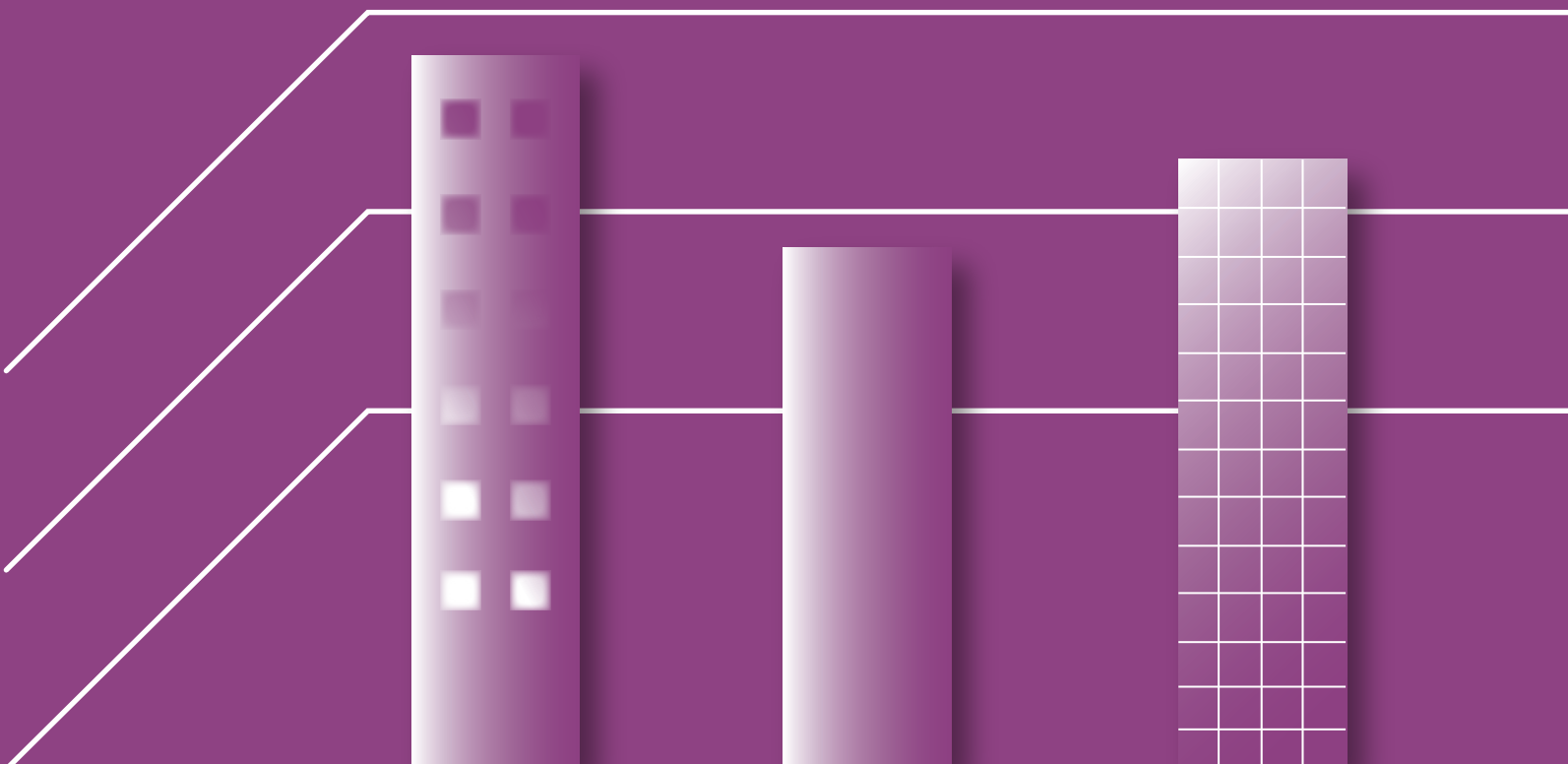


# GLI IMMOBILI IN ITALIA

2012



**RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE**

**GLI** **2012**  
**IMMOBILI**  
**IN ITALIA**

**RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE**



# PREFAZIONE

**di Fabrizia Lapecorella**

*(Direttore Generale delle Finanze)*

Con la quarta edizione de "Gli immobili in Italia" prosegue il percorso di aggiornamento annuale della banca dati immobiliare integrata e di approfondimento delle tematiche relative al patrimonio immobiliare italiano, iniziato nel 2008.

