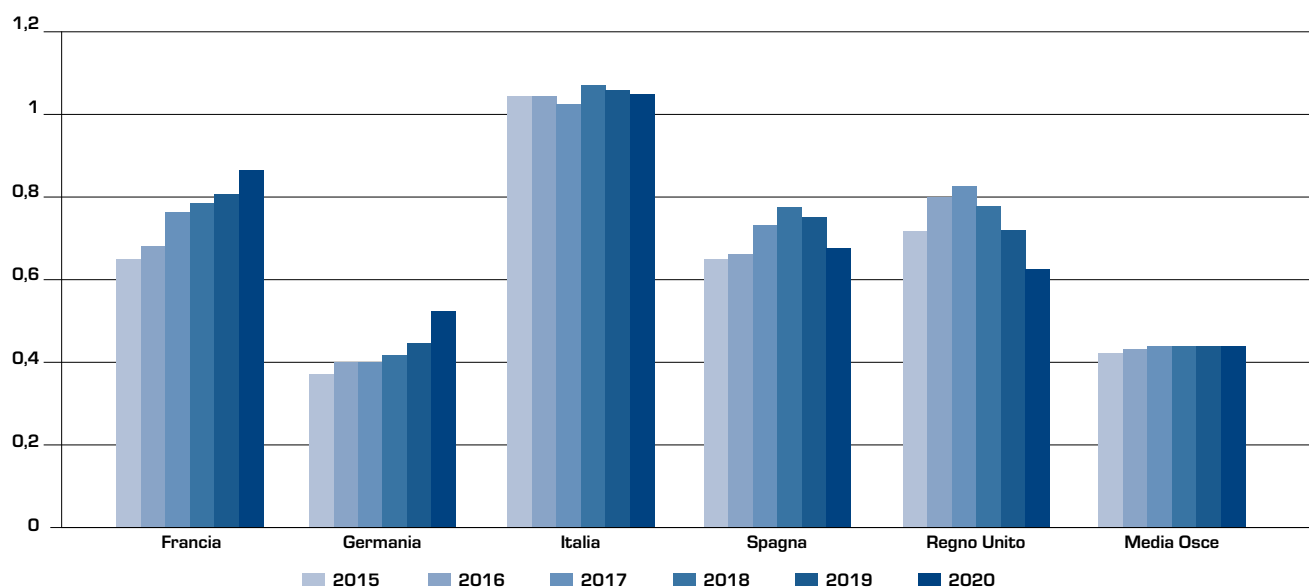
Figura 4.3 - Prelievo sulle successioni e donazioni in percentuale del PIL nei principali Paesi europei - Anni 2015-2020



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

Il prelievo sulle transazioni finanziarie e di capitale (Figura 4.4) risulta il più elevato in Italia tra tutti i paesi Ocse (pari a quasi l'1,1% del PIL nel 2020). In media, infatti, i principali paesi Ocse mostrano valori inferiori allo 0,9% del PIL. In Germania e in Francia il prelievo è crescente negli anni e raggiunge il livello massimo nel 2020, anno in cui il gettito si colloca rispettivamente allo 0,5% e allo 0,9% del PIL. Nel Regno Unito e in Spagna il prelievo, dopo una costante crescita avvenuta dal 2015 al 2017, si è leggermente contratto negli anni successivi attestandosi su valori di poco superiori allo 0,6% del PIL nel 2020. Nei paesi Ocse in media il prelievo risulta stabile negli anni e pari allo 0,44% del PIL.

Figura 4.4 - Livelli di prelievo sulle transazioni finanziarie e di capitale (in % del PIL) nei principali Paesi europei - Anni 2015-2020



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

Infine, la Tabella 4.1 riporta il dettaglio del prelievo sul patrimonio nei Paesi Ocse nel 2020, distinguendo per tipologia di imposta e ordinando i paesi dai livelli della tassazione più bassi in Estonia e Repubblica Ceca (0,2% del PIL) ai livelli più alti di prelievo in Canada (4,2% del PIL). In media nei Paesi Ocse il prelievo sul patrimonio è pari all'1,9%.

La maggior parte dei Paesi Ocse mostra livelli di prelievo molto bassi sulla ricchezza netta (la media Ocse nel 2020 si attesta allo 0,17% del PIL). In quasi tutti i paesi, le entrate sono prossime allo zero (in Italia sono pari allo 0,026% del PIL, in Germania allo 0,045% del PIL, in Francia allo 0,086% del PIL e nel Regno Unito i valori sono nulli). Gli unici paesi in cui si registrano livelli di tassazione sulla ricchezza netta molto elevati sono il Lussemburgo e la Svizzera dove il prelievo si colloca al 2,8% e all'1,4% del PIL rispettivamente.

Il gettito delle altre due voci di entrata - che nella classificazione Ocse sono incluse nel prelievo sul patrimonio e sulla ricchezza ("imposte non ricorrenti sulla proprietà", Classificazione Ocse 4500, e "altre imposte ricorrenti", Classificazione Ocse 4600) - è marginale, con valori prossimi allo zero. Nei paesi Ocse, infatti, in media, il prelievo derivante dalle imposte non ricorrenti sulla proprietà si attesta allo 0,04% del PIL e quello derivante da tutte le altre imposte allo 0,01% del PIL.

Anche in Italia, come negli altri Paesi Ocse, il prelievo derivante da queste due tipologie di imposta presenta valori marginali, pari allo 0,008% del PIL per le imposte non ricorrenti sulla proprietà immobiliare e allo 0,069% del PIL per le altre entrate ricorrenti sul patrimonio.

Nel complesso, in Italia, dunque, la parte consistente del prelievo sul patrimonio è costituita dalle imposte ricorrenti sul patrimonio immobiliare (1,3% del PIL) e dalle imposte relative alle transazioni finanziarie e di capitale (1,1% del PIL); è invece contenuto il prelievo sulle successioni e donazioni, sulla ricchezza netta e sulle due restanti tipologie di entrata.

Tabella 4.1 – Livelli di prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario (in % del PIL) nei principali paesi Ocse distinto per tipologia di imposta – anno 2020

Paese	Imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare (4100 OCSE)	Imposte sulla ricchezza netta (4200 OCSE)	Imposte sulle successioni e donazioni (4300 OCSE)	Imposte sulle transazioni finanziarie e di capitale (4400 OCSE)	Imposte non ricorrenti sulla proprietà (4500 OCSE)	Altre imposte ricorrenti non incluse nella proprietà immobiliare e nella ricchezza netta (4600 OCSE)	Totale
Repubblica Ceca	0,204	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,2
Estonia	0,218	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,2
Messico	0,190	0,000	0,000	0,098	0,000	0,000	0,3
Lituania	0,297	0,000	0,004	0,000	0,000	0,000	0,3
Costa Rica	0,355	0,000	0,000	0,098	0,000	0,000	0,5
Repubblica Slovacca	0,478	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,5
Austria	0,226	0,000	0,000	0,350	0,004	0,000	0,6
Slovenia	0,501	0,000	0,021	0,085	0,017	0,001	0,6
Lettonia	0,757	0,000	0,039	0,149	0,000	0,000	0,9
Svezia	0,687	0,000	0,000	0,267	0,000	0,000	1,0
Cile	0,749	0,000	0,078	0,177	0,000	0,000	1,0
Turchia	0,222	0,000	0,026	0,813	0,000	0,000	1,1
Ungheria	0,472	0,226	0,020	0,346	0,000	0,000	1,1
Irlanda	0,326	0,000	0,135	0,685	0,000	0,000	1,1
Germania	0,436	0,045	0,257	0,522	0,000	0,000	1,3
Polonia	1,125	0,000	0,013	0,150	0,000	0,000	1,3

Paese	Imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare (4100 OCSE)	Imposte sulla ricchezza netta (4200 OCSE)	Imposte sulle successioni e donazioni (4300 OCSE)	Imposte sulle transazioni finanziarie e di capitale (4400 OCSE)	Imposte non ricorrenti sulla proprietà (4500 OCSE)	Altre imposte ricorrenti non incluse nella proprietà immobiliare e nella ricchezza netta (4600 OCSE)	Totale
Norvegia	0,434	0,527	0,002	0,333	0,000	0,000	1,3
Portogallo	0,807	0,000	0,000	0,645	0,000	0,000	1,5
Finlandia	0,823	0,000	0,336	0,346	0,000	0,000	1,5
Paesi Bassi	0,979	0,000	0,260	0,444	0,000	0,000	1,7
Colombia	0,909	0,095	0,000	0,746	0,062	0,000	1,8
Nuova Zelanda	1,866	0,000	0,000	0,034	0,000	0,000	1,9
Danimarca	1,356	0,000	0,286	0,316	0,000	0,000	2,0
Svizzera	0,188	1,414	0,172	0,225	0,000	0,153	2,2
Spagna	1,152	0,203	0,222	0,672	0,187	0,000	2,4
Islanda	1,896	0,000	0,306	0,205	0,014	0,020	2,4
Italia	1,289	0,026	0,024	1,042	0,008	0,069	2,5
Giappone	2,005	0,000	0,433	0,242	0,000	0,000	2,7
Australia	1,666	0,000	0,000	1,210	0,000	0,000	2,9
Israele	1,772	0,000	0,000	0,490	0,682	0,000	2,9
Stati Uniti d'America	2,804	0,000	0,111	0,083	0,000	0,050	3,0
Grecia	1,853	0,702	0,102	0,381	0,000	0,008	3,0
Belgio	1,336	0,218	0,653	1,100	0,071	0,072	3,4
Lussemburgo	0,061	2,885	0,132	0,756	0,000	0,000	3,8
Regno Unito	2,971	0,000	0,249	0,624	0,011	0,000	3,9
Korea	1,042	0,000	0,539	2,395	0,000	0,000	4,0
Francia	2,381	0,086	0,651	0,858	0,000	0,000	4,0
Canada	3,255	0,021	0,015	0,378	0,486	0,000	4,2
Media Paesi Ocse	1,057	0,169	0,134	0,444	0,043	0,010	1,9

Fonte Ocse, OECD Stat

4.2 IL PRELIEVO IMMOBILIARE PER LIVELLI DI GOVERNO

Molti Paesi europei, tra cui anche l'Italia, hanno avviato negli ultimi anni un percorso di decentramento di competenze a livello territoriale, motivato dalla crescente richiesta di maggiore autonomia da parte delle comunità territoriali e dalla necessità di ridefinire i rapporti finanziari tra centro e periferia. In linea con il principio di sussidiarietà e di leale collaborazione, il percorso intende promuovere una ripartizione dei poteri di regolazione e tributari tra diversi livelli di governo funzionale a realizzare una maggiore efficienza e responsabilizzazione finanziaria; il percorso è finalizzato inoltre ad assicurare l'uniformità dell'offerta di servizi sul territorio nazionale e una sostanziale omogeneità redistributiva e perequativa. La crisi innescata dal COVID-19 ha portato a riconsiderare l'equilibrio tra gestione territoriale centralizzata e decentrata, così come i meccanismi di *governance*. Si è affermata, infatti, l'esigenza fondamentale di un rafforzamento di una risposta coordinata alle emergenze e alle loro conseguenze, soprattutto alla luce dei rischi associati a una gestione delle crisi poco coordinata, indipendentemente dall'assetto federale o unitario, centralizzato o decentralizzato dei paesi coinvolti.

La crisi epidemiologica ha mostrato che una corretta allocazione delle funzioni tra i livelli di governo è una precondizione essenziale per fronteggiare in maniera più adeguata gli *shock* esogeni, sia di natura sanitaria, sia finanziaria, sia climatica e per consentire una più efficiente attribuzione delle risorse pubbliche tra livelli di governo e una appropriata definizione di strumenti e fonti di finanziamento per gli enti decentrati.

Questo paragrafo esamina la ripartizione delle fonti di finanziamento tra i vari livelli di governo nei Paesi europei, allo scopo di fornire un quadro aggiornato delle dinamiche quantitative sottostanti le scelte di decentramento, analizzando, in particolare, l'andamento e la distribuzione del totale delle entrate e l'evoluzione delle entrate derivanti dalla tassazione immobiliare attribuite agli enti locali nei Paesi federali e nei Paesi unitari.

In linea con la classificazione dell'Ocse, che suddivide le amministrazioni pubbliche in 5 livelli (ente sovranazionale, Governo Centrale, Stato o Regione Federale, Enti locali e Fondi di Previdenza sociale), la Tabella 4.2 riporta la quota di entrate fiscali attribuite a ciascun livello di governo negli anni 1975, 1995 e 2019 per i paesi Federali Ocse.

Tabella 4.2 – Quota di entrate fiscali destinate ai settori delle amministrazioni pubbliche (in % delle entrate complessive) – Paesi Federali Ocse

Stati Federali	Ente Sovranazionale			Governo Centrale			Stato o Regione Federale			Enti locali			Fondi di Previdenza sociale		
	1975	1995	2019	1975	1995	2019	1975	1995	2019	1975	1995	2019	1975	1995	2019
Australia				80,1	77,5	80,8	15,7	19,0	15,6	4,2	3,4	3,6	0,0	0,0	0,0
Austria		0,4	0,4	51,7	64,7	65,0	10,6	1,8	2,0	12,4	4,1	3,2	25,3	29,0	29,4
Belgio	1,4	1,0	1,0	65,3	60,1	50,8		1,8	10,6	4,4	4,8	4,9	28,8	32,2	32,8
Canada				47,6	39,1	41,7	32,5	37,1	39,5	9,9	9,8	9,8	10,0	14,0	9,0
Germania	1,2	0,6	0,5	33,5	31,4	29,3	22,3	21,6	23,8	9,0	7,4	8,5	34,0	39,0	37,9
Messico					73,9	80,4		2,8	4,1		1,5	1,7		21,8	13,8
Svizzera				30,7	31,7	35,7	27,0	24,0	24,9	20,3	17,5	15,7	22,0	26,8	23,7
USA				45,4	41,4	40,2	19,5	20,0	20,6	14,7	13,3	14,6	20,5	25,2	24,5
Spagna		0,8	0,6	48,2	51,1	40,2		5,0	15,4	4,3	8,6	9,2	47,5	34,6	34,5
Media non ponderata	1,3	0,7	0,6	50,6	52,5	53,0	21,3	16,0	17,7	10,7	7,7	7,7	20,1	23,5	21,4

Fonte: Revenue Statistics 2021

In questa classificazione viene inclusa anche la Spagna che, sebbene non sia un Paese federale in senso stretto, presenta un'articolazione regionale costituita dalle Comunità autonome, assimilabile a quella propria di uno Stato federalista. La ripartizione del prelievo all'interno dei singoli Paesi varia in misura significativa: in Germania, al Governo Centrale viene attribuito nel 2019 un gettito pari al 29,3% delle entrate totali; in Australia la quota di gettito è pari all'80,8%. Tra i Paesi che attribuiscono maggiore autonomia finanziaria ai governi sub nazionali figurano il Canada, paese in cui nel 2019 il 39,5% del gettito viene attribuito agli stati federali; la Svizzera dove l'attribuzione del gettito è stata pari al 25% delle entrate totali e la Germania dove i *Länder* acquisiscono il 23,8% delle entrate nazionali. È interessante notare che nella gran parte dei Paesi federali le risorse attribuite alle autonomie locali sono cresciute tra il 1975 e il 2019. In particolare va sottolineato che le riforme costituzionali varate in Spagna e Belgio hanno profondamente contribuito a ridefinire l'organizzazione delle competenze del governo centrale e dei governi decentrati, con riflessi non soltanto sui profili amministrativi, ma anche su quelli finanziari, in quanto la quota di risorse attribuite alle Regioni o Comunità autonome è passata da valori nulli al 15,4% in Spagna e al 10,6% in Belgio. La Tabella mostra anche che in Austria negli ultimi anni si è registrato un accentramento delle risorse finanziarie, con una graduale riduzione delle risorse attribuite ai governi sub nazionali dal 10,6% del 1975 al 2% del 2019, e un corrispondente aumento di quelle a disposizione del Governo Centrale dal 51,7% del 1975 al 65% del 2019. In generale, con riferimento agli enti territoriali, tra il 1975 e il 2019, si osserva una costante, anche se di lieve entità, diminuzione delle risorse attribuite. Questa dinamica è comune alla maggioranza dei Paesi federali con esclusione della Spagna, ove la quota di entrate erariali attribuite ai Comuni è progressivamente aumentata dal 4,3% al 9,2% e del Messico, ove nel 1975 non venivano attribuite risorse ai Comuni mentre nel 2019 le entrate devolute sono state pari all'1,7%.

In quasi tutti i Paesi federali larga parte delle risorse attribuite è destinata ai Fondi di Previdenza sociale. In media, il 21,4% delle entrate erariali complessive è attribuita a tale funzione. I valori più elevati si registrano in Germania che attribuisce ai Fondi di Previdenza sociale il 37,9% delle entrate complessive; Spagna e Belgio assegnano ai medesimi fondi rispettivamente il 34,5% e il 32,8% delle entrate. Diversamente dai casi sopra esaminati, l'Australia non riserva alcuna quota delle proprie risorse a Fondi di Previdenza sociale; inoltre, valori relativamente bassi si registrano in Canada (9%) e in Messico (13,8%). Nel 2019, infatti, tutti i Paesi federali hanno ridotto la quota delle entrate destinate ai Fondi di previdenza nazionali con l'eccezione dell'Austria dove le risorse assegnate sono passate dal 29% del 1995 al 29,4% del 2019.

La Tabella 4.3 mostra la distribuzione delle entrate totali nazionali fra i vari settori o livelli di governo delle Amministrazioni pubbliche nei principali Paesi unitari membri dell'Ocse per gli anni 1975, 1995 e 2019.

Tabella 4.3 – Ripartizione del prelievo tra livelli di governo in percentuale delle entrate totali – Paesi Ocse unitari

Stati unitari	Ente Sovranazionale			Governo Centrale			Stato o Regione Federale			Enti locali			Fondi di Previdenza sociale		
	1975	1995	2019	1975	1995	2019	1975	1995	2019	1975	1995	2019	1975	1995	2019
Cile	0,0	0,0	0,0	0,0	89,9	85,6	0,0	0,0	0,0	0,0	6,5	8,3	0,0	3,6	6,1
Costa Rica	0,0	0,0	0,0	0,0	65,5	57,8	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	3,0	0,0	33,0	39,2
Repubblica Ceca	0,0	0,0	0,4	0,0	57,7	54,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,0	0,0	41,4	44,2
Danimarca	1,0	0,5	0,3	69,1	68,2	73,9	0,0	0,0	0,0	29,8	31,3	25,7	0,1	0,0	0,0
Estonia	0,0	0,0	0,6	0,0	84,3	82,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	0,0	14,9	16,6
Finlandia	0,0	0,4	0,4	56,0	46,6	48,9	0,0	0,0	0,0	23,5	22,3	22,8	20,4	30,8	27,9
Francia	0,7	0,7	0,4	51,2	42,5	32,6	0,0	0,0	0,0	7,6	11,0	13,6	40,6	45,8	53,4
Grecia	0,0	0,6	0,5	67,1	66,3	66,2	0,0	0,0	0,0	3,4	2,0	2,4	29,5	31,0	30,9
Ungheria	0,0	0,0	0,4	0,0	63,8	62,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	5,8	0,0	33,6	31,2
Islanda	0,0	0,0	0,0	81,3	79,2	71,7	0,0	0,0	0,0	18,7	20,8	28,3	0,0	0,0	0,0
Irlanda	2,3	1,5	0,6	77,4	83,1	82,5	0,0	0,0	0,0	7,3	2,7	2,0	13,1	12,7	15,0
Israele	0,0	0,0	0,0	0,0	79,7	74,7	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	7,9	0,0	14,0	17,4
Italia	0,0	0,4	0,4	53,2	62,7	57,0	0,0	0,0	0,0	0,9	5,4	11,4	45,9	31,5	31,2
Giappone	0,0	0,0	0,0	45,5	41,2	35,5	0,0	0,0	0,0	25,6	25,2	23,5	29,0	33,6	41,1
Korea	0,0	0,0	0,0	89,0	69,2	56,0	0,0	0,0	0,0	10,1	18,7	17,3	0,9	12,1	26,7
Lettonia	0,0	0,0	0,5	0,0	43,5	50,5	0,0	0,0	0,0	0,0	19,5	19,3	0,0	36,9	29,7
Lituania	0,0	0,0	0,9	0,0	71,7	66,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	1,1	0,0	26,1	31,8
Lussemburgo	0,8	0,4	0,7	63,6	66,4	67,6	0,0	0,0	0,0	6,7	6,5	4,8	29,0	26,6	26,9
Paesi Bassi	1,5	1,3	1,1	58,9	56,0	61,2	0,0	0,0	0,0	1,2	3,1	3,4	38,4	39,5	34,2
Nuova Zelanda	0,0	0,0	0,0	92,3	94,7	93,1	0,0	0,0	0,0	7,7	5,3	6,9	0,0	0,0	0,0
Norvegia	0,0	0,0	0,0	50,6	57,6	84,5	0,0	0,0	0,0	22,4	20,0	15,5	27,0	22,4	0,0
Polonia	0,0	0,0	0,6	0,0	61,2	49,3	0,0	0,0	0,0	0,0	8,5	12,6	0,0	30,3	37,6
Portogallo	0,0	0,8	0,5	65,4	72,3	65,8	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4	7,2	34,6	21,5	26,6
Repubblica Slovacca	0,0	0,0	0,4	0,0	62,6	55,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	1,8	0,0	36,1	42,3
Slovenia	0,0	0,0	0,4	0,0	50,5	48,9	0,0	0,0	0,0	0,0	6,2	8,9	0,0	43,3	41,7
Svezia	0,0	0,4	0,3	51,3	46,9	51,9	0,0	0,0	0,0	29,2	30,9	35,5	19,5	21,8	12,3
Turchia	0,0	0,0	0,0	0,0	75,1	59,5	0,0	0,0	0,0	0,0	12,8	9,2	0,0	12,1	31,4
Regno Unito	1,0	1,0	0,5	70,5	77,5	74,6	0,0	0,0	0,0	11,1	3,7	5,2	17,5	17,8	19,7
Media non ponderata	1,2	0,7	0,5	65,2	65,6	63,2	0,0	0,0	0,0	12,8	10,1	10,9	21,6	24,0	25,5

Fonte: Revenue Statistics 2021

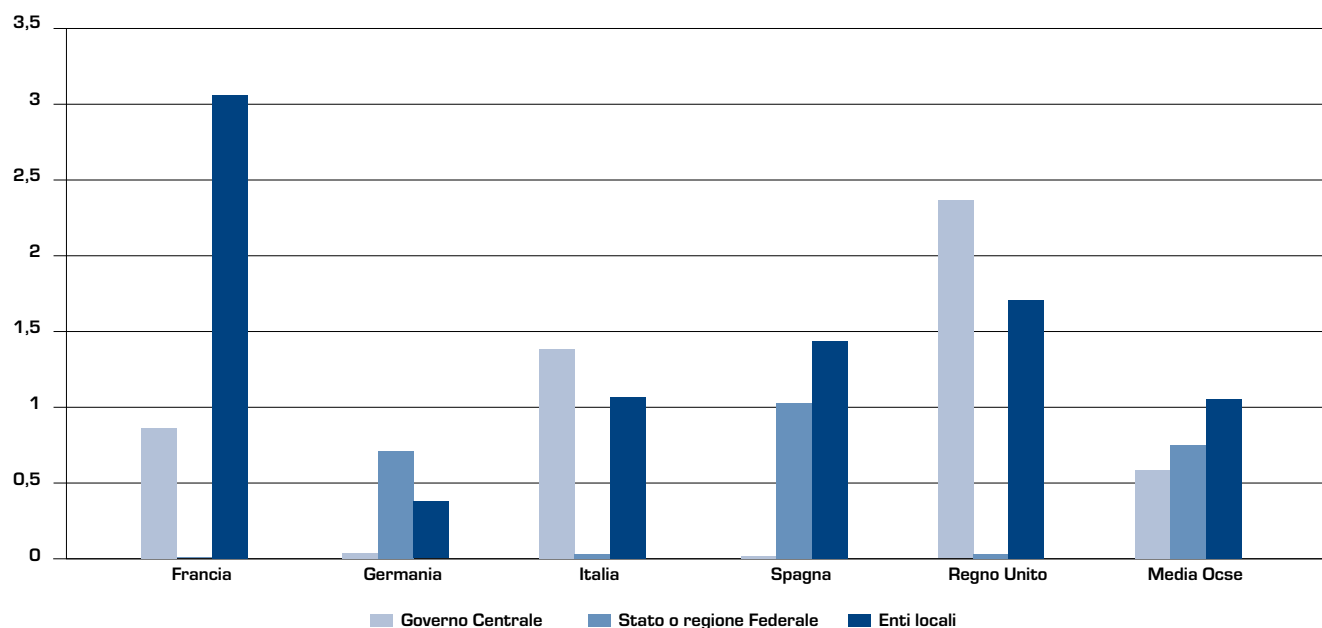
Dalla Tabella 4.3 si desume che i Paesi unitari hanno una struttura del prelievo fortemente centralizzata; in media, nel 2019, le risorse a disposizione sono allocate per il 63,2% ai livelli centrali di governo, per il 10,9% agli enti locali e per il restante 25,5% ai Fondi di Previdenza sociali nazionali. L'entità delle risorse che sono messe a disposizione dei governi centrali restituisce un quadro molto differenziato. Si passa infatti da valori relativamente bassi, come quelli registrati dalla Francia e dal Giappone, paesi in cui rispettivamente solo il 32,6% e il 35,5% delle entrate complessive viene attribuito a livello centrale, a valori molto elevati di paesi in cui quasi l'intero gettito nazionale è attribuito ai Governi centrali per l'esercizio delle funzioni loro assegnate: si rilevano infatti valori superiori all'80% in Cile, Irlanda, Estonia, Nuova Zelanda e Norvegia.

La Tabella 4.3 mostra inoltre sostanziali differenze anche in relazione alle risorse a disposizione degli enti locali. In molti paesi infatti, le risorse a disposizione dei Comuni sono aumentate tra il 1975 e il 2019: in Francia si è passati dal 7,6% al 13,6% delle entrate; in Italia, nel 1975, gli enti locali avevano a disposizione lo 0,9% delle entrate a fronte dell'11,4% rilevato nel 2019. Questo significativo aumento delle risorse attribuite sono il risultato del percorso di riforme Costituzionali di Federalismo fiscale e autonomia finanziaria intrapreso in entrambi i paesi a partire dagli anni 2000. Seguono il trend della Francia e dell'Italia molti altri paesi unitari anche se i tassi di crescita delle risorse attribuite ai livelli decentrati di governo sono più contenuti (Svezia, Portogallo, Polonia, Islanda, Lettonia, Cile). Ci sono, infine, una serie di paesi che hanno visto aumentare gradualmente il livello delle risorse assegnate agli enti locali tra il 1975 e il 1995, per poi intraprendere un percorso inverso tra il 1995 e il 2019 (Danimarca, Giappone, Korea, Turchia). Anche i Paesi unitari destinano ai rispettivi Fondi di previdenza nazionali ingenti risorse: in media, per l'anno 2019, è stato stanziato il 25,5% delle entrate totali, valore in costante aumento rispetto al 1975, anno in cui la media si attestava al 21,6%. In relazione all'evoluzione delle risorse a disposizione per livelli di governo, un gruppo di paesi risultano caratterizzati da un'incidenza molto elevata, e in crescita a partire dal 1975, delle risorse assegnate ai Fondi di Previdenza. Rientrano in questo gruppo la Francia, dove nel 2019 le risorse assegnate al Fondo di previdenza sociale sono state pari al 53,4%, l'Italia (31,2%), il Giappone (41,1%), la Repubblica Ceca (44,2%) e la Polonia (37,6%). In altri paesi le risorse assegnate ai Fondi di Previdenza nazionali hanno invece valori prossimi alla zero (inferiori al 5%), come in Danimarca, Islanda, Norvegia e Nuova Zelanda.

La Figura 4.5 mostra il prelievo derivante dal patrimonio immobiliare e finanziario in rapporto al PIL nei principali paesi Ocse nell'anno 2020, distinguendo per settore di governo.

In Germania e in Spagna, la quota di entrate derivanti dal patrimonio immobiliare e finanziario destinata ai livelli centrali di governo è pari allo 0,04% del PIL e allo 0,02% del PIL rispettivamente. Al contrario, in Francia, Italia e Regno Unito è destinata ai livelli centrali una quota pari rispettivamente all'0,84%, all'1,37% e al 2,38% del PIL. Nei paesi federali, la quota attribuita nei paesi unitari al Governo Centrale, viene invece assegnata in Spagna alle Comunità regionali autonome e in Germania ai *Länder*. Tra i Paesi considerati, in Francia e Spagna viene attribuita agli enti locali una quota del prelievo immobiliare e finanziario maggiore di quella attribuita al Governo centrale o alle Regioni federali. Ad esempio, in Francia questa quota è pari al 3,1% del PIL per gli enti locali e allo 0,8% per i livelli centrali di governo. Allo stesso modo, in Spagna, si assegnano agli enti locali entrate pari all'1,4% del PIL; mentre alle Comunità autonome regionali sono attribuite risorse pari a circa l'1% del PIL. Tutti i Paesi europei ad eccezione della Germania, paese in cui i livelli della tassazione immobiliare e finanziaria sono molto bassi, destinano agli enti locali risorse superiori alla media dei Paesi Ocse, pari all'1% del PIL.

Figura 4.5 – Livelli di prelievo distinto per settore di Governo nei principali Paesi europei (in % del PIL) – Anno 2020



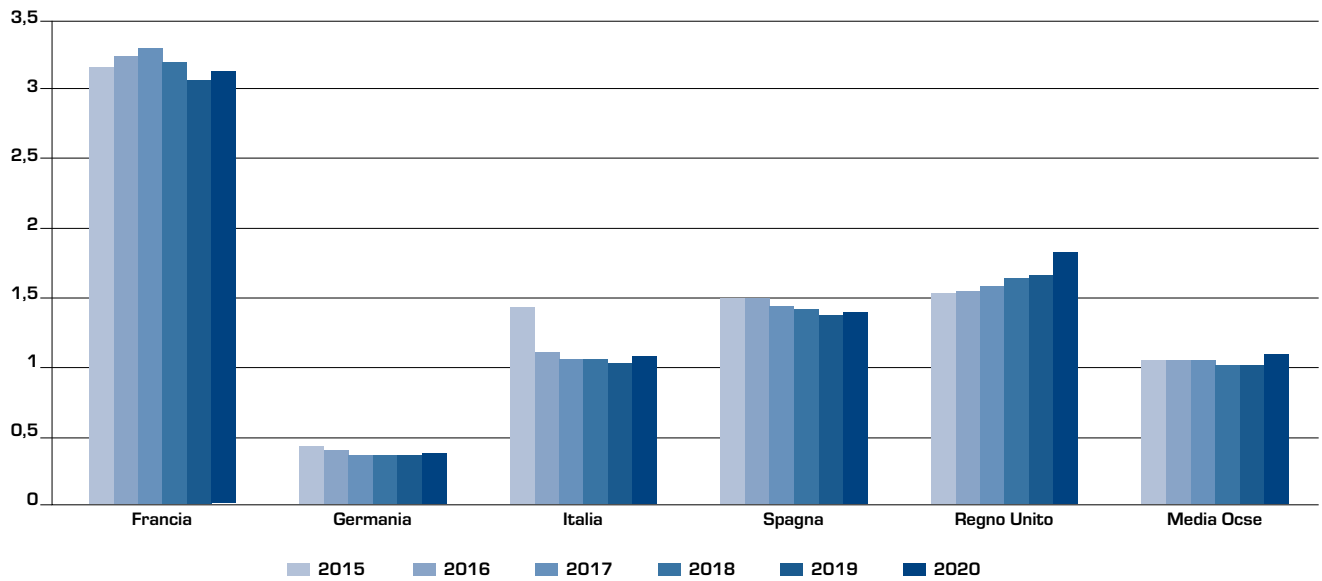
Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

La Figura 4.6 mostra il livello di prelievo degli enti locali sul patrimonio immobiliare e finanziario, in percentuale del PIL, per gli anni dal 2015 al 2020.

Nel periodo considerato il prelievo locale risulta leggermente in calo. Mediamente nel 2020 risulta più basso rispetto al 2015 con eccezione del Regno Unito, dove la quota di risorse a disposizione degli enti locali passa dall'1,6% del PIL nel 2015 all'1,9% nel 2020. Nei restanti paesi la dinamica del prelievo è inversa: l'incidenza del prelievo in Francia passa dal 3,2% al 3,1%, in Italia dall'1,5% all'1,1% e in Spagna dall'1,5% all'1,4%.

Il prelievo medio dei Paesi Ocse è stabile con un valore sempre pari all'1% del PIL. Anche in Germania, rimane pressoché invariato il livello di tassazione, collocandosi allo 0,4%. In Italia, la Figura 4.6 mostra che gli enti locali hanno raggiunto i livelli massimi di tassazione sul patrimonio immobiliare e finanziario (1,5% del PIL nel 2015) mentre a partire dal 2016 si è assistito a una contrazione del gettito degli enti locali per effetto dell'esenzione ai fini IMU e TASI delle abitazioni principali. La Figura 4.6 mostra, infine, che il livello della tassazione sul patrimonio immobiliare e finanziario è rimasto inalterato in tutti i paesi considerati nonostante la crisi economica innescata dalla pandemia da COVID-19.

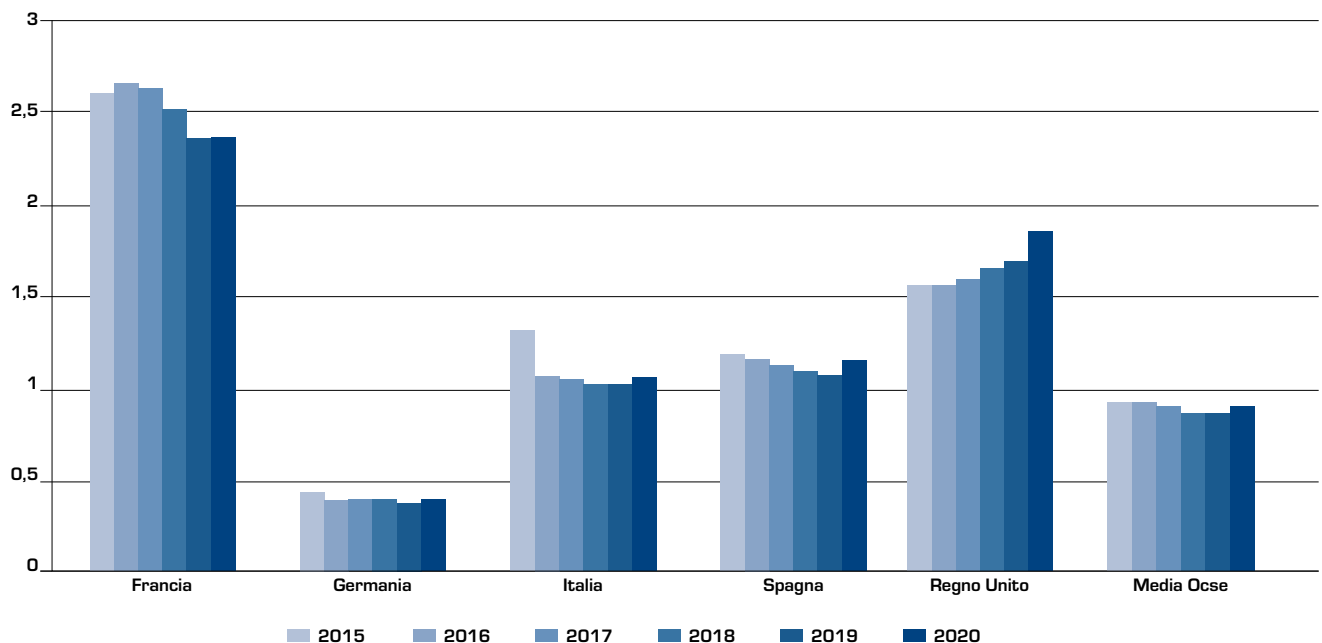
Figura 4.6 – Livelli di prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare degli enti locali nei principali Paesi europei (in % del PIL)
Anni 2015-2020



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

La Figura 4.7 riporta l'evoluzione del prelievo a livello locale tra il 2015 e il 2020, con esclusivo riferimento alla tassazione immobiliare.

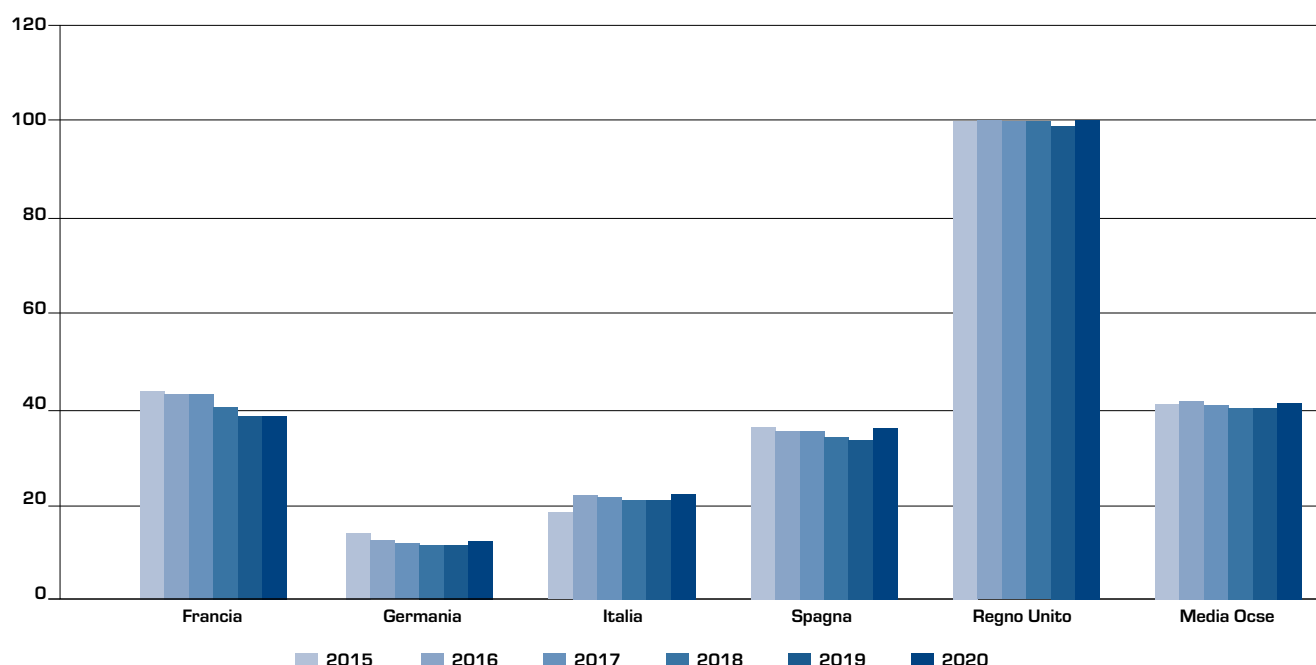
Figura 4.7 – Livello di prelievo sulla proprietà immobiliare degli enti locali nei principali Paesi europei (in % del PIL) – Anni 2015-2020



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

La Francia è il paese con il livello della tassazione più elevato a livello locale. Nel 2020 esso si colloca al 2,4% del PIL, in lieve calo rispetto agli anni 2016 e 2017 (2,7%). Anche in Spagna e in Italia il livello della tassazione risulta leggermente in riduzione: in Italia si passa dall'1,3% all'1,1% del PIL e in Spagna dall'1,2% all'1,1% del PIL. Tra i paesi analizzati la Germania presenta il livello del prelievo più basso - pari allo 0,4% del PIL - per tutto l'arco temporale 2015-2020. Solo nel Regno Unito, il prelievo aumenta dall'1,6% del 2015 all'1,8% del 2020. Il prelievo immobiliare a livello locale in percentuale del totale delle entrate (Figura 4.8) presenta un'incidenza molto elevata. Nel Regno Unito la quasi totalità delle entrate degli enti locali è dovuta alla tassazione immobiliare. La media dei Paesi Ocse si attesta al 41% nel 2020, valore leggermente inferiore a quello del 2015 (41,1%). Sugli stessi livelli della media Ocse si colloca la Francia, con un prelievo sulle entrate complessive che risulta pari al 38,7% nel 2020. In Francia l'incidenza del prelievo sulle entrate complessive si riduce in modo significativo dal 53,2% del 2010 al 38,7% del 2020. Una dinamica di segno contrario si registra in Italia e Spagna. In Italia, gli enti locali, tra il 2015 e il 2020, hanno aumentato le entrate derivanti dalla tassazione immobiliare che passano dal 18,5% al 22,1%; in Spagna i Comuni nello stesso periodo hanno incrementato il prelievo dal 35,8% al 35,9%.

Figura 4.8 - Livelli di prelievo sulla proprietà immobiliare degli enti locali nei principali Paesi europei (in % delle entrate complessive) - Anni 2015-2020



Fonte: Ocse, OECD.stat (<https://stats.oecd.org/#>)

4.3 IL PRELIEVO IMMOBILIARE IN ITALIA

La tassazione degli immobili in Italia si articola nei seguenti principali tributi:

1. **Imposte di natura reddituale, l'IRPEF e l'IRES**, con relative addizionali. Tali imposte sono dovute da chi possiede fabbricati a titolo di proprietà, o altro diritto reale. A decorrere dal 2012 l'IRPEF non è dovuta sui fabbricati non locati, poiché assoggettati a IMU, ma dal 2014 è applicabile, nella misura del 50 per cento, 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). L'art 14 del D.Lgs. n. 23/2011 ha inoltre previsto la deducibilità dal reddito d'impresa e lavoro autonomo dell'IMU relativa agli immobili strumentali nella misura del 20%. Tale percentuale è stata successivamente incrementata, dapprima dall'art. 3, D.L. n. 34/2019, e successivamente dalla Legge n. 160/2019 portandola al 100% a partire dall'anno 2022.

In alternativa alla tassazione del reddito da immobili, è consentito al contribuente di optare per un'imposta sostitutiva sul reddito (la «cedolare secca»), introdotta dal D.Lgs. n. 23 del 2011, in luogo dell'IRPEF. Tale opzione è applicabile alle abitazioni e alle relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata. 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 prima ridotta al 15% e poi al 10% a decorrere dall'anno 2014². I contribuenti che non optano per questo regime devono versare, oltre all'IRPEF e alle relative addizionali, anche le imposte di registro e bollo sui contratti di affitto, che variano dallo 0,5 per cento al 2 per cento del canone annuo, per ciascuna annualità prevista nel contratto, incidendo sul reddito da locazione.

2. **Imposta di natura patrimoniale.** L'IMU, introdotta dagli artt. 8 e 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011, è stata anticipata a decorrere dal 2012 dall'art.13 del D.L. n. 201 del 2011 che ha contestualmente abrogato l'ICI. Oltre all'IMU, era previsto un tributo sui servizi indivisibili, la TASI, introdotta dalla Legge n. 147/2013. Le discipline dell'IMU e della TASI sono state più volte modificate nel corso degli anni e per assicurare una maggiore coerenza del sistema tributario e un riordino del prelievo, la Legge di Bilancio per il 2020 ha abolito la TASI e ha previsto una nuova disciplina dell'IMU. L'unificazione dei due tributi non determina alcun incremento potenziale di tassazione rispetto a quanto già previsto dalla precedente normativa, considerato che non varia il livello massimo di tassazione applicabile. Anche per ciò che riguarda il livello delle aliquote standard si prevede che l'aliquota di base per ciascuna categoria di immobili sia fissata pari alla somma delle previgenti aliquote di base IMU e TASI.

