

COMUNICATO STAMPA CONGIUNTO

Presentato “Gli immobili in Italia 2012”

È stato presentato oggi a Roma, presso l’Aula dei Gruppi parlamentari della Camera dei Deputati, lo studio “Gli immobili in Italia 2012” a cura del Dipartimento delle Finanze e dell’Agenzia del Territorio, con la collaborazione della SOGEL.

Il convegno è stato aperto dai saluti dell’On. Prof. Maurizio Leo, Presidente della Commissione Parlamentare di Vigilanza sull’Anagrafe Tributaria, cui sono seguiti gli interventi della Prof.ssa Fabrizia Lapecorella, Direttore Generale delle Finanze e della Dott.ssa Gabriella Alemanno, Direttore dell’Agenzia del Territorio.

La Prof.ssa Fabrizia Lapecorella, nel corso del suo intervento, ha evidenziato che *«il volume “Gli immobili in Italia 2012”, giunto ormai alla sua quarta edizione, prosegue il percorso di aggiornamento annuale della banca dati immobiliare integrata e l’approfondimento delle tematiche relative al patrimonio immobiliare italiano, iniziato nel 2008. Inoltre — ha precisato Lapecorella — tale studio si inserisce all’interno di un quadro normativo in continua evoluzione, per cui i dati, gli scenari e gli spunti interpretativi di questa edizione confermano la valenza strategica dell’attività conoscitiva e di analisi del patrimonio immobiliare che il Dipartimento delle Finanze e l’Agenzia del Territorio hanno proficuamente condotto in questi anni con la valida collaborazione del partner tecnologico Sogei».*

La Dott.ssa Gabriella Alemanno ha proseguito affermando che *«l’edizione di quest’anno, oltre a proporre un’analisi della fiscalità immobiliare, alla luce delle recenti modifiche normative sul regime di tassazione degli immobili, offre una serie di informazioni puntuali sulla proprietà immobiliare, volte a conoscere la distribuzione geografica dei proprietari delle abitazioni in base alla loro residenza. In più — ha proseguito Alemanno — vengono evidenziati i flussi territoriali dei canoni lordi percepiti e dei rendimenti annui lordi delle abitazioni locate, nonché gli utilizzi dello stock immobiliare, del valore del patrimonio abitativo e della residenza dei proprietari di immobili nelle principali città italiane: Roma, Milano e Napoli».*

Lo studio, sintetizzato negli interventi della dott.ssa Maria Teresa Monteduro, Dirigente Ufficio V – Politiche fiscali e valutazioni di bilancio della Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali del Dipartimento delle Finanze, e del dott. Gianni Guerrieri, Direttore centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell’Agenzia del Territorio, si articola in sette capitoli, di cui i primi quattro sono dedicati all’analisi degli utilizzi degli immobili, all’analisi territoriale del valore del patrimonio abitativo, alla distribuzione della proprietà e del reddito, ai redditi da locazione. Di assoluta novità sono poi i capitoli cinque e sei in cui si svolge, rispettivamente, un’analisi comparativa della tassazione immobiliare a livello internazionale e l’analisi del gettito dell’Imposta municipale propria (IMU). Conclude il volume il capitolo sette che illustra le metodologie utilizzate per le elaborazioni dei dati che hanno consentito le analisi svolte nei capitoli precedenti.

Nell’ambito delle analisi relative al patrimonio immobiliare è emerso che nel 2010 il totale dei contribuenti che hanno presentato dichiarazione dei redditi è circa 41,5 milioni e di questi più di 24,6 milioni (il 59% del totale dei contribuenti) risultano proprietari di immobili o di quote di essi, con un incremento di circa 0,3 milioni di soggetti proprietari rispetto al 2009.

Con riferimento agli immobili ad uso abitativo, il numero dei contribuenti è pari a 24,2 milioni, quasi 400 mila unità in meno rispetto al totale dei contribuenti proprietari di immobili. Emerge che i lavoratori dipendenti e i pensionati (l'81% dei proprietari) possiedono immobili con un Valore OMI pari al 73% del totale e un Valore Imponibile Potenziale IMU pari al 72% del totale.

I dati per area geografica sono sostanzialmente analoghi a quelli che emergono dalla distribuzione nazionale. Il Valore OMI medio per proprietario più alto si registra al Centro (250 mila euro) dato ben al di sopra della media nazionale (206 mila euro). Inoltre, nonostante i livelli di reddito medio complessivo siano sostanzialmente omogenei al Centro (circa 23,8 mila euro) e al Nord (25 mila euro) e il numero di proprietari sia inferiore al Centro rispetto al Nord, il valore medio del patrimonio abitativo posseduto dai residenti al Centro risulta più elevato.

Interessanti sono anche i dati provenienti dallo studio sul mercato delle locazioni. Le distribuzioni per area geografica evidenziano una concentrazione dei proprietari che locano immobili al Nord (circa 1,7 milioni a fronte di un numero di atti di quasi 2,6 milioni); assai inferiore il numero dei proprietari locatori al Sud (879 mila) e al Centro (653 mila). È bene comunque precisare che tale distribuzione può essere, in parte, influenzata dal basso numero di contratti registrati al Centro-Sud in rapporto a quello, ben più elevato, osservato nel Nord Italia.

Nella parte del volume dedicata alla tassazione immobiliare si analizza il gettito della nuova Imposta municipale propria (IMU) con particolare riferimento agli aspetti distributivi, territoriali e socio-demografici. I dati evidenziano che l'importo medio IMU versato è crescente al crescere del reddito e al crescere dell'età del contribuente. Il gettito non è equidistribuito a livello territoriale: l'imposta versata al Nord è pari al 54,8% del gettito complessivo mentre le quote del Centro e del Sud sono rispettivamente pari al 27,1% e 18,1%. L'imposta media versata è, invece, maggiore al Centro (circa 746 euro) rispetto al Nord (circa 682 euro) e al Sud (circa 441 euro).

Con riferimento al prelievo sulle abitazioni principali, il confronto tra i dati ICI 2007 e IMU 2012 mostra che, anche per effetto delle diverse detrazioni, l'incidenza dell'IMU è inferiore a quella dell'ICI per rendite catastali basse (fino a circa 660 euro), mentre per rendite superiori l'IMU risulta più elevata dell'ICI.

Per le principali città italiane l'analisi del gettito IMU in relazione alle diverse macroaree territoriali (zone centrali, semicentrali, periferiche, suburbane e rurali) evidenzia il permanere di sperequazioni che possono solo essere corrette attraverso la revisione delle rendite catastali, così come previsto dall'art. 2 della delega fiscale attualmente all'esame del Parlamento.

Su questi temi, nel corso del convegno si è svolto un interessante dibattito, che ha visto protagonisti l'On. Prof. Maurizio Leo e il Prof. Luca Antonini, Presidente Commissione Paritetica per l'Attuazione del Federalismo Fiscale.

Roma, 22 novembre 2012

Dipartimento delle Finanze
Ufficio del Direttore Generale delle Finanze
Tel.: 06 93836 421-111
e-mail: df.dirgen.segreteria@finanze.it

Agenzia del Territorio
Area Comunicazione e Relazioni internazionali
Tel. 06 47775 443-287-290
e-mail:ufficiostampa@agenziaterritorio.it