I rapporti precedenti hanno fornito ampia evidenza statistica della composizione dello stock immobiliare, degli utilizzi degli immobili, delle caratteristiche socio-economiche dei proprietari e della distribuzione e concentrazione dei redditi e della ricchezza immobiliare.

In questi ultimi anni la questione immobiliare è tornata al centro del dibattito sia in tema di finanza dei livelli inferiori di governo, sia in tema di politiche economiche finalizzate al consolidamento dei saldi di finanza pubblica.

Infatti, nel 2010 è iniziata l'attuazione della legge delega n. 42/2009 in materia di federalismo fiscale e il D. Lgs. 23/2011 ha previsto, tra l'altro, l'introduzione nel 2014 di una nuova imposta municipale propria (IMU) sugli immobili, in sostituzione dell'ICI e dell'IRPEF (con le relative addizionali) sui redditi fondiari relativi agli immobili non locati.

Nel corso del 2011, invece, le continue turbolenze sui mercati del debito sovrano hanno determinato uno stato di "emergenza finanziaria" che ha reso necessaria l'approvazione di tre manovre di finanza pubblica nell'arco di soli sei mesi. L'ultima manovra dello scorso anno, il D.L. 201/2011 c.d. "Salva Italia", ha previsto l'anticipazione in via sperimentale al 2012 e fino al 2014 dell'IMU.

In un contesto macroeconomico di profonda crisi, le scelte effettuate in via d'urgenza dal Governo sul fronte delle entrate hanno assicurato il graduale spostamento del prelievo dalle imposte più distorsive sul lavoro e sul capitale, a quelle sul patrimonio immobiliare e sui consumi, meno dannose per la crescita. In linea con le raccomandazioni formulate dai principali organismi internazionali, lo straordinario sforzo fiscale necessario a garantire il consolidamento dei conti pubblici è stato quindi attuato utilizzando politiche fiscali growth-friendly.

In continuità con le principali misure adottate con il decreto "Salva Italia", è ora all'esame del Parlamento un disegno di legge che delega il Governo ad attuare specifici interventi finalizzati a perseguire, sempre

più efficacemente, gli obiettivi di crescita ed equità, correggendo, nel contempo, alcuni aspetti critici dell'ordinamento tributario. Tra questi, appare di grande rilievo la revisione del catasto degli immobili prevista dall'art. 2 del disegno di legge delega che è finalizzata ad assicurare maggiore equità nella determinazione delle basi imponibili catastali.

In prospettiva, anche nell'ottica di dare un nuovo impulso al principio di responsabilità fiscale dei livelli inferiori di governo nei confronti dei cittadini e di rafforzare l'attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale, sono allo studio ipotesi di riassetto e devoluzione dell'Imposta Municipale propria a favore degli enti territoriali.

E' su queste politiche e sulle riflessioni in corso che ad esse si riconducono, che sono incentrate le nuove analisi presentate in questo rapporto che fornisce informazioni e strumenti tecnici indispensabili per la definizione di un quadro di riferimento il più possibile completo ed esaustivo per la valutazione di possibili nuovi interventi in tema di fiscalità immobiliare.

All'interno di un quadro normativo in continua evoluzione, i dati, gli scenari e gli spunti interpretativi presentati nell'edizione 2012 de "Gli immobili in Italia" confermano la valenza strategica dell'attività conoscitiva e di analisi del patrimonio immobiliare che il Dipartimento delle Finanze e l'Agenzia del Territorio hanno avviato e portato avanti con determinazione in questi anni in un clima di consolidata e proficua collaborazione.

Infine, questo rapporto – che non sarebbe stato realizzato senza la collaborazione del partner tecnologico Sogei – testimonia che le risorse informative, conoscitive e umane dell'Amministrazione Finanziaria possono contribuire ad orientare il dibattito politico e culturale consentendo un confronto di alto profilo tra istituzioni e studiosi e facilitando l'individuazione di obiettivi condivisi.

Fabrizia Lapecorella



# PREFAZIONE

**di Gabriella Alemanno**

*(Direttore Agenzia del Territorio)*

Anche quest'anno siamo pervenuti alla pubblicazione de "Gli immobili in Italia", giunta alla sua quarta edizione, espressione del lavoro sinergico tra il Dipartimento delle Finanze e l'Agenzia del Territorio, con il concreto contributo della SOGEI.