3. **Imposte sul trasferimento degli immobili a titolo oneroso.** IVA, imposte di registro e di bollo e imposte ipotecarie e catastali. 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 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%).

4. **Imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito**, ovvero su successioni e donazioni. Per queste imposte è prevista una franchigia di 1 milione di euro per i parenti in linea retta e di 100 mila euro per

fratelli e sorelle. Negli altri casi, 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 ipotecarie e catastali rispettivamente fissate al 2% e all'1%.

La Tabella 4.4 riporta la composizione e le variazioni del prelievo immobiliare in Italia, dal 2012 al 2022, che riflettono le frequenti modifiche legislative intervenute negli ultimi anni. La più rilevante, in termini di impatto sul gettito, è l'esenzione per le abitazioni principali dal pagamento della TASI, a decorrere dal 2016. Il totale delle imposte gravanti a vario titolo sugli immobili (a carico sia dei soggetti privati sia di professionisti e imprese) è pari a circa 42 miliardi di euro nel 2022 e mostra una variazione rispetto ai valori massimi registrati nel 2014 e 2015 interamente riconducibile all'abolizione della TASI per l'abitazione principale.

L'andamento e la composizione del prelievo immobiliare, a seguito dell'abolizione della TASI per l'abitazione principale, rimangono sostanzialmente invariati fino all'anno 2019. Si rileva invece un calo nell'anno 2020 imputabile agli effetti della crisi economica innescata dall'emergenza epidemiologica: le imposte gravanti a vario titolo sugli immobili risultano di 37,9 miliardi di euro nel 2020 e mostrano una variazione negativa del 7,4% rispetto al dato definitivo del 2019 (41 miliardi di euro).

Sugli immobili incidono anche imposte di natura reddituale che aumentano di circa 1 miliardo di euro tra il 2012 e il 2013 e non subiscono variazioni di rilievo tra il 2013 e il 2019 (passando da 8,74 a 8,5 miliardi). A partire dal 2020 il prelievo immobiliare di natura reddituale è diminuito di circa 500 milioni per effetto della crisi epidemiologica, in particolare si assiste ad un progressivo calo dell'IRPEF che passa da 6,55 miliardi del 2013 ai 4,53 miliardi di euro del 2022. Nell'arco temporale considerato rimane pressoché invariato il gettito dell'IRES che passa da 0,64 miliardi di euro del 2012 a 0,55 miliardi del 2022. Si osserva anche una ricomposizione interna del prelievo per effetto del regime di maggior favore rappresentato dall'opzione di un'imposta sostitutiva sul reddito («cedolare secca») e dell'esenzione per i redditi figurativi degli immobili assoggettati a IMU in quanto il prelievo derivante dal regime opzionale della «cedolare secca» è progressivamente cresciuto passando da 1,23 a circa 3,1 miliardi di euro.

Le imposte patrimoniali di natura ricorrente (IMU) registrano nel 2022 una sostanziale invarianza rispetto agli anni precedenti (20,3 miliardi di euro nel 2020, 20,5 miliardi nel 2021 e 20,4 miliardi nel 2022). Si ricorda che a decorrere dal 2020 il gettito IMU incorpora anche la TASI per effetto della riforma della tassazione immobiliare locale di cui alla Legge n. 160/2019. I dati però mostrano che l'aumento dell'IMU riscossa nel 2020 non è stato tale da compensare integralmente l'abolizione della TASI (-0,5 miliardi di euro) anche per effetto delle agevolazioni disposte a favore delle attività economiche maggiormente colpite dalla crisi COVID di cui si tratterà successivamente.

Infine, le imposte indirette sui trasferimenti e sulle locazioni, che si erano ridotte di circa 1 miliardo di euro nel 2013 e 2014 rispetto al 2012, aumentano gradualmente nel periodo successivo raggiungendo nel 2017 un livello di prelievo pari a 12,2 miliardi di euro e si stabilizzano negli anni successivi, se si esclude il 2020, anno in cui il gettito è diminuito (9,21 miliardi di euro), per effetto della crisi innescata dall'emergenza COVID. Il 2022 risulta essere l'anno della serie in esame con il più alto gettito relativamente alle imposte sui trasferimenti con un valore pari a 13,4 miliardi di euro. In particolare nel 2022 sui trasferimenti immobiliari e sulle locazioni sono dovute imposte indirette (IVA per circa 6 miliardi; imposta di registro per 3,5 miliardi; imposte ipotecaria e catastale per circa 2 miliardi; imposte su successioni e donazioni per 1 miliardo ed imposte su registro e bollo sui contratti di locazioni per circa 0,8 miliardi di euro).

Rispetto alla precedente edizione di «Gli Immobili in Italia» (pubblicata nel dicembre 2019), la serie storica del gettito immobiliare è stata aggiornata. Per questo motivo, i dati relativi al periodo antecedente il 2018 (annualità prese in esame in entrambi i volumi) possono lievemente differire da quelli pubblicati nei volumi precedenti.

Tabella 4.4 – Il prelievo sugli immobili 2012-2022

TIPO	TOTALE										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Imposte di natura "reddituale" (1)	7,79	8,74	8,19	8,26	8,47	8,46	8,58	8,5	8,01	8,05	8,19
<i>Irpef</i>	5,92	6,55	5,78	5,5	5,53	5,25	5,22	4,94	4,4	4,39	4,53
<i>IRES</i>	0,64	0,69	0,65	0,69	0,62	0,65	0,61	0,59	0,6	0,55	0,55
<i>Cedolare secca</i>	1,23	1,5	1,76	2,07	2,32	2,56	2,75	2,97	3,01	3,11	3,11
Imposte di natura "patrimoniale" (2)	24,7	20,8	25,6	25,9	21,4	21,3	21,0	20,8	20,3	20,5	20,4
IMU di cui	24,7	20,8	20,8	21,0	20,2	20,1	19,8	19,7	20,3	20,5	20,4
<i>Abitazione principale</i>	4,1	0,5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<i>Altri immobili - comune</i>	12,4	16,3	16,8	17,0	16,5	16,3	16,0	15,8	16,6	16,6	16,4
<i>Altri immobili - Stato</i>	8,2	4,0	3,9	3,9	3,7	3,7	3,8	3,8	3,6	3,8	3,9
TASI di cui			4,8	4,9	1,2	1,2	1,2	1,1	0,0	0,0	0,0
<i>Abitazione principale</i>			3,5	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Altri fabbricati</i>			1,3	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1	0,0	0,0	0,0
Imposte su trasferimenti e sulle locazioni (3)	10,84	9,65	9,60	10,15	10,78	12,22	11,66	11,69	9,62	12,47	13,37
<i>IVA</i>	4,95	4,12	4,43	4,79	4,89	5,95	5,32	5,58	4,41	5,67	6,04
<i>Registro e bollo</i>	2,21	2	2,24	2,35	2,72	2,89	2,99	2,86	2,42	3,18	3,46
<i>Ipotecaria e catastale</i>	2,07	1,94	1,47	1,5	1,61	1,76	1,73	1,67	1,62	2,02	2,02
<i>Successioni e donazioni</i>	0,58	0,62	0,58	0,67	0,72	0,79	0,79	0,77	0,41	0,82	1,03
<i>Registro e bollo su locazioni</i>	1,03	0,97	0,88	0,84	0,84	0,83	0,83	0,81	0,76	0,78	0,82
Totale (1)+(2)+(3)	43,36	39,17	43,42	44,26	40,65	41,97	41,21	40,98	37,95	40,99	41,92

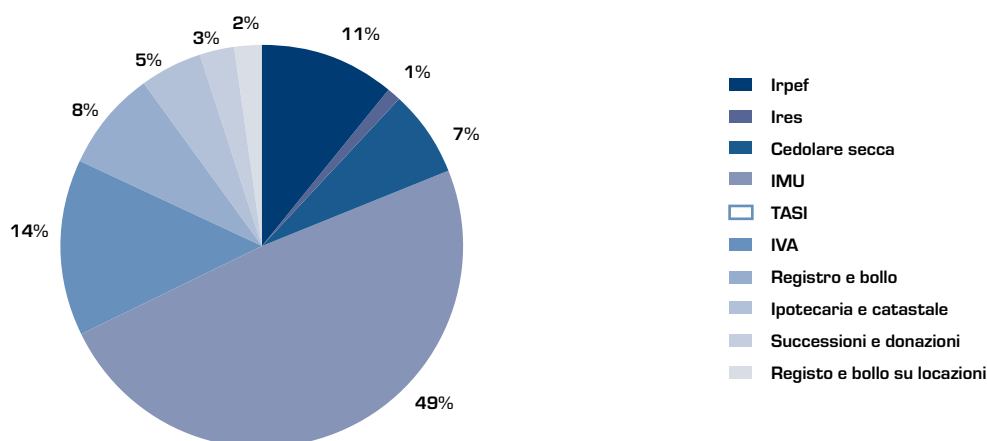
Miliardi di euro

*Il dato relativo all'IRPEF degli anni dal 2012 al 2020 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 2021 si è proceduto all'estrapolazione del dato reddituale.

La composizione percentuale del gettito complessivo (Figura 4.9) mostra che, nel 2022, circa il 49 per cento delle entrate deriva dall'IMU, che dal 2020 ha incorporato il gettito relativo alla TASI. Il gettito da imposte di natura reddituale è pari a quasi il 20 per cento del totale ed è in gran parte attribuibile all'IRPEF (11 per cento del totale) e alla «cedolare secca» sulle locazioni abitative (7 per cento).

L'IVA sulle compravendite di immobili rappresenta il 14 per cento delle entrate complessive, mentre le imposte di registro e bollo costituiscono l'8 per cento del totale. Poco significative risultano le entrate tributarie da successioni e donazioni (pari al 2 per cento del prelievo complessivo) e quelle da imposte ipotecarie e catastali (pari al 5 per cento del totale).

Figura 4.9 – Composizione (%) del prelievo sugli immobili 2022



Fonte: Elaborazioni su dati del Dipartimento delle Finanze

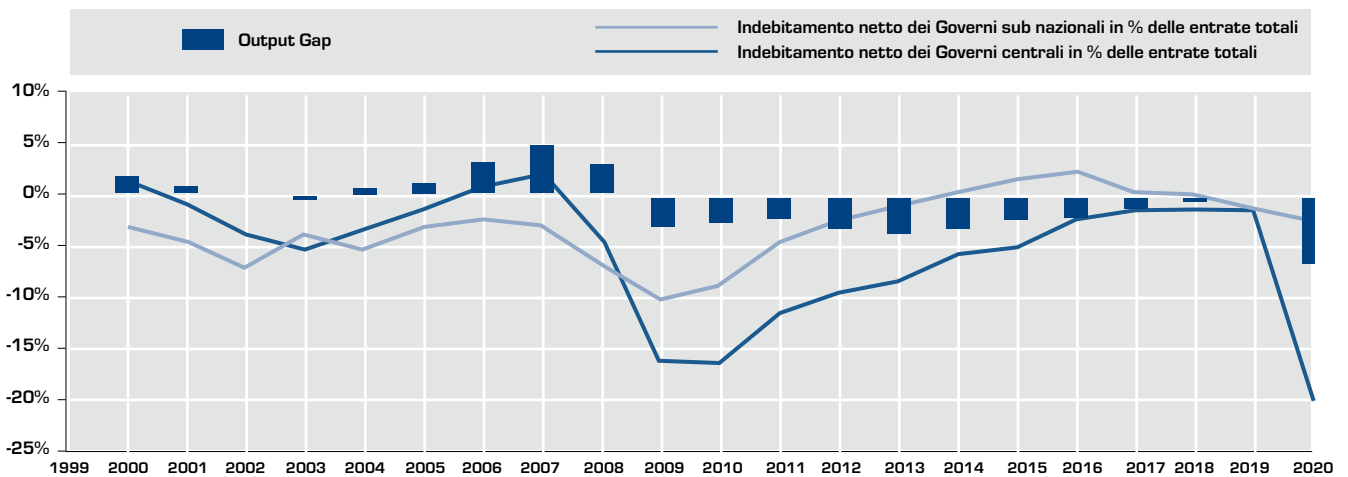
4.4 LA CRISI COVID-19 E LE PRINCIPALI MISURE AGEVOLATIVE RELATIVE ALLA TASSAZIONE IMMOBILIARE

La pandemia COVID-19 ha avuto conseguenze severe su vite, economie e finanze pubbliche in tutto il mondo. Le conseguenze della pandemia da un punto di vista sociale ed economico sono state fortemente influenzate da diversi fattori politici e strutturali, tra cui: (i) lo spazio fiscale che i governi avevano all'inizio della crisi per fornire sostegno finanziario a individui ed imprese, (ii) la loro capacità di adottare misure di contenimento efficaci e (iii) la possibilità di adattare l'offerta di assistenza sanitaria, istruzione e altri servizi pubblici essenziali in un contesto di mobilità ridotta e da una crescente domanda di servizi essenziali. L'efficacia degli sforzi per mitigare l'impatto della pandemia è stata influenzata anche da fattori istituzionali, tra i quali efficaci meccanismi di coordinamento tra i vari livelli di governo.

La pandemia ha messo infatti in rilievo la capacità dei governi centrali e sub nazionali di fronteggiare gli *shock*, mantenere la fornitura di servizi essenziali durante le crisi e mitigare il loro impatto a lungo termine sull'economia e ha posto l'attenzione sulla necessità di rafforzare la resilienza sub nazionale agli *shock*. Secondo un recente rapporto dell'Ocse "Improving subnational governments' resilience in the wake of the COVID-19 pandemic" (Ocse, 2021), si definisce "...La resilienza come la capacità dei sistemi di assorbire un disturbo, riprendersi dalle interruzioni e adattarsi a condizioni mutevoli pur mantenendo essenzialmente la stessa funzione di prima dello shock dirompente. La resilienza dei paesi agli shock dipende da una serie di aspetti economici (ad esempio, il loro livello di sviluppo e la diversificazione della loro struttura produttiva), sociali (ad esempio, l'entità della povertà e della disuguaglianza e la tolleranza della società per le stesse, e l'efficacia degli ammortizzatori sociali) e istituzionali (in particolare la qualità della governance e lo stato delle finanze pubbliche ai diversi livelli di governo)."

Governi centrali ed enti locali rispondono agli *shock* esogeni, come quello causato dall'epidemia COVID-19, in maniera differente; in particolare le finanze sub nazionali sono meno reattive alle variazioni della produzione rispetto a quelle del governo nazionale (compreso il governo centrale e il sistema di sicurezza sociale). Dalla Figura 4.10 emerge, infatti, che in media nei paesi OCSE, il deterioramento del saldo di bilancio è più marcato per i governi nazionali che per gli enti locali, come è evidente nelle crisi del 2008-09 e 2020.

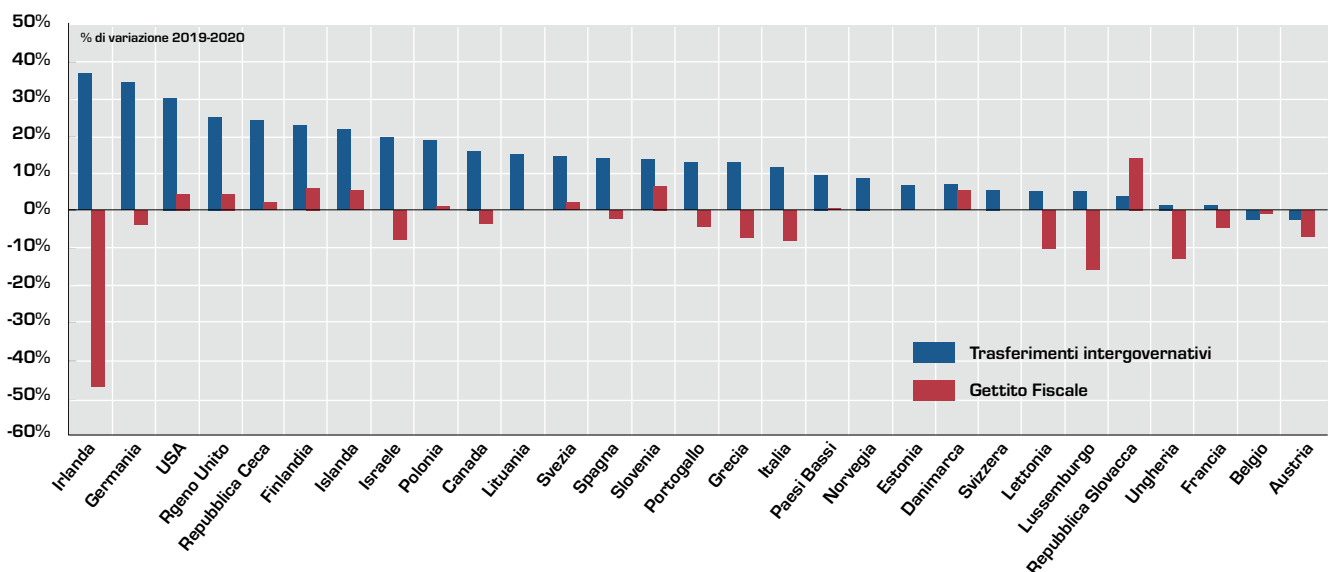
Figura 4.10 – Reattività dei bilanci nazionali e sub nazionali alle variazioni dell'output gap



Fonte: banche dati Ocse sul decentramento fiscale e sui conti nazionali; OCSE (2022), Fiscal federalism 2022.

Dal punto di vista delle entrate, come anticipato dai paragrafi precedenti, i Governi centrali hanno visto nel 2020 calare i livelli di entrata in misura maggiore rispetto ai governi regionali e locali. L'andamento riflette in particolare la circostanza che le entrate proprie dei livelli sub centrali sono prevalentemente costituite dal gettito derivante dagli immobili, generalmente più stabile anche durante le crisi economiche. Inoltre nel breve termine, le principali fonti fiscali degli enti locali presentano tipicamente un'elasticità e dinamicità inferiori rispetto alle principali fonti di entrate dei governi nazionali, come le imposte sul reddito delle società e delle persone fisiche e i contributi sociali. Si deve infine aggiungere che nella maggior parte dei paesi dell'Ocse, i governi nazionali hanno rafforzato i trasferimenti intergovernativi per mitigare l'impatto della crisi sulle finanze sub nazionali (Figura 4.11). La Figura 4.11 mostra che in numerosi paesi Ocse tra il 2019 e il 2020 gli aumenti dei trasferimenti intergovernativi sono stati superiori al 10%, a fronte di un calo delle entrate in molti casi nullo e di lieve entità.

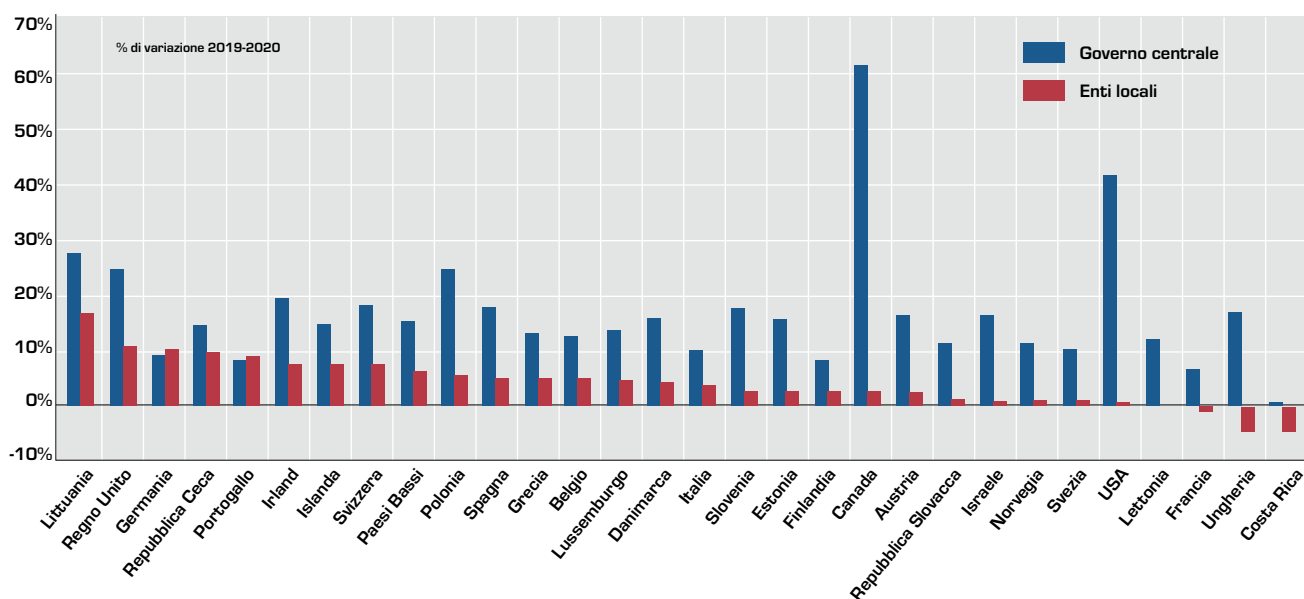
Figura 4.11 – Effetti della pandemia sui trasferimenti intergovernativi e gettito fiscale dei governi sub nazionali



Fonte: banca dati Ocse sul decentramento fiscale.

La Figura 4.12 mostra la variazione della spesa pubblica tra il 2019 e il 2020 per tutti i livelli di governo durante la pandemia, segnalando che, per far fronte all'emergenza sanitaria, i governi nazionali hanno incrementato i servizi essenziali nella fase pandemica. Per perseguire questi obiettivi, nella maggior parte dei paesi sono stati varati pacchetti di misure di entità significativa a sostegno delle famiglie a basso reddito, dei lavoratori in cassa integrazione e delle imprese dei settori e dei servizi interessati dalle restrizioni alla mobilità, limitando così le ricadute della pandemia sulla spesa sub nazionale per l'assistenza sociale.

Figura 4.12 – Spesa pubblica per i livelli di governo durante la pandemia



Fonte: banca dati OCSE sul decentramento fiscale.

Anche l'Italia, per fronteggiare l'emergenza COVID-19, ha stanziato risorse significative: oltre 180 miliardi di euro in termini di indebitamento netto sono stati reperiti attraverso diversi scostamenti di bilancio. Di seguito si fornirà una breve descrizione delle principali misure di fiscalità immobiliare che sono state adottate nel corso degli anni 2020 e 2021, mediante una serie di provvedimenti normativi di natura agevolativa a favore di soggetti ed operatori economici operanti in quei settori maggiormente colpiti dall'emergenza COVID-19.

In particolare, l'analisi si concentra su un elenco di esenzioni dal pagamento dell'imposta municipale propria-IMU introdotti nel periodo successivo alla dichiarazione dello stato di emergenza sanitaria a favore dei soggetti possessori di immobili nei quali sono svolte quelle attività destinate al pubblico e che hanno subito i maggiori effetti negativi in termini di minori incassi e/o di riduzione del fatturato a causa delle chiusure causate dalla limitata mobilità delle persone sul territorio nazionale.

Nella Tabella 4.5 si sintetizzano i principali provvedimenti di agevolazione, con riferimento ai versamenti IMU, adottati, rispettivamente, negli anni 2020 e 2021, con l'indicazione dei riferimenti normativi, del periodo di vigenza, dei soggetti beneficiari e degli effetti finanziari a carico della finanza pubblica.

Tabella 4.5 – Misure agevolative IMU per fronteggiare la crisi COVID-19

Misura adottata	Riferimento normativo	Soggetti beneficiari	Effetti di Finanza pubblica
			Anno 2020
<p>Esenzione dal versamento della prima rata IMU relativa all'anno 2020 per il settore turistico, concernente sia la quota riservata allo Stato sia quella spettante ai Comuni, con riferimento agli immobili:</p> <p>a) degli stabilimenti balneari marittimi, lacuali, fluviali e termali;</p> <p>b) rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) e in strutture ricettive (agriturismi, villaggi turistici ecc.);</p> <p>c) da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni.</p>	<p>Art. 177 del Decreto Legge n. 34 del 2020 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77)</p>	<p>Soggetti proprietari di immobili e/o titolari di diritto reale. Nel caso degli immobili di cui alla lett. b) i beneficiari sono i proprietari che sono anche gestori delle attività ivi esercitate.</p>	<p>211,45 milioni di euro, di cui 134,9 milioni di euro a carico dello Stato e 76,55 milioni di euro a livello comunale con previsione di ristoro agli enti locali di tali minori entrate.</p>
<p>Estensione dell'esclusione dal versamento IMU con riferimento anche alla seconda rata relativa all'anno 2020, a favore di quei soggetti che sono stati già esentati dal pagamento della prima rata IMU ai sensi dell'art. 177 del D.L. n. 34/2020. Inoltre, la misura in esame ha introdotto l'esenzione dal versamento della seconda rata IMU a favore anche di quei soggetti che siano proprietari di immobili:</p> <p>a) rientranti nella categoria catastale D/3 (destinati a cinema, teatri e sale per concerti e spettacoli);</p> <p>b) in uso per discoteche, sale da ballo e simili;</p> <p>c) rientranti nella categoria catastale D/2 con riferimento alle pertinenze degli immobili di tale gruppo (con applicazione anche alla prima rata IMU).</p>	<p>Art. 78, comma 1, del Decreto Legge n. 104 del 2020 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126)</p>	<p>Soggetti proprietari di immobili e/o titolari di diritto reale, con la limitazione che gli stessi siano anche gestori delle attività ivi esercitate.</p>	<p>La disposizione in esame ha comportato per la seconda rata 2020 minori entrate a titolo di IMU pari a 231,60 milioni di euro, di cui 145,65 milioni di euro a carico dello Stato e 85,95 milioni di euro a livello comunale con previsione di un fondo di ristoro agli enti locali per le minori entrate.</p>
<p>Esenzione dal pagamento dell'IMU anche per gli anni 2021 e 2022 con riferimento agli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 (spettacoli, cinema ecc.).</p>	<p>Art. 78, comma 3, del Decreto Legge n. 104 del 2020 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126)</p>	<p>Soggetti proprietari di immobili che siano anche gestori delle attività ivi esercitate.</p>	<p>La norma ha determinato un minor gettito su base annua di circa 30 milioni di euro, di cui 9,2 milioni di euro a carico della finanza comunale.</p>
<p>Esenzione dal versamento della seconda rata IMU relativa all'anno d'imposta 2020 concernente gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati nell'Allegato 1 al Decreto (es. gestione di impianti sportivi). Si osserva che tra le attività inserite sono riportate anche quelle svolte dai proprietari di immobili per i quali restano ferme le disposizioni di cui all'art. 78 del D.L. n. 104 del "2020".</p>	<p>Art. 9 del Decreto Legge n. 137 del 2020 (convertito, con modificazioni dalla Legge 18 dicembre 2020, n. 176)</p>	<p>Soggetti possessori di immobili, ossia i proprietari ovvero i titolari di diritto reale che siano anche gestori delle attività ivi esercitate.</p>	<p>La disposizione di esenzione ha comportato una perdita di gettito per l'anno 2020 pari a 137 milioni di euro di cui 112,7 milioni fanno riferimento alle minori entrate a titolo di IMU a carico dei Comuni.</p>

Misura adottata	Riferimento normativo	Soggetti beneficiari	Effetti di Finanza pubblica
Anno 2020			
Cancellazione della seconda rata IMU relativa all'anno 2020 concernente gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati nell'Allegato 2 al Decreto (es. commercio al dettaglio), a condizione che gli immobili siano ubicati nei Comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto. Si precisa che le aree interessate dalle attività esercitate negli immobili in questione sono quelle individuate dall'ordinanza del Ministro della salute del 4 novembre 2020, ossia le regioni Calabria, Lombardia, Piemonte e Valle d'Aosta.	Art. 9-bis del Decreto Legge n. 137 del 2020 (convertito, con modificazioni dalla Legge 18 dicembre 2020, n. 176)	Soggetti possessori di immobili, ossia i proprietari ovvero i titolari di diritto reale che siano anche gestori delle attività ivi esercitate.	La disposizione agevolativa ha comportato per l'anno 2020 minori entrate pari a 38,7 milioni di euro di cui 31,4 milioni fanno riferimento alla quota a carico dei Comuni.
Anno 2021			
Esenzione della prima rata IMU per l'anno 2021 con riferimento agli immobili in ambito turistico-ricettivo, fieristico e dell'intrattenimento (es. discoteche) di cui all'art. 177 del D.L. n. 34 del 2020 e all'art. 78, comma 1, del D.L. n. 104 del 2020, escludendo gli immobili destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti poiché su di essi tale esenzione per l'anno 2021 era già prevista dall'art. 78, comma 3, del D.L. n. 104 del 2020. Nel caso degli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e pertinenze (alberghi, pensioni, agriturismi ecc.) e di quelli destinati a discoteche e simili, i beneficiari sono i proprietari che sono anche gestori delle attività economiche esercitate.	Art. 1, comma 599 della Legge n. 178 del 2020 (Legge di Bilancio 2021)	Soggetti proprietari di immobili e/o titolari di diritto reale. Nel caso degli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e pertinenze e di quelli destinati a discoteche e simili, i beneficiari sono i proprietari nonché gestori delle attività economiche esercitate.	La norma di esenzione ha generato minori entrate per l'anno 2021 pari a 214,35 milioni di euro di cui 79,1 milioni relativi alle minori entrate a titolo di IMU afferenti la quota comune.
Esenzione dalla prima rata dell'IMU relativa agli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le condizioni di cui all'art. 1 dello stesso D.L. n. 41 del 2021, ovvero i soggetti titolari di partita IVA, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario con un decremento pari almeno al 30% del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2020 rispetto all'anno 2019 per fruire del contributo a fondo perduto.	Art. 6-sexies del Decreto Legge n. 41 del 2021	Soggetti proprietari di immobili titolari di partita IVA, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario che rispettino le condizioni previste dal Decreto stesso.	La norma di esenzione ha determinato oneri per l'anno 2021 pari a 216 milioni di euro di cui 142,5 milioni di euro si riferiscono all'IMU quota comune.

Note al capitolo 4

- ¹ *“...aumentare le tasse sul lavoro e sui consumi, come è stato fatto sulla scia della crisi finanziaria mondiale del 2008, potrebbe essere meno auspicabile dal punto di vista dell'equità e della crescita e molto difficile dal punto di vista politico. Pertanto, l'attuale crisi induce a riflettere sulla necessità di ricorrere a fonti di reddito nuove o sottoutilizzate. Le tasse sul reddito personale e sulla proprietà sono tra le tasse che i governi stanno riconsiderando (OCSE 2021[32]) dato il loro ruolo potenzialmente significativo nella riduzione delle disuguaglianze e il loro ruolo attualmente limitato nei mix fiscali della maggior parte dei paesi”.*
- ² La Legge di Bilancio 2020 ha previsto la stabilizzazione a regime dell'aliquota agevolata del 10% (invece del 15%) per la cedolare secca sulle locazioni a canone concordato di immobili a uso abitativo nei Comuni ad alta tensione abitativa. Per tali Comuni è prevista un'aliquota ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:
- nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del Decreto Legge 551/1988). Si tratta, in pratica, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei Comuni confinanti con gli stessi nonché degli altri Comuni capoluogo di Provincia;
 - nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe.



Riferimenti Bibliografici

Bartolini, D., Stossberg, S., and Blöchliger, H. (2016), “Fiscal decentralisation and regional disparities”, OECD Economics Department Working Papers, No. 1330, OECD Publishing, Paris, <http://dx.doi.org/10.1787/5jlpq7v3j237-en>.

De Biase, P., S. Dougherty and L. Lorenzoni (forthcoming), “Ageing and the long-run fiscal sustainability of health care across levels of government”, OECD Working Papers on Fiscal Federalism, No. 37, OECD, Paris.

Dougherty, S. and L. Phillips (2022), “Spending Autonomy and Public Sector Performance across Levels of Government”, in OECD, Fiscal Federalism 2022: Making Decentralisation Work, OECD, Paris, Chapter 4.

Italian G20 Presidency (2021), Communiqué of the Second G20 Finance Ministers and Central Bank Governors meeting, <https://www.bancaditalia.it/media/notizie/2021/seconda-riunione-g20/communique.pdf>

OECD (2022), Luiz de Mello e Teresa Ter-Minassian, Improving subnational governments’ resilience in the wake of the COVID-19 pandemic, OECD Publishing, Paris.

OECD (2022), Fiscal Federalism 2022: Making Decentralisation Work, OECD, Paris.

OECD (2022), Revenue Statistics 2022: The Impact of COVID-19 on OECD Tax Revenues, OECD Publishing, Paris, <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/8a691b03-en/index.html?itemId=/content/publication/8a691b03-en>.

OECD (2021), Economic Policy Reforms 2021: Going for Growth: Shaping a Vibrant Recovery, OECD Publishing, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/3c796721-en>.

OECD (2021), Making Property Tax Reform Happen in China: A Review on Best Practices in Property Tax Design and Reforms in OECD Countries, OECD, Paris.

OECD (2021), Tax Policy Reforms 2021: Special Edition on Tax Policy during the COVID-19 Pandemic, OECD Publishing, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/427d2616-en>.

OECD (2021) Report for the G20 Finance Ministers and Central Bank Governors: Tax and Fiscal Policies after the COVID-19 Crisis, Italy, https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=1112_1112899-o25re5oxnb&title=Tax-and-fiscal-policies-after-the-COVID-19-crisis.

OECD (2020), COVID-19: Protecting people and societies, <https://doi.org/10.1787/e5c9de1aen>.

OECD (2020), OECD Best Practices for Managing Fiscal Risks: Lessons from case studies of selected OECD countries and next steps post COVID-19, OECD.

OECD (2020), Revenue Statistics 2020, OECD Publishing, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/8625f8e5-en>.

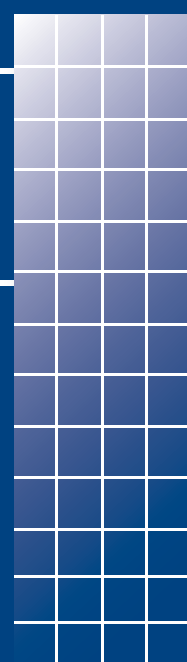
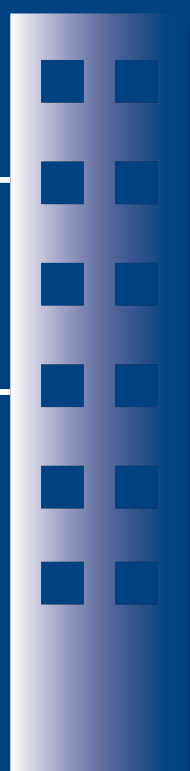
IMF (2021), Fiscal Monitor, October, 2021, International Monetary Fund, Washington, D.C.

Ter-Minassian, T. (2015), "Promoting responsible and sustainable fiscal decentralization", in E. Ahmad and G. Brosio (Eds.), *Handbook of Multilevel Finance*, E. Elgar, London.



5.

LE LOCAZIONI DELLE ABITAZIONI



5

LE LOCAZIONI DELLE ABITAZIONI

Il mercato immobiliare contiene in sé due mercati distinti ma correlati: il mercato della proprietà (e dei diritti reali in generale) e quello della locazione. Nel primo si scambiano i beni e si determinano i relativi prezzi, nel secondo si affittano i beni e si ritraggono i conseguenti redditi. La relazione tra i redditi ottenuti e i prezzi a cui si è effettuato l'investimento determina il tasso di rendimento dell'investimento stesso. In questo capitolo non analizziamo il funzionamento di questi mercati e le loro interrelazioni. Ma, d'altra parte, un'analisi esaustiva del patrimonio immobiliare italiano non può escludere un'indagine dello stock di immobili in locazione. La dimensione e le caratteristiche del fenomeno richiedono una attenzione che finora è stata rivolta principalmente agli immobili diversi da quelli locati.

Nel 2021, il 20% delle famiglie italiane, secondo i dati ISTAT, pari a 11,8 milioni di individui, risiedono in abitazioni con contratti di locazione; il 71% è proprietaria dell'abitazione in cui vive, mentre il 9% dispone dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito.

Il possesso in affitto della propria abitazione è il titolo di godimento più diffuso tra le famiglie meno abbienti: tra i nuclei familiari con un reddito equivalente inferiore al primo quintile, la percentuale di quelli in affitto è del 32%; tale valore scende al 24% nel secondo quintile, rimanendo comunque al di sopra della media nazionale. Questa incidenza si riduce all'11% tra le famiglie che appartengono all'ultimo quintile di reddito equivalente.

I dati ISTAT (2022) mostrano, inoltre, come l'indice di povertà assoluta è maggiore tra le famiglie che vivono in affitto: nel 2021, l'incidenza della povertà assoluta tra le famiglie che vivono in affitto è pari al 18%, contro il 4% di quelle che vivono in abitazioni di proprietà.

Confrontando la propensione all'acquisto dell'abitazione in Italia con i paesi europei, i dati Eurostat relativi all'anno 2021 mostrano che la percentuale di individui che vivono in affitto o a titolo gratuito è pari in Italia al 26% ed è inferiore a quella media dell'Unione Europea, che si attesta al 30%. Le quote di persone che abitano in affitto più basse sono state osservate in Romania (il 5% della popolazione vive in una famiglia non proprietaria della propria casa), in Slovacchia (8%, dati 2020), in Ungheria (8%) e in Croazia (9%). In linea con i dati italiani ci sono la Spagna dove le persone che abitano in un immobile in affitto sono il 24% del totale e la Grecia in cui si osserva una percentuale di affittuari pari al 27%. Francia, Danimarca, Austria e Svezia sono tutti paesi con una percentuale di individui che vivono in affitto superiore alla media UE avendo valori superiori al 35%. L'unico paese dell'Unione Europea in cui le persone che vivono in affitto sono superiori a coloro che vivono in casa di proprietà (51% vs 49%) è la Germania. In Italia la quota delle famiglie che vivono in affitto si è ridotta prepotentemente negli anni settanta e ottanta. Nel censimento del 1951 tale quota era pari al 60% e si è ridotta al 32% nel censimento del 1991.

Analizzando l'evoluzione dei prezzi delle case e degli affitti nell'Unione Europea si nota un trend crescente a partire soprattutto dal 2015. In particolare, il prezzo di vendita delle abitazioni aumenta in UE del 37% tra il 2010 e il 2021 mentre quello del canone di locazione è aumentato in media del 16%. In Italia i due mercati sono in controtendenza, in quanto il prezzo di vendita delle abitazioni è diminuito del 13% tra il 2010 e il 2021

mentre quello delle locazioni è aumentato del 6,5% nello stesso periodo. Anche i prezzi di costruzione di nuove abitazione nell'UE sono aumentati nel periodo considerato, in particolare dal 2016. L'aumento durante l'intero periodo è stato del 25% per l'UE mentre in Italia è stato di poco superiore al 9%.

L'accesso a un alloggio a prezzi accessibili risulta essere un bisogno umano fondamentale e una dimensione centrale del benessere ma è diventato sempre più difficile in molti paesi. Come evidenziato, in Europa i prezzi per l'acquisto o per l'affitto di un'abitazione sono aumentati in misura costante negli ultimi anni; pertanto, i costi abitativi hanno assorbito una quota crescente del reddito familiare rispetto ad altre voci di spesa, come la sanità, l'istruzione o i trasporti.

L'accessibilità economica è stata particolarmente difficile per le famiglie a basso reddito o per quelle che hanno subito *shock* di reddito negativi o perdite di posti di lavoro, in particolare a causa della pandemia da COVID-19. Sempre in base ai dati di Eurostat, la quota del costo dell'alloggio sul reddito disponibile totale¹, nei paesi dell'UE nel 2021, è pari al 18,9%, mentre in Italia tale incidenza è stata pari al 15,8%. Considerando coloro che hanno un reddito disponibile inferiore al 60% del reddito mediano nazionale, la quota di spesa per alloggi sul reddito disponibile è stata mediamente del 37,7% nell'UE. D'altra parte, per coloro che hanno un reddito disponibile superiore al 60% del reddito mediano, la quota è stata pari al 15,2%.

In tutta l'area UE, molte famiglie a basso reddito devono far fronte sia all'accessibilità economica degli alloggi che a divari qualitativi. Un'ampia quota di famiglie nel quintile inferiore della distribuzione del reddito è "sovraccaricata" dai costi dell'abitazione, in quanto spende più del 40% del proprio reddito disponibile in canoni di affitto o mutuo, manutenzione e utenze. Allo stesso tempo, è anche più probabile che le famiglie a basso reddito vivano in abitazioni più piccole, meno efficienti dal punto di vista energetico e con a disposizione meno servizi. In quasi tutti i paesi, le famiglie nel quintile più basso hanno un tasso di sovraffollamento più elevato rispetto a quelle nel quintile di reddito medio o alto. Insieme alle differenze di accessibilità tra i paesi, ci sono anche notevoli differenze tra i gruppi di popolazione e le regioni all'interno dei paesi. Ad esempio, in media, la maggior parte dei giovani di età compresa tra i 20 e i 29 anni, a fronte di opportunità ridotte nel mercato immobiliare, vive ancora con i genitori – con una quota che raggiunge oltre il 70% dei giovani in Italia, Repubblica Slovacca, Grecia, Slovenia, Spagna e Portogallo (OCSE, 2020). Queste condizioni influiscono in maniera considerevole sul corretto funzionamento del mercato in generale e di quello delle locazioni in particolare.

Un mercato delle locazioni efficiente ha, infatti, effetti positivi sulla possibilità di emanciparsi dei giovani dalle proprie famiglie di origine. La letteratura individua una spiegazione per il rinvio dell'emancipazione giovanile in Italia nel forte aumento sia dei prezzi delle abitazioni che degli affitti unitamente al reddito disponibile stagnante nell'ultimo decennio e alla precarietà delle condizioni di lavoro. Quindi, un mercato delle locazioni efficiente, in cui i canoni di locazione non siano in continuo aumento, consentirebbe ai giovani un'emancipazione più veloce.

Inoltre, l'analisi del patrimonio immobiliare in locazione è di fondamentale importanza per le implicazioni sull'attività economica. La letteratura economica ha mostrato come un mercato delle locazioni efficiente ha effetti positivi sul buon funzionamento del mercato del lavoro (Oswald, 1997; Head e Lloyd-Ellis, 2012). Infatti, l'accettazione da parte dei proprietari di casa di offerte di lavoro in altre città diverse da quella in cui si risiede dipende dalla rapidità con cui riescono a vendere le loro abitazioni. Di conseguenza, i proprietari di case accettano offerte di lavoro da altre città a un tasso inferiore rispetto agli affittuari, generando un collegamento tra la proprietà della casa e il tasso di disoccupazione; questo è particolarmente forte in contesti dove la disoccupazione è alta.

In Italia, come in altri paesi europei, le informazioni sulle locazioni immobiliari sono ancora frammentarie. Al fine di analizzare le dinamiche i dati amministrativi contengono informazioni utili sulle caratteristiche dei locatori e dei locatari integrate con variabili quali la superficie, la rendita catastale, il Valore Stimato di Mercato (VSM) delle abitazioni nonché con i canoni annui di locazione desunti dalle dichiarazioni dei redditi dei contribuenti.

La disponibilità dei microdati consente poi di osservare l'intera distribuzione dei canoni di locazione richiesti e di mettere in evidenza l'eterogeneità degli andamenti tra diversi segmenti dei contribuenti.

D'altro canto l'analisi dell'universo dello stock residenziale effettivamente locato nel 2020, che seguirà nei prossimi paragrafi, non può considerarsi esaustiva, oltre che per possibili mancanze o errori nei modelli acquisiti e per possibili immobili locati con contratti registrati non disponibili negli archivi amministrativi, anche per la presenza di unità immobiliari locate per le quali non è previsto l'obbligo di registrazione del contratto, le cosiddette locazioni brevi. Quest'analisi è, però, un'importante punto di partenza per indagini future che siano in grado di combinare in maniera sempre più puntuale l'archivio del registro con i dati derivanti dalle dichiarazioni dei redditi e integrando questa base dati con archivi statistici di altre amministrazioni come Banca d'Italia e ISTAT.

Nella sezione 5.1 viene descritta la banca dati e fornita evidenza circa la sua rappresentatività del mercato degli immobili abitativi locati. Nei paragrafi 5.2 e 5.3 si riportano i dati sintetici dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad abitazione dal punto di vista dei locatori e locatari persone fisiche e dei locatari diversi dalle persone fisiche, sulla base delle informazioni desunte dalla dichiarazione dei redditi nell'anno d'imposta 2020 in cui sono indicate alcune caratteristiche degli immobili quali il VSM e il canone annuo medio di locazione. Nella sezione 5.4 viene condotta un'analisi econometrica al fine di studiare le caratteristiche socio-economiche dei soggetti che sono identificati come locatari nonché l'effetto delle politiche a favore della riduzione del disagio sociale sul mercato delle locazioni.

5.1 ANALISI DELLO STOCK DEGLI IMMOBILI ABITATIVI LOCATI

In questo volume, nel capitolo 1, è stato individuato un insieme di abitazioni dichiarate locate, ai fini dell'IRPEF, dai contribuenti proprietari. In particolare sono circa 3,6 milioni quelle dichiarate concesse in locazione nel 2020, su 32,7 milioni di abitazioni censite negli archivi catastali di proprietà delle sole persone fisiche. Per le restanti 2,5 milioni circa, abitazioni di proprietà delle persone fisiche, non è stato possibile individuarne l'utilizzo, per i motivi già spiegati in questo volume.

Lo stock di abitazioni locato nel 2020 è stato quindi analizzato, nel capitolo 1, dal punto di vista della destinazione d'uso degli immobili. Si è voluto in questo capitolo estendere lo studio di questo insieme, procedendo con l'acquisizione di ulteriori dati degli oggetti immobiliari e dei soggetti coinvolti, al fine di analizzare con maggior dettaglio un fenomeno socio economico di grande rilevanza e interesse quale quello della locazione residenziale.

A tale scopo è stata costituita, a partire dagli archivi amministrativi del registro, una base dati che potesse rappresentare adeguatamente l'universo delle abitazioni locate in Italia, con informazioni sugli immobili locati e sui soggetti coinvolti nella locazione.

In particolare, elaborando i dati acquisiti dai modelli di registrazione² dei contratti di locazione, sia con riferimento alle unità immobiliari locate sia ai soggetti locatori e locatari, è stato possibile individuare l'insieme delle unità immobiliari, censite negli archivi catastali come abitazioni (classificate nelle categorie del gruppo A, tranne A/10), per le quali risulta registrato e vigente un contratto di affitto a uso residenziale³ per almeno un giorno nel 2020. Tale base dati approssima, ma non esaurisce, l'universo dello stock residenziale effettivamente locato nel 2020, oltre che per possibili mancanze o errori nei modelli acquisiti e per possibili immobili locati con contratti registrati non disponibili negli archivi⁴, anche perché ci sono unità immobiliari locate per le quali non è previsto l'obbligo di registrazione del contratto, come nel caso delle locazioni brevi⁵.

La base dati delle abitazioni locatate è costituita complessivamente da 3,6 milioni di unità immobiliari residenziali (Tabella 5.1), di cui circa 3,2 milioni (87% del totale) sono locatate da persone fisiche e quasi 500 mila locatate da soggetti diversi da persone fisiche (13% del totale).

Limitatamente alle abitazioni di proprietà di persone fisiche, la differenza tra quest'insieme rispetto a quello individuato nel capitolo 1 (abitazioni dichiarate con utilizzo "immobile locato") è di circa 400 mila unità, che, come si è detto, potrebbero ascrivere, oltre che a mancati incroci tra banche dati ed errori, alle "locazioni brevi" per le quali non vi è obbligo di registrazione del contratto.

Per le abitazioni con intestatari diversi da persone fisiche, il dato dell'utilizzo dichiarato, per quanto detto nel capitolo 1, non è disponibile e il dato relativo alle unità con contratti di locazione vigenti nel 2020 potrebbe risultare molto sottostimato. In questa tipologia di contratti di locazione sono, infatti, compresi i contratti di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ordinariamente assimilati a contratti di locazione a tempo indeterminato e, di conseguenza, con la più alta probabilità di essere stati registrati in epoca antecedente al periodo 2015-2020, al quale si riferisce la base dati presa a riferimento.

Un ulteriore passaggio si è reso necessario al fine di consentire lo studio delle caratteristiche dei soggetti coinvolti nella locazione, integrando i dati con quelli desunti dalle dichiarazioni dei redditi di locatori e locatari. In questo passaggio l'insieme delle abitazioni locatate abbinato per identificativo catastale si riduce ulteriormente fino ad ottenere una base dati con tutti gli elementi necessari allo studio pari a 3,3 milioni di abitazioni, circa il 90% del totale, la cui distribuzione per ubicazione degli immobili delle principali caratteristiche, totali e medie, è riportata nelle Tabelle 5.2, 5.3 e 5.4.

Tabella 5.1 – Base dati dei contratti di locazione registrati dal 2015 al 2020 e in vigore nel corso del 2020

	Proprietari persone fisiche	Proprietari diversi da persone fisiche	Totale
abitazioni censite negli archivi catastali al 31.12.2020	32.700.428	2.545.951	35.246.379
abitazioni con utilizzo "immobile locato" in dichiarazione anno d'imposta 2020	3.617.108	nd	nd
abitazioni locatate con contratto registrato (tra il 2015 e il 2020) e in vigore nel 2020	3.223.774	498.222	3.721.996
abitazioni locatate con contratto registrato (tra il 2015 e il 2020) e in vigore nel 2020 incrociate con dichiarazioni locatori e locatari	2.881.313	425.842	3.307.155



Tabella 5.2 – Distribuzione del numero degli immobili abitativi locati, della superficie, della rendita catastale, del VSM e del canone di locazione per regione di ubicazione dell'immobile

Regione di ubicazione dell'immobile	Immobili abitativi	Superficie	Rendita catastale	VSM	Canone di locazione annuo
Abruzzo	60.536	6,4	25,6	6.451,2	321,9
Basilicata	14.138	1,5	4,4	1.302,3	61,2
Calabria	45.539	5,1	14,2	4.368,9	197,3
Campania	292.217	30,5	116,7	42.407,0	1.511,1
Emilia Romagna	317.291	29,1	147,1	43.064,1	2.045,8
Friuli Venezia Giulia	58.767	5,9	27,0	6.547,4	364,7
Lazio	329.473	30,4	247,4	70.730,0	2.973,5
Liguria	115.703	9,9	64,7	20.802,4	673,3
Lombardia	630.025	53,0	268,4	90.372,6	4.551,4
Marche	79.345	8,2	28,7	9.404,7	433,1
Molise	9.379	1,0	3,7	840,2	41,9
Piemonte	341.543	31,0	145,0	34.620,8	1.690,6
Puglia	142.647	14,6	61,5	16.199,9	702,6
Sardegna	52.899	5,5	22,4	7.690,1	329,7
Sicilia	188.887	20,6	64,2	20.496,7	939,1
Toscana	215.984	21,3	113,0	37.964,1	1.588,2
Trentino Alto Adige	74.218	7,1	34,1	18.308,3	554,1
Umbria	48.298	5,0	18,7	5.002,9	233,7
Valle d'Aosta	14.074	1,2	7,2	2.580,7	73,3
Veneto	286.192	28,3	127,6	38.078,6	1.782,1
Totale	3.307.155	315,4	1.541,5	477.232,7	21.068,6

Ammontare espresso in milioni di m² / euro

Tabella 5.3 – Distribuzione della superficie media, della rendita catastale media, del canone di locazione medio, e del rapporto medio tra canone di locazione e rendita catastale per regione di ubicazione dell'immobile

Regione di ubicazione dell'immobile	Superficie media	Rendita catastale media	Canone di locazione annuo medio	Rapporto medio canone di locazione/rendita catastale
Abruzzo	106	423	5.317	12,6
Basilicata	104	309	4.332	14,0
Calabria	111	312	4.333	13,9
Campania	108	413	5.354	13,0
Emilia Romagna	92	464	6.448	13,9
Friuli Venezia Giulia	100	459	6.206	13,5
Lazio	92	751	9.025	12,0
Liguria	85	559	5.819	10,4
Lombardia	84	426	7.224	17,0
Marche	103	361	5.458	15,1
Molise	112	391	4.469	11,4
Piemonte	91	424	4.950	11,7
Puglia	102	431	4.926	11,4
Sardegna	105	424	6.232	14,7
Sicilia	109	340	4.972	14,6
Toscana	99	523	7.353	14,1
Trentino Alto Adige	95	460	7.465	16,2
Umbria	103	387	4.839	12,5
Valle d'Aosta	83	509	5.210	10,2
Veneto	99	446	6.227	14,0
Valore medio nazionale	95	466	6.371	13,7

Ammontare espresso in milioni di m² / euro

I dati mostrano un'ampia differenziazione dei valori medi dei parametri analizzati tra le diverse regioni italiane. La superficie media delle abitazioni locate nel 2020 è minima, al di sotto dei 90 m², nelle regioni del Nord Ovest (Lombardia, Liguria e Valle d'Aosta) e massima nelle regioni meridionali, in particolare Molise e Calabria dove supera i 110 m². La superficie media dell'insieme delle abitazioni locate sul territorio nazionale è pari a 95 m².

I canoni di locazione medi annui per le abitazioni sono minimi, inferiori a 4.500 euro/annui, nelle regioni meridionali della Basilicata e della Calabria, 14 volte circa la rendita media assegnata in catasto. I canoni di locazione medi più elevati sono nel Lazio, oltre 9 mila euro annui, 12 volte la rendita catastale media. In Lombardia e in Trentino Alto Adige, dove il canone medio annuo supera i 7 mila euro annui, il rapporto canone/rendita è il più elevato tra le regioni italiane (17 in Lombardia, 16,2 in Trentino Alto Adige).

Tabella 5.4 – Distribuzione del VSM medio, del canone di locazione medio, dell'IMU media, del rendimento annuo lordo medio e del rendimento annuo al netto dell'IMU per regione di ubicazione dell'immobile

Regione di ubicazione dell'immobile	Canone di locazione annuo medio	VSM medio	VSM per unità di superficie medio	Rendimento lordo medio annuo (canone/VSM)	IMU media	Rendimento medio annuo al netto dell'IMU versata (Canone - IMU)/VSM
Abruzzo	5.317	106.567	1.003	5,0%	636	4,4%
Basilicata	4.332	92.117	885	4,7%	541	4,1%
Calabria	4.333	95.938	865	4,5%	513	4,0%
Campania	5.354	150.264	1.391	3,6%	713	3,1%
Emilia Romagna	6.448	135.724	1.478	4,8%	678	4,3%
Friuli Venezia Giulia	6.206	111.412	1.116	5,6%	610	5,0%
Lazio	9.025	214.676	2.326	4,2%	1.272	3,6%
Liguria	5.819	179.791	2.110	3,2%	808	2,8%
Lombardia	7.224	143.443	1.707	5,0%	704	4,5%
Marche	5.458	118.529	1.145	4,6%	541	4,1%
Molise	4.469	89.579	801	5,0%	675	4,2%
Piemonte	4.950	101.366	1.118	4,9%	642	4,2%
Puglia	4.926	113.566	1.112	4,3%	710	3,7%
Sardegna	6.232	145.373	1.389	4,3%	616	3,9%
Sicilia	4.972	108.513	995	4,6%	576	4,1%
Toscana	7.353	175.773	1.782	4,2%	791	3,7%
Trentino Alto Adige*	7.465	246.682	2.592	3,0%		
Umbria	4.839	103.585	1.001	4,7%	605	4,1%
Valle d'Aosta	5.210	183.367	2.203	2,8%	719	2,4%
Veneto	6.227	133.053	1.346	4,7%	656	4,2%
Valore medio nazionale	6.371	144.303	1.513	4,4%	733	3,9%

Ammontare espresso in euro; euro/m²

*Per i Comuni delle Province Autonome di Trento e Bolzano non risulta disponibile il valore dell'IMU che è sostituita da IMI e IMIS

In termini di valore medio stimato delle abitazioni locate, il VSM supera i 200 mila euro solo nel Lazio e in Trentino Alto Adige. Di contro, rimane al di sotto di 100 mila euro in Basilicata, Calabria e in Molise.

Rapportando i canoni di locazione ai valori di mercato stimati per le abitazioni concesse in affitto nel 2020, si ottiene una misura del rendimento lordo medio delle abitazioni e la sua distribuzione regionale evidenzia i valori minimi, intorno al 3%, in Liguria, Trentino Alto Adige e Valle d'Aosta, e valori massimi, prossimi al 5%, in Abruzzo, Lombardia, Molise e Piemonte. Il picco di valore del rendimento si registra per le abitazioni locate ubicate nel Friuli Venezia Giulia. Il rendimento lordo medio a livello nazionale si attesta al 4,4%.

L'IMU media versata dai proprietari degli immobili locati è pari a livello nazionale a 733 euro: tale dato non considera le Province Autonome di Trento e Bolzano che nei propri territori hanno istituito l'IMI e l'IMIS. La Regione in cui l'IMU media per immobile locato risulta più alta è il Lazio (1.272 euro): il dato è di molto superiore alla media nazionale in linea però con i valori più elevati del canone annuo medio e del VSM medio riscontrati in tale territorio. Al contrario l'IMU media più bassa è versata dai proprietari di immobili locati in Calabria con 513 euro.

Sottraendo ai canoni di locazione l'IMU versata e rapportandola ai valori di mercato stimati per le abitazioni concesse in affitto nel 2020, si ottiene una misura del rendimento medio delle abitazioni locate al netto dell'IMU. Il rendimento netto, così determinato, a livello nazionale (con esclusione del Trentino Alto Adige) è pari a 3,9% inferiore dello 0,5% rispetto al rendimento lordo. A livello regionale l'IMU che grava sugli immobili locati fa diminuire il rendimento annuo dello 0,5%-0,6%.

Come per i rendimenti lordi annui anche i rendimenti al netto dell'IMU più bassi si registrano in Liguria e Valle d'Aosta con valori inferiori al 3%, il picco di valore del rendimento netto si registra per le abitazioni locate in Friuli Venezia Giulia con un dato pari al 5%, mentre i valori elevati intorno al 4,4% si osservano in Lombardia, Abruzzo ed Emilia Romagna.

5.2 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATORI

Questo paragrafo analizza le informazioni su alcune caratteristiche specifiche degli immobili quali il Valore Stimato di Mercato (VSM), i canoni annui di locazione e altri dati di natura reddituale (reddito imponibile ai fini IRPEF e reddito soggetto a cedolare secca) che sono desunti dalla dichiarazione dei redditi dell'anno d'imposta 2020 per i locatori persone fisiche che svolgono attività di locazione degli immobili abitativi di proprietà.

Di seguito sono presentate le distribuzioni delle variabili sopra indicate, connesse agli immobili e al reddito del proprietario, in base al territorio, alla classe di reddito complessivo, all'età anagrafica e alla tipologia di reddito prevalente.

5.2.1 FLUSSO COMPLESSIVO DEI LOCATORI PERSONE FISICHE E DISTRIBUZIONE PER REGIONE DI RESIDENZA

La Tabella 5.5 mostra la distribuzione complessiva in base alla regione di residenza dei locatori persone fisiche, del numero degli immobili abitativi di proprietà e di altre caratteristiche (VSM e importo del canone), indipendentemente dal luogo in cui tali abitazioni sono locate nella regione di residenza del locatore o al di fuori di essa.

Il numero complessivo dei locatori a livello nazionale risulta pari a 2.811.582 a cui corrispondono 2.881.313 immobili abitativi che sono oggetto di locazione. Il dato complessivo dei locatori include anche i soggetti mancanti/errati (2.505 locatori associati a 58.374 abitazioni) per i quali non sono presenti nella dichiarazione dei redditi le informazioni relative al luogo di residenza del proprietario.

Si osserva, inoltre, che il numero complessivo di immobili abitativi pari a 2.881.313 si riferisce alle abitazioni locate in base ai contratti di locazione registrati nel periodo 2015-2020 che sono in vigore nel 2020 per le quali si ottiene l'abbinamento con le dichiarazioni dei locatori e locatari persone fisiche.

Esaminando i risultati della distribuzione si evidenzia, in primo luogo, che i locatori sono maggiormente concentrati in Lombardia (17 per cento) e nel Lazio (11 per cento), mentre a livello di macro-area si registra una prevalenza nelle regioni del Nord (circa il 50 per cento).

Gli immobili abitativi locati sono maggiormente distribuiti nelle regioni del Nord (circa il 53 per cento) e, in particolare, in Lombardia (508,3 mila abitazioni locate pari al 17,6 per cento) e in Piemonte (291,5 mila pari al 10,1 per cento).

In termini di VSM si osservano, in media, i maggiori valori in Trentino Alto Adige (271,5 mila euro) e Valle d'Aosta (207 mila euro), a fronte di una media nazionale pari a poco meno di 150 mila euro. In generale i valori risultano quasi sempre superiori o sostanzialmente simili a quelli medi nazionali nelle regioni settentrionali, ad eccezione di Piemonte (125,3 mila euro) e Friuli Venezia Giulia (123,4 mila euro).

Con riferimento ai canoni di locazione gli importi medi più elevati si registrano in Trentino Alto Adige (8.974 euro), nel Lazio (pari a 8.083 euro) e in Lombardia (7.496 euro), ben superiori al canone medio nazionale pari a 6.579 euro.

In generale, l'importo medio dei canoni di locazione è direttamente proporzionale al VSM delle abitazioni locate, mostrando, ad esempio, che un canone medio alto si associa ad un'abitazione dal VSM altrettanto elevato.

Fanno eccezione alcune regioni tra cui la Valle d'Aosta in cui il rapporto tra canone e VSM medio è pari al 3,18 per cento, caratterizzandosi per un'incidenza relativamente modesta delle locazioni a fronte di un importo in termini di VSM superiore alla media nazionale.

Al contrario in Lombardia, ove il VSM medio è poco al di sopra della media nazionale, si ha un peso elevato e pari al 5 per cento per effetto della maggiore incidenza del canone medio regionale, significativamente più elevato rispetto al valore medio nazionale. Anche in Friuli Venezia Giulia si ottiene un rapporto elevato e pari al 5,4% per l'effetto combinato di un VSM inferiore e di canoni leggermente superiori al dato medio nazionale.

In media su base nazionale l'incidenza del canone sul VSM è pari al 4,4 per cento.

Tabella 5.5 – Distribuzione complessiva dei locatori persone fisiche, del numero di immobili abitativi locati, del VSM e del canone di locazione per regione di residenza del locatore

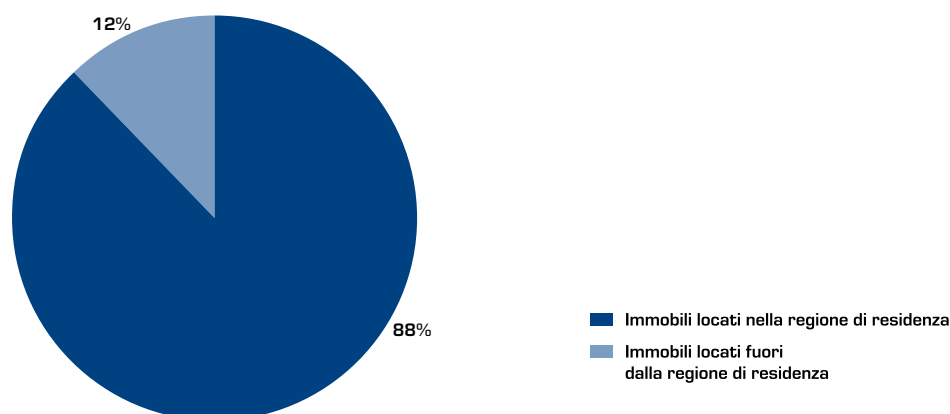
Regione di residenza	Locatori	Totale					
		Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	
Abruzzo	57.429	52.295	6.219.477	108,30	295.292	5,14	
Basilicata	16.971	13.313	1.499.683	88,37	66.937	3,94	
Calabria	45.199	40.332	4.451.690	98,49	191.629	4,24	
Campania	251.701	251.805	38.640.097	153,52	1.396.593	5,55	
Emilia Romagna	264.713	274.574	38.638.896	145,97	1.811.235	6,84	
Friuli Venezia Giulia	47.821	50.066	5.900.919	123,40	317.508	6,64	
Lazio	309.495	290.456	58.575.843	189,26	2.501.759	8,08	
Liguria	95.153	102.187	17.606.062	185,03	618.572	6,50	
Lombardia	479.415	508.349	72.124.572	150,44	3.593.555	7,50	
Marche	77.653	69.833	8.828.724	113,69	399.384	5,14	
Molise	10.118	8.459	904.535	89,40	41.673	4,12	
Piemonte	253.789	291.562	31.812.562	125,35	1.521.100	5,99	
Puglia	142.833	128.891	15.491.773	108,46	659.166	4,61	
Sardegna	53.152	45.145	6.500.792	122,31	275.549	5,18	
Sicilia	190.288	169.237	19.661.674	103,33	878.973	4,62	
Toscana	197.120	190.395	33.452.287	169,71	1.397.789	7,09	
Trentino Alto Adige	53.386	61.529	14.496.951	271,55	479.112	8,97	
Umbria	43.835	41.898	4.798.181	109,46	214.307	4,89	
Valle d'Aosta	9.295	11.612	1.927.493	207,37	61.228	6,59	
Veneto	209.711	221.001	30.407.072	145,00	1.466.813	6,99	
Mancante/errata	2.505	58.374	9.191.046	3.669,08	309.392	123,51	
TOTALE	2.811.582	2.881.313	421.130.329	149,78	18.497.566	6,58	

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Si evidenzia che su un totale di 2.881.313 abitazioni, circa l'88% è ubicato nella stessa regione in cui risiedono i locatori (Figura 5.1).

Nello specifico, si ottiene una netta prevalenza delle abitazioni locate nella regione di residenza dei locatori, che ammontano a 2.534.809 unità, rispetto a quelle ubicate presso altre regioni diverse da quelle di residenza che sono pari a 346.504 unità.

Figura 5.1 – Distribuzione % degli immobili abitativi locati nella regione o al di fuori della regione di residenza del locatore



5.2.2 DISTRIBUZIONE DEI LOCATORI PERSONE FISICHE IN BASE ALLE CLASSI DI REDDITO COMPLESSIVO, FASCE DI ETÀ E REDDITO PREVALENTE

Nella Tabella 5.6 è riportata la distribuzione complessiva dei locatori persone fisiche (pari a 2.811.582), del numero di immobili locati (pari a 2.881.313), del VSM, del canone di locazione, del reddito complessivo ai fini IRPEF, del reddito imponibile da cedolare secca e del reddito complessivo comprensivo della cedolare secca, in base alle classi di reddito complessivo ai fini IRPEF.

Tabella 5.6 – Distribuzione dei locatori persone fisiche, del numero di immobili abitativi locati, del VSM, del canone di locazione, del reddito complessivo e del reddito da cedolare secca per classi di reddito complessivo ai fini Irpef

Reddito complessivo ai fini Irpef	Locatori	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef			Reddito imponibile a cedolare secca			Reddito complessivo dei redditi a cedolare secca		
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Minore di 0	679	756	140.835	207,42	6.106	8,99	679	-4.819	-7,10	515	5.238	10,17	679	420	0,82
Uguale a 0	109.367	96.844	14.280.597	130,58	651.829	5,96		0		97.872	554.164	5,66	97.872	554.164	5,66
Fino a 10.000	568.441	525.331	71.271.129	125,38	3.125.836	5,50	568.441	2.371.333	4,17	355.023	2.160.091	6,08	568.441	4.531.423	7,97
Da 10.000 a 26.000	859.230	842.685	111.788.723	130,10	5.006.148	5,83	859.230	15.660.844	18,23	621.246	3.869.678	6,23	859.230	19.530.522	22,73
Da 26.000 a 55.000	767.961	815.815	118.419.371	154,20	5.241.493	6,83	767.961	27.585.649	35,92	617.894	4.478.392	7,25	767.961	32.064.041	41,75
Da 55.000 a 75.000	123.885	158.747	26.630.104	214,96	1.179.128	9,52	123.885	7.921.666	63,94	102.882	1.046.314	10,17	123.885	8.967.980	72,39
Oltre 75.000	176.100	258.556	50.039.660	284,15	2.167.552	12,31	176.100	25.291.350	143,62	146.051	1.963.004	13,44	176.100	27.254.354	154,77
Non disponibile	205.919	182.579	28.559.910	198,69	1.119.674	5,44									
Totale	2.811.582	2.881.313	421.130.329	149,78	18.497.566	6,58	2.496.296	78.826.023	31,58	1.941.483	14.076.881	7,25	2.594.168	92.902.904	35,81

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Con riferimento al VSM medio la tabella evidenzia che i valori delle abitazioni locate crescono all'aumentare del reddito dichiarato a partire dalla classe "Fino a 10.000 euro", a cui corrisponde un valore di mercato pari a 125,4 mila euro, fino ai soggetti con oltre 75.000 euro aventi un VSM medio pari a 284 mila euro.

Anche gli importi medi dei canoni di locazione crescono all'aumentare delle fasce di reddito: tale circostanza è presumibilmente correlata alla maggiore capacità del locatore di ottenere redditi da locazione superiori in corrispondenza di abitazioni aventi un VSM relativamente elevato.

Il valore medio del canone di locazione passa dal livello più basso, equivalente a 5,5 mila euro nella fascia di reddito fino a 10.000 euro, a un valore massimo pari a 12,31 mila euro nella classe più elevata.

Si evidenzia che il reddito complessivo ai fini IRPEF include solamente gli importi tratti dal quadro RN della dichiarazione IRPEF, anno d'imposta 2020, escludendo dunque i redditi assoggettati a tassazione separata. A tal proposito si osserva che sono presenti locatori (oltre 109 mila) aventi un reddito pari a zero in quanto, ad esempio, percettori di redditi al di sotto di una determinata soglia minima (es. inferiore o uguale a 8.000 euro per i redditi da lavoro e assimilati) o aventi un reddito esente da modello CU o quadro dei minimi (LM).

Per tali fattispecie, i soggetti non sono obbligati a presentare la dichiarazione IRPEF ovvero possono, comunque, dichiarare un reddito nullo ai fini IRPEF.

Si ottiene, invece, sulla base delle dichiarazioni presentate da 679 locatori, proprietari di 756 abitazioni locate, un reddito negativo ai fini IRPEF e pari, in media, a -7 mila euro per la classe di reddito "Minore di 0". Il VSM e il canone annuo medio di locazione ammontano, rispettivamente, a 207,4 mila euro e a poco meno di 9 mila euro, risultando significativamente superiori ai valori medi nazionali.

Al fine di fornire un quadro più completo, la distribuzione riporta anche il reddito imponibile derivante dai canoni di locazione che sono soggetti a cedolare secca, sulla base delle informazioni desunte dalle dichiarazioni presentate dal locatore (quadro RB). A tal proposito, sono individuati poco meno di 98 mila soggetti locatori che, in corrispondenza di un reddito complessivo ai fini IRPEF pari a zero (in assenza di altri redditi o a fronte di redditi inferiori ad una determinata soglia), percepiscono solamente redditi derivanti da canoni di locazione che, in sede di dichiarazione, sono soggetti a tassazione separata (cedolare secca). Nel caso specifico si ottiene un reddito medio da locazione soggetto a cedolare secca pari a 5,6 mila euro. È ipotizzabile che tali locatori, pur non svolgendo alcuna attività lavorativa remunerata e soggetta a tassazione ordinaria ai fini IRPEF, percepiscano redditi da locazione a tassazione separata su immobili acquisiti, ad esempio, in via ereditaria o a seguito di un trasferimento di proprietà a titolo gratuito, ovvero acquisiti in comproprietà con altri soggetti (es. coniuge) percettori di redditi.

Come sopra riportato, a fronte dei redditi negativi in base alle dichiarazioni IRPEF si individuano 515 locatori che percepiscono un reddito medio soggetto al regime della cedolare secca pari, in media, a 10 mila euro che è in grado di controbilanciare il reddito negativo dichiarato ai fini IRPEF. Si evidenzia che anche per tali soggetti il canone annuo medio di locazione è più elevato rispetto alla media nazionale (7,25 mila euro) e superiore ai valori che si ottengono nelle fasce di reddito fino a 55.000 euro.

Si osserva, inoltre, che a partire dalla fascia di reddito pari a zero in cui i soggetti percepiscono o dichiarano esclusivamente redditi da locazione, si incrementa il valore medio del reddito imponibile soggetto a cedolare secca, passando da 5,6 mila euro tra i locatori che hanno reddito nullo a 13,4 mila euro in corrispondenza dei redditi "Oltre i 75.000 euro". Tale incremento non è proporzionale in quanto al crescere delle fasce di reddito, si riduce, ovviamente, il peso medio dei redditi da locazione soggetti a cedolare secca rispetto ai redditi imponibili ai fini IRPEF.

Nella Tabella 5.6 si ottiene, infine, la colonna relativa al reddito complessivo comprensivo dei canoni di locazione, quale somma dei redditi complessivi ai fini IRPEF e a cedolare secca, ottenendo in media valori positivi e crescenti all'aumentare delle fasce di reddito.

Si evidenzia che nella Tabella 5.6 non sono disponibili le informazioni relative ai redditi di circa 206 mila locatori (proprietari di oltre 182 mila abitazioni locatate), poiché tali soggetti nell'anno d'imposta 2020 non hanno presentato la dichiarazione IRPEF.

La Tabella 5.7 mostra la distribuzione in base all'età anagrafica e al reddito prevalente dei locatori persone fisiche, del totale dei contribuenti, del numero di immobili locati, del VSM, del canone di locazione, del reddito complessivo ai fini IRPEF, del reddito imponibile da cedolare secca e del reddito complessivo comprensivo della cedolare secca.

Tabella 5.7 – Distribuzione dei locatori persone fisiche, del numero dei contribuenti, degli immobili abitativi locati, del VSM, del canone di locazione, del reddito complessivo e del reddito da cedolare secca per fascia di età e reddito prevalente

Fascia d'età	Locatori	Totale contribuenti	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef			Reddito imponibile a cedolare secca			Reddito complessivo comprensivo dei redditi a cedolare secca		
				Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Fino a 20	28.106	693.223	16.395	2.890.450	102,84	122.968	4,38	9.746	46.994	4,82	6.656	27.622	4,15	12.705	74.616	5,87
Da 21 a 30	97.045	4.212.328	76.326	12.022.873	123,89	541.227	5,58	72.081	1.062.343	14,74	51.864	262.708	5,07	83.718	1.325.051	15,83
Da 31 a 50	756.583	12.949.436	692.639	98.771.338	130,55	4.616.721	6,10	658.262	19.294.449	29,31	509.118	3.082.958	6,06	703.325	22.377.408	31,82
Da 51 a 70	1.195.096	13.571.346	1.209.649	177.186.423	148,26	7.761.700	6,49	1.099.654	39.033.069	35,50	862.568	6.183.678	7,17	1.132.308	45.216.747	39,93
Oltre 70	734.752	9.754.196	886.304	130.259.245	177,28	5.454.951	7,42	656.553	19.389.167	29,53	511.277	4.519.915	8,84	662.112	23.909.082	36,11
Totale	2.811.582	41.180.529	2.881.313	421.130.329	149,78	18.497.566	6,58	2.496.296	78.826.023	31,58	1.941.483	14.076.881	7,25	2.594.168	92.902.904	35,81

Reddito prevalente	Locatori	Totale contribuenti	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef			Reddito imponibile a cedolare secca			Reddito complessivo comprensivo dei redditi a cedolare secca		
				Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Dipendente	946.382	21.167.954	840.394	120.450.143	127,28	5.438.628	5,75	946.382	35.083.659	37,07	707.596	4.159.580	5,88	946.382	39.243.239	41,47
Pensione	842.310	13.620.363	862.624	118.018.790	140,11	5.075.971	6,03	842.310	23.992.577	28,48	657.798	4.622.984	7,03	842.310	28.615.561	33,97
Aut. impr. e partec.	384.407	4.693.309	383.701	56.948.214	148,15	2.579.825	6,71	276.492	13.069.674	47,27	306.396	2.145.730	7,00	373.264	15.215.404	40,76
Fabbricati	432.584	1.698.903	612.015	97.280.683	224,88	4.287.756	9,91	431.132	6.680.113	15,49	269.693	3.148.587	11,67	432.232	9.828.701	22,74
Non disponibile	205.919		182.579	28.432.499	138,08	1.115.387	5,42									
Totale	2.811.582	41.180.529	2.881.313	421.130.329	149,78	18.497.566	6,58	2.496.296	78.826.023	31,58	1.941.483	14.076.881	7,25	2.594.168	92.902.904	35,81

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

In relazione alla distribuzione per fasce di età, in generale si osserva un aumento del valore medio di tutti gli indicatori relativi all'immobile (VSM e canone di locazione) e ai redditi del locatore (soggetti a IRPEF o a cedolare secca) al crescere dell'età anagrafica dei locatori.

Fa eccezione il reddito complessivo ai fini IRPEF (che incide sui risultati del reddito complessivo comprensivo dei redditi soggetti a cedolare secca) in corrispondenza della fascia di età "Oltre 70", poiché il suo valore medio si attesta a un livello inferiore (29.532 euro) rispetto alla fascia di età immediatamente precedente (35.496 euro). Ciò può dipendere dalla circostanza che tali soggetti potrebbero percepire in via prevalente redditi da pensione (mediamente inferiori rispetto, ad esempio, ai redditi a lavoro dipendente).

Si osserva che l'incidenza del canone medio annuo di locazione sul reddito complessivo comprensivo dei redditi soggetti a cedolare secca diminuisce al crescere dell'età fino a raggiungere il valore minimo in corrispondenza della fascia di età "da 51 a 70". Ciò mostra un minor peso dei redditi da locazione rispetto al reddito complessivo percepito da tali soggetti (circa 16,2 per cento), mentre nella fascia di età più giovane il peso dei canoni di locazione è pari al 75 per cento.

Successivamente, tale rapporto si incrementa poiché i soggetti "oltre i 70" sono coloro che percepiscono in via prevalente redditi da pensione, comportando un maggior peso dei canoni di locazione sul reddito totale (poco meno del 21 per cento).

La Tabella 5.7 riporta anche la distribuzione dei contribuenti, evidenziando una maggiore presenza dei soggetti di età compresa tra i 51 e i 70 che svolgono attività di locazione (poco meno del 9 per cento sul totale dei contribuenti della stessa fascia pari a oltre 13,5 milioni). In generale, su un totale complessivo di contribuenti pari ad oltre 41 milioni, i soggetti proprietari di abitazioni locatate rappresentano il 6,8 per cento.

Con riferimento alla distribuzione in base al reddito percepito in via prevalente (lavoro dipendente, pensione, autonomo e fabbricati) del VSM, del canone di locazione e del reddito complessivo in base alla tipologia di reddito, si registra in primo luogo che il VSM e i canoni medi di locazione esprimono i valori più bassi in relazione alle abitazioni locatate dai lavoratori dipendenti (rispettivamente pari a 127,2 mila euro e 5,7 mila euro). Ciò si riflette anche sul peso percentuale dei canoni medi di locazione sul reddito complessivo comprensivo dei redditi soggetti a cedolare secca che nel caso dei lavoratori dipendenti assume il valore più basso e pari a poco meno del 14 per cento.

Con riferimento alle altre categorie, si evidenzia per i pensionati un reddito medio complessivo inferiore ai fini IRPEF (circa 28,4 mila euro) rispetto al lavoro dipendente ed autonomo (rispettivamente pari a 37 mila euro e 47,2 mila euro). Tale distanza si riduce leggermente analizzando il reddito inclusivo dei canoni soggetti a cedolare secca, considerato che per i pensionati si registra una maggiore incidenza generale dei canoni (pari al 21 per cento in rapporto al reddito ai fini IRPEF e al 18 per cento sul reddito complessivo).

Per i percettori di redditi da fabbricati si registra il valore medio più alto in termini di canone medio (poco meno di 10 mila euro). Tale andamento è legato alla circostanza che il reddito prevalente di questi soggetti deriva essenzialmente da quello da attività da locazione (che costituisce circa il 64 per cento rispetto al reddito ai fini IRPEF e il 43,6 per cento includendo i redditi assoggettati a cedolare) riferita a immobili abitativi con VSM medio (circa 225 mila euro) superiore rispetto agli immobili locati dagli altri soggetti.

In relazione, infine, alla distribuzione dei contribuenti, la Tabella 5.7 mostra una maggiore presenza dei soggetti con reddito prevalente da fabbricati che svolgono attività di locazione (circa il 25,5 per cento sul totale dei contribuenti IRPEF della stessa fascia pari a 1,7 milioni, rispetto al 6,8 per cento che si riscontra a livello nazionale). Si specifica che il numero di locatori è inferiore a quello dei contribuenti con reddito prevalente da fabbricati, in quanto ai fini della nostra analisi si fa riferimento solo ai locatori che percepiscono redditi da abitazioni, mentre il totale dei contribuenti *rentiers* ottiene redditi anche dalla locazione di negozi, uffici e terreni.

5.3 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATARI

Questo paragrafo riporta i dati sintetici dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad abitazione dal punto di vista dei locatari persone fisiche e da quelle diverse dalle persone fisiche, sulla base delle informazioni desunte dalla dichiarazione dei redditi nell'anno d'imposta 2020 in cui sono indicate alcune caratteristiche degli immobili quali il VSM e il canone annuo medio di locazione.

5.3.1 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATARI PERSONE FISICHE

La Tabella 5.8 e la Figura 5.2 riportano la distribuzione del VSM, del canone di locazione e del reddito complessivo ai fini Irpef per tipologia di reddito prevalente degli inquilini di abitazioni. Complessivamente i locatari persone fisiche sono pari a 3,8 milioni e pagano un canone di locazione medio pari a 5.017 euro. Si specifica che circa il 67,7% degli inquilini percepisce un reddito da lavoro dipendente o da pensione e il VSM degli immobili da loro affittati corrisponde al 65% del totale. I locatari che dichiarano come reddito prevalente quello da fabbricati sono circa l'1% del totale e detengono in locazione immobili con VSM pari a solo l'1,7% del totale

mentre gli inquilini con reddito prevalente autonomo sono l'11% del totale con un VSM pari a circa il 14% del totale. È interessante notare come i contribuenti che sono maggiormente in affitto sono i dipendenti (10,2% del totale della propria classe) e i lavoratori autonomi (8,9% del totale della propria classe). Viceversa i pensionati e i contribuenti con reddito prevalente da fabbricati risiedono per la quasi totalità in abitazioni di proprietà in quanto gli inquilini appartenenti a queste categorie sono pari rispettivamente al 3,1% e al 2,1%.

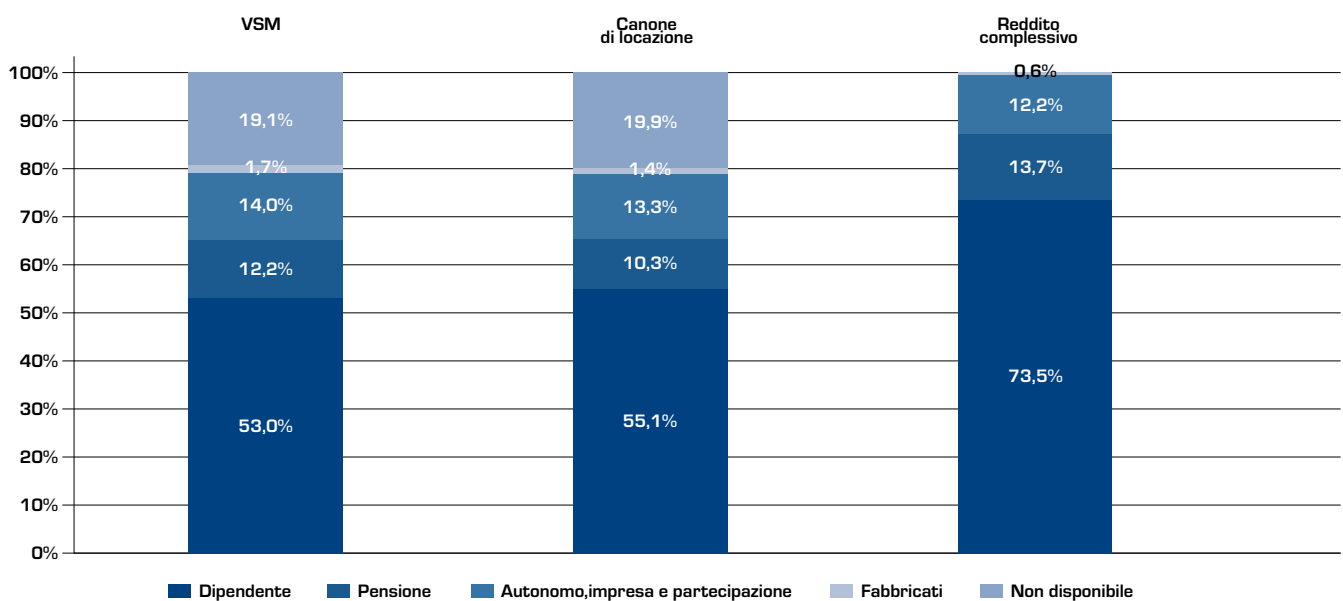
I locatari con reddito prevalente da fabbricati, nonostante abbiano un reddito complessivo più basso tra le categorie interessate, detengono in affitto le abitazioni aventi un canone medio annuo di circa 7.500 euro che è il valore più elevato tra le categorie esaminate. Gli inquilini con reddito dichiarato più alto risultano quelli con reddito da lavoro autonomo, pari a circa 28.710 euro, e detengono in affitto abitazioni con canone di locazione pari a 6.110 euro. I dipendenti e i pensionati, che sono coloro che risiedono in abitazioni in affitto con il VSM più basso tra le categorie esaminate, sostengono in media i canoni di locazione annui più bassi pari rispettivamente a 4.880 e 4.700 euro a fronte di un reddito complessivo ai fini Irpef di circa 21 mila e 20 mila euro.