Ormai, questo volume rappresenta un appuntamento tra le due Istituzioni, consolidatosi nel tempo.

Un appuntamento attraverso il quale offriamo una fotografia sempre più sofisticata ed elaborata del comparto immobiliare privato nazionale, con riferimento alle differenti situazioni patrimoniali delle persone fisiche e delle imprese.

L'edizione di quest'anno è particolarmente significativa in quanto propone un'analisi della fiscalità immobiliare, alla luce delle modifiche normative intervenute, recentemente, sul regime di tassazione degli immobili.

Una ulteriore novità è rappresentata da una serie di informazioni puntuali sulla proprietà immobiliare, volte a conoscere la distribuzione geografica dei proprietari di abitazioni, in base alla loro residenza.

In più, viene data evidenza dei flussi territoriali dei canoni lordi percepiti e dei rendimenti annui lordi delle abitazioni locate.

Completano le novità di questa edizione le analisi dettagliate degli utilizzi dello *stock* immobiliare, del valore del patrimonio abitativo e della residenza dei proprietari nelle tre più grandi aree metropolitane e, precisamente, Roma, Milano e Napoli.

Desidero, ancora, ricordare che l'Agenzia, nel corso del corrente anno, ha completato il controllo di oltre 2.200.000 particelle del catasto terreni, sulle quali erano state rilevate diverse tipologie di manufatti, non presenti nelle banche dati catastali.

La specifica attività ha portato all'individuazione di oltre un milione di unità immobiliari (di cui il 34% abitazioni), la cui regolarizzazione ha prodotto un incremento delle rendite catastali pari a circa 820 milioni di euro.

Nelle prossime edizioni, saranno, pertanto, presentati i risultati di tale attività di contrasto all'evasione in campo immobiliare, correlati ai dati contenuti nelle dichiarazioni fiscali.

In buona sostanza, lo studio contemplato nel volume, oltre a migliorare l'informazione economica del settore, a vantaggio di tutti gli attori del comparto, potrà contribuire a dare una serie di indicazioni propedeutiche all'avvio dei lavori per la riforma del sistema estimativo catastale.

Ancora una volta, possiamo dimostrare che i risultati ottenuti dal dialogo tra le banche dati costituiscono elementi di conoscenza tali da rappresentare un valido e indispensabile strumento a supporto delle decisioni dell'Autorità Politica.

Gabriella Alemanno

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gabriella Alemanno', with a large, stylized initial 'G'.

# Indice

|  |            |
|--|------------|
| INTRODUZIONE   | 10         |
| <b>1. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI</b>   | <b>14</b>  |
| 1.1 DATI NAZIONALI   | 14         |
| 1.2 DATI TERRITORIALI  | 22         |
| APPENDICE STATISTICA   | 42         |
| <b>2. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO</b>   | <b>58</b>  |
| 2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E REGIONI)   | 59         |
| 2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI   | 80         |
| 2.3 GRANDI CITTÀ   | 81         |
| 2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI   | 82         |
| APPENDICE STATISTICA   | 96         |
| <b>3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL REDDITO DEI PROPRIETARI</b>  | <b>104</b> |
| 3.1 I PROPRIETARI DI IMMOBILI: CONFRONTO CON L'UNIVERSO DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE                                       | 105        |
| 3.2 COMPOSIZIONE DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE  | 107        |
| 3.3 DISTRIBUZIONE E CONCENTRAZIONE DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI AD USO ABITATIVO E DEL REDDITO DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE | 108        |
| 3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI                                      | 121        |
| 3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI                                      | 127        |
| 3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE                        | 129        |
| APPENDICE STATISTICA   | 134        |
| <b>4. FLUSSI DEI REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI E FLUSSI INTERTERRITORIALI</b>                               | <b>144</b> |
| 4.1 ASPETTI GENERALI   | 144        |
| 4.2 ANALISI DEI FLUSSI IMMOBILIARI RIGUARDANTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE  | 145        |
| 4.3 ANALISI DEI FLUSSI IMMOBILIARI RIGUARDANTI LE ABITAZIONI LOCATE  | 161        |
| <b>5. LA TASSAZIONE IMMOBILIARE IN ITALIA E NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI: UN CONFRONTO INTERNAZIONALE</b>                      | <b>172</b> |
| 5.1 LE IMPOSTE SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI   | 172        |
| 5.2 LA FISCALITÀ IMMOBILIARE NEI PAESI EUROPEI   | 179        |
| 5.3 LA FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA   | 185        |
| 5.4 COSTO D'USO ED INCIDENZA FISCALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE   | 190        |