Tabella 5.8 – Distribuzione del VSM, canone di locazione e reddito complessivo degli immobili locati per tipologia di reddito prevalente del locatario

Reddito prevalente	Locatari	Totale contribuenti Irpef	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef		
				Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Dipendente	2.154.801	21.167.954	1.799.920	236.602.473	109,80	10.505.167	4,88	2.154.798	45.298.918	21,02
Pensione	419.774	13.620.363	386.003	54.317.123	129,40	1.974.031	4,70	419.774	8.421.180	20,06
Autonomo, imprese partecipazione	415.723	4.693.309	356.256	62.367.422	150,02	2.541.905	6,11	261.370	7.503.104	28,71
Fabbricati	36.194	1.698.903	31.132	7.448.635	205,80	269.953	7,46	31.341	398.907	12,73
Non disponibile	776.941		598.231	85.426.417	109,95	3.791.523	4,88			
Totale	3.803.433	41.180.529	3.171.542	446.162.070	117,31	19.082.579	5,02	2.867.283	61.622.108	21,49

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Figura 5.2 – Distribuzione percentuale del VSM, canone di locazione e reddito complessivo ai fini IRPEF degli immobili locati per tipologia di reddito prevalente del locatario



La Tabella 5.9 mostra la distribuzione del VSM, del canone di locazione e del reddito complessivo per fascia di età dei locatari persone fisiche. Il numero complessivo di soggetti che sottoscrivono un contratto di affitto per un'abitazione cresce progressivamente con l'aumentare dell'età dei locatari raggiungendo il livello massimo per la categoria compresa tra i 31 e i 50 anni. La Tabella, invece, mostra che la categoria dei contribuenti che risiede maggiormente in affitto è quella compresa tra i 21 e i 30 anni (20,3% del totale contribuenti di tale fascia) seguita dai contribuenti con età compresa tra i 31 e i 50 anni (13%) e fino ai 20 anni (11%). Con il crescere dell'età sono sempre meno i contribuenti che risiedono in affitto, il 6,4% dei contribuenti con età compresa tra 51 e 70 anni e solo il 3,2% degli ultrasessantenni.

Il VSM aumenta al crescere dell'età degli inquilini con un valore massimo di 140,2 mila euro per la fascia di età oltre i 70 anni. Il canone annuo medio è in controtendenza rispetto al VSM, in quanto il valore di affitto annuo più elevato, pari a 5.390 euro, è pagato dagli inquilini con età inferiore ai 20 anni a fronte di un reddito complessivo annuo di soli 6.330 euro. Tra questa tipologia di locatari rientrano gli studenti universitari fuori sede che hanno come oggetto del contratto di affitto singole stanze all'interno di unità abitative più grandi. Per gli inquilini con età compresa tra i 21 e i 30 anni il reddito complessivo più che raddoppia rispetto alla fascia di età precedente, essendo pari a 15.890 euro, ma sottoscrivono canoni di locazione annui di circa 4.660 euro, il valore più basso tra le fasce di età considerate. A parte per la prima fascia di età (fino ai 20 anni) il canone annuo medio aumenta al crescere del reddito complessivo ai fini Irpef fino alla categoria di inquilini con età compresa tra i 51 e 70 anni per scendere nuovamente per i locatari oltre i 70 anni che a fronte di un reddito complessivo pari a 21,6 mila euro hanno un canone pari a 4.930 euro.

Tabella 5.9 – Distribuzione del VSM, del canone di locazione e del reddito complessivo per fascia di età dei locatari persone fisiche

Fascia di età	Locatari	Totale contribuenti Irpef	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef		
				Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Fino a 20	76.455	693.223	42.826	7.338.255	95,98	411.995	5,39	22.460	142.182	6,33
Da 21 a 30	855.117	4.212.328	593.244	78.874.007	92,24	3.981.854	4,66	583.962	9.280.237	15,89
Da 31 a 50	1.689.832	12.949.436	1.452.636	198.401.304	117,41	8.591.407	5,08	1.336.601	28.424.017	21,27
Da 51 a 70	872.114	13.571.346	791.879	118.083.350	135,40	4.568.451	5,24	659.318	18.034.237	27,35
Oltre 70	309.915	9.754.196	290.969	43.465.154	140,25	1.528.871	4,93	264.942	5.741.435	21,67
Totale	3.803.433	41.180.529	3.171.554	446.162.070	117,31	19.082.579	5,02	2.867.283	61.622.108	21,49

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

La distribuzione per area geografica (Tabella 5.10) evidenzia che la regione in cui il canone di locazione medio annuo è più elevato è il Lazio con un valore pari a 6.740 euro mentre il canone medio più basso si riferisce alla regione Piemonte con 4.170 euro. È interessante notare come nelle regioni del Centro e del Sud l'incidenza del canone medio annuo sul totale del reddito complessivo dichiarato è superiore alla media nazionale (23,3%) per tutte le regioni in quanto presentano valori superiori al 24% con eccezione dell'Umbria dove tale rapporto è pari al 23,2%. Al contrario, nelle regioni del Nord Italia tale incidenza è inferiore alla media nazionale per tutte le regioni con eccezione del Trentino Alto-Adige dove il rapporto canone annuo medio e reddito complessivo dichiarato dagli inquilini è del 25,9%, della Valle d'Aosta pari al 23,7% e della Liguria con 24,2%. Le regioni dove risiedono i locatari di abitazioni con VSM medi più elevati sono il Lazio (162 mila euro), il Trentino (176 mila euro) e la Liguria (149 mila euro).

Tabella 5.10 – Distribuzione del VSM, canone di locazione e reddito complessivo per regione di residenza dei locatari persone fisiche

Regione di residenza	Locatari	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef		
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Abruzzo	57.502	48.819	5.620.951	97,75	260.165	4,52	54.132	985.705	18,21
Basilicata	18.433	15.440	1.784.076	96,79	80.513	4,37	17.460	304.541	17,44
Calabria	49.525	42.136	4.896.101	98,86	215.576	4,35	46.370	780.045	16,82
Campania	233.240	210.784	32.357.556	138,73	1.151.030	4,93	219.496	4.029.252	18,36
Emilia Romagna	301.861	246.221	32.885.882	108,94	1.460.895	4,84	288.778	6.350.641	21,99
Friuli Venezia Giulia	54.182	45.252	4.924.176	90,88	249.095	4,60	51.837	1.121.260	21,63
Lazio	277.253	233.397	45.076.518	162,58	1.869.188	6,74	259.364	6.220.562	23,98
Liguria	99.534	88.848	14.877.612	149,47	504.925	5,07	93.755	1.960.642	20,91
Lombardia	565.671	481.183	66.647.462	117,82	3.056.978	5,40	536.610	14.008.203	26,11
Marche	80.037	66.745	8.190.800	102,34	361.089	4,51	76.230	1.438.112	18,87
Molise	10.485	8.930	1.000.026	95,38	46.637	4,45	9.839	174.258	17,71
Piemonte	309.553	267.761	28.053.752	90,63	1.292.370	4,17	293.926	6.324.269	21,52
Puglia	146.620	123.239	14.993.690	102,26	643.478	4,39	138.615	2.311.870	16,68
Sardegna	49.093	42.082	5.773.739	117,61	246.161	5,01	46.201	840.991	18,20
Sicilia	168.564	145.299	16.963.408	100,63	750.831	4,45	158.983	2.713.034	17,06
Toscana	198.721	164.141	26.399.882	132,85	1.097.708	5,52	187.062	3.851.572	20,59
Trentino Alto Adige	33.812	29.716	5.960.413	176,28	184.957	5,47	32.554	686.886	21,10
Umbria	43.458	37.981	4.205.095	96,76	187.055	4,30	41.126	763.489	18,56
Valle d'Aosta	10.130	9.099	1.312.498	129,57	46.064	4,55	9.694	185.868	19,17
Veneto	283.283	234.853	30.166.128	106,49	1.332.502	4,70	270.936	5.742.954	21,20
Mancante/errata	812.476	629.628	94.072.306	115,78	4.045.363	4,98	34.315	827.952	24,13
Totale	3.803.433	3.171.542	446.162.070	117,31	19.082.579	5,02	2.867.283	61.622.108	21,49

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Infine, la Tabella 5.11 mostra la distribuzione del VSM, del canone di locazione e del reddito complessivo per classe di reddito dei locatari persone fisiche. La maggior parte degli inquilini dichiara un reddito inferiore ai 26 mila euro (il 63% del totale) e al crescere del reddito il numero di contratti di locazione diminuisce, riflettendo la circostanza che soggetti con maggior reddito e ricchezza tendono ad acquistare immobili più che a prenderli in affitto. Se si escludono gli inquilini con reddito complessivo inferiore o pari zero al crescere del reddito aumentano anche il VSM e il canone annuo di locazione.

Gli inquilini con un reddito complessivo ai fini Irpef pari a zero sono poco più di 150 mila e sono quei contribuenti con un reddito esente sul modello CU o il quadro dei minimi (LM) sul modello Redditi.

Per i redditi più bassi, in particolare per i locatari con redditi fino a 10 mila euro, la percentuale della spesa per canoni è del 91%, mentre questo peso diminuisce al crescere del reddito degli inquilini con il valore più basso pari a 6,6% per la categoria di soggetti con redditi oltre i 75 mila euro. Il canone di locazione medio più basso è versato dai locatari con reddito fino a 10 mila (4.510 euro annui) mentre gli inquilini che hanno redditi oltre i 75 mila euro pagano il canone di locazione medio annuo più alto pari a quasi 11.220 euro.

Tabella 5.11 – Distribuzione del VSM, canone di locazione e reddito complessivo per classe di reddito dei locatari persone fisiche

Reddito complessivo ai fini Irpef	Locatari	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Reddito complessivo ai fini Irpef		
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Minore di 0	686	649	182.400	265,89	6.801	9,91	686	-5.151	-7,51
Uguale a 0	159.209	134.551	21.300.437	133,79	903.082	5,67			0,00
Fino a 10.000	814.538	655.612	86.094.264	105,70	3.674.306	4,51	814.538	4.037.970	4,96
Da 10.000 a 26.000	1.420.592	1.219.223	152.367.900	107,26	6.635.538	4,67	1.420.592	25.378.458	17,86
Da 26.000 a 55.000	511.727	448.586	68.753.710	134,36	2.904.291	5,68	511.727	17.325.043	33,86
Da 55.000 a 75.000	51.008	47.460	10.377.538	203,45	395.613	7,76	51.008	3.252.346	63,76
Oltre 75.000	68.732	67.242	21.659.404	315,13	771.425	11,22	68.732	11.633.441	169,26
Non disponibile	776.941	598.231	85.426.417	109,95	3.791.523	4,88			
Totale	3.803.433	3.171.554	446.162.070	117,31	19.082.579	5,02	2.867.283	61.622.108	21,49

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

5.3.2 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATARI PERSONE NON FISICHE

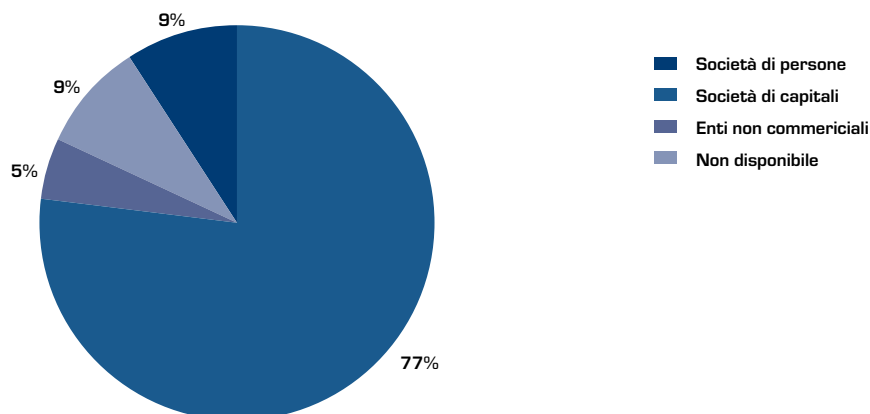
La Tabella 5.12 riporta la distribuzione del VSM, del canone di locazione e del volume di affari per natura giuridica dei locatari persone non fisiche. Complessivamente i locatari persone non fisiche che locano abitazioni sono pari a 67.434 e sostengono un canone di locazione annuo medio pari a 28.250 euro. Circa il 73% dei locatari persone non fisiche risultano società di capitali con un volume di affari medio di circa 22,5 milioni di euro. Le società di capitali affittano circa 104 mila unità abitative, il 77% degli immobili totali (Figura 5.3), con un VSM medio di 493 mila euro e un canone annuo medio di circa 31 mila euro. Il 12% dei locatari risultano essere società di persone con un volume di affari medio di circa 831 mila euro. Tali società affittano circa 12.893 unità abitative, il 9% degli immobili totali, con un VSM medio di 330 mila euro e un canone annuo medio di circa 19 mila euro. Infine, il 4% dei locatari risultano enti non commerciali con un volume di affari medio di 5,1 milioni di euro. Essi affittano poco più di 6 mila unità abitative, il 5% degli immobili totali, con un VSM medio di 467 mila euro e un canone annuo medio di circa 25.430 euro.

Tabella 5.12 – Distribuzione dei locatari PNF, del numero degli immobili abitativi locati, del VSM, del canone di locazione e del volume d'affari per natura giuridica

Natura giuridica	Locatari	Immobili abitativi	VSM		Canone di locazione		Volume d'affari		
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Società di persone	8.517	12.893	2.805.568	329,41	160.818	18,88	7.953	6.615.436	831,82
Società di Capitali	48.996	104.415	24.156.183	493,02	1.516.171	30,94	46.283	1.040.058.759	22.471,72
Enti non commerciali	2.625	6.227	1.227.456	467,60	66.761	25,43	907	4.650.513	5.127,36
Non disponibile	7.296	12.066	2.887.018	395,70	161.353	22,12			
Totale	67.434	135.601	31.076.226	460,84	1.905.104	28,25	55.143	1.051.324.708	19.065,42

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

Figura 5.3 – Distribuzione percentuale degli immobili abitativi locati per natura giuridica del locatario



La distribuzione per area geografica (Tabella 5.13) evidenzia che la regione in cui il canone di locazione medio annuo è più elevato è il Friuli Venezia Giulia con un valore pari a 45.200 euro mentre il canone medio più basso si riferisce al Molise con 16.990 euro. È interessante notare come nelle regioni del Nord il canone medio annuo è superiore alla media nazionale, pari a 28.250 euro, con eccezione di Liguria (23.320 euro) e Piemonte (25.470 euro) mentre le regioni del Centro e del Sud sono tutte inferiori alla media nazionale con eccezione di Toscana (33.430 euro), Lazio (32.430 euro) e Sardegna (30.080 euro). Analizzando il VSM medio delle abitazioni dei locatari società e degli enti non commerciali si nota un'ampia variabilità sul territorio nazionale in quanto si passa da valori estremamente bassi come quello del Molise pari a circa 210 mila euro a valori molto elevati come quelli di Lazio (667 mila euro) e Friuli Venezia Giulia (600 mila euro).

Tabella 5.13 – Distribuzione del VSM, del canone di locazione e del volume di affari per regione di domicilio fiscale dei locatari persone non fisiche

Regione domicilio fiscale	Locatari	Immobili abitativi	Valore VSM		Canone di locazione			Volume d'affari	
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Abruzzo	1.015	2.126	300.771	296,33	25.389	25,01	922	11.119.816	12.060,54
Basilicata	393	744	106.951	272,14	8.855	22,53	350	1.756.946	5.019,85
Calabria	913	1.627	192.094	210,40	15.763	17,26	805	1.521.006	1.889,45
Campania	5.993	8.819	2.174.878	362,90	115.680	19,30	5.445	19.829.279	3.641,74
Emilia Romagna	4.411	10.342	1.981.746	449,27	157.544	35,72	4.125	94.240.912	22.846,28
Friuli Venezia Giulia	934	3.038	560.303	599,90	42.216	45,20	883	22.741.497	25.754,81
Lazio	8.742	16.316	5.836.127	667,60	283.524	32,43	7.860	222.702.283	28.333,62
Liguria	1.375	2.593	624.763	454,37	32.069	23,32	1.284	15.510.871	12.080,12
Lombardia	12.685	26.760	6.648.491	524,12	405.259	31,95	11.893	365.697.040	30.748,93
Marche	1.097	2.295	363.000	330,90	24.286	22,14	994	10.427.371	10.490,31
Molise	232	372	48.787	210,29	3.941	16,99	206	538.631	2.614,71
Piemonte	4.005	8.573	1.372.858	342,79	101.988	25,47	3.648	90.518.018	24.813,05
Puglia	2.922	5.434	760.332	260,21	62.027	21,23	2.635	13.389.493	5.081,40
Sardegna	1.078	2.763	539.611	500,57	32.430	30,08	971	13.176.521	13.570,05
Sicilia	4.119	7.028	1.081.994	262,68	82.747	20,09	3.594	9.063.383	2.521,81
Toscana	3.466	7.257	2.045.291	590,10	115.859	33,43	3.201	47.979.068	14.988,77
Trentino Alto Adige	1378	2924	779.872	565,94	41.548	30,15	1300	19.232.477	14.794,21
Umbria	650	1.306	188.946	290,69	14.230	21,89	576	5.496.767	9.543,00
Valle d'Aosta	264	712	129.536	490,67	7.848	29,73	249	2.356.626	9.464,36
Veneto	4.466	12.506	2.452.856	549,23	170.546	38,19	4.202	84.026.703	19.996,84
Mancante/errata	7.296	12.066	2.887.018	395,70	161.353	22,12			
Totale	67.434	135.601	31.076.226	460,84	1.905.104	28,25	55.143	1.051.324.708	19.065,42

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

La Tabella 5.14 mostra la distribuzione del VSM, del canone di locazione e del volume di affari per settore di attività dei locatari persone non fisiche. I locatari persone non fisiche svolgono attività principalmente nel settore dei servizi, in quanto il 43% delle società e degli enti non commerciali appartengono a tale settore di attività e detengono contratti di affitto che corrispondono al 48% del totale. I canoni di locazione più elevati sono pagati dai locatari che appartengono al settore dei servizi con circa 33,5 mila euro e al settore della pubblica amministrazione e della sanità con circa 35 mila euro. I canoni di locazione più bassi, invece, sono versati dai locatari appartenenti al settore delle costruzioni con circa 17.140 euro e al settore dell'agricoltura e della pesca con 18.760 euro.

Questa tendenza è confermata anche dall'analisi del VSM. Infatti i valori più alti si riferiscono ai locatari che appartengono al settore della PA e della sanità e a quella dei servizi, unici sopra la media nazionale, mentre le abitazioni in affitto con VSM minore sono dei locatari dei settori delle costruzioni e dell'agricoltura e pesca. Si fa presente che il numero dei locatari a cui non è stato abbinato alcuna dichiarazione in tale tabella è superiore alle precedenti in quanto per 52 soggetti non è stato possibile risalire al codice del settore di attività produttiva.

Tabella 5.14 – Distribuzione del VSM, del canone di locazione e del volume di affari per settore di attività produttiva dei locatari persone non fisiche

Codice settore	Locatari	Immobili abitativi	VMS		Canone di locazione			Volume d'affari	
			Ammontare	Media	Ammontare	Media	Frequenza	Ammontare	Media
Agricoltura e pesca	970	1.678	268.749	277,06	18.195	18,76	904	6.718.149	7.431,58
Costruzione ed estr. minerali	6.194	10.646	1.819.342	293,73	106.162	17,14	6.043	36.388.335	6.021,57
Industria	8.049	15.931	3.164.635	393,17	226.201	28,10	7.899	501.768.209	63.523,00
Commercio e trasporti	9.645	13.755	3.093.487	320,73	203.463	21,10	9.340	312.966.579	33.508,20
Sanità, PA, Istruzione	6.380	16.739	3.181.804	498,72	223.327	35,00	4.752	17.807.547	3.747,38
Servizi	28.848	64.712	16.638.185	576,75	965.193	33,46	26.205	175.675.888	6.703,91
Non disponibile	7.348	12.140	2.910.023	396,03	162.562	22,12			
Totale	67.434	135.601	31.076.226	460,84	1.905.104	28,25	55.143	1.051.324.708	19.065,42

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

5.4 UN'ANALISI EMPIRICA DELLA DOMANDA DI ABITAZIONI IN LOCAZIONE IN ITALIA

Come già rilevato nei paragrafi precedenti, il settore delle locazioni gioca un ruolo fondamentale nel mercato immobiliare, tenuto conto anche della rilevante incidenza degli immobili locati sugli immobili posseduti da persone fisiche (Capitolo 1 - Tabella 1.2). Le determinanti della scelta di prendere in affitto un immobile piuttosto che acquistarlo possono riflettere diversi fattori: la domanda di immobili in locazione può infatti essere influenzata da alcune caratteristiche socio-economiche dei soggetti, come la ricchezza economica, l'età, il grado di istruzione o la tipologia di impiego; può inoltre dipendere anche dal costo degli affitti, dai prezzi di vendita degli immobili e da altre caratteristiche del mercato immobiliare. Un ulteriore fattore è costituito dall'avversione al rischio e dalle preferenze delle famiglie, nonché dal grado di protezione che la regolamentazione assicura ai locatari. Stimare l'impatto di questi fattori sulle scelte delle famiglie è quindi importante per analizzare la dinamica delle locazioni e per valutare l'efficacia delle politiche di contrasto al disagio abitativo adottate in un determinato territorio⁷.

Diversi studi⁸ dimostrano inoltre che interventi pubblici in favore del mercato immobiliare possono essere giustificati dagli importanti effetti di *spillover* sul sistema economico. L'introduzione di agevolazioni dirette ai soggetti in affitto può ad esempio essere motivata dagli effetti positivi che il mercato delle locazioni può generare sul mercato del lavoro, dal momento che gli affitti si riflettono sulla mobilità dei lavoratori. Infatti, un basso tasso di proprietà degli immobili è associato a una più alta mobilità dei lavoratori e, di conseguenza, a una minore disoccupazione.

Inoltre, un mercato delle locazioni efficiente consentirebbe di limitare gli effetti negativi di un mercato del credito imperfetto. Infatti, se il mercato del credito presenta delle frizioni, i piani di consumo di una famiglia sono limitati dal reddito e dalla ricchezza attualmente disponibili e, in particolare, l'acquisto della casa è influenzato dai vincoli di indebitamento. Le limitazioni sui rapporti prestito/valore dell'immobile implicano che, per ottenere un mutuo residenziale, una famiglia deve aver accumulato risparmi sufficienti per dare un acconto⁹. Un mercato delle locazioni efficiente ha quindi effetti positivi sia per soddisfare l'immediato bisogno abitativo delle famiglie, in particolare di quelle più giovani, sia per accumulare la liquidità necessaria per affrontare l'acquisto futuro della propria abitazione.

In Italia sono state adottate politiche per la casa, a partire dagli anni '90, volte a rilanciare il mercato degli affitti e a ridurre la spesa pubblica e l'intervento statale. Le politiche abitative sono state trasferite dal livello statale a quello regionale con il D.lgs. 112/98. Inoltre, con la Legge 560/93 il patrimonio edilizio residenziale pubblico è stato progressivamente alienato ed è stato abolito il prelievo che ne assicurava il finanziamento (GESCAL). Infine, con la Legge 431/98 il mercato degli affitti è stato liberalizzato ed è stato introdotto un sistema di contributi monetari per il pagamento dei canoni a favore delle famiglie più deboli¹⁰.

Nell'anno 2020, tra i principali strumenti destinati ad attenuare il disagio abitativo si ricordano:

- **edilizia residenziale pubblica:** l'offerta diretta di alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato; nonostante la progressiva riduzione del numero di alloggi e il basso turnover, ciò rappresenta ancora lo strumento tradizionale di politica abitativa a sostegno delle fasce più deboli;
- **contributi economici per il pagamento dei canoni di locazione:** introdotti con le riforme degli anni '90, l'efficacia dello strumento si è ridotta a causa della riduzione delle risorse stanziare; tra questi si ricordano il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (220 milioni di euro nel 2020) e il Fondo inquilini morosi incolpevoli (9,5 milioni di euro per il 2020)¹¹; questi fondi non sono stati confermati dalla Legge di Bilancio per l'anno 2023;
- **agevolazioni fiscali¹²:** la cedolare secca, sia nella sua forma a regime sia nella sua forma ridotta, rappresenta un incentivo fiscale di cui possono usufruire i locatori stimolando così per l'offerta di immobili in locazione.

In linea con i principali studi presenti in letteratura, si assume che la domanda di immobili abitativi in locazione dipenda sostanzialmente da due gruppi di variabili:

- a) **le caratteristiche individuali delle famiglie:** genere degli individui appartenenti al nucleo familiare e numero di componenti, età, nazionalità di appartenenza, stato civile, titolo di studio e tipologia di occupazione;
- b) **le caratteristiche delle politiche di contrasto al disagio abitativo:** l'esistenza di contributi finanziari a sostegno del mercato degli affitti, la tipologia di contratto agevolato di locazione, la presenza sul territorio di edifici di edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, per controllare i fattori specifici che caratterizzano il mercato delle locazioni di ogni regione, sono inserite nel modello alcune specifiche variabili tra cui il PIL pro capite regionale, la percentuale di popolazione residente in aree rurali, la durata in giorni dei procedimenti giudiziari, il rapporto tra il VSM medio e il canone di locazione medio e l'incidenza delle abitazioni principali sul totale abitazioni¹³.

Analisi empirica e descrizione dati

Le caratteristiche delle famiglie in locazione e l'efficacia delle politiche a favore del mercato delle locazioni sono state stimate mediante un modello *logit* dove la variabile dipendente è pari ad 1 se l'individuo osservato è locatario, 0 nei casi di possesso dell'immobile differente dalla locazione (ad esempio, proprietà, usufrutto, uso gratuito e altri diritti di possesso). Seguendo l'approccio proposto da Andrews e Caldera Sánchez (2011) la probabilità che un individuo sia locatario è stimata attraverso il seguente modello:

$$\text{Logit} [\text{Pr} (\text{affitto}=1)_{hi}] = \alpha + \phi H_{hi} + \beta P_i + \Gamma C_i + e_{hi}$$

dove *logit* indica la probabilità di essere affittuario rispetto alla probabilità di non esserlo, α è l'intercetta, h è il pedice che denota la famiglia ed i la regione di appartenenza. Le variabili esplicative sono H_{hi} , ovvero le caratteristiche delle famiglie, P_i che rappresenta le caratteristiche del mercato delle locazioni e politiche regionali a favore della riduzione del disagio sociale ed, infine, C_i , che è l'insieme di variabili di controllo che catturano le caratteristiche regionali. Il termine di errore e_{hi} è clusterizzato per regione e cattura tutti i fattori non osservati che influenzano la probabilità di essere locatario¹⁴.

In un contesto come quello italiano, caratterizzato da un'alta propensione a scegliere di risiedere in un'abitazione di proprietà, le politiche hanno un impatto positivo sul mercato immobiliare se sono in grado di incrementare la probabilità che un soggetto scelga di abitare in un immobile in locazione.

Il modello *logit* è stato stimato usando dei dati *cross-section* per l'anno 2020. I dati si riferiscono a 5.951¹⁵ soggetti identificati come capo-famiglia dei nuclei familiari che hanno risposto al questionario Banca d'Italia "Bilanci delle famiglie italiane nel 2020" (Bdl). In particolare, sono stati identificati come soggetti capo-famiglia coloro che percepiscono il reddito maggiore all'interno del nucleo familiare. Le variabili che esprimono le caratteristiche regionali sono state raccolte da differenti fonti informative come il database Istat (ISTAT), la Banca dati integrata immobiliare del Dipartimento delle Finanze (DF) e altre fonti istituzionali (e.g. decreti del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) per i fondi di sostegno¹⁶).

La Tabella 5.15 riporta una sintesi delle variabili utilizzate nella specificazione del modello.

Tabella 5.15 – Variabili utilizzate nel modello e rispettive caratteristiche principali (fonte dei dati, numero di osservazioni, valore medio, deviazione standard, valore minimo e valore massimo)

Variabile	Fonte	Oss.	Media	Dev. Std.	Min	Max
Locatario	Bdl	5.951	0,124	0,33	0	1
Caratteristiche individuali:						
Genere	Bdl	5.951	1,471	0,499	1	2
Cittadinanza	Bdl	5.951	1,017	0,129	1	2
Stato civile	Bdl	5.951	1,815	1,035	1	4
Titolo studio	Bdl	5.951	4,089	1,581	1	6
Tipologia nucleo familiare	Bdl	5.951	2,366	1,068	1	4
Classe età	Bdl	5.951	3,62	1,486	1	5
Status lavorativo	Bdl	5.951	4,854	2,045	1	7
N. percettori reddito nel nucleo familiare	Bdl	5.951	1,547	0,498	1	2
Caratteristiche della Regione:						
PIL pro capite (migliaia di euro)	ISTAT	19	26,75	7,02	17,09	36,58
% popolazione zone rurali su popolazione totale	ISTAT	19	0,263	0,124	0,116	0,727
% di ABP su abitazioni totali	DF	19	0,541	0,046	0,322	0,609
Rapporto VSM medio / canone locazione medio (per immobile)	DF	19	22,77	2,47	18,44	31,86
Durata dei procedimenti giudiziari (giorni)	ISTAT	19	402,1	149,1	163	811
Politiche abitative per Regione:						
Fondo sostegno pro capite ex L. n. 431/98 (euro)	MIT	19	3,84	0,8	2,77	10,51
Fondo morosi pro capite ex D.L. n. 102/13 (euro)	MIT	19	0,16	0,06	0,04	0,24
% abitazioni possedute dai Comuni su abitazioni totali	DF	19	0,013	0,005	0,007	0,024
% abitazioni possedute da ATER su abitazioni totali	DF	19	0,012	0,006	0,001	0,033
% abitazioni canone concordato su abitazioni locate totali	DF	19	0,257	0,118	0,05	0,477
% abitazioni canone studenti su abitazioni locate totali	DF	19	0,025	0,015	0,003	0,092
% abitazioni cedolare secca (21%) su abitazioni locate totali	DF	19	0,401	0,129	0,149	0,638

Le variabili riferite al singolo capo-famiglia del nucleo sono variabili categoriali desunte direttamente dal questionario Banca d'Italia; le variabili che si riferiscono alle caratteristiche regionali e alle politiche abitative sono espresse in termini di logaritmo per evitare che le forti differenze di scala delle variabili creino distorsioni nei coefficienti stimati.

La stima del modello *logit*, basata sui dati sopra descritti, genera i coefficienti riportati nella Tabella 5.16. Le prime due colonne indicano i tradizionali risultati della stima di un modello *logit*; l'ultima colonna mostra gli effetti marginali delle variabili esplicative sulla probabilità di un soggetto di essere un locatario. In altre parole, le prime due colonne hanno lo scopo di evidenziare la direzione e la significatività statistica della relazione tra ciascuna variabile esplicativa e la variabile dipendente, mentre le indicazioni utili a valutare l'impatto della variazione unitaria del regressore sulla probabilità di essere locatario, stimato tenendo gli altri regressori fissati alla loro media, sono riportate nell'ultima colonna. I consueti test diagnostici hanno inoltre consentito di verificare la corretta specificazione del modello che non ha omesso variabili rilevanti e mostra un buon grado di performance predittiva (l'area al di sotto della curva ROC risulta pari al 75%).

Il modello descritto stima una probabilità di essere locatario del 9,6%, leggermente inferiore alla media campionaria (12,4% in Tabella 5.16). Riportando i dati campionari all'universo della popolazione italiana con gli opportuni pesi, la probabilità che una famiglia sia in affitto è di circa il 12%.

Osservando i risultati della Tabella 5.16, si possono evincere una serie di informazioni sulle caratteristiche individuali dei soggetti che sono identificati come locatari. In linea con le attese, il legame tra la probabilità di risiedere in una abitazione presa in locazione dipende essenzialmente dal reddito e dalla ricchezza dell'individuo. In presenza di un livello di reddito/ricchezza elevato, la probabilità di essere un locatario si riduce e viceversa. Questa relazione, che è implicita in tutti i regressori individuali presentati, appare evidente con riferimento al numero di percettori di reddito all'interno del nucleo: quando il numero dei percettori aumenta, la probabilità di essere locatari si riduce¹⁷.

Nel dettaglio, i cittadini stranieri hanno una maggiore probabilità di essere locatari rispetto ai cittadini italiani: questo risultato appare coerente con la letteratura che collega la scarsa partecipazione al mercato delle compravendite immobiliari a un basso grado di integrazione socio-economica dei cittadini stranieri¹⁸.

Il titolo di studio assume una rilevanza statisticamente significativa quando si considerano gli individui che hanno conseguito almeno il diploma: la probabilità di essere in affitto risulta minore per i soggetti in possesso di diploma di scuola media superiore e per i laureati. Invece, per gli individui che hanno livelli di educazione più bassi non emerge una relazione significativa tra il livello di educazione e la probabilità di optare per un immobile in affitto. Ciò appare in linea con i risultati della letteratura che mostrano che il livello di formazione incide positivamente sul "reddito permanente", considerato la proxy più affidabile della ricchezza di un individuo¹⁹.

La qualifica lavorativa rappresenta una variabile statisticamente significativa e indica che gli individui con incarichi dirigenziali sono quelli che mostrano una probabilità minore rispetto agli operai di scegliere una locazione. Seguono i pensionati, gli imprenditori e gli impiegati. I soggetti non occupati hanno una probabilità minore rispetto agli operai di risiedere in un'abitazione in locazione: tale risultato appare legato alla circostanza che all'interno del *dataset* in esame sono indicati con un valore Y pari a 0 (non locatari) non solo i proprietari di immobili ma anche gli individui domiciliati presso l'immobile ad altro titolo, come ad esempio il possesso gratuito dell'immobile. Gli operai, che rappresentano la categoria di riferimento, hanno la maggiore probabilità di essere locatari. Le motivazioni alla base di questa differenziazione tra qualifiche lavorative sono le stesse che giustificano le differenze tra il livello di istruzione dei soggetti.

La struttura del nucleo familiare incide in misura significativa sulla probabilità di essere una famiglia che vive in locazione o meno: le famiglie con due componenti hanno infatti una probabilità maggiore di risiedere in abitazioni in affitto rispetto alle famiglie mononucleari. Per i nuclei più numerosi (più di 3 componenti) non vi è alcuna relazione statisticamente significativa. L'età assume rilievo quando si considera la classe tra i 35 ed i 44 anni. La probabilità di risiedere in abitazioni in affitto è infatti maggiore per gli individui in questa fascia d'età rispetto alla classe di età "inferiore a 35 anni". Le altre fasce di età non sembrano avere un effetto significativo sulla variabile dipendente. La relazione descritta tra la probabilità di essere locatario e la dimensione del nucleo familiare e l'età del capo famiglia può riflettere l'esistenza di vincoli finanziari per l'acquisto della casa delle categorie statisticamente significative: i soggetti tra i 35 e i 44 anni e i nuclei familiari di due persone²⁰.

Tabella 5.16 – Risultati della stima (coefficienti, t-statistics e margini)

<i>Locatario (0-no; 1-sì)</i>	<i>Coeff. (1)</i>	<i>T-stat. (2)</i>	<i>Marg. (3)</i>
Costante	4,074**	(-2,52)	9,60%
Caratteristiche individuali:			
Genere: 1 – uomo			
Genere: 2 – donna	-0,021	(-0,34)	-0,20%
Cittadinanza: 1 - italiana			
Cittadinanza: 2 - straniera	1,961***	(-9,60)	32,80%
Stato civile: 1 - coniugato/a			
Stato civile: 2 - celibe/nubile	0,351*	(-1,92)	2,90%
Stato civile: 3 - separato/a divorziato/a	0,914***	(-4,82)	9,60%
Stato civile: 4 - vedovo/a	0,470***	(-3,05)	4,10%
Titolo studio: 1 - nessun titolo			
Titolo studio: 2 - licenza elementare	-0,0279	(-0,18)	-0,40%
Titolo studio: 3 - licenza media inferiore	-0,0206	(-0,10)	-0,30%
Titolo studio: 4 - diploma media superiore	-0,813***	(-2,93)	-7,70%
Titolo studio: 5 - laurea/post-laurea	-1,055***	(-3,80)	-9,20%
N. componenti nucleo familiare: 1 componente			
N. componenti nucleo familiare: 2 componenti	0,346**	(-2,11)	3,00%
N. componenti nucleo familiare: 3 componenti	0,246	(-1,36)	2,00%
N. componenti nucleo familiare: più di 3 componenti	0,073	(-0,31)	0,60%
Classe età: 1 - inferiore a 35 anni			
Classe età: 2 - tra i 35 e i 44 anni	0,562***	(-2,91)	5,60%
Classe età: 3 - tra i 45 e i 54 anni	0,229	(-1,17)	2,00%
Classe età: 4 - tra i 55 e i 64 anni	0,035	(-0,18)	0,30%
Classe età: 5 - oltre i 64 anni	0,0669	(-0,30)	0,50%
Status lavorativo: 1 – operaio			
Status lavorativo: 2 - impiegato/insegnante	-0,457**	(-2,46)	-6,10%
Status lavorativo: 3 - dirigente/direttivo	-1,636***	(-4,86)	-14,70%
Status lavorativo: 4 – imprenditore	-0,792***	(-3,89)	-9,40%
Status lavorativo: 5 – pensionato	-1,020***	(-5,13)	-11,20%
Status lavorativo: 6 - altri non occupati	-0,794***	(-5,36)	-9,40%
N. di percettori di redditi nel nucleo familiare: 1			
N. di percettori di redditi nel nucleo familiare: più di 1	-0,765***	(-4,99)	-6,90%
Caratteristiche della Regione:			
PIL pro capite	0,0436	(-0,15)	0,40%
% popolazione zone rurali su popolazione totale	-0,542***	(-4,18)	-4,70%
% di ABP su abitazioni totali	-3,877***	(-4,11)	-33,50%
Rapporto VSM medio al mq / canone locazione medio	-1,900***	(-3,40)	-16,40%
Durata dei procedimenti giudiziari	0,643**	(-2,45)	5,60%
Politiche abitative per Regione:			
Fondo sostegno pro capite ex L. n. 431/98	0,429	(-1,25)	3,70%
Fondo morosi pro capite ex D.L. n. 102/13	-0,072	(-1,19)	-0,60%
% abitazioni possedute dai Comuni su abitazioni totali	0,512***	(-7,54)	4,40%
% abitazioni possedute da ATER su abitazioni totali	0,154***	(-3,30)	1,30%
% abitazioni canone concordato su abitazioni locate totali	0,201**	(-2,50)	1,70%
% abitazioni canone studenti su abitazioni locate totali	0,629***	(-2,60)	5,40%
% abitazioni cedolare secca (21%) su abitazioni locate totali	1,392***	(-3,50)	12,00%
<i>Numero di osservazioni: 5.951</i>			
<i>Numero di Regioni: 19</i>			
<i>t-statistics in parentesi</i>			
<i>* p < 0,1; ** p < 0,05; *** p < 0,01</i>			

Le variabili regionali impiegate per controllare i fattori specifici che caratterizzano il mercato delle locazioni di ogni regione consentono di evidenziare alcune interessanti determinanti delle scelte individuali. Mentre il reddito del singolo soggetto incide in maniera netta sulle sue decisioni abitative, il PIL pro capite della regione di residenza non sembra esercitare un impatto rilevante sulla situazione abitativa: il coefficiente di tale variabile esplicativa è infatti non significativo. Il grado di urbanizzazione di una regione influenza in maniera statisticamente significativa la probabilità di un soggetto di essere un locatario: se un soggetto risiede in una regione dove la popolazione è maggiormente concentrata nei centri rurali, è meno probabile che sia un locatario, segnalando la maggiore propensione a risiedere in case locate nei contesti urbani e la maggiore propensione a risiedere in case di proprietà nei contesti rurali. Sono state inserite due variabili per catturare la tipicità delle scelte abitative in Italia: la percentuale di abitazioni principali (ABP) sul totale delle abitazioni e il rapporto tra il “Valore stimato di mercato” medio e il canone di locazione annuo medio per immobile.

Entrambe le variabili hanno una relazione negativa molto forte e statisticamente significativa con la probabilità di essere un locatario, segnalando che all'aumentare del numero di abitazioni principali rispetto alle altre abitazioni, aumentano le nuove abitazioni di proprietà. In altre parole, viene confermata la preferenza dei cittadini italiani per l'acquisto di immobili di proprietà. Allo stesso modo, quando il rapporto tra VSM medio e canone di locazione aumenta si riduce la probabilità di essere locatario, confermando la maggiore propensione nei paesi mediterranei all'acquisto dell'abitazione anche quando il costo relativo dell'acquisto è superiore al costo della locazione dell'immobile. Infine, il grado di protezione del locatore, misurata attraverso la qualità dei sistemi giudiziari e definita con la *proxy* della lunghezza dei procedimenti amministrativi, ha un impatto positivo sulla propensione ad affittare le abitazioni. Questo risultato, ampiamente confermato in letteratura, potrebbe riflettere l'aumento dell'offerta di abitazioni in locazione nel caso in cui il locatore veda più protetta la propria posizione contrattuale.

Passando ad analizzare l'impatto delle politiche a favore della riduzione del disagio sociale, si possono raggruppare le politiche in tre macro-categorie: il sostegno finanziario per l'accesso alle locazioni abitative; la presenza di immobili ascrivibili all'ambito della edilizia residenziale pubblica; le agevolazioni fiscali dal lato dell'offerta di abitazioni in locazione.

Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e il Fondo inquilini morosi incolpevoli non sembrano avere alcun impatto significativo dal punto di vista statistico sulla domanda di immobili in locazione. Questo risultato può essere interpretato alla luce della bassa copertura degli assegni di locazione misurata come quota di popolazione che riceve gli assegni che in Italia è inferiore all'1% (come anche in Spagna e Slovenia²²). Il basso grado di utilizzo di tale strumento di sostegno è dovuto al fatto che la proprietà immobiliare risulta ampiamente diffusa nel nostro Paese. Bisogna tuttavia ricordare che elevati livelli di trasferimenti monetari ai locatari possono generare distorsioni nel mercato e incrementare il livello dei canoni di locazione dal lato dell'offerta²³ (attraverso la traslazione del trasferimento al locatore) e dal lato della domanda²⁴ (attraverso comportamenti di sovra-consumo). Inoltre, gli incentivi monetari potrebbero avere un impatto anche sul mercato del lavoro²⁵ generando una riduzione dell'offerta di lavoratori, soprattutto da parte di quegli individui che vedrebbero aumentare il proprio livello reddituale e che, quindi, sarebbero meno disposti a cercare un nuovo lavoro a causa dei maggiori livelli di tassazione che ne deriverebbero.

Lo strumento maggiormente utilizzato per contrastare le situazioni di disagio abitativo prima delle riforme degli anni '90 era la fornitura diretta di alloggi sociali agli individui che ne avevano bisogno. Anche se nel corso degli anni il ricorso agli alloggi sociali si sta riducendo, l'esercizio econometrico sembra indicare che l'offerta diretta di immobili rientranti nell'edilizia residenziale pubblica è stata una politica efficace. Nelle regioni in cui si osserva una maggiore concentrazione di immobili di proprietà dei Comuni o degli ATER sul totale degli immobili abitativi della regione, la probabilità di risiedere una casa in affitto è più elevata. Entrambe le variabili sono infatti positive e statisticamente significative, mostrando così un impatto positivo dell'edilizia



residenziale pubblica sul mercato delle locazioni. Inoltre, qualora l'ERP venga gestita dai Comuni, l'impatto è maggiore. Il ricorso a questa politica deve però essere valutato anche in un'ottica di economicità della gestione degli immobili ERP e di garanzia di standard qualitativi delle abitazioni.

Infine, viene proposta una valutazione delle agevolazioni fiscali dal lato dell'offerta di immobili da locare (la cosiddetta cedolare secca). I tre diversi regimi della misura indicano un impatto positivo sulla probabilità di risiedere in una casa in locazione: le tre variabili che descrivono l'incidenza dei contratti agevolati con la cedolare secca (al 21%), i canoni concordati e i contratti transitori per studenti rispetto al totale dei contratti di locazione mostrano un coefficiente significativo e positivo, segnalando che il ricorso alle agevolazioni fiscali incrementa la probabilità di un individuo di risiedere in un'abitazione in locazione. L'impatto positivo riflette, per un verso, gli effetti del risparmio di imposta sull'offerta di immobili in locazione (gli individui sono più propensi a locare i loro immobili in presenza di un regime fiscale di favore) e, per altro verso, la presumibile riduzione dei contratti che prima non venivano dichiarati²⁶.

Note al capitolo 5

- ¹ Il reddito disponibile comprende tutti i redditi da lavoro (le retribuzioni dei dipendenti e le retribuzioni derivanti dal lavoro autonomo); redditi privati da investimenti e immobili; trasferimenti tra famiglie; tutti i trasferimenti sociali ricevuti, comprese le pensioni.
- ² La registrazione dei contratti avviene presso l'Agenzia delle Entrate con il modello RLI (Registrazione Locazioni Immobiliari) che consente l'acquisizione in forma strutturata ed in tempo reale delle informazioni negli archivi informatici relative agli immobili locati e ai soggetti coinvolti nella locazione. L'introduzione della procedura di registrazione con il modello RLI è avvenuta nell'aprile del 2014. Solo da quella data, quindi, le informazioni acquisite relative ai contratti di locazione hanno consentito un'analisi ben più accurata rispetto a quanto è stato possibile per gli anni precedenti. La prima annualità completa, e per la quale si ritengono i dati acquisiti più robusti dopo un periodo di progressiva estensione e assestamento dell'utilizzo, è il 2015, anno nel quale si è iniziato ad ottenere anche un migliore risultato nell'incrocio dei dati.
- ³ Si tratta di quei contratti per i quali nel modello di registrazione è stato indicato una tipologia di contratto tra quelle previste per la locazione ad uso abitativo (L1, L2, L3 o L4).
- ⁴ I modelli per la registrazione dei contratti elaborati fanno riferimento al periodo 2015-2020; non sono quindi inclusi nello stock esaminato abitazioni locate con contratto registrato in un periodo antecedente l'anno 2015.
- ⁵ Non c'è obbligo di registrazione per i contratti di locazione di immobili che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno.
- ⁶ Si rammenta, tuttavia, che la rendita catastale rappresenta il reddito medio ordinario ritraibile al netto delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale e al lordo delle imposte (Articolo 9 del Regio Decreto Legge del 13 aprile 1939 n. 652).
- ⁷ Andrews, Caldera Sánchez e Johansson (2011); Andrews e Caldera Sánchez (2011); De Boer e Bitetti (2014).
- ⁸ Bourassa (1995); Oswald (1996); Andrews, Caldera Sánchez e Johansson (2011).
- ⁹ Blicke (2018).
- ¹⁰ Per una trattazione più analitica, si veda Iommi, Maitino e Ravagli (2018).
- ¹¹ Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dall'art. 11 della Legge n. 431/1998, è destinato alla concessione di contributi integrativi a favore dei conduttori appartenenti alle fasce di reddito più basse per il pagamento dei canoni di locazione. Il Fondo inquilini morosi incolpevoli è stato istituito dall'articolo 6, comma 5 del D.L. 102/2013, che prevede che tali risorse possano essere utilizzate nei Comuni ad alta tensione abitativa che abbiano avviato bandi o altre procedure amministrative, per l'erogazione di contributi in favore di inquilini morosi incolpevoli.

- ¹² Nello studio non si considerano le agevolazioni fiscali di cui all'art. 16, DPR n. 917 del 1986, che prevede una detrazione per i locatari di immobili adibiti ad abitazione principale riconosciuta e graduata in relazione all'ammontare del reddito complessivo dell'affittuario. In particolare, le detrazioni sono le seguenti:
- detrazione per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale;
 - detrazione per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale locati con contratti in regime convenzionale;
 - detrazione per canoni di locazione spettante ai giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni per l'abitazione principale;
 - detrazione per lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro.
- ¹³ Andrews, Caldera Sánchez e Johansson (2011).
- ¹⁴ È opportuno chiarire che questo modello soffre di potenziale endogeneità tra le politiche del mercato delle locazioni e la scelta di essere affittuario o meno. Tale rischio viene amplificato dalla mancanza di informazioni strutturate nel tempo, per cui i risultati dell'analisi vanno interpretati alla luce di tali considerazioni.
- ¹⁵ L'indagine "Bilanci delle famiglie italiane nel 2020" raccoglie 6.239 questionari ciascuno rappresentante un nucleo familiare. Da questo set, a causa di mancanza di informazioni complete, vengono eliminati i nuclei familiari residenti in Trentino Alto Adige.
- ¹⁶ Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione: Decreto del 6 maggio 2020 e Decreto del 12 agosto 2020, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; Fondo inquilini morosi incolpevoli: Decreto 23 giugno 2020, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
- ¹⁷ Il reddito degli individui non è presente tra le variabili esplicative per evitare problemi di collinearità tra regressori e problemi di specificazione del modello.
- ¹⁸ Gabriel e Rosenthal (2005).
- ¹⁹ Bourassa (1995).
- ²⁰ Andrews e Caldera Sánchez (2011).
- ²¹ Bourassa (1995); Burgess e Skeltys (1992).
- ²² Andrews, Caldera Sánchez e Johansson (2011).
- ²³ Laferrère e Le Blanc (2004).
- ²⁴ Haffner e Boelhouwer (2006).
- ²⁵ Immervoll et al. (2008).
- ²⁶ Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva – anno 2022.

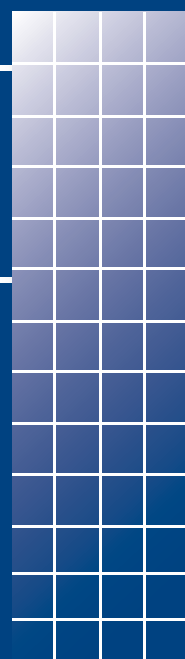
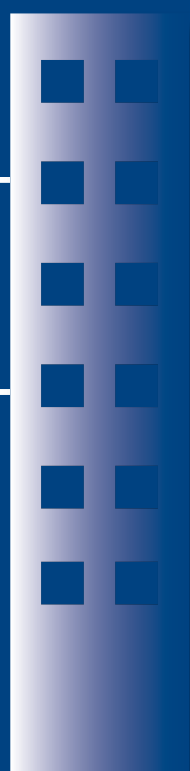
Riferimenti Bibliografici

- Andrews, D. e Caldera Sánchez, A. (2011), "Drivers of Homeownership rates in selected OECD countries", OECD Economics Department Working Papers, OECD, Paris
- Andrews, D., Caldera Sánchez, A. e Johansson, A. (2011), "Housing Markets and Structural Policies in OECD countries", OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD, Paris.
- Blickle, K. (2018), "Local banks, credit supply and house prices", Credit Supply and House Prices.
- Bourassa, S.C. (1995), "A Model of Housing Tenure Choice in Australia", Journal of Urban Economics, Vol. 37.
- Burgess, R. e Skeltys N. (1992), "The Findings of the Housing and Location Choice Survey: An Overview", National Housing Strategy Background Paper 11, Canberra.
- Commissione per la redazione della Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva, "Relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva – anno 2022"
- De Boer, R. e Bitetti, R. (2014), "A revival of the private rental sector of the housing market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands", OECD Economics Department Working Papers no. 1170
- Gabriel, S.A. e Rosenthal, S.S. (2005), "Homeownership in the 1980s and 1990s: Aggregate Trends and Racial Gaps", Journal of Urban Economics 57: pp. 101 – 127.
- Haffner, M. e Boelhouwer, P.J. (2006), "Housing Allowances and Economic Efficiency", International Journal of Urban and Regional Research Vol. 30.
- Immervoll, H., H. Jacobsen, C. Kleven, C. Thustrup Kreiner and N. Verdellin (2008), "An Evaluation of the Tax-Transfer Treatment of Married Couples in European Countries", EPRU Working Paper Series 2008/3.
- Iommi, S., Maitino, M. L., e Ravagli, L. (2018). "Le politiche regionali di contrasto al disagio abitativo. Analisi valutativa", IRPET
- Laferrère, A. e Le Blanc, D. (2004), "How Do Housing Allowances Affect Rents? An Empirical Analysis of the French Case", Journal of Housing Economics, Vol. 13.
- Oswald, A. (1996), "A Conjecture of the Explanation for High Unemployment in the Industrialised Nations: Part I", Warwick University Economic Research Paper No. 475.



6.

I BONUS EDILIZI: EVOLUZIONI RECENTI E ANALISI DEGLI EFFETTI ECONOMICI



6

I BONUS EDILIZI: EVOLUZIONI RECENTI E ANALISI DEGLI EFFETTI ECONOMICI

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica beneficiano di importanti agevolazioni fiscali, anche sotto forma di detrazione dalle imposte sul reddito commisurata a una quota delle spese sostenute per i lavori agevolati.

Già a partire dalla Legge Finanziaria del 1998, l'articolo 1 della Legge n. 449/97 ha introdotto una detrazione IRPEF sulle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con l'obiettivo di favorire l'emersione del sommerso nel settore delle costruzioni. Questa agevolazione, oggi riconosciuta come "bonus casa", ha subito nel tempo numerose proroghe e modifiche.

Nel corso degli ultimi decenni, i bonus edilizi hanno rappresentato uno strumento di politica economica e sono stati estesi alle spese sostenute per il miglioramento qualitativo degli edifici, anche sotto il profilo del consumo di energia e della sicurezza sismica. Per queste ultime agevolazioni, sono state previste alcune estensioni rispetto al precedente bonus casa: tra le spese agevolabili rientrano infatti non solo le spese sostenute su immobili a destinazione abitativa, ma anche quelle su immobili ad uso produttivo, sostenute sia dalle persone fisiche sia da altri soggetti. Le agevolazioni fiscali sono state introdotte, prorogate e potenziate nel tempo allo scopo di incentivare interventi finalizzati all'ammodernamento e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Con la stessa finalità è stato poi istituito il cd. Bonus facciate (Legge di Bilancio 2020), poi prorogato fino al 2022.

Successivamente, l'articolo 119 del Decreto Legge n. 34/2020 (c.d. Decreto Rilancio) ha introdotto il c.d. Superbonus 110 (di seguito denominato Superbonus), prevedendo una detrazione pari al 110 per cento delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione) e di misure antisismiche sugli edifici (anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici). La detrazione è ripartita dagli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022. Nella fase successiva all'emergenza innescata dallo *shock* pandemico, l'incentivo si prefigge di sostenere in chiave anticongiunturale il settore edilizio e, di conseguenza, il sistema economico italiano. Analogamente al c.d. *ecobonus*, tra gli obiettivi della misura vi è anche il miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio immobiliare e la riduzione dei consumi energetici, in linea con le direttive europee che fissano obiettivi minimi di riduzione del risparmio energetico (art. 7 Direttiva 2012/27/UE).

Inoltre, per migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni nel nostro Paese, in cui oltre il 60 per cento dello stock immobiliare, costituito da edifici pubblici e privati, è caratterizzato da elevata età media, il Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR, Componente 3, della Missione 2 -Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici) destina complessivamente 13,95 miliardi di euro alla misura del Superbonus. Sempre in materia di efficienza energetica e riqualificazione degli edifici, sono previste ulteriori risorse nazionali a carico del c.d. Fondo complementare per complessivi 6,56 miliardi di euro (di cui 4,56 specificamente destinati al Superbonus), nonché ulteriori 0,32 miliardi a valere sul programma REACT dell'UE.

I maggiori e crescenti oneri derivanti dalle misure agevolative hanno imposto nelle ultime Leggi di Bilancio una riflessione in materia di bonus edilizi con l'obiettivo di migliorare il disegno degli strumenti e assicurare una coerenza complessiva degli interventi. È stata infatti prevista una graduale riduzione e convergenza su livelli strutturali e sostenibili delle aliquote del beneficio di alcuni tipi di bonus. Una misura del beneficio molto elevata (o superiore al costo) e presidi di controllo ridotti sono connessi in generale a maggiori distorsioni che indeboliscono l'efficacia di misure che mirano ad accrescere la qualità e l'efficienza energetica del patrimonio abitativo e a sostenere il settore delle costruzioni quale attore fondamentale per la ripresa economica del Paese. In particolare, la Legge 234/2021 (Legge di Bilancio 2022) ha disposto la proroga dei bonus edilizi per un ulteriore triennio, rivedendo però, per alcune tipologie, la misura del beneficio e la platea dei potenziali beneficiari. L'obiettivo era superare alcuni aspetti distorsivi, tenuto conto che in alcuni casi la misura dell'agevolazione era superiore al costo dell'intervento sostenuto dal beneficiario (ad esempio per il Superbonus) o comunque molto elevata (come ad esempio per il Bonus facciate al 90 per cento).

Oltre che sul costo per il bilancio pubblico, aliquote così elevate hanno eliminato, o fortemente ridotto, l'interesse per i committenti a contenere il costo dei lavori di ristrutturazione. Ciò può avere determinato effetti distorsivi in una congiuntura già caratterizzata da forti rincari di molte materie prime e strozzature dell'offerta. Per il bonus facciate l'aliquota è stata ridotta al 60 per cento per il 2022. Per il Superbonus, la Legge 197/2022 (Legge di Bilancio 2023) prevede una riduzione dell'aliquota dal 110 per cento a una del 90 per cento (e ulteriori riduzioni per il 2024 e 2025), con alcune eccezioni previste dall'articolo 1 comma 894 della stessa legge. Infine, le ultime modifiche sono state introdotte dal Decreto Legge n. 11/2023, che ha eliminato la possibilità di usufruire delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito, fatta eccezione per tutti i lavori avviati o con rispettive pratiche già presentate entro il 16 febbraio 2023. La stessa Legge ha vietato la possibilità per le Amministrazioni pubbliche di essere cessionari di crediti d'imposta.

Data la rilevanza quantitativa delle agevolazioni in materia edilizia (ristrutturazione edilizia, riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica, Bonus facciate e Superbonus) e del loro impatto sul bilancio pubblico, i paragrafi seguenti ne illustrano l'evoluzione normativa e commentano le statistiche desumibili dalle analisi delle dichiarazioni dei redditi relative agli utilizzi di ciascuna agevolazione.

Oltre agli impatti diretti sulle entrate del bilancio pubblico, ulteriori valutazioni sono correlate alle valutazioni in termini di costi-benefici di tali bonus, in particolare del Superbonus, e dei possibili effetti indotti sul sistema economico nel suo complesso. Per tenere conto di questi aspetti, questo capitolo presenta un esercizio di stima degli effetti del Superbonus sulle principali variabili economiche, utilizzando un modello di *Computable General Equilibrium* (CGE). Gli effetti vengono stimati su un orizzonte temporale di dieci anni, partendo dall'anno di introduzione dell'agevolazione stessa (2020).

Nello specifico, il capitolo è articolato nei seguenti paragrafi. Il paragrafo 6.1 traccia l'evoluzione normativa e aggiorna i dati relativi alle agevolazioni per interventi di ristrutturazione edilizia, di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica; il paragrafo 6.2 è focalizzato sul Bonus facciate, presentando dati aggiornati relativi alle caratteristiche del soggetto beneficiario, alla tipologia di immobile e all'ubicazione dell'intervento edilizio; infine, il paragrafo 6.3 introduce la misura agevolativa del Superbonus, con un approfondimento della normativa di riferimento all'interno del box 6.1. Infine, nel paragrafo 6.3.1 viene presentato un esercizio di valutazione degli effetti del Superbonus sull'economia italiana con modello CGE.

6.1 AGEVOLAZIONI PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Come nelle precedenti edizioni, l'evoluzione normativa delle agevolazioni fiscali per interventi di riqualificazione degli edifici esistenti è riportata in sintesi nella Tabella 6.1; nel corso degli anni, le agevolazioni sono state oggetto di numerose modifiche in termini di quota di spesa detraibile, limiti massimi di spesa e categorie di interventi. I meccanismi di agevolazione sono poi stati sottoposti a proroghe successive fino a prevederne la stabilizzazione a regime.

Tabella 6.1 – Evoluzione normativa delle detrazioni su ristrutturazioni edilizie

Periodo	Riferimento normativo	Aliquota di detrazione	Limite Massimo
Gen. 1998 – Dic. 1999	Legge n. 449/1997	41%	77.468,53 euro* per immobile, persona e anno
Gen. 2000 – Dic. 2001	Legge n. 488/1999 e n. 388/2000	36%	77.468,53 euro* per immobile, persona e anno
Gen. 2002 – Dic. 2002	Legge n. 448/2001	36%	77.468,53 euro per immobile e persona
Gen. 2003 – Dic. 2003	Legge n. 289/2002, Art. 2, comma 5 e D.L. n. 147/2003, art. 1-bis	36%	48.000 euro per immobile e persona
Gen. 2004 – Dic. 2005	Legge n. 350/2003, D.L. n. 355/2003	36%	48.000 euro per immobile e persona
Gen. 2006 – Sett. 2006	Legge n. 266/2005	41%	48.000 euro per immobile e persona
Ott. 2006 – Giu. 2012	<ul style="list-style-type: none"> D.L. n. 223/2006, Legge n. 296/2006, n. 244/2007, n. 203/2008, n.191/2009 D.L. legge n. 201/2011 	36%	48.000 euro per immobile
Giu. 2012 – Dic. 2016	<ul style="list-style-type: none"> D.L. n. 83/2012 D.L. n. 63/2013 Legge n. 147/2013, n. 190/2014 e n. 2018/2015 	50% (e 65% su interventi di adozione misure antisismiche dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016)	96.000 euro per immobile
Gen. 2017 – Dic. 2024	<ul style="list-style-type: none"> Legge n. 232/2016, art. 1, comma 2, lettera c) Legge n. 205/2017, art. 1, comma 3, lettera b) Legge n. 145/2018, art. 1, comma 67, lettera b Legge n. 160/2019, art. 1, comma 175 Legge n. 178/2020, art. 1, comma 58 Legge n. 234/2021, art. 1, comma 37 	<ul style="list-style-type: none"> 50% per interventi di cui all'art. 16-bis del T.U. n. 917 del 1986 e all'art. 16, comma 2 del D.L. n. 63 del 2013 dal 50% con misure variabili su interventi di adozione di misure antisismiche 	96.000 euro per immobile
Gen. 2022 – Dic. 2025	Art. 119-ter del D.L. n. 34/2020 introdotto da Legge n. 234/2021, art. 1, comma 42, lett. a) e Legge n. 197/2022, art. 1, comma 365	75% per interventi di eliminazione barriere architettoniche	<ul style="list-style-type: none"> 30.000 euro per immobile (per edifici da più di 8 unità) 40.000 euro per immobile (per edifici da 2 a 8 unità) 50.000 euro per immobile per gli edifici unifamiliari o funzionalmente indipendenti

*I dati espressi in lire sono stati convertiti in euro

Le aliquote di detrazione ai fini IRPEF delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione edilizia hanno subito varie modifiche: fissate inizialmente al 41 per cento, sono passate, nel 1998, al 36 per cento per il periodo 1999-2005; nel corso del 2006 sono tornate al 41 per cento, per poi essere ridotte nuovamente al 36 per cento. Inoltre, come riportato in Tabella, le varie modifiche normative hanno determinato la variazione dei limiti massimi di spesa detraibile.

Con l'entrata in vigore del D.L. n. 83 del 2012 e con le proroghe previste dagli interventi legislativi successivi fino alla Legge n. 234 del 2021 (Legge di Bilancio per l'anno 2022), il meccanismo agevolativo è stato potenziato: le aliquote sono state fissate al 50 per cento, con un tetto massimo di 96.000 euro per unità immobiliare¹ per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 e per l'adozione di misure antisismiche. In caso

di interventi antisismici, si applicano detrazioni superiori al 50 per cento qualora sia possibile conseguire una riduzione del rischio sismico con passaggio ad una o più classi di rischio inferiori.

Inoltre, la Legge di Bilancio per l'anno 2022 (art. 1, comma 42) ha introdotto una detrazione pari al 75 per cento per le spese sostenute nell'anno 2022 per il superamento e la rimozione di barriere architettoniche in edifici già esistenti².

Con riferimento alle opere di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, anche la detrazione dall'IRPEF o dall'IRES per le spese sostenute è stata oggetto di vari interventi normativi (Tabella 6.2)³: a partire dal 2007 l'aliquota è stata pari al 55 per cento fino all'entrata in vigore del D.L. n. 63 del 2013, che ne ha incrementato la misura al 65 per cento. Tale aliquota è stata confermata per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2017. La Legge di Bilancio n. 232 del 2016 ha stabilito la ripartizione del beneficio in dieci quote annuali e ha esteso l'agevolazione fino al 31 dicembre 2021 per le spese sostenute per alcune opere di riqualificazione (ad esempio quelle relative a parti comuni di edifici condominiali) e ha previsto l'applicazione di aliquote diverse e maggiorate per tipologie specifiche di interventi.

Le Leggi di Bilancio dal 2018 al 2021⁴ hanno prorogato annualmente l'efficacia delle detrazioni d'imposta nella misura del 65 per cento (per le spese sostenute nel periodo 2018-2021) e confermato le disposizioni relative alle altre aliquote differenziate per specifiche categorie d'intervento.

L'art. 121, comma 1 del Decreto Legge n. 34 del 2020, ha introdotto, per i soggetti aventi diritto alle agevolazioni immobiliari (ex comma 2 del medesimo Decreto), la facoltà di optare, in luogo della detrazione, per uno sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore o, in alternativa, per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla medesima detrazione a favore dei fornitori o istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Tale facoltà è stata poi eliminata con l'art. 2 del Decreto Legge n.11/2023, ad eccezione degli interventi già avviati entro la data del 16 febbraio 2023 o la cui pratica sia già stata presentata entro la stessa data. Pertanto, l'agevolazione può essere fruita unicamente mediante detrazione d'imposta da parte del soggetto committente.

La Legge di Bilancio per l'anno 2022 ha previsto l'estensione al 31 dicembre 2024 del termine entro il quale i contribuenti possono fruire della detrazione del 65 per cento con riferimento a tutti gli interventi di riqualificazione energetica, compresi quelli di parti comuni degli edifici condominiali in cui si applicano aliquote variabili e maggiorate a partire dal 65 per cento. Quindi, a partire dal 1° gennaio 2025, in assenza di provvedimenti normativi che proroghino l'efficacia delle detrazioni d'imposta per tali tipologie di interventi nella misura del 65 per cento, il contribuente può ricorrere alla detrazione ordinaria del 36 per cento.

Tabella 6.2 – Evoluzione normativa delle detrazioni per risparmio energetico*

Periodo	Riferimento normativo	Aliquota di detrazione
Gen. 2007 – Giu. 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Legge n. 296/2006, n. 244/2007, n. 220/2010 • D.L. n. 201/2011, art. 4, comma 4 e D.L. n. 83/2012, art. 11, comma 2 	55%
Giu. 2013 – Dic. 2016	D.L. n. 63/2013 e successive modifiche con Legge n. 147/2013 e con Legge n. 190/2014 e n. 208/2015	65%
Da Gen. 2017	D.L. n. 63/2013 modificato dalle Leggi di Bilancio n. 232/2016, n. 205/2017, n. 145/2018, n. 160/2019, n. 178/2020 e n. 234/2021	65% e altre aliquote variabili

* a legislazione vigente dal 2025 si applica l'aliquota del 36% di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett.h) del D.P.R. n. 917/1986

L'analisi è stata effettuata sui dati estratti dalla banca dati integrata costruita attraverso il *matching* dei dati contenuti nelle dichiarazioni fiscali del 2021 (anno di imposta 2020) e i dati desunti dagli archivi catastali. Le spese per interventi di ristrutturazione edilizia, escludendo quelli su parti condominiali, sono state puntualmente incrociate con quelli dell'immobile, tenuto conto che l'indicazione degli estremi catastali è presente nella dichiarazione dei redditi dall'anno d'imposta 2011 (Modello Unico 2012). I contribuenti inclusi nell'analisi hanno presentato per il 68 per cento il Modello 730/2021 e per il restante 32 per cento il Modello Unico 2021. In particolare, le informazioni riguardanti le caratteristiche dei contribuenti sono state desunte dal quadro RP, per il Modello Unico 2021, e dal quadro E, per il Modello 730/2021, sezione III (spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, misure antisismiche e bonus verde, Bonus facciate e Superbonus) e sezione IV (spese per interventi finalizzati al risparmio energetico e Superbonus).

La Tabella 6.3 riporta i dati relativi alla distribuzione del numero degli interventi di ristrutturazione edilizia e delle spese sostenute e, in particolare, l'ammontare del beneficio fiscale usufruito nell'anno di imposta 2020 per il periodo 2011-2020. I dati riportati nella tabella non includono gli importi relativi ai lavori che fruiscono delle detrazioni antisismiche e del bonus facciate.

In base a quanto indicato nella dichiarazione per l'anno d'imposta 2020, nel periodo 2011-2020 risultano 37,1 milioni di interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali sono state sostenute spese complessivamente pari a 155,8 miliardi di euro. La spesa media indicata in dichiarazione per singolo intervento risulta di 4,2 mila euro. L'ammontare complessivo delle detrazioni fruite nell'anno d'imposta 2020 è pari a 7,6 miliardi di euro e la detrazione media annua per intervento risulta di 206 euro (Tabella 6.3). Nel 2020 si sono ridotti sia il numero degli interventi (oltre 600 mila in meno), sia la spesa sostenuta (circa 3,7 miliardi di decremento) sia, di conseguenza, l'ammontare complessivo delle detrazioni (poco meno di 180 milioni di euro).

Tabella 6.3 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia (*), anni 2011-2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)

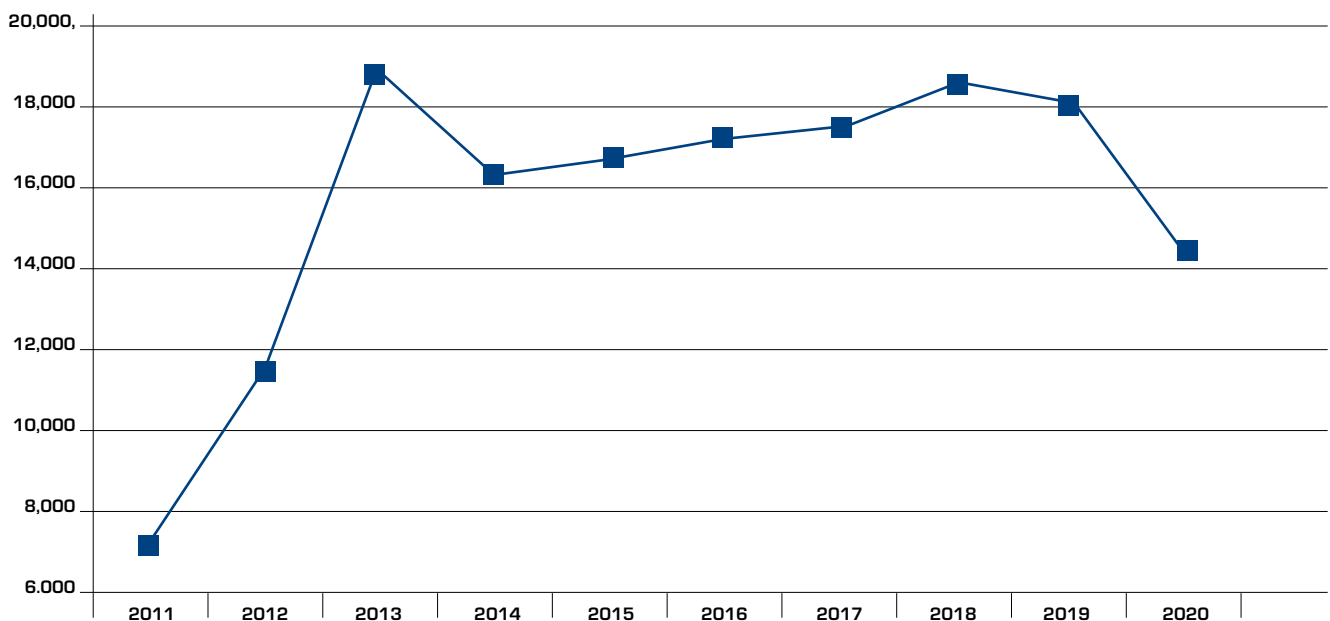
Anno di Ristrutturazione	Numero di interventi	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
2011	1.672.631	7.179.362.356	4.292	258.401.941	154
2012	3.121.321	11.474.111.258	3.676	526.169.731	169
2013	3.535.873	18.721.900.762	5.295	936.711.439	265
2014	3.524.970	16.284.426.760	4.620	814.874.847	231
2015	3.790.026	16.608.597.167	4.382	831.143.179	219
2016	4.324.202	17.219.606.124	3.982	861.805.875	199
2017	4.451.452	17.483.657.461	3.928	875.049.397	197
2018	4.446.088	18.444.419.052	4.148	921.393.907	207
2019	4.405.966	18.002.464.226	4.086	899.545.071	204
2020	3.860.939	14.365.260.448	3.721	721.556.203	187
Totale	37.133.468	155.783.805.614	4.195	7.646.651.590	206

[*] sono esclusi i lavori con bonus facciate ed antisismico

La Figura 6.1 mostra che, tra il 2011 e il 2013, la spesa per ristrutturazioni edilizie è aumentata in misura significativa, per effetto delle condizioni di maggiore favore introdotte dalla normativa che, con il Decreto Legge n. 83 del 2012, aveva disposto per la prima volta l'incremento della quota di spesa detraibile dal 36 al 50 per cento per le spese sostenute fino al 30 giugno 2013. Successivamente, fino all'anno 2019, l'ammontare delle spese per ristrutturazioni edilizie si è stabilizzato, collocandosi, comunque, su livelli superiori al periodo precedente in cui la normativa prevedeva una detrazione pari al 36 per cento.

Tra il 2019 ed il 2020 risulta una riduzione della spesa sostenuta che riflette presumibilmente l'effetto congiunto della crisi pandemica da Covid-19 (che ha determinato, ad esempio, nella prima parte del 2020, una diminuzione o sospensione temporanea delle attività economiche tra cui quelle esercitate nel settore dell'edilizia) e delle agevolazioni di maggior favore (compresa la possibilità di usufruire della cessione del credito) che sono state introdotte con il Decreto Rilancio n. 34 del 2020 in materia di Superbonus. Nel dettaglio, il Decreto in esame (e successive modifiche) ha previsto per alcuni interventi di ristrutturazione edilizia e di riduzione del rischio sismico (si veda anche la Tabella 6.7), di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del D.L. n. 63 del 2013, un incremento al 110 per cento della detrazione con la possibilità di fruire di agevolazioni alternative quali la cessione del credito e lo sconto in fattura (in tal caso gli interventi non sono più indicati in dichiarazione).

Figura 6.1 – Importo delle spese in milioni di euro per lavori di ristrutturazione edilizia, anni 2011-2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)



La Tabella 6.4 e la Figura 6.2 mostrano le distribuzioni relative alle spese e alle detrazioni per ristrutturazioni edilizie riportate nella dichiarazione del 2021 e riferite al solo 2020, ripartendole in base alle caratteristiche degli immobili (VSM, categoria catastale e classe demografica del Comune).

Le elaborazioni non includono le spese riferite ai lavori condominiali e ad immobili non abbinati con la mappa catastale. Per raggiungere un livello di integrazione dei dati soddisfacente, non è stato considerato l'intero periodo 2011- 2020 che avrebbe consentito un incrocio puntuale nel 67 per cento dei casi, ma solo l'anno 2020, in cui, su un totale di 14,4 miliardi di spese per ristrutturazioni edilizie, risultano pari a 1,7 miliardi le spese riferite a lavori condominiali e pari a 11,5 miliardi le spese riferite a immobili censiti al catasto, consentendo un'integrazione di circa il 90 per cento (escludendo i lavori condominiali). Una volta costruita la banca dati attraverso il *matching*, sono state analizzate le caratteristiche dell'immobile oggetto di ristrutturazione e la relativa localizzazione geografica.

Con riferimento alla distribuzione degli immobili per Valori Stimati di Mercato il maggior numero di osservazioni si concentra nella classe di valore tra 40 mila e 190 mila cui è associata una spesa pari a 5,4 miliardi di euro. Considerando gli immobili cui è associato il VSM, si registra l'ammontare più elevato di spesa media (circa 12 mila euro) nell'ultima classe che identifica immobili con VSM maggiore di 300 mila.

Per gli immobili cui non è disponibile il VSM (circa 25 mila), si rileva che poco più del 60% è costituito da pertinenze e l'importo dichiarato in termini di spesa e detrazione riflette anche le agevolazioni per l'acquisto e la costruzione di box e posti auto (art. 16-bis del TUIR). Tra gli immobili senza il VSM è, inoltre, inclusa la categoria "Altro Uso" (circa 5,7 mila) in cui sono presenti le unità collabenti e le unità in corso di costruzione o definizione che sono classificate nella categoria catastale FO2, FO3 e FO4.

In relazione alla categoria immobiliare il 91 per cento degli interventi di ristrutturazione è finalizzata al recupero edilizio delle abitazioni per un ammontare che risulta nel complesso pari a 10,4 miliardi di euro e una spesa media pari a 9 mila euro.

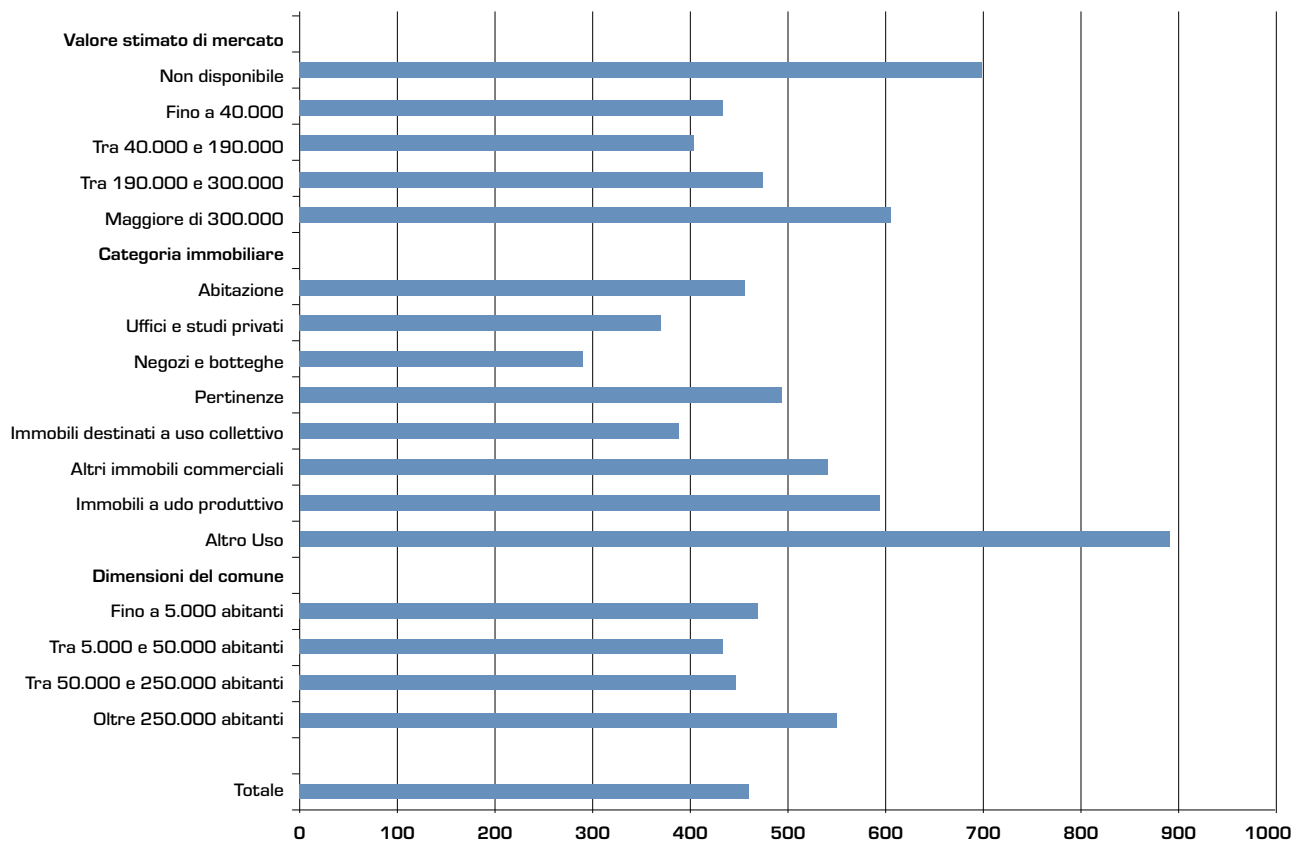
La distribuzione per dimensione del Comune evidenzia che il 66 per cento dei lavori di ristrutturazione edilizia sono stati effettuati su immobili localizzati in Comuni fino a 50 mila abitanti. La spesa media maggiore (10,9 mila euro) è stata sostenuta per gli immobili situati nei Comuni oltre 250 mila abitanti, ai quali corrisponde la detrazione media annua maggiore (548 euro). Per gli immobili localizzati nei Comuni di grandi dimensioni (circa 200 mila) e di piccolissime dimensioni (circa 228 mila euro) la detrazione media è superiore rispetto al valore medio riferito al complesso dei Comuni (460 euro).

Tabella 6.4 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia per caratteristiche dell'immobile, anno 2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)*

Valore stimato di mercato	Immobili	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Non disponibile	24.496	340.526.092	13.901	17.095.576	698
Fino a 40.000	81.558	701.528.085	8.602	35.138.989	432
Tra 40.000 e 190.000	667.507	5.369.986.027	8.045	269.396.663	404
Tra 190.000 e 300.000	281.445	2.667.410.618	9.478	133.908.233	476
Maggiore di 300.000	199.713	2.407.758.144	12.056	120.844.000	605
TOTALE	1.254.719	11.487.208.966	9.155	576.383.461	460
Categoria immobiliare	Immobili	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Abitazione	1.149.954	10.448.809.957	9.086	524.332.193	456
Uffici e studi privati	3.702	27.241.466	7.359	1.369.527	370
Negozi e botteghe	7.769	44.746.979	5.760	2.252.203	290
Pertinenze	84.056	825.256.580	9.818	41.343.804	493
Immobili destinati a uso collettivo	164	1.272.101	7.757	63.398	387
Altri immobili commerciali	1.629	17.572.372	10.787	879.365	540
Immobili a uso produttivo	1.653	19.377.693	11.723	985.429	596
Altro Uso	5.792	102.931.818	17.771	5.157.542	891
Totale	1.254.719	11.487.208.966	9.155	576.383.461	460
Dimensione del comune	Immobili	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Fino a 5.000 abitanti	218.569	2.046.322.938	9.362	102.710.455	470
Tra 5.000 e 50.000 abitanti	611.761	5.264.937.636	8.606	264.290.815	432
Tra 50.000 e 250.000 abitanti	228.955	2.040.943.909	8.914	102.382.527	447
Oltre 250.000 abitanti	195.434	2.135.004.483	10.924	106.999.664	548
Totale	1.254.719	11.487.208.966	9.155	576.383.461	460

* La Tabella non include le spese riferite a lavori di condominio e agli immobili non abbinati con la mappa catastale riportati nella Tabella 6.3

Figura 6.2 – Detrazione media per lavori di ristrutturazione edilizia per caratteristiche dell'immobile, anno 2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)



In relazione alla localizzazione geografica, la Tabella 6.5 e la Figura 6.3 indicano che la maggioranza degli immobili oggetto di ristrutturazione (66 per cento) è situata nell'Italia settentrionale (il 23 per cento in Lombardia), mentre nel Sud e nelle Isole è ubicato solo il 15 per cento degli immobili ristrutturati nel 2020.

La spesa complessiva si concentra principalmente al Nord (64 per cento), mentre quote più contenute, pari al 16,3 per cento del totale, si registrano nel Sud e nelle Isole. La spesa media risulta tuttavia più elevata al Sud e nelle Isole, con valori rispettivamente pari a 10 mila euro e 9,7 mila euro rispetto alla spesa media, pari a 9,1 mila euro, che viene sostenuta per lavori di ristrutturazione nel complesso in Italia.