|                   |  |            |
|-------------------|--|------------|
| <b>6.</b>         | <b>IMU: ANALISI DEI VERSAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ED EFFETTI DISTRIBUTIVI</b>       | <b>200</b> |
| 6.1               | ANALISI DEI VERSAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA   | 201        |
| 6.2               | LA DISTRIBUZIONE DELL'IMU  | 209        |
| 6.3               | INDICI DI PROGRESSIVITÀ E DI CONCENTRAZIONE DOPO L'INTRODUZIONE DELL'IMU                         | 220        |
| <br>              |  |            |
| <b>7.</b>         | <b>NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE</b> | <b>226</b> |
| 7.1               | LE FONTI INFORMATIVE   | 226        |
| 7.2               | IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI   | 231        |
| <br>              |  |            |
| <b>ALLEGATO 1</b> |  |            |
|                   | QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI  | 244        |
| <br>              |  |            |
| <b>ALLEGATO 2</b> |  |            |
|                   | DESCRIZIONE UTILIZZI DEGLI IMMOBILI  | 246        |

# INTRODUZIONE

La presente pubblicazione di «Gli immobili in Italia», alla sua quarta edizione, offre un quadro della ricchezza, dei redditi, degli utilizzi e dei valori imponibili inerenti il patrimonio immobiliare italiano, con un particolare approfondimento sul patrimonio abitativo e sulla fiscalità immobiliare.

Anche questa volta sono stati operati ulteriori affinamenti nei criteri di elaborazione volti ad incrociare le banche dati del catasto, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e delle dichiarazioni dei redditi. Ciò, da un lato, costituisce una garanzia per la sempre maggiore affidabilità dei risultati, con particolare riferimento agli utilizzi degli immobili (locati, a disposizione, principali – se abitazioni -, ecc.), dall'altro, non consente di pervenire, al momento, ad una serie storica coerente di tutti i risultati conseguiti nei diversi anni. In ogni caso, gli sviluppi apportati, soprattutto sotto il profilo dell'elaborazione dei dati, hanno consentito di indagare ulteriori tematiche e di approfondire molteplici analisi territoriali e distributive.

In effetti, i risultati ormai consueti riguardo al monitoraggio degli utilizzi degli immobili delle persone fisiche in relazione alla destinazione di uso, cui è dedicato il primo capitolo peraltro soggetto ad un *restyling* nella rappresentazione di grafici e tabelle, sono stati ulteriormente arricchiti con mappe tematiche sulla distribuzione dei diversi utilizzi sia a livello comunale che a livello sub-comunale per le tre principali metropoli italiane (Roma, Milano e Napoli). In particolare, per queste città, utilizzando la suddivisione in zone omogenee effettuata dall'OMI, è stato possibile ricostruire la distribuzione degli utilizzi delle singole unità abitative (abitazioni principali, locate e tenute a disposizione). In tal modo sono stati introdotti elementi di conoscenza, sostanzialmente unici, per la lettura del tessuto residenziale urbano.

Questi approfondimenti sono presenti anche nel secondo capitolo dedicato proprio all'analisi territoriale del valore del patrimonio abitativo. In questo caso, sono dettagliate per zone sub-comunali, con riferimento alle tre grandi città sopra menzionate, le informazioni riguardanti la superficie media, il valore medio per unità di superficie, il valore complessivo ed il valore medio per abitazione. In questo capitolo, inoltre, è stata sviluppata un'analisi sulla distribuzione della proprietà per residenza del proprietario. In altri termini, le elaborazioni condotte consentono di conoscere quanta parte del valore complessivo degli immobili dei proprietari residenti in un comune sia attribuibile ad abitazioni ubicate nel comune medesimo e quanta ad abitazioni ubicate in altri comuni e, di questa, qual è la suddivisione della quota del valore per abitazioni ubicate in comuni diversi da quello di residenza del proprietario ma all'interno della stessa provincia, oppure in altra provincia oppure, ancora, in altra regione.