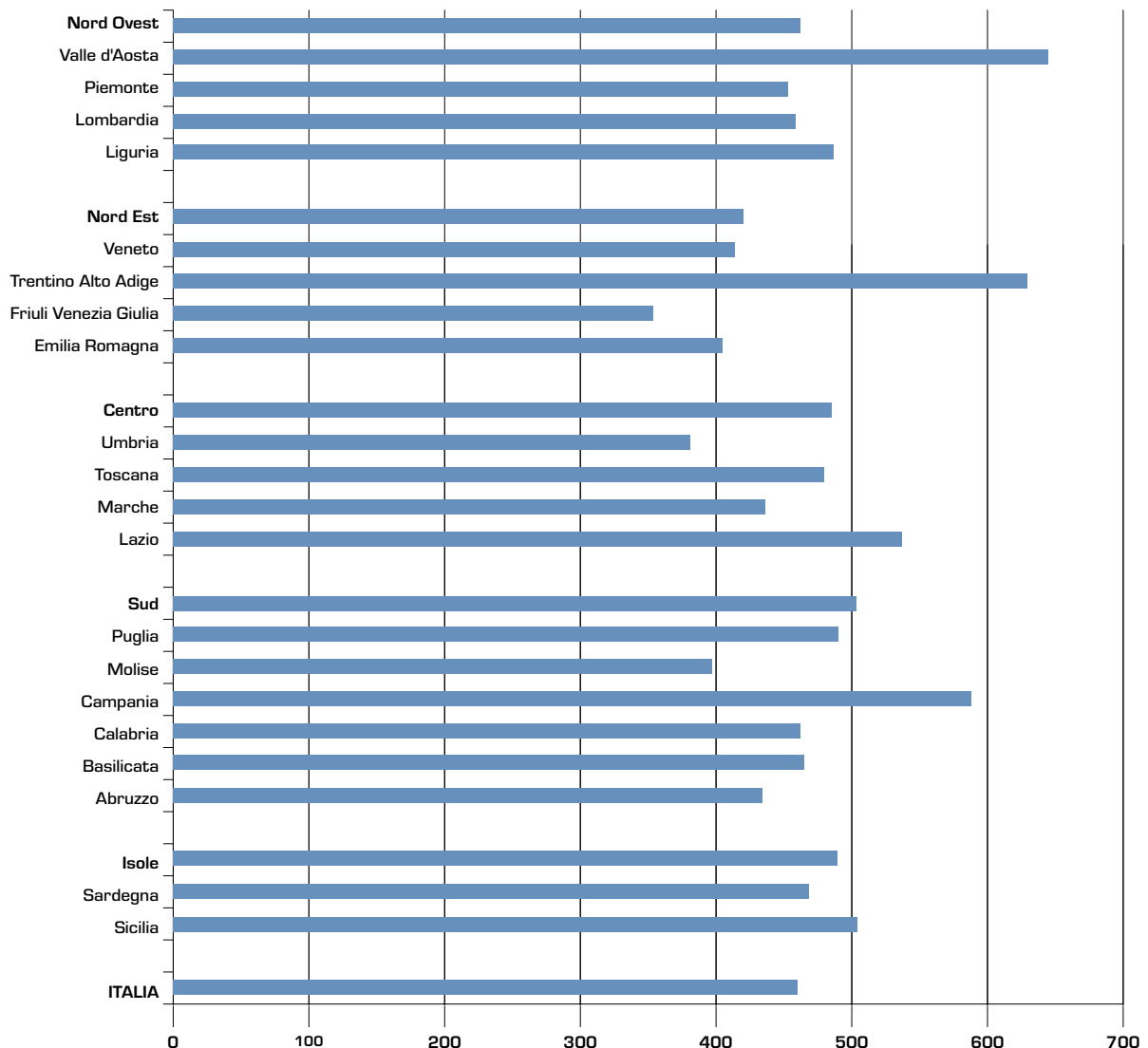
Tabella 6.5 – Distribuzione regionale delle spese e delle detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia, anno 2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)*

Regione dell'immobile	Regione dell'immobile	Immobili	Importo spesa		Detrazione	
			Ammontare	Media	Ammontare	Media
Nord Ovest	Liguria	47.344	460.475.499	9.726	23.046.264	487
	Lombardia	286.809	2.629.998.418	9.170	131.731.336	460
	Piemonte	117.276	1.061.926.197	9.055	53.167.969	454
	Valle d'Aosta	4.135	53.215.119	12.869	2.666.629	645
Nord Ovest Totale		455.564	4.205.615.233	9.232	210.612.198	462
Nord Est	Emilia Romagna	158.781	1.276.785.391	8.041	64.099.094	404
	Friuli Venezia Giulia	39.379	277.087.190	7.036	13.922.602	354
	Trentino Alto Adige	29.864	375.106.474	12.560	18.787.040	629
	Veneto	151.054	1.246.960.300	8.255	62.563.295	414
Nord Est Totale		379.078	3.175.939.355	8.378	159.372.031	420
Centro	Lazio	81.525	869.751.910	10.669	43.756.954	537
	Marche	37.168	323.172.118	8.695	16.215.516	436
	Toscana	92.941	891.377.226	9.591	44.673.939	481
	Umbria	19.378	147.493.264	7.611	7.405.410	382
Centro Totale		231.012	2.231.794.518	9.661	112.051.819	485
Sud	Abruzzo	19.775	170.982.160	8.646	8.605.476	435
	Basilicata	5.746	52.815.490	9.192	2.667.606	464
	Calabria	12.474	114.600.404	9.187	5.769.930	463
	Campania	36.202	422.429.058	11.669	21.312.007	589
	Molise	3.658	28.928.177	7.908	1.454.795	398
	Puglia	49.997	487.962.267	9.760	24.506.630	490
Sud Totale		127.852	1.277.717.556	9.994	64.316.444	503
Isole	Sicilia	38.909	387.928.512	9.970	19.553.100	503
	Sardegna	22.304	208.213.792	9.335	10.477.869	470
Isole Totale		61.213	596.142.304	9.739	30.030.969	491
Italia		1.254.719	11.487.208.966	9.155	576.383.461	460

* La Tabella non include le spese riferite a lavori di condominio e agli immobili non abbinati con la mappa catastale riportati nella Tabella 6.3

In relazione alle singole regioni, il valore della spesa media più elevata si registra in Valle d'Aosta (circa 12,9 mila euro per intervento) e in Trentino-Alto Adige (12,6 mila euro). La spesa media per intervento più bassa si registra al contrario in Friuli-Venezia Giulia (7 mila euro) e in Umbria (7,6 mila euro).

Figura 6.3 – Distribuzione regionale della detrazione media per lavori di ristrutturazione edilizia, anno 2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)



Con riferimento agli interventi di riqualificazione energetica, dalle dichiarazioni dei redditi relative all'anno d'imposta 2020, si desume un numero complessivo di interventi dichiarati pari a 5,3 milioni, per una spesa totale di circa 32,2 miliardi di euro e una spesa media di 6 mila euro.

L'ammontare complessivo delle detrazioni riportate in dichiarazione per l'anno di imposta 2020 risulta pari a poco meno di 2 miliardi di euro, con un valore medio annuo per intervento pari a 372 euro (Tabella 6.6).



Tabella 6.6 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di riqualificazione energetica anni 2011-2020* – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)

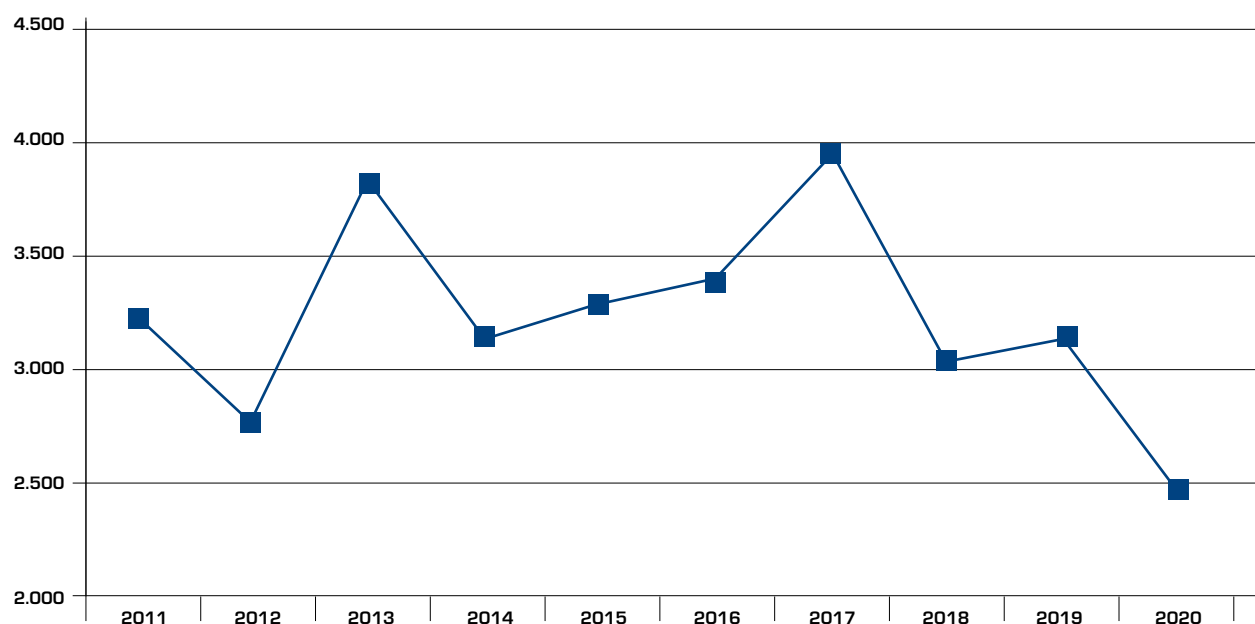
Anno	Numero di interventi	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
2011	382.683	3.222.493.627	8.421	177.245.663	463
2012	393.181	2.760.107.731	7.020	151.834.428	386
2013	607.525	3.819.165.928	6.286	239.192.338	394
2014	471.733	3.141.160.775	6.659	204.210.739	433
2015	533.669	3.281.295.475	6.149	213.325.522	400
2016	601.970	3.387.618.869	5.628	220.242.264	366
2017	679.596	3.939.223.367	5.796	256.367.401	377
2018	560.839	3.027.873.928	5.399	177.475.997	316
2019	564.505	3.132.674.274	5.549	181.312.785	321
2020	511.326	2.454.110.842	4.800	152.629.620	299
Totale	5.307.027	32.165.724.816	6.061	1.973.836.757	372

[*] Sono esclusi i lavori con bonus facciate

La Figura 6.4 mostra una crescita costante delle spese di riqualificazione energetica, passate da 2,7 miliardi nel 2012 a poco meno di 4 miliardi di euro nel 2017. La dinamica osservata riflette presumibilmente gli effetti della normativa che negli anni ha confermato la detrazione ordinaria d'imposta al 65 per cento allo scopo di incentivare i miglioramenti energetici degli immobili, prevedendo, inoltre, una maggiore differenziazione delle aliquote di detrazione e un'estensione delle varie tipologie di intervento su immobili esistenti e/o parti comuni di edifici condominiali per i quali i contribuenti possono richiedere le agevolazioni.

Nel 2017 si evidenzia un aumento dei livelli di spesa, probabilmente da attribuire agli aumenti di aliquota di detrazione previsti dalla Legge di Bilancio per l'anno 2017 (Legge 232/2016). Nel biennio seguente, 2018 e 2019, la spesa si allinea a livelli simili a quelli osservati negli anni 2014-2016. Infine, si osserva una riduzione della spesa sostenuta tra il 2019 e il 2020, in analogia alla dinamica osservata per i lavori di ristrutturazione edilizia. Anche in questo caso, tale riduzione potrebbe riflettere sia la sospensione delle attività economiche a seguito dell'emergenza sanitaria da Covid-19 sia gli effetti dell'introduzione del Superbonus, che riconosce maggiori detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica.

Figura 6.4 – Importo delle spese in milioni di euro per lavori di riqualificazione energetica, anni 2011-2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)



Infine, la Tabella 6.7 sintetizza i dati delle detrazioni e delle spese sostenute per interventi mirati alla riduzione del rischio sismico, per le annualità 2013-2020, tenuto conto che il Decreto Legge n. 63 del 2013 ha previsto una detrazione fissa nella misura del 65 per cento dal 2013 al 2016.

A partire dal 2017 la normativa ha disposto, invece, un'aliquota iniziale del 50 per cento per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, e detrazioni crescenti fino al 70 e 80 per cento per lavori funzionali a ridurre il rischio sismico in modo da determinare il passaggio dell'immobile a una o due classi di rischio inferiori. Sulle parti comuni di edifici condominiali, inoltre, le maggiori detrazioni sono elevate fino al 75 ed 85 per cento, posto che si verifichino le condizioni di miglioramento sismico sopra ricordate. Per effetto del potenziamento della misura, si è osservato un incremento significativo delle detrazioni, che passano da 9,7 milioni nel 2016 a circa 37,4 milioni nel 2019 (Tabella 6.7).

Le statistiche fiscali indicano che, fino all'anno 2020, sono stati effettuati oltre 253 mila interventi con una spesa complessiva di 1,6 miliardi di euro e una spesa media di 6,3 mila euro. Le detrazioni complessive sono risultate pari a 167 milioni di euro, cui corrisponde un beneficio fiscale medio pari a 661 euro dovuto sostanzialmente agli incrementi riscontrati a partire dall'anno 2017.

Tabella 6.7 – Importo spese e detrazione per lavori di adozione di misure antisismiche anni 2013 -2020* – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)

Anno	Numero di interventi	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
2013	49.833	230.832.011	4.632	15.004.755	301
2014	48.182	222.882.222	4.626	14.488.396	301
2015	37.973	169.361.145	4.460	11.009.436	290
2016	33.831	150.477.441	4.448	9.782.000	289
2017	15.722	141.042.877	8.971	19.067.474	1.213
2018	21.042	231.801.237	11.016	32.453.599	1.542
2019	25.445	266.885.200	10.489	37.390.215	1.469
2020	21.245	191.179.738	8.999	28.224.492	1.329
Totale	253.273	1.604.461.871	6.335	167.420.367	661

* La Tabella non include le spese riferite a lavori di condominio e agli immobili non abbinati con la mappa catastale

La Tabella 6.8 mostra invece l'ammontare di spesa e la detrazione fruita, in base alle caratteristiche degli immobili oggetto degli interventi antisismici, per gli anni 2019 e 2020. Come nella Tabella 6.4, anche in quest'analisi, le elaborazioni non includono le spese riferite ai lavori condominiali e agli immobili non abbinati con la mappa catastale.

Il 51 per cento degli immobili abbinati in catasto presenta un VSM compreso tra 40 mila e 190 mila euro con una spesa media di 16 mila euro e una detrazione annua media di 2.300 euro. Nelle classi più alte della distribuzione, gli importi della spesa sono superiori a 20 mila euro, cui si associano maggiori detrazioni medie pari a 3,1 mila euro.

In relazione alla classe dimensionale, il 48 per cento degli interventi per una spesa complessiva pari a 181,7 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, pari rispettivamente a poco più di 19,4 mila euro e 2,8 mila euro, sono associate a edifici situati nei Comuni di piccole dimensioni (meno di 5 mila abitanti).

Tabella 6.8 – Importo delle spese e detrazioni per lavori di adozione di misure antisismiche, per caratteristiche dell'immobile, anni 2019-2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)

Valore stimato di mercato	Immobili	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Non disponibile	1.684	42.903.713	25.477	6.416.023	3.810
Fino a 40.000	1.655	24.743.560	14.951	3.531.502	2.142
Tra 40.000 e 190.000	10.047	162.660.103	16.190	23.098.290	2.300
Tra 190.000 e 300.000	3.658	63.153.720	17.265	8.876.763	2.428
Maggiore di 300.000	2.516	54.184.469	21.536	7.891.888	3.138
Totale	19.560	347.645.565	17.773	49.814.466	2.548
Dimensione del comune	Immobili	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Fino a 5.000 abitanti	3.579	69.496.998	19.418	10.077.600	2.816
Tra 5.000 e 50.000 abitanti	9.437	181.775.039	19.262	26.200.702	2.778
Tra 50.000 e 250.000 abitanti	4.069	69.935.101	17.187	10.034.788	2.467
Oltre i 250.000	2.475	26.438.427	10.682	3.501.376	1.418
Totale	19.560	347.645.565	17.773	49.814.466	2.548

6.2 BONUS FACCIATE

Nel quadro complessivo delle detrazioni sugli interventi di ristrutturazione edilizia o per il risparmio energetico, la Legge di Bilancio per l'anno 2020⁵ ha previsto un'ulteriore agevolazione, che consiste in una detrazione dall'IRPEF o dall'IRES pari al 90 per cento delle spese sostenute nel 2020 e nel 2021 per il recupero o per il restauro della facciata esterna degli edifici, compresi quelli strumentali, nonché per interventi finalizzati ad ottenere benefici in termini di risparmio energetico (cd. Bonus facciate).

La Legge di Bilancio n. 234 del 2021 ha prorogato il Bonus facciate all'anno 2022, prevedendo un'aliquota di detrazione inferiore e pari al 60 per cento, con la possibilità di fruire di agevolazioni alternative quali la cessione del credito e lo sconto in fattura (in tal caso gli interventi non sono più indicati in dichiarazione).

Il 2022, dunque, rappresenta l'ultimo anno di applicazione del bonus in questione. La detrazione in esame è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi e, a differenza delle altre agevolazioni, non è previsto alcun limite di spesa né un limite massimo di detrazione.

Di seguito si riportano i dati relativi alle spese e detrazioni per ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica, afferenti gli interventi ammessi al Bonus facciate per l'anno d'imposta 2020. Tale agevolazione è cumulabile con altre detrazioni, purché le spese degli interventi di ristrutturazione siano contabilizzate separatamente⁶. La Tabella 6.9.A riporta il numero degli interventi di ristrutturazione edilizia rientranti nel bonus facciate limitatamente alle spese ammesse a detrazione dalle persone fisiche nell'anno di imposta 2020 (non sono quindi inclusi dei soggetti che usufruiscono delle agevolazioni mediante cessione del credito e sconto in fattura). L'ammontare di spesa indicato in dichiarazione è di poco inferiore a un miliardo di euro a fronte di una detrazione fruita nell'anno 2020 pari a 89,3 milioni di euro. Trattandosi di un'agevolazione introdotta a decorrere dall'anno 2020 il beneficio fiscale riportato in dichiarazione si riferisce solo alla prima rata (delle dieci totali) della detrazione spettante per le spese sostenute in tale anno.

Tabella 6.9.A – Importo delle spese e detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia rientranti nel bonus facciate – anno 2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)

Tipo	Numero di interventi	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Edilizia	216.939	992.292.936	4.574	89.306.562	412

Ammontare e media espressi in euro

La Tabella 6.9.B mostra la distribuzione in base alle caratteristiche del soggetto che effettua l'intervento (tipologia e classe di reddito). Rispetto alla Tabella 6.9.A, tale elaborazione non include le spese relative ai lavori condominiali e ad immobili non abbinati con la mappa catastale.

In base al reddito prevalente, circa il 49 per cento dei soggetti beneficiari percepisce redditi da lavoro dipendente ed ha sostenuto una spesa (265,5 milioni di euro) pari a poco meno della metà del totale. Tali percettori, inoltre, hanno beneficiato di una maggiore detrazione fiscale pari a poco meno di 24 milioni. In media, gli imprenditori in contabilità ordinaria hanno sostenuto le spese maggiori (14.929 euro) e conseguito la maggiore detrazione (1.343 euro). L'ammontare di spesa maggiore è stato sostenuto dai soggetti appartenenti alla classe di reddito compresa tra i 15.000 e i 40.000 euro, mentre la spesa media maggiore (pari a 17 mila euro) è associata alla classe di reddito più elevata.

Tabella 6.9.B – Importo delle spese e detrazioni per lavori di Bonus facciate - ristrutturazione edilizia per tipologia di soggetto, anno 2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)

Tipologia di reddito	Soggetti	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Dipendente	30.239	265.503.360	8.780	23.896.423	790
Pensionato	21.988	189.146.994	8.602	17.023.524	774
Lavoratore autonomo	2.091	26.099.017	12.482	2.348.947	1.124
Imprenditore in contabilità ordinaria	276	4.120.414	14.929	370.846	1.344
Imprenditore in contabilità semplificata	1.161	10.573.223	9.107	951.638	820
Partecipante in società'	2.518	27.547.501	10.940	2.479.412	985
Fabbricati	3.249	36.792.365	11.324	3.311.476	1.020
Altro	193	789.611	4.091	71.075	370
Totale	61.715	560.572.485	9.083	50.453.341	818
Classi di reddito complessivo	Soggetti	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Fino a 15.000	5.194	29.684.746	5.715	2.671.942	515
Da 15.000 a 28.000	19.229	143.407.264	7.458	12.907.343	671
Da 28.000 a 40.000	16.476	140.179.791	8.508	12.616.524	766
Da 40.000 a 55.000	8.502	81.217.200	9.553	7.309.726	860
Da 55.000 a 70.000	4.007	42.413.589	10.585	3.817.287	953
Da 70.000 a 100.000	4.119	52.458.788	12.736	4.721.352	1.147
Oltre 100.000	4.188	71.211.107	17.004	6.409.167	1.530
Totale	61.715	560.572.485	9.083	50.453.341	818

La Tabella 6.9.C mostra la distribuzione in base alle caratteristiche dell'immobile (VSM, categoria catastale e dimensione del comune).

In relazione alla classificazione per VSM (Valore Stimato di Mercato) si osserva, per gli immobili collocati nella fascia di valore più elevata (oltre i 300 mila euro) una maggiore spesa media per intervento pari a 11,5 mila euro ed una detrazione che si attesta mediamente a 1.034 euro. Il maggior numero di osservazioni si concentra nella classe di valore tra 40 mila e 190 mila. In questa classe risultano 33 mila immobili sui quali sono stati effettuati interventi di ristrutturazione cui è associata una spesa pari a 252 milioni di euro.

Con riferimento alla categoria immobiliare, emerge che il 90 per cento delle detrazioni ha riguardato interventi effettuati su abitazioni private, con un ammontare complessivo di spesa pari a 516 milioni di euro ed una detrazione media di 786 euro.

Si ricorda che possono usufruire dell'agevolazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, quali le persone fisiche (inclusi gli esercenti arti e professioni), gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e società di persone o di capitali, a condizione che tali soggetti sostengano le spese per l'esecuzione degli interventi e che detengano a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

Per quanto riguarda la classe dimensionale del comune, il Bonus facciate è stato maggiormente richiesto negli enti con popolazione inferiore ai 50 mila abitanti (circa il 74 per cento) per una spesa complessiva di 429 milioni di euro (circa il 77 per cento sul totale nazionale). In termini di spesa e detrazione media si osserva un andamento decrescente al crescere della classe dimensionale. In generale, l'utilizzo di questa agevolazione è stato minore nelle città con oltre 250 mila abitanti.

Tabella 6.9.C – Importo delle spese e detrazioni per Bonus facciate - ristrutturazioni edilizie per caratteristiche dell'immobile, anno 2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)

Valore stimato di mercato	Immobili	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Non disponibile	1.599	16.259.543	10.169	1.463.458	915
Fino a 40.000	3.363	24.145.288	7.180	2.173.201	649
Tra 40.000 e 190.000	33.069	252.759.822	7.643	22.749.468	688
Tra 190.000 e 300.000	14.925	131.209.481	8.791	11.809.178	791
Maggiore di 300.000	11.854	136.198.351	11.490	12.258.036	1.034
Totale	64.810	560.572.485	8.649	50.453.341	779
CATEGORIA IMMOBILIARE	Immobili	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Abitazione	59.107	516.176.952	8.733	46.457.530	786
Uffici e studi privati	546	4.504.968	8.251	405.474	743
Negozi e botteghe	1.369	8.956.963	6.543	806.165	589
Pertinenze	2.975	22.079.805	7.422	1.987.282	671
Immobili destinati a uso collettivo	25	339.839	13.594	30.589	1.224
Altri immobili commerciali	181	1.427.037	7.884	128.448	710
Immobili a uso produttivo	398	4.602.959	11.565	414.292	1.041
Altro Uso	209	2.483.962	11.885	223.561	1.070
Totale	64.810	560.572.485	8.649	50.453.341	779
Dimensione del comune	Immobili	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Fino a 5.000 abitanti	14.398	131.048.031	9.102	11.794.834	819
Tra 5.000 e 50.000 abitanti	33.348	297.851.780	8.932	26.807.705	804
Tra 50.000 e 250.000 abitanti	11.373	95.200.005	8.371	8.568.211	754
Superiore a 250.000 abitanti	5.691	36.472.669	6.409	3.282.591	578
Totale	64.810	560.572.485	8.649	50.453.341	779

La Tabella 6.9.D mostra, infine, i risultati della distribuzione delle spese e detrazioni in base alla localizzazione geografica: in particolare, si osserva che Lombardia ed Emilia-Romagna sono le regioni in cui il numero maggiore di immobili è stato sottoposto ad interventi, pari rispettivamente a 12,7 mila e 8,2 mila e con gli ammontari complessivi di spesa più elevati (113 milioni e 68 milioni di euro rispettivamente). In termini di spesa media, i valori più elevati si registrano nelle Marche (10.725 euro), in Abruzzo (10.116 euro) e in Calabria (10.423 euro).

Tabella 6.9.D - Distribuzione regionale delle spese e detrazioni per Bonus facciate - ristrutturazioni edilizie, anno 2020 - dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)

Regione dell'immobile	Immobili	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Liguria	1.704	15.640.828	9.179	1.407.704	828
Lombardia	12.788	113.955.295	8.911	10.256.330	802
Piemonte	5.956	49.457.265	8.304	4.451.334	748
Valle d'Aosta	208	1.574.399	7.569	141.709	681
Emilia Romagna	8.210	68.324.739	8.322	6.149.372	749
Friuli Venezia Giulia	2.159	15.873.452	7.352	1.428.614	662
Trentino Alto Adige	2.232	20.290.209	9.091	1.826.197	818
Veneto	6.762	59.112.531	8.742	5.320.306	787
Lazio	3.094	21.517.761	6.955	1.936.596	627
Marche	2.438	26.148.280	10.725	2.353.376	965
Toscana	5.706	46.304.323	8.115	4.167.581	730
Umbria	677	5.381.339	7.949	484.333	715
Abruzzo	1.036	10.479.694	10.116	943.189	910
Basilicata	328	2.897.339	8.833	260.785	795
Calabria	935	9.745.334	10.423	877.134	938
Campania	2.123	21.185.510	9.979	1.906.777	899
Molise	157	1.326.049	8.446	119.355	760
Puglia	4.068	31.241.849	7.680	2.811.993	691
Sicilia	2.206	21.726.183	9.849	1.955.467	886
Sardegna	2.023	18.390.106	9.091	1.655.189	818
Totale	64.810	560.572.485	8.649	50.453.341	779

Di seguito si forniscono i dati relativi alla distribuzione delle spese e delle detrazioni per il risparmio energetico per tipologia di soggetto che fanno riferimento a quei lavori che non siano, ad esempio, solo di ristrutturazione della facciata esterna o di tinteggiatura degli edifici. Tali interventi, infatti, mirano anche a incrementare il risparmio termico degli edifici in base ai requisiti stabiliti dalla Legge n. 160 del 2019 (art. 1, comma 121).

La Tabella 6.10.A riporta il numero degli interventi di riqualificazione energetica ammessi al bonus limitatamente alle spese ammesse a detrazione dalle persone fisiche nell'anno di imposta 2020 (non sono quindi inclusi quei soggetti che usufruiscono delle agevolazioni mediante cessione del credito e sconto in fattura). L'ammontare di spesa indicato in dichiarazione è pari 88,4 milioni di euro a fronte di una detrazione ottenuta pari a poco meno di 8 milioni di euro. Trattandosi di un'agevolazione introdotta a decorrere dall'anno 2020 il beneficio fiscale riportato in dichiarazione si riferisce solo alla prima rata (delle dieci totali) della detrazione spettante per le spese sostenute in tale anno.

Tabella 6.10A - Importo delle spese e detrazioni per lavori di riqualificazione energetica rientranti nel bonus facciate, anno 2020 - dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)

Tipo di ristrutturazione	Numero di interventi	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Energetica	13.541	88.381.077	6.527	7.955.651	588

Ammontare e media espressi in euro

Le statistiche della Tabella 6.10.B fanno riferimento ai soli lavori di riqualificazione energetica senza includere gli immobili non abbinati con la mappa catastale ed i lavori condominiali. Con riferimento alla distribuzione delle

spese in base al reddito, anche in questo caso si osserva una netta prevalenza delle spese complessivamente sostenute dai soggetti percettori di reddito da lavoro dipendente e da pensione (circa il 72 per cento sul totale nazionale, pari a oltre 88 milioni di euro). In media, come nel caso delle ristrutturazioni edilizie, la maggiore spesa è riferita alla categoria degli imprenditori in contabilità ordinaria (es. percettori di reddito di impresa afferente le società di capitali) e dei lavoratori autonomi (rispettivamente pari a 9.090 euro e 9.433 euro), a cui è associata una maggiore detrazione media rispetto al valore nazionale pari a 623 euro.

In relazione alle classi di reddito si osserva, inoltre, che la spesa media e la relativa detrazione aumentano al crescere del reddito complessivo. In corrispondenza della classe più elevata, infatti, si ottiene un valore massimo di spesa media e di detrazione media pari, rispettivamente, a 13.241 euro e 1.193 euro.

Tabella 6.10.B – Importo delle spese e detrazioni per lavori di Bonus facciate – riqualificazione energetica per tipologia di soggetto, anno 2020 – dichiarazione 2021 (anno d'imposta 2020)

Tipologia di reddito	Soggetti	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Dipendente	5.013	36.773.982	7.336	3.310.165	660
Pensionato	4.680	27.029.959	5.776	2.433.188	521
Lavoratore autonomo	596	5.621.805	9.433	506.031	849
Imprenditore in contabilità ordinaria	81	736.324	9.090	66.280	818
Imprenditore in contabilità semplificata	343	2.605.981	7.598	234.571	684
Partecipante in società	848	6.971.176	8.221	627.504	740
Fabbricati	1.097	8.344.164	7.606	751.106	685
Altro	120	297.686	2.481	26.806	223
Totale	12.778	88.381.077	6.917	7.955.651	623
Classi di reddito complessivo	Soggetti	Importo spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
Fino a 15.000	1.681	6.166.464	3.668	555.175	330
Da 15.000 a 28.000	3.723	20.391.541	5.477	1.835.598	493
Da 28.000 a 40.000	2.940	20.004.725	6.804	1.800.751	613
Da 40.000 a 55.000	1.671	12.507.429	7.485	1.125.851	674
Da 55.000 a 70.000	806	7.080.086	8.784	637.289	791
Da 70.000 a 100.000	931	8.645.380	9.286	778.187	837
Oltre 100.000	1.026	13.585.452	13.241	1.222.800	1.193
Totale	12.778	88.381.077	6.917	7.955.651	623

6.3 DETRAZIONE 110% (SUPERBONUS)

L'articolo 119 del Decreto Legge n.34 del 2020 (c.d. Decreto Rilancio) ha introdotto una detrazione (c.d. Superbonus) pari al 110 per cento delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione) e di misure antisismiche sugli edifici. La detrazione è ripartita dagli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022. Quest'agevolazione si affianca alle detrazioni già previste nel sistema legislativo italiano, come l'*ecobonus* per gli interventi di riqualificazione energetica ed il *sismabonus* per gli interventi antisismici, attualmente disciplinati, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del Decreto Legge n. 63 del 2013. Tra gli obiettivi del Superbonus vi è anche il miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio immobiliare e la riduzione dei consumi energetici, in linea con le direttive europee che fissano obiettivi minimi di riduzione del risparmio energetico (art. 7 Direttiva 2012/27/UE).

La detrazione d'imposta pari al 110 per cento si applica fino al 31 dicembre 2022 alla spesa sostenuta dalle famiglie e condomini per specifici interventi edilizi effettuati a partire dal luglio 2020.

La detrazione viene estesa al 31 dicembre 2023 nei casi previsti dall'art. 1, comma 894 della Legge di Bilancio per l'anno 2023 (es. per interventi effettuati dai condomini con CILAS presentata entro il 31 dicembre 2022). Negli altri casi previsti dall'art. 9 del D.L. n. 176 del 2022 (es. per i nuovi interventi sugli edifici plurifamiliari) si applica una percentuale ridotta e pari al 90 per cento. Per gli anni seguenti è stata prevista una riduzione graduale dell'aliquota di detrazione, che passa al 70 per cento per le spese sostenute nel 2024 e al 65 per cento per quelle nel 2025. La detrazione viene ripartita in 4 quote annuali (5 per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021) di pari importo entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. L'agevolazione non è prevista per le unità A/1, A/8 e A/9 e viene concessa a condizione che la regolarità degli interventi sia asseverata da professionisti abilitati che devono anche attestare la congruità delle spese sostenute con gli interventi agevolati.

Per consentire anche ai contribuenti IRPEF incapienti di beneficiare delle agevolazioni fiscali, l'articolo 121 del Decreto Rilancio aveva inoltre previsto la possibilità di avvalersi del Superbonus tramite il meccanismo dello sconto in fattura o della cessione del credito per le spese effettuate entro il 31 dicembre 2025.

Nel dettaglio, in alternativa alla detrazione riportata in dichiarazione, il contribuente può scegliere tra:

- Sconto in fattura: consiste in un contributo anticipato sotto forma di sconto e viene offerto dai fornitori dei beni o servizi. Successivamente, il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante o, nel caso di sconto "parziale", pari all'importo dello sconto applicato. Tale credito è cedibile ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, intermediari finanziari, gruppi bancari ed imprese assicurative.
- Cessione del credito: disposta in favore dei fornitori, di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti) oppure istituti di credito e intermediari finanziari. Lo stesso contribuente ha la facoltà di cedere il credito a ulteriori tre istituti. A partire dal 1° maggio 2022, anche le banche, ovvero le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del Decreto Legislativo n. 385/1993, hanno la facoltà di cedere a loro volta il credito, ma soltanto a clienti privati con conto corrente presso le stesse, senza facoltà di ulteriore cessione. Le spese sostenute nel 2020 e 2021 che hanno usufruito di sconto o cessione devono essere comunicate all'Agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda le modalità di trasferimento delle detrazioni non utilizzate, in tutto o in parte, queste possono essere trasmesse all'acquirente dell'immobile residenziale su cui sono stati effettuati gli interventi; nel caso in cui l'avente diritto sia deceduto, il beneficio si trasmette per intero all'erede. Si ricorda che il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione (4 quote annuali), con decorrenza a partire dal decimo giorno del mese successivo (e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo) alla corretta ricezione della comunicazione all'Agenzia delle Entrate

Come già riportato nel paragrafo 6.1, si nota che le più recenti modifiche al Superbonus sono state introdotte con il Decreto Legge n. 11/2023, che ha eliminato la possibilità di usufruire delle opzioni di sconto in fattura e di cessione del credito per tutti i lavori avviati a partire dal 16 febbraio 2023 e per tutti i lavori per i quali non siano già state presentate le rispettive pratiche entro la stessa data. Il legislatore ha però previsto che il divieto di sconto in fattura e cessione del credito non si applichi alle spese sostenute che, in data antecedente al 17 febbraio 2023, rispettino determinate condizioni. In particolare le norme introdotte dal D.L. n. 11/2023 non si applicano:

- per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini qualora risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata-CILA;

- per gli interventi effettuati dai condomini qualora risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILA;
- per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici qualora risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Più recentemente, con la Legge di Bilancio per l'anno 2023 (Legge n. 197/2022), la conversione in Legge del Decreto n. 176/2022 (c.d. D.L. aiuti-quater) e da ultimo con il D.L. n. 11/2023, la disciplina del Superbonus è stata rivista. La misura, infatti, da un lato richiedeva una rivisitazione che determinasse un risparmio di spesa per la finanza pubblica, dall'altro necessitava di essere prorogata per i soggetti che, anche a causa della crisi economica, non sarebbero riusciti a completare entro la fine dell'anno 2022 gli interventi già avviati.

In particolare:

- è stata ridotta dal 110 al 90 per cento l'aliquota di detrazione spettante per gli interventi che saranno realizzati nell'anno 2023 dai condomini e dalle persone fisiche su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate;
- sono stati concessi ulteriori nove mesi ai soggetti che, a causa dei rallentamenti dovuti dalla crisi economica, non sono riusciti a ultimare entro la fine del 2022 gli interventi su edifici unifamiliari o plurifamiliari funzionalmente indipendenti. Per tali interventi l'agevolazione del Superbonus nella misura del 110 per cento, in scadenza al 31 dicembre 2022, è stata prorogata al 30 settembre 2023, fatta salva la condizione di aver realizzato alla data del 30 settembre 2022 almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo;
- è stata introdotta una nuova disciplina a favore delle famiglie a basso reddito per la realizzazione di interventi, avviati a partire dal 1° gennaio 2023, su edifici unifamiliari o plurifamiliari funzionalmente indipendenti. Per tali interventi, limitatamente all'anno 2023, è possibile fruire del Superbonus nella misura del 90 per cento a condizione che: a) l'immobile oggetto dell'intervento sia l'abitazione principale del contribuente; b) su tale immobile il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento; c) il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (nella determinazione di questo parametro si tiene conto della composizione del nucleo familiare e dei redditi conseguiti dal medesimo, mutuando elementi del quoziente familiare previsto dalla normativa vigente in Francia);
- per gli interventi realizzati dagli enti del terzo settore sugli immobili adibiti a strutture sanitarie, è stata mantenuta ed estesa fino al 2025 l'aliquota di detrazione del 110 per cento;
- per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 e in quelli danneggiati dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 15 settembre 2022 nei territori della Regione Marche, è stata mantenuta fino al 2025 l'aliquota di detrazione del 110 per cento.

Inoltre, l'articolo 9, comma 4, del D.L. n. 176/2022, come modificato dall'articolo 2, comma 3-*quiquies*, del D.L. n. 11/2023, prevede che, per gli interventi di Superbonus, eliminazione di barriere architettoniche e Sismabonus, in deroga all'articolo 121, comma 3 del D.L. 34/2020, i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31 marzo 2023 e non ancora utilizzati possano essere fruiti in dieci rate annuali di pari importo, in luogo dell'originaria rateazione prevista per i predetti crediti, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle Entrate da parte del fornitore o del cessionario.

Inoltre, è stato introdotto un regime transitorio, ridefinito in sede di approvazione della Legge di Bilancio 2023, volto a consentire ai condomini interessati dalla riduzione dell'aliquota di detrazione dal 110 per cento al 90 per cento la conclusione dei lavori alle condizioni previgenti. In particolare, la riduzione dell'aliquota non si applica per gli interventi deliberati e formalizzati prima dell'entrata in vigore della nuova normativa.

Infine, è stata prevista, per le famiglie con reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro che realizzano interventi con l'aliquota di detrazione diminuita dal 110 al 90 per cento (condomini, unifamiliari), l'erogazione di uno specifico contributo da parte dell'Agenzia delle entrate.

Alla luce degli importanti obiettivi che quest'incentivo si pone, nonché dell'emergenza energetica attuale, provocata dall'aumento dei costi e dall'incertezza dell'approvvigionamento energetico, il Superbonus è stato oggetto di ampie discussioni politiche, riguardanti soprattutto la sua sostenibilità finanziaria.

BOX 6.1 – LA DISCIPLINA DEL SUPERBONUS

In relazione ai soggetti beneficiari, il Superbonus si applica esclusivamente a interventi effettuati da:

- Condomini e persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni (la detrazione non si applica agli immobili relativi all'impresa o strumentali all'esercizio di arti o professioni);
- Istituti autonomi case popolari (IACP);
- Cooperative di abitazione;
- Enti del Terzo settore (organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri);
- Associazioni e società sportive dilettantistiche su alcuni specifici interventi.

Il bonus può essere fruito anche per gli interventi su edifici composti da due a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Infine, per quanto riguarda i soggetti IRES, essi rientrano tra i beneficiari a condizione che partecipino alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali.

Per quanto riguarda invece gli interventi agevolabili, la detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici si applica alle spese documentate a carico del contribuente, comprese anche quelle delle prestazioni professionali sostenute per la realizzazione dell'intervento.

La detrazione riguarda due tipologie di interventi, detti trainanti e trainati. I primi accedono direttamente al Superbonus, mentre i trainati vi accedono solo se eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante (in tal senso fa fede la data di inizio e fine lavori). Si ricorda che tutti gli interventi trainati seguono l'orizzonte temporale degli interventi trainanti

Gli interventi trainanti sono i seguenti:

- Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate superiori al 25 per cento del totale ed è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:
 - 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
 - 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
 - 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari;
- Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati per riscaldamento, raffreddamento o fornitura di acqua calda a pompa di calore, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici o di micro generazione. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:
 - 20.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
 - 15.000 euro per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari;

- Interventi sugli edifici unifamiliari o su unità all'interno di edifici plurifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati per riscaldamento, raffreddamento o fornitura di acqua calda a pompa di calore, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici o di micro generazione. La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro e, come nel caso precedente, è riconosciuta anche per le spese di smaltimento e bonifica del vecchio impianto;
- Interventi antisismici di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies del Decreto Legge n. 63/2013 (sismabonus). In caso di cessione del corrispondente credito a un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione⁹ spetta nella misura del 90 per cento;
- Acquisto e posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica per la ricarica di veicoli elettrici⁹ a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

Come specificato, nel caso in cui i soggetti beneficiari effettuino almeno uno degli interventi trainanti citati, essi possono usufruire della detrazione al 110 per cento sui seguenti interventi trainati:

- Efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del Decreto Legge n. 63/2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti e che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Qualora l'edificio sia sottoposto a vincoli, l'agevolazione spetta anche se gli interventi di efficientamento energetico non sono realizzati congiuntamente agli interventi citati in precedenza, a condizione che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
- Eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lett. e) del Tuir, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone con disabilità in situazione di gravità e anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, eseguiti congiuntamente a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti o di riduzione del rischio sismico;
- Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici o su strutture pertinenziali agli edifici, installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, eseguita congiuntamente a uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti o di riduzione del rischio sismico.

La Tabella 6.11 mostra la normativa per il Superbonus attraverso un quadro sinottico in cui vengono riportate informazioni sui beneficiari, aliquote di detrazione, scadenze per fruire dell'agevolazione fiscale ed ulteriori eventuali condizioni o estensioni delle scadenze.

Tabella 6.11 – Quadro sinottico dei beneficiari al Superbonus, aliquote di detrazione e scadenze per il completamento dei lavori di ristrutturazione.

Beneficiario	Riferimento Normativo	Aliquota	Per lavori svolti	Eventuali condizioni o estensioni
Condomini, Persone fisiche proprietarie o comproprietarie di edifici plurifamiliari da 2 a 4 unità immobiliari autonomamente accatastate, Terzo settore	art. 119, c. 9, D.L. 34/20 lettere a) e d-bis) -art. 9 D.L. 176/22 e Legge 179/22 (Legge di Bilancio 2023)	110%	entro il 31/12/2022	Estensione per i condomini al 31/12/2023 nel caso di delibera approvata entro il 18/11/2022 (ovvero 24/11/2022) e CILAS entro il 31/12/2022 (ovvero 25/11/2022). L'estensione vale fino al 2025 per interventi realizzati dalle ONLUS su strutture socio-sanitarie
		90%	entro il 31/12/2023	A patto che il contribuente sia titolare dell'immobile (diritto di proprietà o diritto reale di godimento) adibito a "prima casa" e con reddito massimo di 15mila euro (calcolato in base al "quoziente familiare")
		70%	nel 2024	
		65%	nel 2025	
Persone fisiche in edificio unifamiliare e UI indipendenti	art. 119, c. 9, D.L. 34/20 lettera b) -art. 9 D.L. 176/22 e Legge 179/22 (Legge di Bilancio 2023) -art. 1 D.L. 11/23	110%	entro il 30/09/2023	A patto che al 30/09/2022 risulti un SAL del 30%
		90%	entro il 31/12/2023	Per interventi avviati dal 01/01/2023 su prima casa con reddito di riferimento non superiore ai 15.000 euro
IACP e cooperative di abitazione	art. 119, c. 9, D.L. 34/20 lettere c) e d)	110%	entro il 30/06/2022	Estensione al 31/12/2023 nel caso in cui al 30/6/2023 risulti un SAL del 60%
Associazioni e società sportive dilettantistiche	art. 119, c. 9, D.L. 34/20 lettera e)	110%	entro il 30/6/2022	

Con il Decreto attuativo del Ministero dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2020, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sono stati specificati nel dettaglio alcuni elementi fondamentali per consentire la piena fruizione della detrazione.

Per ulteriori dettagli relativi ai requisiti e adempimenti richiesti, si rimanda al portale web dell'Agenzia delle Entrate.

Dunque, negli ultimi tre anni il Superbonus è stato oggetto di numerose proroghe e modifiche⁷, relative alle aliquote di detrazione, ammontare massimo di spesa, ampliamento/restringimento delle categorie agevolabili e dei soggetti beneficiari.

Il Box 6.1 riassume l'evoluzione normativa, con un dettaglio sui soggetti beneficiari, sugli interventi che possono essere oggetto di detrazione, sui relativi importi di spesa massimi e sugli adempimenti richiesti per la fruizione del bonus.

L'attuazione del Superbonus è stata finanziata da risorse sia nazionali che europee. Per quanto riguarda le prime, il Governo ha stanziato 14,5 miliardi attraverso il Decreto Rilancio. Successivamente, il PNRR ha previsto un'integrazione di 13,95 miliardi e 4,56 miliardi di euro attraverso il Fondo complementare, per complessivi

18,51 miliardi a valere sulle risorse europee. Sommando le risorse europee a quelle nazionali, il budget stanziato per il finanziamento dell'incentivo fiscale è di 33,3 miliardi di euro.