Il terzo capitolo è dedicato alla distribuzione della proprietà e del reddito dei proprietari, ribadendo l'analisi delle curve di concentrazione della ricchezza, già sviluppate nell'edizione dello scorso anno, e consolidando e affinando le analisi sulla distribuzione della ricchezza e sul rapporto tra valori di mercato e imponibile IMU per decili di ricchezza. Al riguardo, sono state sviluppate analisi ed elaborazioni anche con riferimento alle caratteristiche dei proprietari (classe di età, reddito, sesso, figli a carico, area geografica, stato civile).

Il quarto capitolo è dedicato ai redditi da locazione. Si analizzano in primo luogo i dati provenienti dalla registrazione dei contratti di locazione, fornendo un'analisi delle caratteristiche socio-economiche sia dei locatori che dei locatari, distinguendo tra persone fisiche e soggetti diversi.

Anche in questo caso viene svolta un'analisi della distribuzione territoriale, limitatamente al settore residenziale e alle persone fisiche, dei canoni di locazione in funzione della residenza del proprietario. Il livello territoriale, per semplificare l'esposizione, si ferma a livello regionale. In tal modo si perviene alla stima dell'ammontare di reddito da locazione che i residenti di una regione percepiscono in relazione alle abitazioni ubicate nella regione di residenza medesima o in una regione diversa. Per altro verso, si può conoscere quanta parte dei redditi da locazione "prodotti" dagli *asset* di una determinata Regione rimangono sul territorio e quanta viene trasferita a percettori residenti in territori diversi. Completa il quadro dell'analisi l'elaborazione dei tassi di redditività (canone di locazione su valore patrimoniale espresso a prezzi di mercato) per regione.

Di assoluta novità sono poi i capitoli cinque e sei.

Nel quinto capitolo è svolta un'analisi comparativa della tassazione immobiliare a livello internazionale ed in particolare in Italia e nei principali paesi europei. Oltre ad illustrare l'incidenza, nei diversi Paesi OCSE, della tassazione immobiliare complessiva e per tipologie di imposta sul PIL, viene descritta la struttura impositiva che caratterizza il prelievo sugli immobili in paesi quali la Francia, la Germania, la Spagna, il Regno Unito oltre che l'Italia (cui è dedicato un apposito paragrafo). Uno specifico approfondimento viene infine proposto per il calcolo del costo d'uso (*user cost*), quale misura del costo annuale dell'abitare anche al fine di valutare il ruolo ed il peso del cuneo fiscale nel determinarlo.

Il sesto capitolo è dedicato all'analisi dei versamenti dell'imposta municipale propria (IMU), introdotta per il 2012 con il decreto legge cosiddetto "Salva Italia" (DL 201/2011). Nel capitolo si affrontano sia gli aspetti distributivi, misurati rispetto ai decili di rendita, sia gli aspetti territoriali non solo per macro aree geografiche (Nord, Centro, Sud), ma anche, limitatamente ad alcune principali città italiane, in relazione alle diverse fasce territoriali (zone centrali, semicentrali, periferiche, suburbane e rurali) e, a questo riguardo, si forniscono anche le informazioni sul rapporto tra valore di mercato e valore imponibile a fini IMU. Completano l'analisi la distribuzione dell'IMU versata per le caratteristiche socio-demografiche (se persone fisiche) o per le caratteristiche economiche (se soggetti diversi dalle persone fisiche), nonché l'impatto in termini di redistribuzione dell'IMU, mediante l'analisi degli indici di progressività e di concentrazione dell'imposta.

Le analisi contenute nel sesto capitolo, costruite sulla base dei dati di fatto desumibili dai versamenti IMU e dalle informazioni disponibili nella banca dati integrata del patrimonio immobiliare, consentono un'analisi puntuale dei reali impatti distributivi dell'IMU, offrendo quindi al dibattito pubblico e ai *policy makers*, con la massima trasparenza e oggettività, una conoscenza appropriata degli effetti della nuova tassazione immobiliare.

Conclude il volume il capitolo sette dedicato ai criteri e ai metodi utilizzati nella elaborazione dei dati che hanno consentito le analisi svolte nei capitoli precedenti.

Come di consueto, si ritiene opportuno segnalare che pur trattandosi di un lavoro ampiamente condiviso il capitolo 1, 2, e 4 (par. 4.1 e 4.3) sono stati redatti dall'Agenzia del Territorio, mentre i capitoli 3, 4 (par.4.2), 5 e 6 sono stati redatti dal Dipartimento delle Finanze. Il capitolo 7 è stato curato dalla SOGEI, come il complesso delle estrazioni dei dati e delle elaborazioni richieste.