Come già ricordato, secondo quanto previsto dall'art. 119 della Legge n. 77/2020 e dal Decreto Asseverazioni del 6 agosto 2020, per compilare e protocollare le asseverazioni e i documenti previsti dalla normativa sul Superbonus, occorre comunicare all'ENEA le spese agevolabili entro 90 giorni dal termine dei lavori. A partire dal mese di agosto 2021, l'ENEA trasmette su base mensile i dati cumulati relativi al numero di asseverazioni, totale investimenti ammessi a detrazione e lavori conclusi, sia a livello nazionale che regionale.

La Tabella 6.12 riporta i dati pubblicati nei rapporti mensili dell'ENEA.

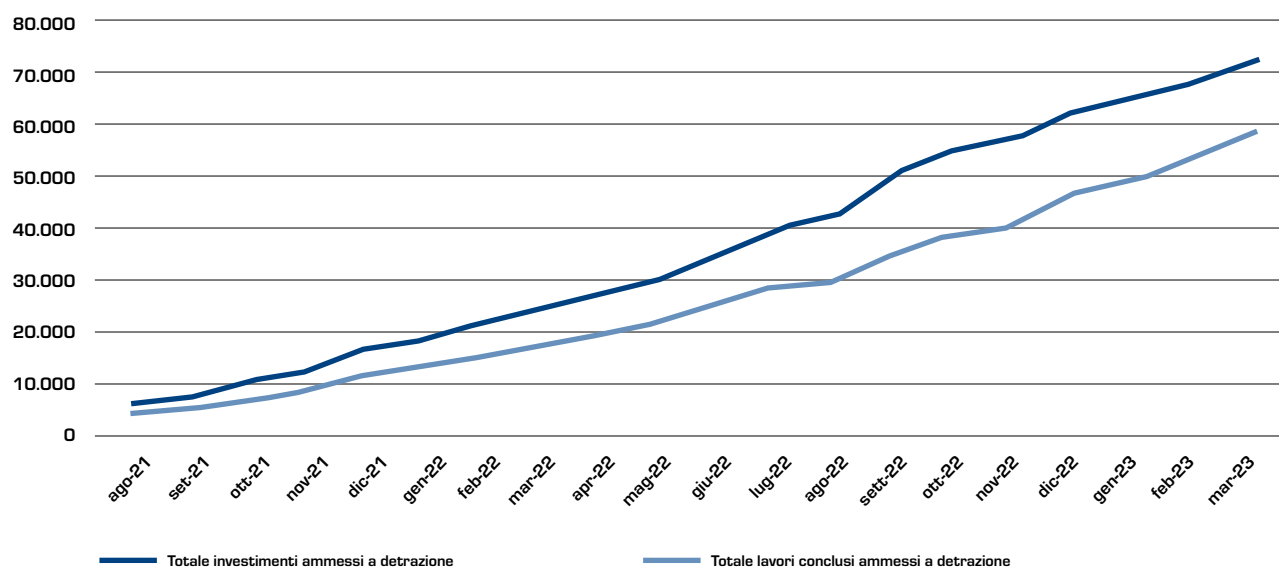
Sulla base del monitoraggio effettuato dall'ENEA, come riportato nella Tabella 6.12, al 31 marzo 2023 erano in corso circa 403,8 mila interventi edilizi incentivati, per circa 72,7 miliardi di investimenti ammessi a detrazione, che corrispondono a detrazioni per 79,9 miliardi di euro. Sono 59.223 i lavori condominiali avviati (71,6 per cento già ultimati), che rappresentano il 48,7 per cento del totale degli investimenti, mentre i lavori negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari funzionalmente indipendenti sono rispettivamente 231.440 (86,6 per cento già realizzati, che rappresentano il 36,3 per cento del totale degli investimenti) e 113.140 (89,7 per cento realizzati, che rappresentano il 15 per cento degli investimenti). La regione con più lavori avviati è la Lombardia (63.983 edifici, per un totale di oltre 13,1 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione), seguita dal Veneto (51.067 interventi e 7,2 miliardi di euro di investimenti) e dall'Emilia-Romagna (35.053 interventi già avviati e 6,5 miliardi di euro di investimenti). Si conferma anche per il Superbonus la concentrazione territoriale a favore delle regioni con reddito più elevato.

Tabella 6.12 – Dati da rapporti mensili ENEA

Mese - Anno	Numero asseverazioni	Totale investimenti ammessi a detrazione	Totale lavori conclusi ammessi a detrazione
ago-21	37.128	5.685.136.399	3.910.461.424
set-21	46.195	7.495.428.323	5.114.321.404
ott-21	57.664	9.741.463.274	6.728.037.845
nov-21	69.390	11.936.000.616	8.277.198.179
dic-21	95.718	16.204.348.017	11.181.415.615
gen-22	107.588	18.332.659.041	12.744.692.331
feb-22	122.548	21.144.508.225	14.772.730.287
mar-22	139.029	24.227.558.784	16.980.627.928
apr-22	155.543	27.446.194.587	19.195.815.273
mag-22	172.450	30.647.939.180	21.499.310.141
giu-22	199.124	35.211.032.436	24.926.028.889
lug-22	223.951	39.751.985.269	28.171.648.726
ago-22	243.907	43.018.493.039	30.409.633.602
set-22	307.191	51.212.808.111	35.306.820.865
ott-22	326.819	55.025.068.369	38.361.618.456
nov-22	338.950	58.112.523.439	41.423.688.054
dic-22	359.440	62.493.729.809	46.630.675.188
gen-23	372.303	65.239.761.123	49.740.470.777
feb-23	384.958	68.523.203.828	53.184.584.200
mar-23	403.809	72.751.560.058	58.053.514.838

Il monitoraggio effettuato dall'ENEA mostra una dinamica crescente delle spese sostenute per il Superbonus, con un'accelerazione soltanto a partire dal 2021, presumibilmente legata al graduale superamento degli effetti della crisi innescata dalla pandemia. La Figura 6.5 mostra i dati relativi ai lavori ammessi a detrazione (conclusi e non) a partire dal primo mese in cui sono stati pubblicati i dati ENEA.

Figura 6.5 – Andamento dei totali dei lavori ammessi e conclusi, fonte dati ENEA – valori espressi in milioni euro



L'accelerazione degli investimenti nei primi mesi del 2022 è legata presumibilmente dalla scadenza del termine per gli interventi unifamiliari e della riduzione di aliquota prevista per gli anni successivi dalla Legge 234/2021 (Legge di Bilancio 2022). È plausibile ritenere che, dati i lunghi tempi di realizzazione degli interventi in esame e il disincentivo rappresentato dalle aliquote decrescenti negli anni successivi, nel 2022 si sia verificata un'anticipazione degli interventi che nelle stime *ex ante* venivano allocati agli anni successivi al 2022. Dalla Figura 6.5 si osserva un aumento significativo degli investimenti ammessi a detrazione tra agosto e settembre 2022, che potrebbe essere il risultato di un rallentamento delle richieste di lavori nel mese estivo di agosto. Infine, si osserva un crescente divario tra la curva degli investimenti ammessi e quella dei lavori conclusi ammessi a detrazione. Questo crescente divario può essere dovuto al rallentamento della cessione dei crediti a partire dalla metà dell'anno 2022.

Il monitoraggio delle agevolazioni indica una fruizione significativamente superiore alle attese con conseguenti maggiori oneri rispetto a quanto era stato stimato in sede di adozione delle agevolazioni. L'aggiornamento delle previsioni tendenziali di finanza pubblica effettuato nella Nota di aggiornamento del Documento di Economia e Finanza segnala infatti uno scostamento complessivo di 24,65 miliardi di euro sull'intero periodo.

I dati più aggiornati di monitoraggio mostrano, inoltre, che solo una minoranza dei contribuenti ha beneficiato dell'agevolazione tramite detrazione dall'IRPEF. La preferenza per altri meccanismi di fruizioni, diversi dalla detrazione IRPEF, potrebbe essere giustificata dalla circostanza che gli interventi agevolabili sono spesso di ammontare significativo e i contribuenti difficilmente riescono ad anticipare le spese a meno di non ricorrere alla cessione del credito.

La Tabella 6.13 mostra i dati delle cessioni dei crediti riportati in F24 e comunicati dall'Agenzia delle Entrate. I dati sono aggiornati al 1° gennaio 2023 e fanno riferimento principalmente alle spese effettuate nel 2020 e 2021, tenuto conto della circostanza che la comunicazione all'Agenzia delle Entrate può essere effettuata entro il 16 marzo dell'anno successivo alla spesa.

Tabella 6.13 – Superbonus – crediti ceduti e importi compensati

Anno	Importo attuale delle cessioni risultanti dalle comunicazioni ADE	Importo compensato in F24	% Usufruito
2021	76.402.674	74.770.767	0,98
2022	3.302.849.079	3.204.761.566	0,97
2023	5.554.262.851	-	-
2024	5.441.409.971	-	-
2025	5.400.586.531	-	-
2026	5.355.024.038	-	-
Totale	25.170.535.144	3.279.532.333	

Fonte: Agenzia delle Entrate-aggiornamento al 1° gennaio 2023- valori espressi in euro. Il credito d'imposta è fruito in compensazione con la stessa ripartizione in quote annuali (4 o 5) con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della "Comunicazione di cessione" e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

Le cessioni dei crediti risultano complessivamente pari a 25,1 miliardi. Considerando i termini previsti per le comunicazioni all'Agenzia delle Entrate e che questo importo è pari al 110 per cento delle spese effettuate per interventi ammessi al Superbonus, l'ammontare complessivo risulta in linea con il valore riportato dai report ENEA sugli investimenti ammessi a detrazione fino al mese di marzo 2022. Nel 2022 sono stati compensati in F24 spese per un valore di 3,2 miliardi, ovvero il 97 per cento della quota di credito usufruibile per il 2022. Allo stesso modo, nel 2021 sono stati compensati quasi tutti i crediti ceduti.

6.3.1 ANALISI DEGLI EFFETTI DEL SUPERBONUS SULL'ECONOMIA ITALIANA CON IL MODELLO CGE

Questo paragrafo presenta un'analisi degli effetti del Superbonus sull'economia italiana utilizzando il modello IRENCGE-DF, un modello di *Computable General Equilibrium (CGE)* sviluppato dal Dipartimento delle Finanze¹⁰. Si rimanda all'appendice metodologica per una descrizione dettagliata del modello.

In generale, IRENCGE-DF consente di simulare gli effetti di uno *shock* economico o fiscale sulle principali grandezze macroeconomiche. L'obiettivo è quello di valutare gli effetti dello *shock* del Superbonus sul PIL, sull'occupazione e sugli aggregati di finanza pubblica, valutando anche le entrate nette complessive che sono correlate ad effetti indotti dalle reazioni comportamentali degli agenti economici. I risultati delle simulazioni richiedono, tuttavia, di essere interpretati con cautela, tenuto conto che derivano da un modello che, per sua natura, è strutturato in modo da sintetizzare complessi meccanismi di interazione micro e macroeconomica¹¹.

Particolare attenzione deve essere posta alle assunzioni alla base del modello che dipendono dal *framework* teorico di riferimento, principalmente di tipo *neowalrasiano* o *neokeynesiano*¹². Dal momento che il Superbonus è una misura che agisce principalmente dal lato dell'investimento delle famiglie per interventi di riqualificazione edilizia, al fine di apprezzare effetti nel sistema economico italiano, l'approccio teorico di tipo *neokeynesiano* consente di quantificare il moltiplicatore della domanda aggregata e, quindi, di valutare l'impatto sul PIL e sull'occupazione dello *shock* di politica fiscale¹³.

Per simulare gli effetti del Superbonus in generale, con IRENCGE-DF, viene inserito uno *shock* all'interno del sistema economico al fine di stimolare la domanda delle famiglie. Le assunzioni alla base della simulazione sono le seguenti:

- si assume che il 50 per cento degli interventi ammessi al Superbonus non sarebbero stati effettuati se non fosse stato introdotto l'incentivo, ovvero la misura fiscale presenta un'addizionalità pari al 50 per cento in linea con i più recenti studi¹⁴;
- sulla base della prima assunzione, l'aumento di domanda indotto dall'agevolazione fiscale corrisponde a

34,25 miliardi, ovvero il 50 per cento dei 68,5 miliardi risultanti dal totale delle spese per lavori di ristrutturazione comunicati all'ENEA ed effettuati fino al 28 febbraio 2023 (ultimo dato disponibile al momento dell'effettuazione dell'analisi);

- dal momento che la cessione del credito risulta essere lo strumento adottato nella quasi totalità dei casi, si è assunto che la totalità degli interventi sia stata effettuata con la cessione del credito.

Lo *shock* è stato introdotto attraverso due canali: i) un finanziamento alle famiglie per un importo pari a 34,25 miliardi di euro per lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica; ii) un credito d'imposta cedibile al settore finanziario per un valore di 3,4 miliardi, pari alla differenza tra il totale della spesa per detrazioni a carico dello Stato (37,6 miliardi, ovvero il 110 per cento di 34,25 miliardi) e la spesa per ristrutturazioni (34,25 miliardi). Questa modellizzazione implica che l'aumento della domanda corrisponde alla spesa per ristrutturazioni edilizie, mentre il settore finanziario usufruisce della compensazione fiscale attraverso l'utilizzo della cessione del credito a un prezzo medio pari al 10 per cento della spesa edilizia¹⁵. Infine, l'ammontare complessivo è stato ripartito negli anni 2021, 2022 e 2023 in base ai dati cumulati trasmessi da ENEA, che sono stati poi inseriti nel modello sotto forma di *shock* ai fini della simulazione.

La Tabella 6.14 mostra l'impatto del Superbonus sul PIL e sull'occupazione ed il moltiplicatore fiscale. Nello specifico, vengono riportati i risultati sul PIL e sull'occupazione in termini di variazione percentuale cumulata rispetto allo scenario *Business as Usual* (BAU), ovvero rispetto allo scenario di base in cui non è presente lo *shock*. In ogni caso si osserva un ritorno alle condizioni BAU negli anni successivi a quelli in cui sono stati inseriti gli *shock*. Questo effetto è dovuto all'esaurirsi degli impulsi espansivi introdotti nel 2021 e 2022 e si deve, comunque, rapportare ai livelli più elevati di PIL e occupazione conseguiti nel 2021 e 2022.

I risultati vengono presentati a partire dall'anno 2021, ovvero dal primo anno oggetto della simulazione in cui si possono osservare le variazioni rispetto allo scenario BAU.

Tabella 6.14 – PIL, occupazione e moltiplicatore fiscale – variazioni percentuali cumulate di PIL ed occupazione rispetto allo scenario *Business as Usual* e valore del moltiplicatore fiscale

Periodo	PIL reale a prezzi di mercato	Occupazione	Moltiplicatore fiscale
2021-2022	0,92%	1,42%	0,42
2021-2025	1,23%	1,79%	0,56
2021-2030	1,40%	1,94%	0,64

I risultati riportati nella Tabella 6.14 indicano che lo *shock* ha un impatto positivo sul PIL. Nello specifico, il PIL reale a prezzi di mercato aumenta dello 0,92 per cento negli anni 2021 e 2022. L'aumento cumulato nel medio periodo è dell'1,23 per cento; nel 2030, ovvero alla fine del periodo considerato, l'incremento risulta pari all'1,40 per cento. In termini di occupazione, lo *shock* si traduce in un aumento degli occupati dell'1,42 per cento (circa 308 mila unità, di cui 78 mila in più nel 2021 e 230 mila nel 2022). Nel 2030 si osserva un aumento complessivo degli occupati dell'1,94 per cento, pari a circa 420 mila unità. Il moltiplicatore fiscale, ovvero il rapporto tra la variazione del PIL e la variazione iniziale della spesa pubblica, è pari a 0,42 nel primo biennio. Il valore cumulato sull'intero periodo di simulazione è pari a 0,64.

La Figura 6.6 riporta l'andamento del PIL nello scenario BAU e nello scenario di simulazione. Il PIL aumenta nel 2021 e, in maniera più marcata, nel 2022, per poi ritornare agli stessi livelli del BAU negli anni successivi per effetto dell'esaurirsi degli impulsi espansivi. Per un maggiore dettaglio, la Tabella 6.15 indica le variazioni del PIL anno per anno rispetto allo scenario BAU.

Figura 6.6 – Andamento del PIL reale nello scenario *Business as Usual* (*PIL Baseline*) e nello scenario di simulazione del Superbonus (*PIL Superbonus*)- valori in base 100 nel 2017

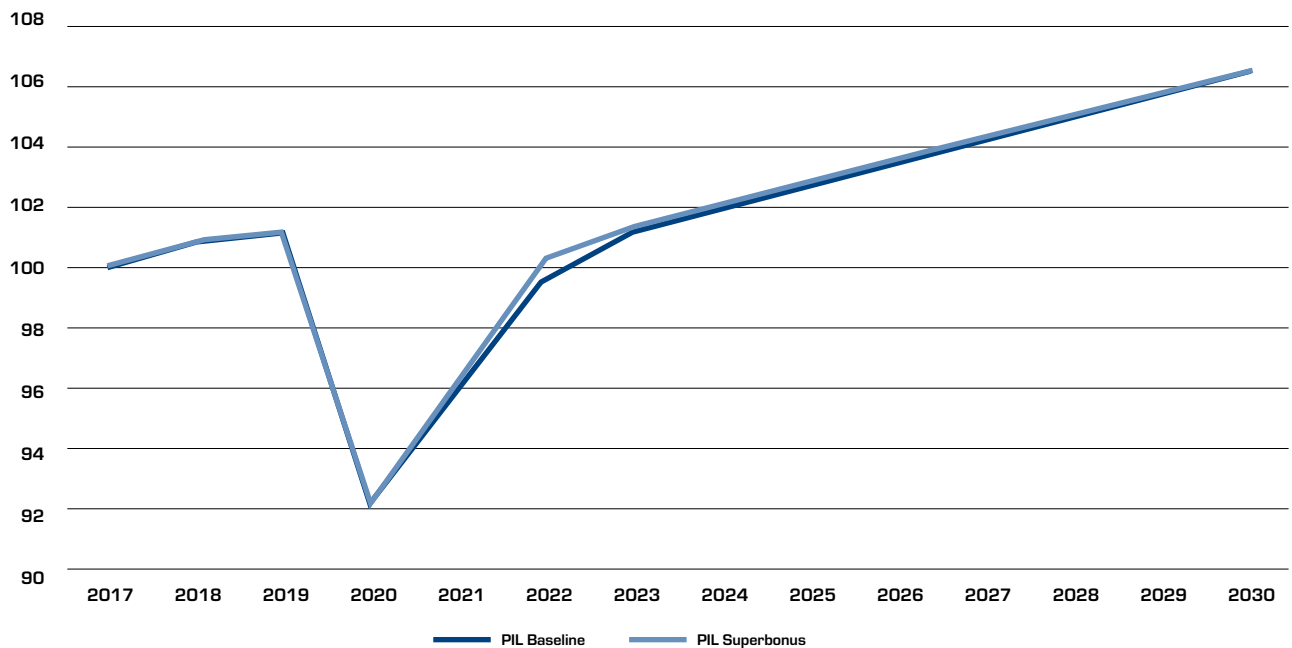


Tabella 6.15 - PIL reale a prezzi di mercato – variazioni percentuali rispetto allo scenario *Business as Usual*

Anno	PIL reale a prezzi di mercato
2021	0,24%
2022	0,68%
2023	0,23%
2024	0,05%
2025	0,03%
2026	0,03%
2027	0,03%
2028	0,03%
2029	0,03%
2030	0,03%

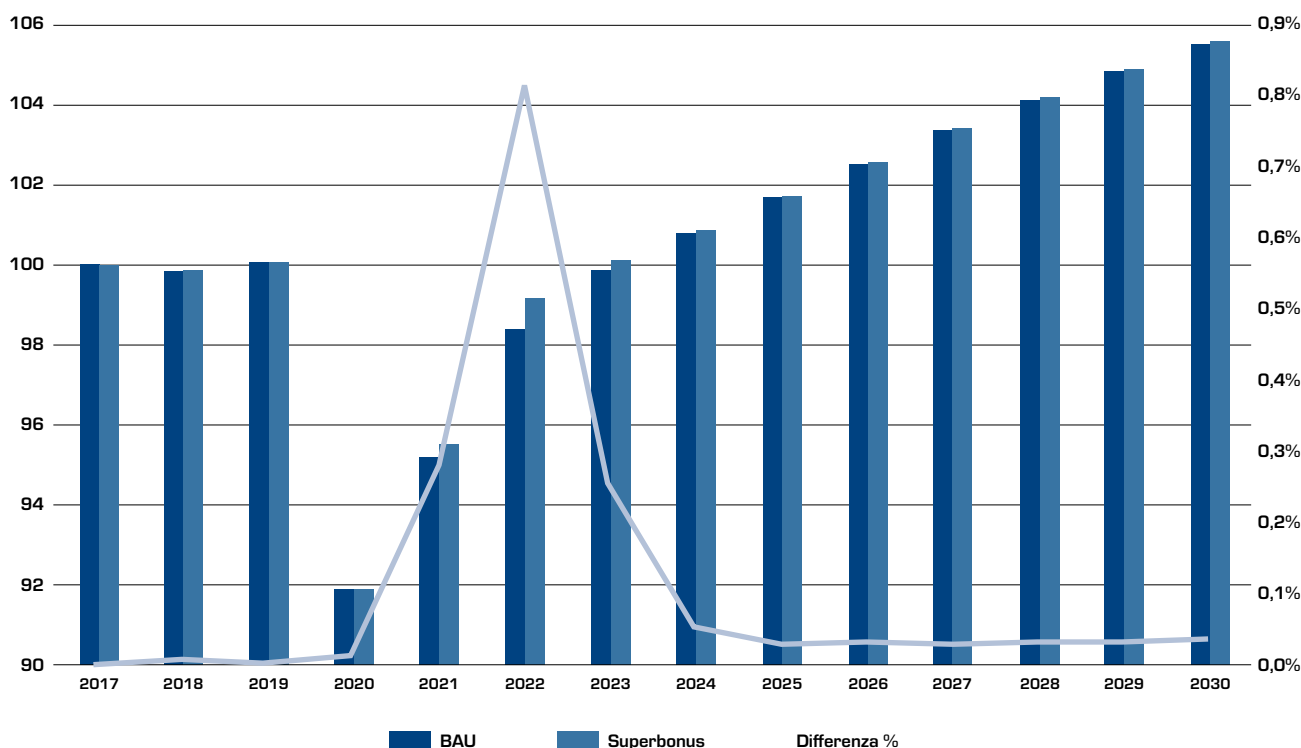
La Tabella 6.16 riporta la variazione percentuale cumulata rispetto allo scenario BAU nel biennio 2021-2022 e sino al 2030 delle entrate nette complessive ed il gettito fiscale complessivo in percentuale della spesa.

Nello scenario di simulazione, le entrate mostrano un incremento stimato pari all'1,1 per cento nei primi due anni, con una variazione cumulata dell'1,62 per cento alla fine del 2030. Rapportando l'incremento assoluto delle entrate al costo complessivo della misura (37,6 miliardi), viene stimata una percentuale di copertura della spesa pari al 19,24 per cento nei primi due anni; tale valore risulta pari al 28,75 per cento alla fine dell'orizzonte temporale.

Tabella 6.16 – Variazione cumulata delle entrate in percentuale rispetto allo scenario *Business as Usual* e gettito fiscale complessivo in percentuale della spesa

Periodo	Incremento entrate	Gettito fiscale complessivo (in % della spesa)
2021-2022	1,10%	19,24%
2021-2025	1,45%	25,58%
2021-2030	1,62%	28,75%

Figura 6.7 – Andamento delle entrate (base 100 nel 2017, scala sinistra) e in termini percentuali (linea azzurra, scala destra) rispetto allo scenario *Business as Usual*



In conclusione, le analisi economiche effettuate con il modello CGE generano due importanti risultati: per un verso, sotto il profilo economico, la misura ha avuto un effetto espansivo, in termini di aumento della produzione e dell'occupazione; per altro verso, sotto il profilo della finanza pubblica, la misura non è neutrale in termini di gettito e ha determinato significativi incrementi del disavanzo pubblico, pari all'80 per cento della spesa complessiva nel biennio 2021-2022. Considerando, invece, l'intero orizzonte temporale fino al 2030, la percentuale di disavanzo risulta pari al 71 per cento¹⁶.

6

APPENDICE METODOLOGICA

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEL MODELLO IRENCGE-DF

Dai primi contributi pionieristici di Johansen (1960), Harberger (1962) e Shoven e Whalley (1972), i modelli di equilibrio economico generale sono stati ampiamente utilizzati per valutare gli effetti delle riforme fiscali sulla crescita economica e sul benessere. Nel corso degli anni, l'ambito di applicazione è stato progressivamente esteso ad un'ampia gamma di tematiche, che vanno dal commercio internazionale sino al cambiamento climatico e all'immigrazione.

Innanzitutto, i modelli di equilibrio economico generale computazionale (CGE) originano dalla teoria *walrasiana* dell'equilibrio economico generale, in cui il sistema economico è rappresentato attraverso l'interazione tra i vari agenti economici e lo scambio di beni, servizi e fattori produttivi, essendo date le dotazioni iniziali, le preferenze sul consumo e la tecnologia di produzione. Le decisioni di ciascun agente sono il risultato di un processo di ottimizzazione, ovvero di massimizzazione della propria utilità o del proprio profitto, soggetto a vincoli di bilancio. L'insieme di queste decisioni ottimali microfondate determina le funzioni di domanda e di offerta in ciascun mercato. Sotto alcune ipotesi, Arrow e Debreu (1954) hanno dimostrato, secondo un approccio tipicamente *neowalrasiano*, che esiste un insieme di prezzi di equilibrio in cui l'eccesso di domanda è nullo, ovvero in cui domanda e offerta si eguagliano simultaneamente su tutti i mercati. Tale equilibrio, sotto ipotesi più restrittive, è anche unico e stabile.

In secondo luogo, i modelli CGE, diversamente da altri modelli di equilibrio economico generale, sono di tipo computazionale e, principalmente, basati sull'utilizzo dei dati della Contabilità nazionale. In altri termini, l'equilibrio economico di base, risultante dalle equazioni di comportamento degli agenti e dai parametri profondi del modello, deve essere coerente con le tavole dei Conti nazionali. Più precisamente, la costruzione della matrice di contabilità sociale, *Social Accounting Matrix* (SAM), costituisce la base dati del modello e consente la rappresentazione dei flussi di tutte le transazioni che si svolgono nel sistema economico in un dato anno. Per questa ragione, tale tipologia di modelli è definita più correttamente come *SAM-based CGE models*. La SAM, infatti, descrive i flussi economici sia nell'allocazione primaria delle risorse, attraverso il sistema delle tavole *Input-Output* della Contabilità nazionale, ma anche nella distribuzione secondaria del reddito tra i diversi settori istituzionali, attraverso l'utilizzo della sequenza dei conti nazionali. Infine, occorre sottolineare che la SAM può riferirsi ad un singolo paese o anche a più paesi. Si parla in questo caso di modelli *multi-country* che possono valutare anche gli effetti delle politiche fiscali sul commercio internazionale. In altri casi, vi sono diversi esempi in letteratura di modelli CGE in cui la SAM viene disaggregata a livello sub-nazionale. In quest'ultimo caso si parla, infatti, di modelli CGE sub-nazionali, che permettono di valutare l'impatto di politiche economiche anche su entità territoriali più piccole rispetto a quella dell'economia nazionale.

In termini generali, quindi, i modelli CGE presentano delle caratteristiche che li differenziano in maniera netta dagli altri modelli economici impiegati per la stima o la simulazione degli impatti delle politiche economiche. Ad esempio, contrariamente ai modelli di equilibrio parziale, che si concentrano su uno specifico mercato, i modelli

CGE catturano gli effetti sull'intera economia, tenendo conto delle interazioni comportamentali e degli effetti a catena tra tutti gli agenti economici e tutti i mercati dei beni e dei fattori produttivi. In secondo luogo, tali modelli si distinguono dai modelli input-output, ispirati al modello originario di Leontief. Infatti, a differenza dei modelli CGE, le analisi *input-output* costituiscono una fotografia statica del sistema economico e non tengono conto delle reazioni comportamentali degli agenti economici; catturano solo il lato della domanda e presumono che non vi siano vincoli sulle dotazioni delle risorse produttive; sono caratterizzati da coefficienti tecnici di produzione fissi e, quindi, da risultati tipicamente lineari o proporzionali rispetto allo *shock* iniziale; non consentono di tenere conto delle variazioni nei prezzi relativi. In terzo luogo, pur condividendone molte caratteristiche, si distinguono anche dai modelli dinamici e stocastici di equilibrio generale, *Dynamic Stochastic General Equilibrium* (DSGE), che sono meno disaggregati e focalizzati principalmente sulle analisi del ciclo economico nel breve periodo.

Lo sviluppo di metodi di calcolo sempre più sofisticati ha permesso un utilizzo più diffuso dei modelli CGE, che rappresentano uno strumento, a sua volta, sempre più apprezzato dai *policy maker*, dalle organizzazioni internazionali, dall'accademia, dagli enti di ricerca e dalle società di consulenza private. La grande diffusione di questa tipologia di modelli economici è dovuta a una serie di caratteristiche che li rendono particolarmente adatti in contesti di valutazione delle *policy*. In modo particolare, la notevole disaggregazione dei dati sottostanti, sia con riferimento alle branche produttive sia con riferimento ai settori istituzionali, rende questa tipologia di modelli, a differenza di tutti gli altri precedentemente citati, particolarmente adatta alle valutazioni d'impatto sulle riforme in materia tributaria, come per esempio nel caso dell'IVA e delle accise.

Italian Regional and Environmental Computable General Equilibrium del Dipartimento delle Finanze (IRENCGE-DF) è un modello computazionale di equilibrio economico generale (CGE), sviluppato dal Dipartimento delle Finanze in collaborazione con la Banca Mondiale¹⁷. Il modello è dinamico-ricorsivo e permette di simulare gli effetti di interventi fiscali e micro/macroeconomici sul sistema economico italiano. Le simulazioni sono condotte su un orizzonte temporale di dieci anni, rispetto allo scenario di base (c.d. BAU, *business as usual*). IRENCGE-DF è composto da un modulo regionale e da uno nazionale con dettagli energetico-ambientali. Ai fini dello studio sull'impatto economico del Superbonus 110 si è scelto di utilizzare il secondo modulo.

Rispetto ai numerosi modelli CGE presenti in letteratura, IRENCGE-DF è un modello multisetoriale e multifamiliare, che include 63 branche produttive e dieci famiglie rappresentative. Pertanto, ai fini della costruzione della SAM, i dati della Contabilità nazionale sono stati opportunamente integrati con i dati e i risultati dei modelli di microsimulazione delle imposte utilizzati dal Dipartimento delle finanze¹⁸. Tale ricchezza di informazioni, soprattutto dal punto di vista delle entrate tributarie e della disaggregazione a livello familiare sulla base dei decimi di reddito disponibile equivalente, consente, ai fini delle valutazioni d'impatto, un approccio di tipo *bottom up* nelle simulazioni degli *shock* delle politiche fiscali: l'output dei modelli di microsimulazione costituisce l'input dei modelli CGE; l'output dei modelli CGE permette di analizzare la risposta delle variabili economiche e del gettito fiscale, anche da un punto di vista distributivo sulla disuguaglianza dei redditi a livello familiare. Infine, sempre ai fini della valutazione degli effetti distributivi, il modello include la definizione di *money metric utility function* per la quantificazione del benessere delle famiglie rappresentative.

Nella versione di base, IRENCGE-DF riflette il *framework* economico tipico della teoria neoclassica. Ciò si evidenzia, in particolare, nelle c.d. chiusure macroeconomiche, le quali devono esplicitare le variabili esogene del modello: secondo l'approccio neoclassico, gli investimenti sono considerati endogeni e tali da eguagliare l'ammontare complessivo dei risparmi dei vari settori istituzionali, che sono, invece, variabili esogene nel modello¹⁹. Tuttavia, l'approccio utilizzato prevede anche una deviazione dall'ipotesi neoclassica pura di pieno utilizzo del fattore lavoro, con la conseguente presenza della disoccupazione involontaria.

Nella letteratura della modellistica CGE sono state proposte diverse alternative ai modelli *neoclassici* (o *neowalrasiani*)²⁰. In particolare, la chiusura *neokeynesiana* nella relazione tra risparmi e investimenti può essere introdotta fissando un livello esogeno degli investimenti aggregati e ipotizzando una variazione opportuna della propensione al risparmio delle famiglie tale da eguagliare l'ammontare obiettivo degli investimenti. Tale chiusura macroeconomica del modello implica un rovesciamento dell'ipotesi neoclassica, sia nella necessità dell'offerta di adeguarsi al livello della domanda aggregata, sia nella potenziale riduzione degli effetti di spiazzamento (*crowding out*). Inoltre, per apprezzare effetti sul PIL e sull'occupazione determinati dagli *shock* dal lato della domanda aggregata, si rimuove anche l'ipotesi di bassa elasticità dell'offerta di lavoro con riferimento al lavoro non qualificato. Il moltiplicatore degli investimenti pubblici nell'ipotesi base di tipo neoclassico è sostanzialmente nullo. Pertanto, ai fini della simulazione del Superbonus 110, si è scelto di considerare il modello IRENCGE-DF con la chiusura di tipo neokeynesiana e elevata elasticità dell'offerta di lavoro non qualificato. Queste assunzioni teoriche sono altresì giustificate dal contesto economico di riferimento, che è stato caratterizzato da una politica monetaria straordinariamente accomodante e espansiva.

Note al capitolo 6

¹ L'art. 11 del Decreto Legge n. 83 del 2012 ha disposto l'aumento al 50% della percentuale di detrazione, prevista al 36% in base alla normativa vigente, per le spese sostenute fino al 30 giugno 2013, per un ammontare massimo di 96.000 euro, relative agli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 16-bis, comma 1, del D.P.R. n. 917 del 1986.

L'art. 16, comma 1, del Decreto Legge n. 63 del 2013 ha prorogato la scadenza al 31 dicembre 2013 delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia sulle quali spetta la detrazione d'imposta ed ha previsto la detrazione nella misura del 50 per cento delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione per l'anno 2013.

L'art. 1, comma 139, lettera d, della Legge n. 147 del 2013 e le successive Leggi di Bilancio (n. 190 del 2014, n. 208 del 2015 e n. 232 del 2016) hanno disposto ulteriori proroghe annuali della scadenza della detrazione prevista dall'art. 16, comma 1, del Decreto Legge n. 63 del 2013, confermando le percentuali di detrazione IRPEF spettante (50%) e l'ammontare massimo delle spese (96.000 euro).

L'art. 1, comma 3, lettera b), n. 1) della Legge n. 205 del 2017 (Legge di Bilancio 2018) ha disposto la proroga al 31 dicembre 2018, confermando la detrazione al 50 per cento dei costi sostenuti dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2018, entro un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

L'art. 1, comma 67, lettera b), n.1 della Legge n. 145 del 2018 (Legge di Bilancio 2019), ha previsto un'ulteriore proroga al 31 dicembre 2019 delle spese sostenute, confermando la percentuale di detrazione pari al 50 per cento ed il tetto massimo limitato a 96.000 euro per unità immobiliare.

Con le successive Leggi di Bilancio per l'anno 2020 e 2021 (L. n. 160 del 2019 e L. n. 178 del 2020) sono state disposte ulteriori proroghe al 31 dicembre 2020 e 2021 delle agevolazioni relative alla detraibilità al 50 per cento delle spese sostenute con il tetto massimo pari a 96.000 euro.

Da ultimo, la Legge di Bilancio per l'anno 2022 (L. n. 234 del 2021) ha confermato tale agevolazione sugli interventi di cui all'art. 16, comma 2 del D.L. n. 63 del 2013 e di cui all'art. 16-bis del D.P.R. n. 917 del 1986, estendendo il termine al 31 dicembre 2024 e differenziandosi dai precedenti interventi che prevedevano una proroga solamente su base annua.

Il Decreto Legge n. 63 del 2013 (articolo 16, comma 1-bis) ha inoltre introdotto una detrazione del 65 per cento delle spese effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2013, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare, relativamente all'adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2).

Le successive modifiche normative hanno confermato fino al 31 dicembre 2016 la detrazione per le spese antisismiche nella misura del 65 per cento ed il limite di spesa per unità immobiliare (96.000 euro), disponendo annualmente la proroga delle predette agevolazioni.

L'art. 1, comma 2, lett. c) della Legge n. 232 del 2016 (Legge di Bilancio 2017) ha disposto, invece, una detrazione d'imposta inferiore e pari al 50 per cento per le spese relative all'adozione di misure antisismiche sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, prevedendo però la ripartizione della detrazione in cinque quote annuali di pari importo ed estendendo il beneficio anche agli edifici situati nella zona sismica 3. La medesima disposizione ha inoltre previsto maggiori detrazioni di imposta qualora dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore (70 per cento), ovvero dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori (80 per cento). Qualora gli interventi siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento.

In ultimo la Legge di Bilancio per l'anno 2022 ha disposto all'art. 1, comma 58, la proroga di tali agevolazioni al 31 dicembre 2024, confermando la percentuale di detrazione a partire dal 50 per cento e il limite massimo di spesa pari a 96.000 euro.

- ² Si tratta di un'agevolazione autonoma ed aggiuntiva rispetto alla detrazione al 50% già prevista dall'art. 16-bis del D.P.R. n. 917 del 1986, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 23/E del 23 giugno 2022.
- ³ L'art. 1, commi 344-347, della Legge n. 296 del 2006 (Legge di Bilancio 2007) ha istituito la detrazione d'imposta del 55 per cento da ripartire in tre quote annuali di pari importo per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2007, relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (fino ad un valore massimo della detrazione di 100.000 euro per gli interventi di cui al comma 344 che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento o fino a un valore massimo di 60.000 per gli interventi di cui al comma 346 per le spese documentate relative all'installazione di pannelli solari).

L'art. 1, comma 20 della Legge n. 244 del 2007 (Legge di Bilancio 2008) ha prorogato le disposizioni di cui ai commi 344-347 della Legge n. 296 del 2006 anche alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2010. Al comma 24, lettera b) è, inoltre, previsto che la detrazione può essere ripartita in un numero di quote annuali di pari importo non inferiore a tre e non superiore a dieci.

L'art. 1, comma 48 della Legge n. 220 del 2010 (Legge di Bilancio 2011) ha stabilito che le disposizioni di cui ai commi 344-347 della Legge n. 296 del 2006 si applicano anche alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2011, disponendo la ripartizione della detrazione in dieci quote annuali di pari importo e confermando la detrazione d'imposta nella misura del 55%.

Il D.L. n. 201 del 2011 (art. 4) e il successivo D.L. n. 83 del 2012 (art. 11) hanno prorogato l'efficacia di tali disposizioni, rispettivamente anche alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2012 ed entro il 30 giugno 2013.

L'art. 14 del Decreto Legge n. 63 del 2013 ha prorogato le detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica fino al 31 dicembre 2013, per le spese sostenute dal 6 giugno 2013, elevando, però, la misura al 65 per cento. La detrazione spettante si applica nella misura del 65 per cento anche alle spese sostenute per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali.

A decorrere dal 2014 fino al 2018 le successive Leggi di Bilancio (dalla L. n. 147 del 2013 alla n. 205 del 2017) hanno stabilito la proroga annuale delle disposizioni, di cui all'articolo 1, comma 48, della Legge n. 220 del 2010, per le spese di riqualificazione energetica sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021 con aliquota al 65%, confermando la ripartizione in dieci quote annuali di pari importo e prevedendo, nel corso delle modifiche intervenute, ulteriori agevolazioni fiscali come:

- la detrazione nella misura del 65 per cento per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari, nonché per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (Legge n. 190 del 2014);
- la detrazione nella misura del 70 per cento per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per 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, elevata al 75 per cento se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva (Legge n. 232 del 2016);
- la detrazione al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, e nella misura del 65 per cento per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (Legge n. 205 del 2017);
- la detrazione del 65 per cento per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro, in base al comma 3, lettera a) n. 3) (Legge n. 205 del 2017);
- la detrazione nella misura dell'80 per cento delle spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico

e alla riqualificazione energetica, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, ovvero dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori (Legge n. 205 del 2017);

- il comma 2-septies che estende le detrazioni, già spettanti agli Istituti autonomi per le case popolari dal 2017, anche agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, e alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci (Legge n. 205 del 2017).

Le successive Leggi di Bilancio (L. n. 145 del 2018, n. 160 del 2019 e n. 178 del 2020) hanno sostanzialmente confermato l'impianto normativo che include le aliquote variabili per specifici interventi a partire dalla detrazione del 65% e le proroghe annuali fino al 31 dicembre 2021 con riferimento:

- alle detrazioni nella misura del 65 per cento delle spese di riqualificazione energetica e delle spese documentate e rimaste a carico del contribuente per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari sostenute dal 1° gennaio 2015;
- al comma 2, lettera b) -bis alla detrazione nella misura del 65 per cento delle spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di micro cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti e detrazione al 50 per cento per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione;
- alla detrazione nella misura del 50 per cento anche alle spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- alle aliquote maggiorate fino all'85% con riferimento alle spese per interventi su parti comuni di edifici condominiali.

La Legge di Bilancio per l'anno 2022 (L. n. 234/2021) ha ulteriormente confermato le agevolazioni, prorogando (a differenza delle precedenti Leggi di Bilancio che stabilivano proroghe su base annuale) l'efficacia delle disposizioni per un periodo pari a 3 anni, fino al 31 dicembre 2024, entro il quale i soggetti possono fruire della detrazione d'imposta a partire dal 65% per tutte le categorie di intervento e confermando il sistema complessivo delle aliquote differenziate già previste per determinati lavori di riqualificazione.

⁴ Legge n. 205/2017, Legge n. 145/2018, Legge n. 160/2019 e Legge n. 178/2020.

⁵ L'art. 1, commi 219-224, Legge n. 160/2019 prevede che spese ammissibili alla detrazione d'imposta sono quelle relative agli interventi di restauro o recupero della facciata esterna di quegli edifici che sono ubicati nelle zone A o B ai sensi del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, includendo anche quelli di pulitura e tinteggiatura.

Sono, inoltre, ammessi gli interventi per il risparmio energetico, influenti dal punto di vista termico, purché soddisfino i requisiti di cui al Decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

Come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate N. 2/E del 14 febbraio 2020, la detrazione spetta a condizione che si verifichi l'assimilazione alle predette zone A o B che sono interessate da agglomerati urbani di interesse storico o ambientale ovvero totalmente o parzialmente edificate e nelle quali ricadrebbe l'edificio oggetto dell'intervento, in base a quanto risulta dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Sono pertanto esclusi gli interventi su edifici ubicati in territori destinati a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o parzialmente edificate, ma al di sotto di uno specifico limite di superficie e soglia di densità abitativa, ovvero quegli interventi su edifici ubicati in zone destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

⁶ Si veda a questo proposito la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/E del 14 febbraio 2020.

- ⁷ Riferimenti normativi precedenti alle Legge di Bilancio per l'anno 2023: Art. 119, co. 8-bis d-l. n. 34 del 2020, come modificato dalla Legge di Bilancio 2022 articolo 1 comma 28. Proroga inserita dall' art. 1, comma 66, lett. m), L. 30 dicembre 2020, n. 178, a decorrere dal 1° gennaio 2021, e successivamente dall' art. 1, comma 3, lett. b), D.L. 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla L. 1° luglio 2021, n. 101.
Successivamente, il comma è stato sostituito dall' art. 1, comma 28, lett. e), L. 30 dicembre 2021, n. 234, che ha disposto le ulteriori condizioni di proroga, a decorrere dal 1° gennaio 2022, e così modificato dall' art. 14, comma 1, lett. a), D.L. 17 maggio 2022, n. 50, che ha modificato le condizioni per poter fruire del bonus con riferimento alle unità unifamiliari.
- ⁸ Prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis del TUIR.
- ⁹ Di cui all'articolo 16-ter del Decreto Legge n. 63/2013.
- ¹⁰ Il modello IRENCGE-DF è un modello CGE (*Computable General Equilibrium*) sviluppato dal Dipartimento delle Finanze nell'ambito del progetto "Assistenza per la valutazione delle riforme fiscali ambientali (20IT41)", in collaborazione con la Banca Mondiale e Commissione Europea. IRENCGE-DF condivide la struttura del modello MANAGE della Banca Mondiale ed è composto da due moduli distinti: modulo regionale e modulo nazionale con dettagli ambientali.
- ¹¹ Un ulteriore elemento su cui prestare attenzione concerne il fatto che il modello IRENCGE-DF, così come la quasi totalità dei modelli CGE di questo tipo, è in grado di valutare esclusivamente gli effetti sull'economia reale, analizzando, quindi, le variazioni nei prezzi relativi e non nei prezzi assoluti.
- ¹² Si fa qui esplicito riferimento alle cosiddette "chiusure" del modello di equilibrio economico generale, ovvero le regole che definiscono la direzione delle condizioni di causalità tra le variabili inserite nel modello stesso. In modo particolare, risulta determinante la relazione tra risparmi e investimenti, distinguendo tra l'ipotesi di investimenti endogeni nella versione *neowalrasiana* e investimenti esogeni nella versione *neokeynesiana*.
- ¹³ La propensione marginale al risparmio delle famiglie viene lasciata libera di variare in modo da adeguare l'ammontare dei risparmi, endogeni, agli investimenti, esogeni ed indotti dalle politiche del Governo, col fine di mitigare gli effetti di spiazzamento (*crowding out effects*). Inoltre, dato che il modello nella versione *neokeynesiana* consente la presenza della disoccupazione involontaria, sebbene non nel senso puro del termine, nel mercato del lavoro, si assume che l'elasticità dell'offerta di lavoro rispetto al salario per i lavoratori delle due categorie con minor grado di istruzione, ovvero i lavoratori *unskilled* e *skilled*, sia molto più elevata rispetto all'elasticità associata ai lavoratori con un livello di istruzione maggiore (*high skilled*). In questo modo è possibile apprezzare variazioni sul livello dell'occupazione anche a seguito di piccole variazioni dei prezzi relativi e, quindi, dei salari reali.
- ¹⁴ L'ipotesi di un grado di addizionalità pari al 50% è in linea con quanto riportato nelle recenti audizioni dalla Banca d'Italia, in cui si fa riferimento ai risultati dello studio di Olivieri, E. e Renzi, F. (2023).
- ¹⁵ Si è ipotizzato che la compensazione fiscale sia effettuata sulle imposte indirette sulla produzione (come per esempio, l'IMU e l'IRAP).
- ¹⁶ Tale stima va tuttavia interpretata con cautela, dal momento che il risparmio del Governo è il risultato della combinazione delle entrate e uscite pubbliche, a loro volta dipendenti dagli effetti sulle grandezze macroeconomiche risultanti dallo scenario di simulazione. Per questo motivo, i risultati sono di difficile comparazione con quelli già presenti in letteratura.

Tra gli altri, si cita lo studio condotto da OpenEconomics attraverso un modello CGE. In questo studio lo *shock* introdotto è pari a 8,75 miliardi di euro. A fronte di questo aumento di spesa, si stima un incremento del PIL di 16,64 miliardi, quindi con un moltiplicatore del PIL prossimo all'1,9%. Per quanto riguarda il disavanzo pubblico, lo studio condotto da OpenEconomics riporta un incremento di 751 milioni di euro, con un autofinanziamento della misura superiore a quanto ottenuto attraverso il modello IRENCGE-DF. Un'importante differenza tra le due analisi è anche il periodo di riferimento. OpenEconomics assume come anno iniziale del Superbonus il 2020 anziché il 2021 e si concentra sul triennio 2020-2022 (anziché 2021-2022).



Nel 2020, la risposta del sistema economico allo stimolo è particolarmente elevata a causa dell'alto livello di disoccupazione delle risorse dovuto allo *shock* pandemico.

Un ulteriore recente studio condotto dal Censis (“Ecobonus e Superbonus per la transizione energetica del Paese”, 2022) ha valutato l'effetto del Superbonus attraverso un'analisi Input-Output. A fronte di un incremento di domanda pari a 55 miliardi, si stima un totale della produzione aggiuntiva attivata dal Superbonus di 115,8 miliardi ed un disavanzo a carico dello Stato pari a 17,7 miliardi (30% della spesa totale dello Stato), su una spesa ammessa a detrazione pari a 60,5 miliardi. Quindi, vengono stimate maggiori entrate derivanti dall'incremento della produzione attivato dal Superbonus pari a 42,8 miliardi. Ai soli fini comparativi, l'analisi del Censis è stata replicata attraverso l'utilizzo delle tavole Input-Output, in cui si ottengono moltiplicatori di Leontief di primo e secondo tipo pari a 2,08 e 4,36 rispettivamente. Al fine della quantificazione di gettito (e quindi del disavanzo pubblico) derivante dall'incentivo fiscale, si applicano le aliquote implicite relative a ciascuna fonte di entrata e si ottiene, in linea con lo studio Censis, un maggior gettito pari a 40,6 miliardi. Questo approccio è basato sull'analisi delle interdipendenze settoriali e può risultare un utile strumento di valutazione di impatto, soprattutto grazie alla sua facile e diretta interpretazione dei risultati. Va però ricordato che in questo tipo di analisi, basata sul modello di Leontief (1936), si assume che la quantità di input utilizzata in ogni settore sia proporzionale al volume di output. Dunque, il principale limite è che non vengono prese in considerazione eventuali [dis]economie di scala né di apprendimento o scopo e neppure l'esistenza di una funzione a rendimenti marginali decrescenti sui fattori produttivi. Si assume assenza di limiti nella capacità produttiva degli impianti esistenti (offerta infinitamente elastica degli input) e, a differenza dei modelli CGE, i comportamenti degli agenti economici non sono microfondati e, dunque, non sono interpretabili come il risultato di un problema di ottimizzazione. Queste assunzioni rappresentano i principali limiti di un'analisi di tipo Input-Output rispetto ai modelli di equilibrio economico generale.

- ¹⁷ IRENCGE-DF ricalca, infatti, le caratteristiche principali del modello MANAGE-WB della Banca Mondiale. Il modello è stato sviluppato attraverso l'utilizzo del software General Algebraic Modeling System (GAMS)
- ¹⁸ Si utilizza il modello di microsimulazione TAXBEN-DF per quanto concerne il sistema di imposte e benefici che incide sul reddito delle famiglie, il modello CITSIM-DF per quanto concerne le imposte sulle società di capitali e il modello VATSIM-DF in materia di imposte indirette, IVA e accise. Vedi <https://www.finanze.gov.it/it/il-dipartimento/Modelli-economici-e-strumenti-di-analisi/>.
- ¹⁹ Tale ipotesi corrisponde alla c.d. Legge di Say, secondo la quale l'offerta traina la domanda e non viceversa
- ²⁰ Per un maggiore dettaglio sulle chiusure alternative si rimanda a: Thissen 1998, Robinson 2006 e Taylor 2021.

Riferimenti Bibliografici

Arrow KJ, Debreu G. Existence of an equilibrium for a competitive economy. *Econometrica: Journal of the Econometric Society*. 1954 Jul 1:265-90.

Harberger AC. The incidence of the corporation income tax. *Journal of Political economy*. 1962 Jun 1;70(3):215-40.

Johansen L. *A multi-sector study of economic growth*. North-Holland Publishing Company; 1960.

Olivieri, E., e Renzi, F. (2023), *Il Superbonus: impatto sui conti pubblici e sul settore edilizio*, Banca d'Italia, mimeo.

Robinson S. Macro models and multipliers: Leontief, Stone, Keynes, and CGE models. *Poverty, inequality and development: Essays in honor of Erik Thorbecke*. 2006:205-32.

Shoven JB, Whalley J. A general equilibrium calculation of the effects of differential taxation of income from capital in the US.

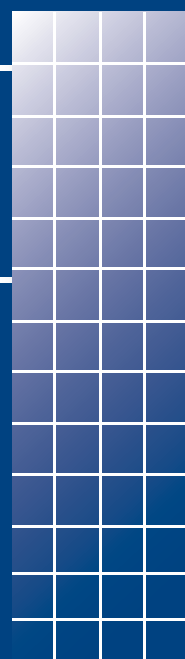
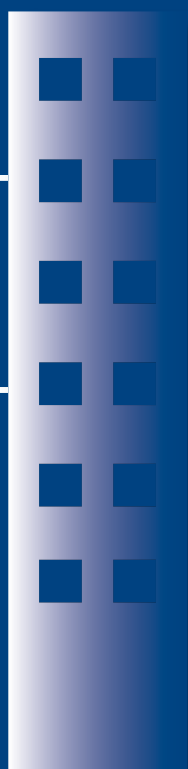
Taylor L. *Reconstructing macroeconomics*. In *Reconstructing Macroeconomics 2021* Jul 5. Harvard University Press.

Thissen M. *A classification of empirical CGE modelling*. Graduate School/Research Institute Systems, Organisation and Management; 1998 Dec.





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



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 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 2020.

7.1.1 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 31/12/2020, è stato comunque integrato anche con le informazioni relative alle proprietà immobiliari ubicate nei territori delle Province Autonome di Trento e Bolzano, forniti dalle stesse 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, 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 superficie 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 2020, anno di riferimento dell'analisi; nello specifico sono state estratte dalla banca dati catastale le unità immobiliari rilevate a fine 2020 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.

Le unità immobiliari oggetto di analisi e rilevate sull'intero territorio nazionale risultano pari a oltre 69,4 milioni (65,9 senza gruppo F). I soggetti intestatari in Catasto risultano circa 33 milioni, per il 98% persone fisiche e per il 2% persone non fisiche (società, enti, fondazioni, ecc.).

7.1.2 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 tabella di correlazione che segue:

Tabella 7.1 – Correlazione tipologie OMI – tipologie catastali

Tipologia edilizia OMI (T)	Categoria catastale
Abitazioni signorili	A1 - A8
Abitazioni civili	A2 - A3
Abitazioni economiche	A4 - A5 - A6
Abitazioni tipiche dei luoghi	A11
Ville e villini	A7
Depositi pertinenziali	C2 fino a 30M ²
Box e posti auto	C6 e C7 fino a 50M 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 specifica 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 DPR n.138/98 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 n.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

S_{ci} 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 n. 138/98 allegato C.

Se si pone:

$$C_{ZT} = P_{ZT} \times (\sum^{ZT} S c_i / \sum^{ZT} R_i) \quad [8]$$

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:

$$V_{Mi} = C_{ZT} \times R_i \times S_i / S c_i \quad [9]$$

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 n. 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 1).

Applicando opportunamente la [6] e la [9] si ottengono i valori di mercato V_{Mi} 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 7.2 - 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 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 n.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 di tale valore) e in alcuni 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) moltiplicata per un parametro di conversione PC. Per le pertinenze si è posta Si pari alla consistenza catastale moltiplicata per il parametro di conversione PC. Il parametro di conversione, P_c , calcolato su base nazionale, per ciascuna categoria, è riportato nella seguente tabella.

Tabella 7.3 – 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

7.1.3 LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2021 (anno d'imposta 2020) 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:

- Redditi Persone fisiche;
- Modello 730;
- Redditi Società di Persone;
- Redditi Enti non Commerciali;
- Redditi 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 2020).

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 milioni di contribuenti:

- 31 milioni di contribuenti di cui 21,9 con reddito da fabbricato dichiarato;
- 9,6 milioni di persone fisiche rilevate da CU;
- 2,4 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 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 per cento ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze.

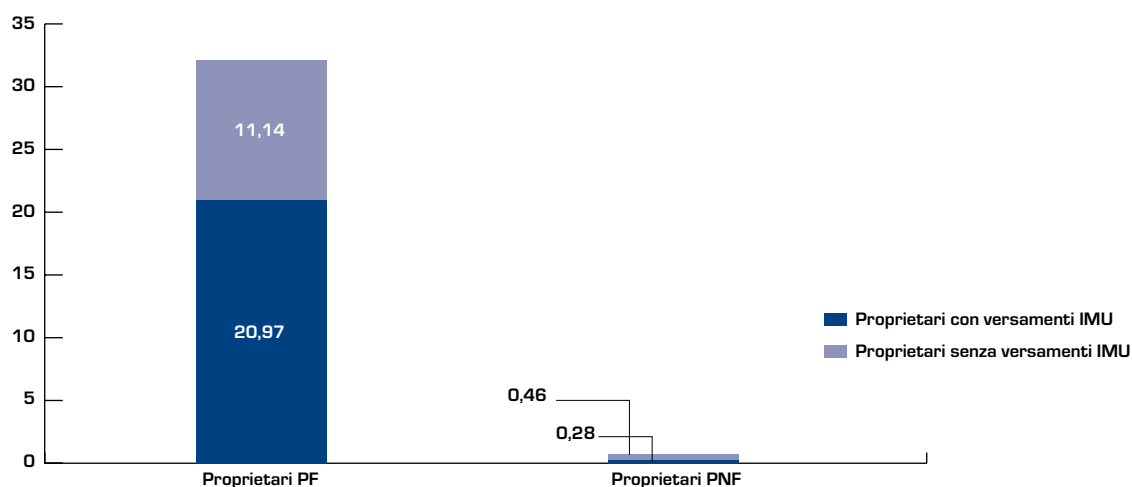
La disciplina dell'IMU è stata più volte modificata nel corso degli anni, prevedendo in particolare l'esenzione per le abitazioni principali con eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di pregio, ville e castelli); l'ultimo riordino del prelievo è stato effettuato con la Legge 27 dicembre 2019 n. 160 che ha di fatto disciplinato nuovamente il tributo con l'unificazione dell'IMU con la TASI.

Sono state integrate le informazioni fiscali sui contribuenti proprietari di immobili sia con versamenti del 2012 che del 2020.

Sono stati oggetto di elaborazione circa 67 milioni di versamenti dell'imposta municipale riferiti al versamento di acconto e saldo per l'anno 2012.

Sono stati riconciliati i versamenti per il 92% dei contribuenti IMU nell'anno 2012 e per l'83% nell'anno 2020. Gli abbinamenti con i versamenti IMU riferiti ai fabbricati hanno riguardato 26,1 milioni di proprietari PF e 0,57 milioni di proprietari PNF, per lo 81% di proprietari.

Figura 7.1 – Versamenti IMU dei proprietari di immobili



La rappresentazione grafica è espressa in milioni di contribuenti

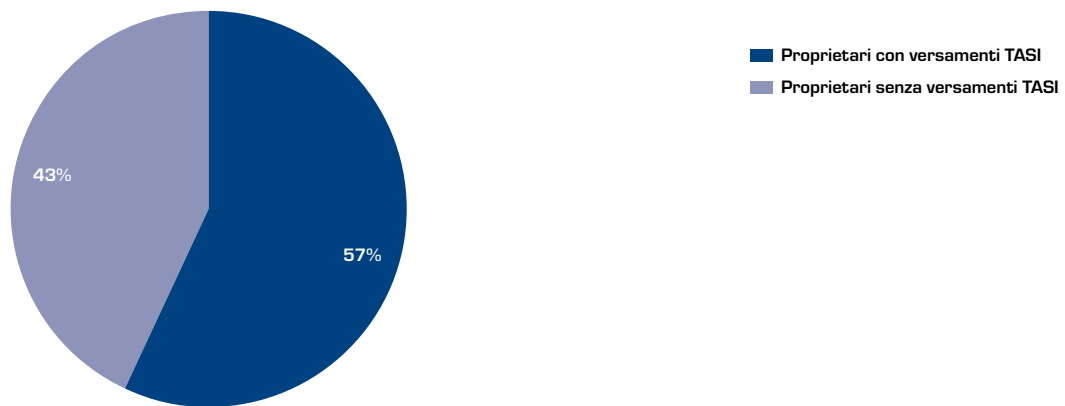
7.1.5 I VERSAMENTI PER I SERVIZI INDIVISIBILI TASI

Dal 1° gennaio 2014 è risultato in vigore il tributo per i servizi indivisibili TASI che aveva la medesima base imponibile prevista per l'IMU. Il tributo in questione è stato abolito dal 2020 ma le abitazioni principali erano state già esentate dal versamento a decorrere dall'anno 2016, ad eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

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 35,2 milioni di versamenti Tasi per l'abitazione principale, relativi a oltre 19,7 milioni di soggetti.

Figura 7.2 – Versamenti Tasi dei proprietari di immobili



La rappresentazione grafica è espressa in milioni di contribuenti

7.1.6 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.



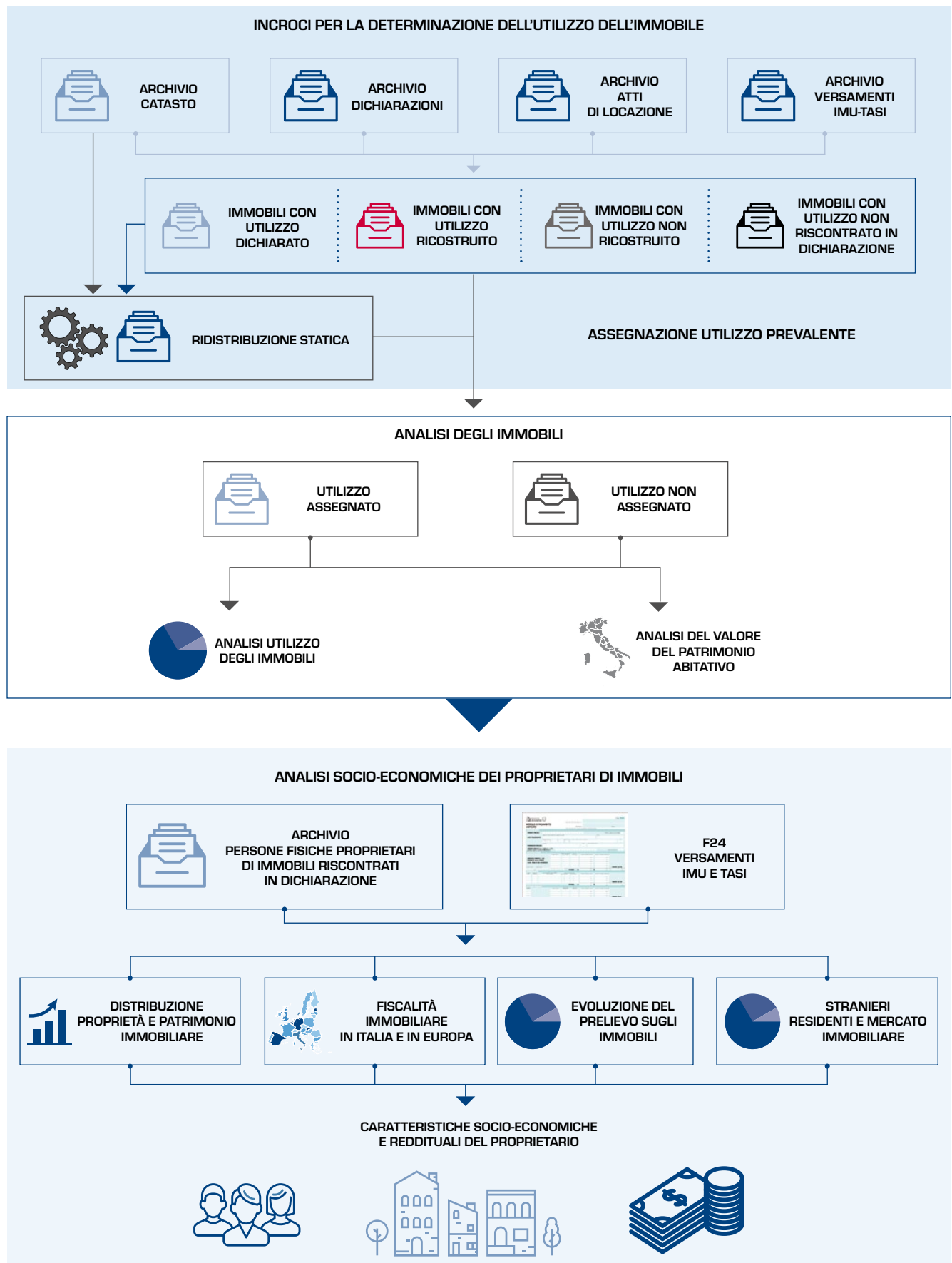
La banca dati contiene informazioni dettagliate su tutti i soggetti partecipanti all'atto (sia "*dante causa*" che "*avente causa*"), sull'ammontare del valore oggetto di trasferimento o locazione (comprese le relative imposte) e ogni altra informazione dichiarata nel modello presentato all'Ufficio del Registro, ufficiale giudiziario o notaio.

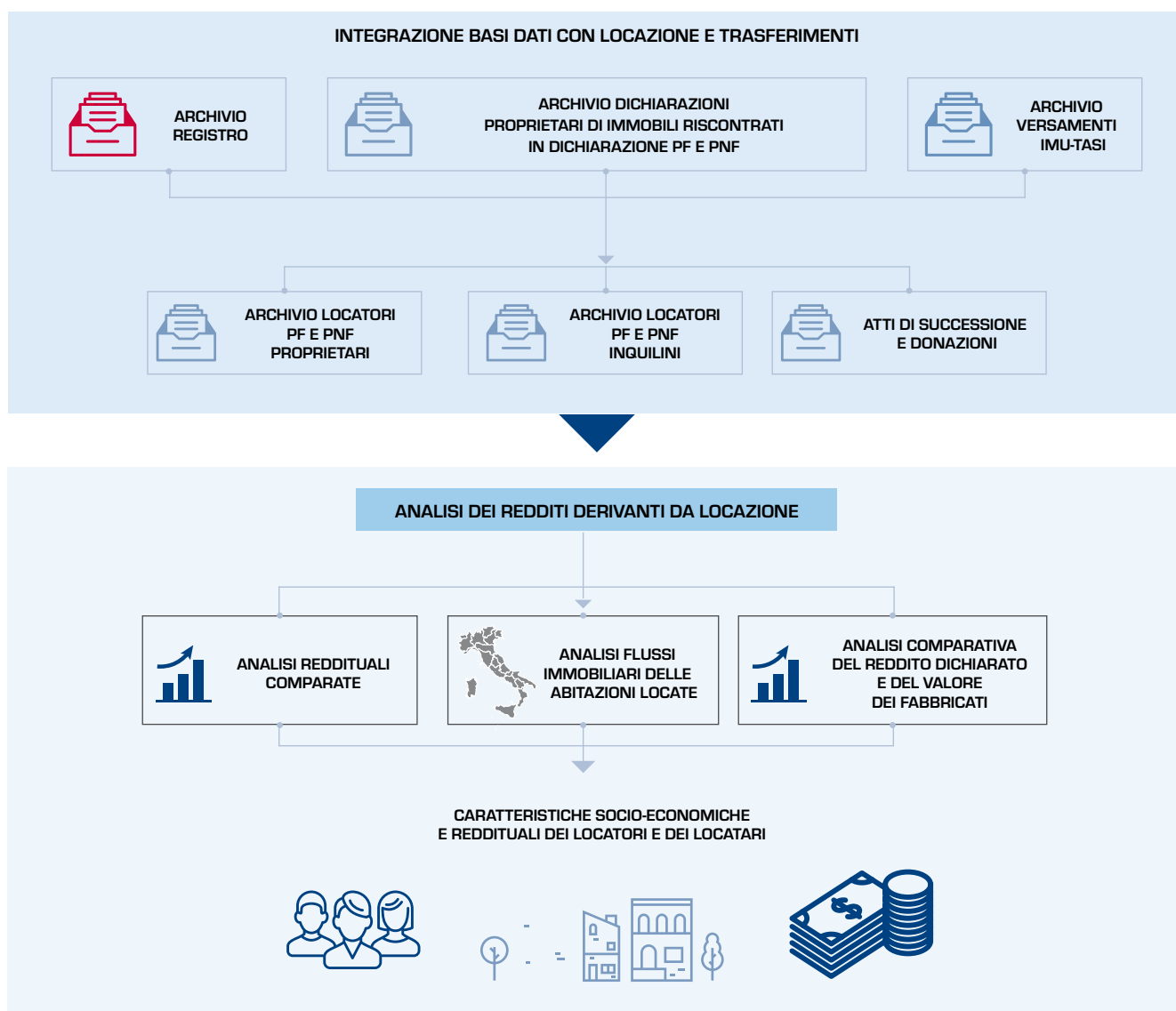
7.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI

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 e sui trasferimenti.

Figura 7.3 – 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 96% 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 69,4 milioni di immobili con la proprietà ripartita tra persone fisiche, per circa 60 milioni di immobili, società per 7,8 milioni di immobili e con proprietà miste per 1,5 milioni di immobili. Gli immobili sono frazionati in 121 milioni di quote di possesso (il 91% appartenenti alle persone fisiche ed il 9% alle società).

Figura 7.4 – 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 che 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 97% delle quote con codice fiscale valido per persone fisiche e l'84% 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'87% degli abbinamenti è avvenuto in base alla corrispondenza esatta tra la rendita catastale e quella risultante nelle dichiarazioni; il 13% 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 6% 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 9% dei contribuenti con il 7% 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 gli immobili non riconciliati è stata effettuata un'ulteriore analisi con le evidenze catastali riscontrate nei contratti di locazione in essere nel 2020. In particolare per i soggetti diversi da Persone Fisiche a fronte di oltre un milione e mezzo di atti è stato possibile assegnare l'utilizzo di immobile locato nel 70% dei casi.

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: (i) versamenti TASI effettuati dal soggetto per abitazione principale; (ii) immobili del gruppo di categoria A (escluso A/10) e C/2, C/6 e C/7 di proprietà del soggetto; (iii) 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 3,4 milioni di quote (1,7 per abitazione principale e 1,7 per le pertinenze).

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 oltre 710 mila quote (416 mila per l'abitazione principale e 290 mila 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 in analogia a quanto già effettuato per i contribuenti con solo CU.

Con tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 3,5 milioni di quote (3%) di cui 2,4 milioni di quote per abitazione principale e 1,1 milione per le pertinenze, consentendo l'attribuzione di utilizzo per abitazione principale a circa il 7% di proprietari persone fisiche.

Per le proprietà frazionate, in presenza di utilizzi diversi dichiarati per uno stesso immobile, che quest'anno ha riguardato il 17% 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 79% di unità immobiliari ha un utilizzo, di cui il 68% dichiarato e l'11% ricostruito.

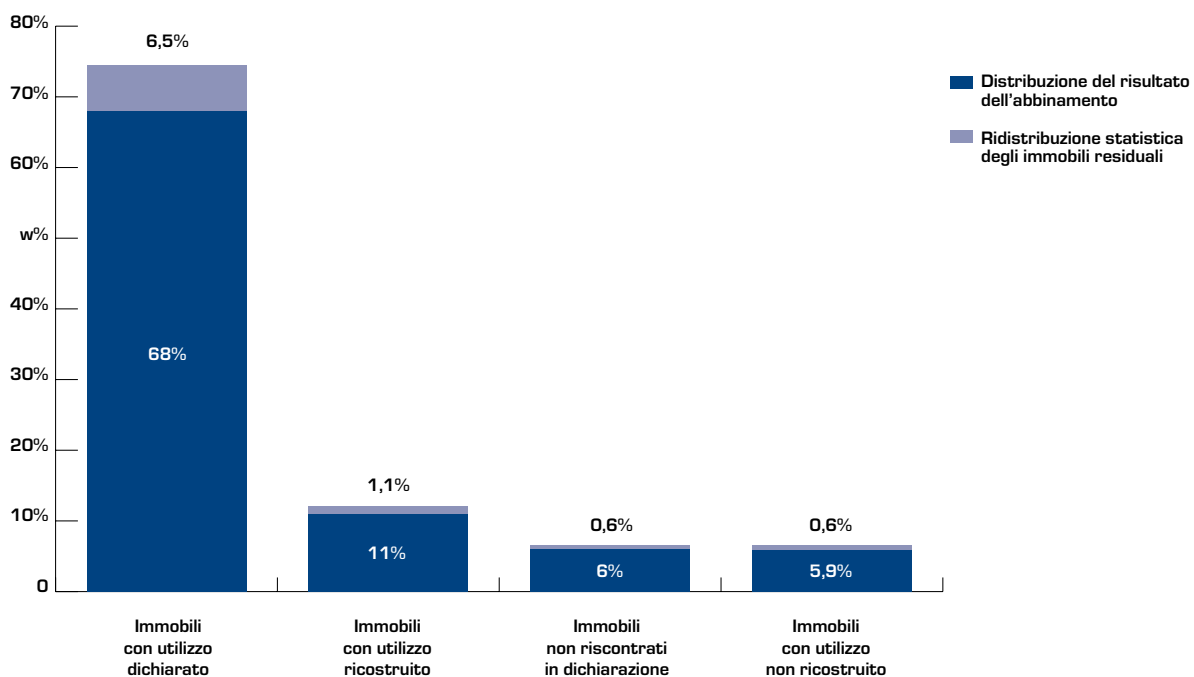
Per i casi residuali, al fine di ricomprendere nelle analisi statistiche sul patrimonio immobiliare le unità immobiliari non riscontrabili nelle fasi di abbinamento (proprietà di contribuenti non soggetti a dichiarazione, residenti all'estero, proprietà con disallineamenti delle intestazioni catastali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

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

- le unità immobiliari abbinata per codice fiscale sono state ridistribuite sugli utilizzi previsti, applicando, a livello comunale, i pesi che ciascun utilizzo presenta sul totale delle unità immobiliari abbinata dello stesso tipo;
- per le unità prive di codice fiscale (3,2%) 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 (6,6%), non si è operata alcuna redistribuzione poiché oltre l'85% (3,8 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 7.5 – Distribuzione dei risultati per l'assegnazione dell'utilizzo



7.2.2 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 41 milioni, con i proprietari di immobili persone fisiche, circa 32 milioni che, escludendo i titolari di nuda proprietà, si riducono a 31,3 milioni di cui 25,8 milioni di contribuenti abbinati (pari al 63% dei contribuenti italiani).

La Figura 7.6 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.

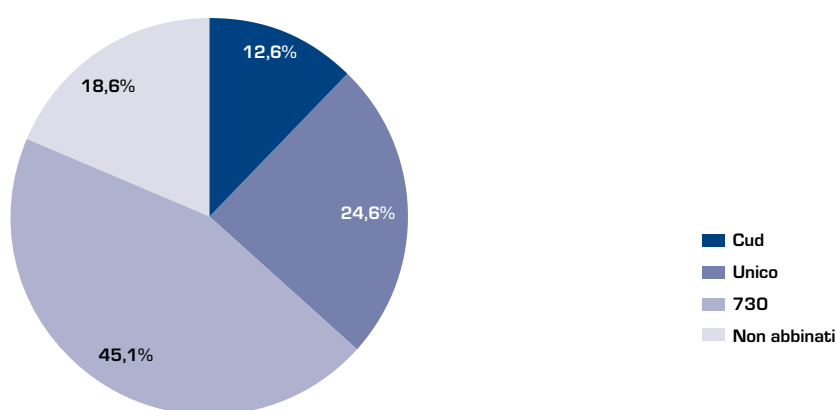
Partendo dalla rendita catastale si è proceduto con il calcolo del valore imponibile ai fini della nuova imposta municipale VIM applicando alla rendita catastale rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 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;
- 65 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.

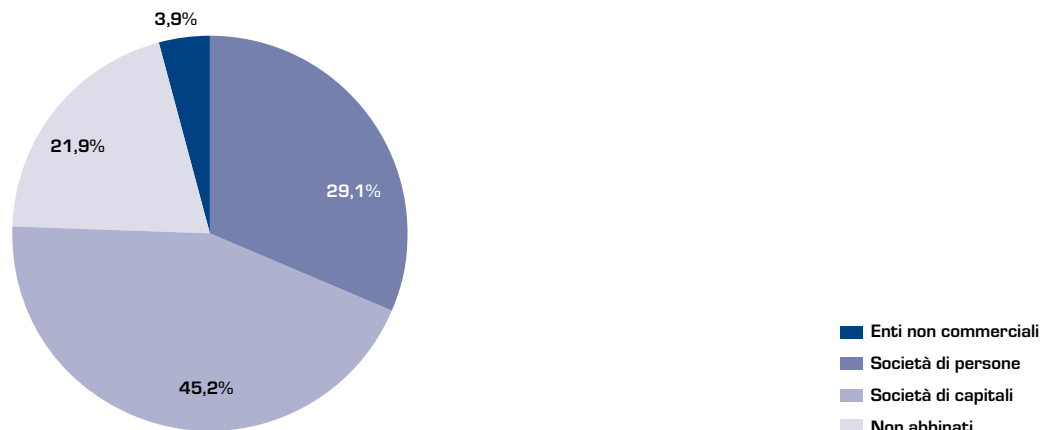
Le informazioni rilevate nella fase di abbinamento con le dichiarazioni delle persone fisiche (età, stato civile, carico familiare, Comune di residenza, informazioni reddituali, reddito complessivo, imponibile, imposta netta, reddito da fabbricato) hanno consentito la classificazione dei proprietari di immobili per classi di reddito, tipologia di reddito prevalente, caratteristiche socio economiche quali sesso, età, stato civile.

Figura 7.6 - Distribuzione delle persone fisiche proprietarie di immobili



I proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche riconosciuti in catasto sono 734.982. Di questi risultano aver presentato dichiarazione dei redditi 570.286, in relazione ad un universo di oltre 2,3 milioni di contribuenti diversi dalle persone fisiche.

Figura 7.7 – 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.

7.2.3 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER L'ANALISI DEI TRASFERIMENTI

Partendo dai trasferimenti per locazione, per compravendite, donazioni e successioni riferiti all'anno 2020 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 2020. 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 nel 90,2% dei casi per le persone fisiche e del 90,3% 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 nel 90,7% dei casi sia per le persone fisiche e dell'87,0% per i soggetti diversi dalle persone fisiche.



7.3 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.

Nel 2020 sono state introdotta due novità:

- per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 spetta una detrazione nella misura del 110% delle stesse, a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica, nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus), effettuati su unità immobiliari residenziali;
- dal 1° gennaio 2020 è stata prevista una detrazione del 90 per cento per le spese riguardanti gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (Detrazione per "Bonus facciate").

Dalle dichiarazioni dei redditi 2020, 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 2020 è possibile indicare le spese sostenute dal 2010 al 2020. Le spese si possono riferire ad interventi su parti condominiali o sulla singola unità immobiliare.

Nella dichiarazione del 2020 è obbligatorio indicare gli identificativi catastali degli immobili interessati dalle spese sostenute nel 2020. Analogamente tali informazioni per le spese sostenute negli anni precedenti sono rilevabili dalle dichiarazioni delle rispettive annualità.

Per le spese dichiarate per il 2020 e sostenute negli anni precedenti 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 VSM e all'utilizzo riscontrato e/o attribuito in fase di abbinamento.

Tali dati dichiarativi sono oggetto di specifica analisi nel capitolo 6.

7.4 APPROFONDIMENTO SU STOCK DI ABITAZIONI LOCATE

Nel capitolo 5, al fine di analizzare con maggior dettaglio il fenomeno socio economico della locazione residenziale, è stata riportata un'approfondita analisi delle abitazioni locate nel 2020 e dei soggetti coinvolti. A tale scopo è stata costituita, a partire dagli archivi amministrativi del registro, una base dati che potesse rappresentare adeguatamente l'universo delle abitazioni locate in Italia, con informazioni sugli immobili locati e sui soggetti coinvolti nella locazione.

In particolare, sono stati elaborati i dati acquisiti dai modelli di registrazione RLI dei contratti di locazione, che consentono l'acquisizione in forma strutturata ed in tempo reale delle informazioni negli archivi informatici relative agli immobili locati e ai soggetti coinvolti nella locazione.

L'introduzione della procedura di registrazione con il modello RLI è avvenuta però nell'aprile del 2014. Solo da quella data, quindi, le informazioni acquisite relative ai contratti di locazione hanno consentito un'analisi ben più accurata rispetto a quanto è stato possibile per gli anni precedenti. La prima annualità completa, e per la quale si ritengono i dati acquisiti più robusti dopo un periodo di progressiva estensione e assestamento dell'utilizzo, è il 2015, anno nel quale si è iniziato ad ottenere anche un migliore risultato nell'incrocio dei dati.

È stato quindi possibile individuare l'insieme delle unità immobiliari, censite negli archivi catastali come abitazioni (classificate nelle categorie del gruppo A, tranne A/10), per le quali risulta registrato e vigente un contratto di affitto a uso residenziale¹ per almeno un giorno nel 2020 con un contratto registrato a partire dal 1 gennaio 2015.

Tale base dati, sia con riferimento alle unità immobiliari locate sia ai soggetti locatori e locatari, approssima, ma non esaurisce, l'universo dello stock residenziale effettivamente locato nel 2020, oltre che per possibili mancanze o errori nei modelli acquisiti e per possibili immobili locati con contratti registrati non disponibili negli archivi, anche perché ci sono unità immobiliari locate per le quali non è previsto l'obbligo di registrazione del contratto, come nel caso di quelli nei quali la locazione non supera i 30 giorni complessivi nell'anno.

Analizzando le diverse date presenti nel modello RLI (data registrazione, data inizio contratto, data fine contratto, data proroga e data risoluzione) sono state assunte le ipotesi che si riassumono di seguito.

Sono locate nel corso del 2020 le abitazioni (censite in catasto o dichiarate tali quando non incrociate) contenute in contratti:

- 1) registrati nel periodo intercorrente tra il 2015 e il 2021;
- 2) con data di inizio anteriore al 31.12.2020;
- 3) con data di cessazione/risoluzione del contratto successiva al 01.01.2020;
- 4) con durata uguale o inferiore a 12 anni.

Sono stati inoltre esclusi i contratti con data di inizio precedente il 01.01.2000.

La base dati delle abitazioni locate è costituita complessivamente da 3,6 milioni di unità immobiliari residenziali, di cui circa 3,2 milioni (87% del totale) sono locate da persone fisiche e quasi 500 mila locate da soggetti diversi da persone fisiche (13% del totale).

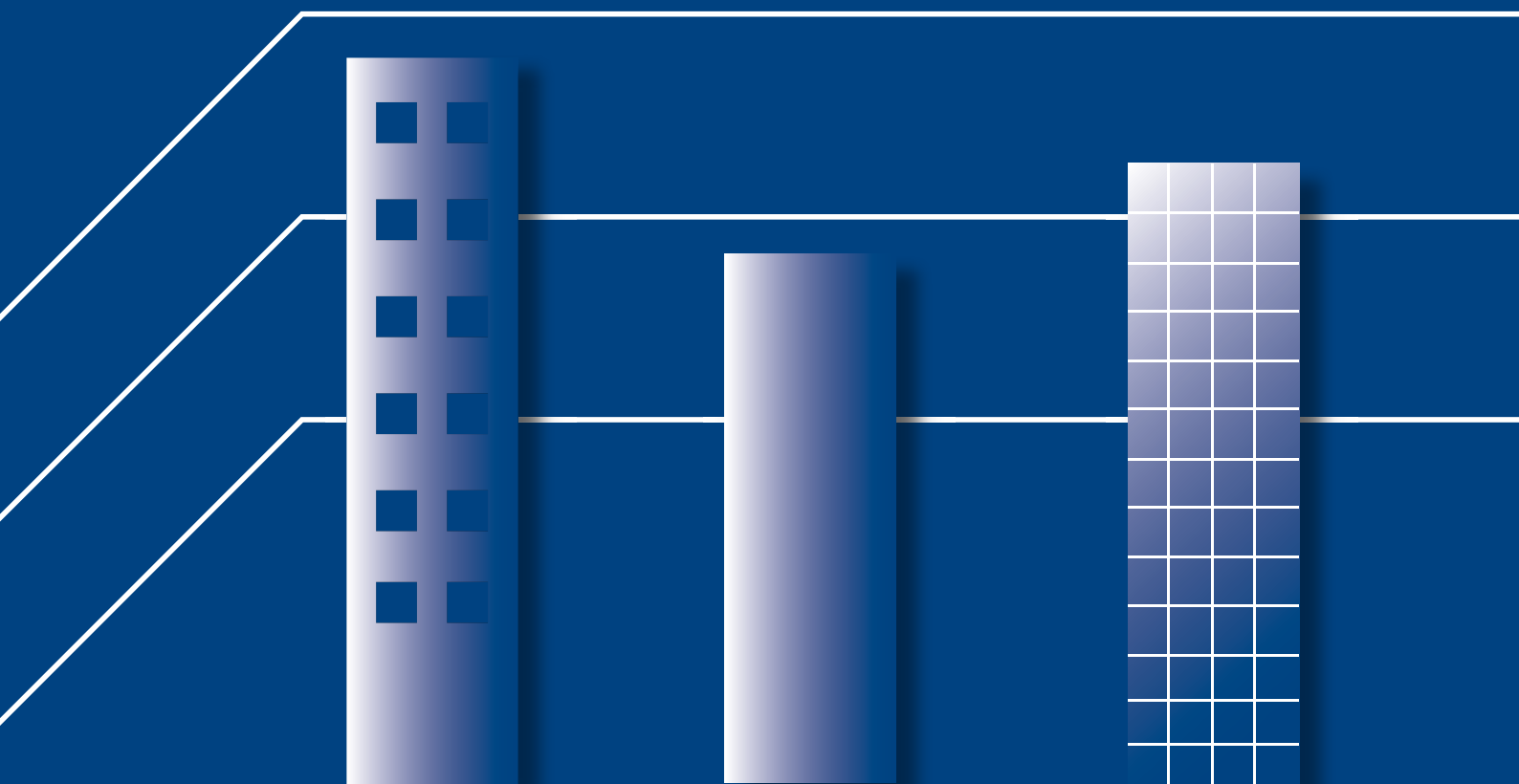
Un ulteriore passaggio si è reso necessario al fine di consentire lo studio delle caratteristiche dei soggetti coinvolti nella locazione, integrando i dati con quelli desunti dalle dichiarazioni dei redditi di locatori e locatari. In questo passaggio l'insieme delle abitazioni locate abbinate per identificativo catastale si riduce ulteriormente fino ad ottenere una base dati con tutti gli elementi necessari allo studio pari a 3,3 milioni di abitazioni, circa il 90% del totale.

Note al capitolo 7

¹ Si tratta di quei contratti per i quali nel modello di registrazione è stato indicato una tipologia di contratto tra quelle previste per la locazione ad uso abitativo (L1, L2, L3 o L4).



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 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.



ALLEGATO 2

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

sogei