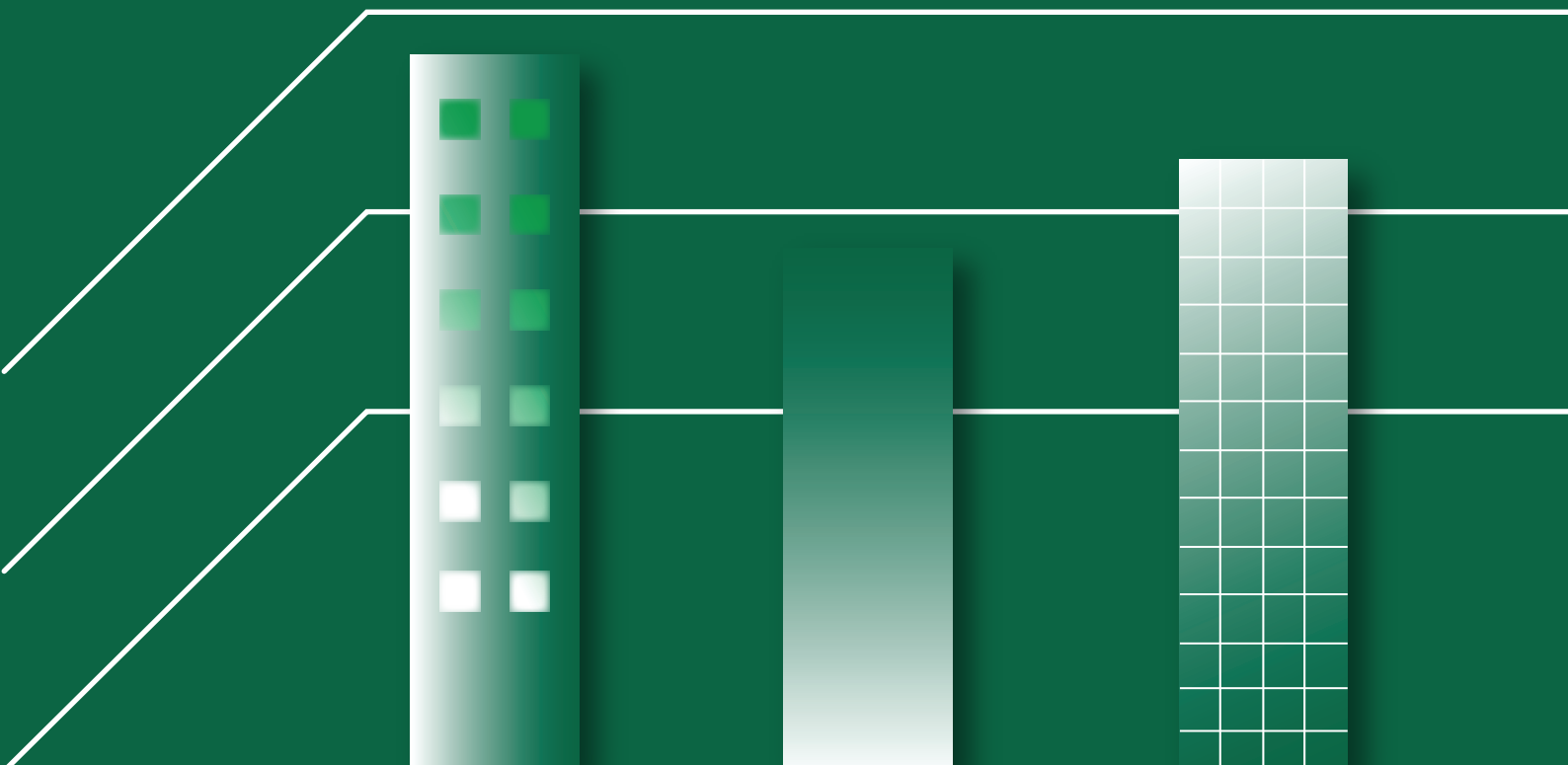


# GLI IMMOBILI IN ITALIA

2019



**RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE**



Dipartimento  
delle Finanze



# GLI IMMOBILI IN ITALIA

RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE

## PREFAZIONE

**Fabrizia Lapecorella**

*(Direttore Generale delle Finanze)*

Questa edizione de «*Gli Immobili in Italia*» illustra i risultati dell'aggiornamento della banca dati immobiliare, integrata dagli archivi catastali e dalle dichiarazioni fiscali al 2016, fornendo un quadro dettagliato delle caratteristiche, della distribuzione e dell'utilizzo del patrimonio immobiliare nel nostro Paese. Questo volume come i precedenti contiene numerosi approfondimenti su diverse tematiche che includono i confronti internazionali, le novità fiscali che hanno interessato il settore immobiliare e l'impatto dei flussi migratori sul mercato immobiliare.

Ampia rilevanza è stata data a temi di grande attualità: l'attribuzione di maggiore autonomia fiscale alle amministrazioni locali è al centro del dibattito politico-istituzionale e il prelievo immobiliare, per le sue caratteristiche, rappresenta il principale strumento di finanziamento.

All'interno del volume viene analizzata 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 sull'autonomia fiscale degli enti locali. Inoltre sono illustrati i risultati di un'analisi empirica che stima le determinanti delle diverse politiche fiscali adottate dai Comuni italiani, con l'obiettivo di analizzare l'interazione strategica tra i Comuni nelle decisioni di tax setting immobiliare. Le stime mostrano come le aliquote Imu e Tasi sono influenzate dalle caratteristiche socio-economiche degli enti e anche dalle deliberazioni sulle aliquote adottate dai Comuni limitrofi.

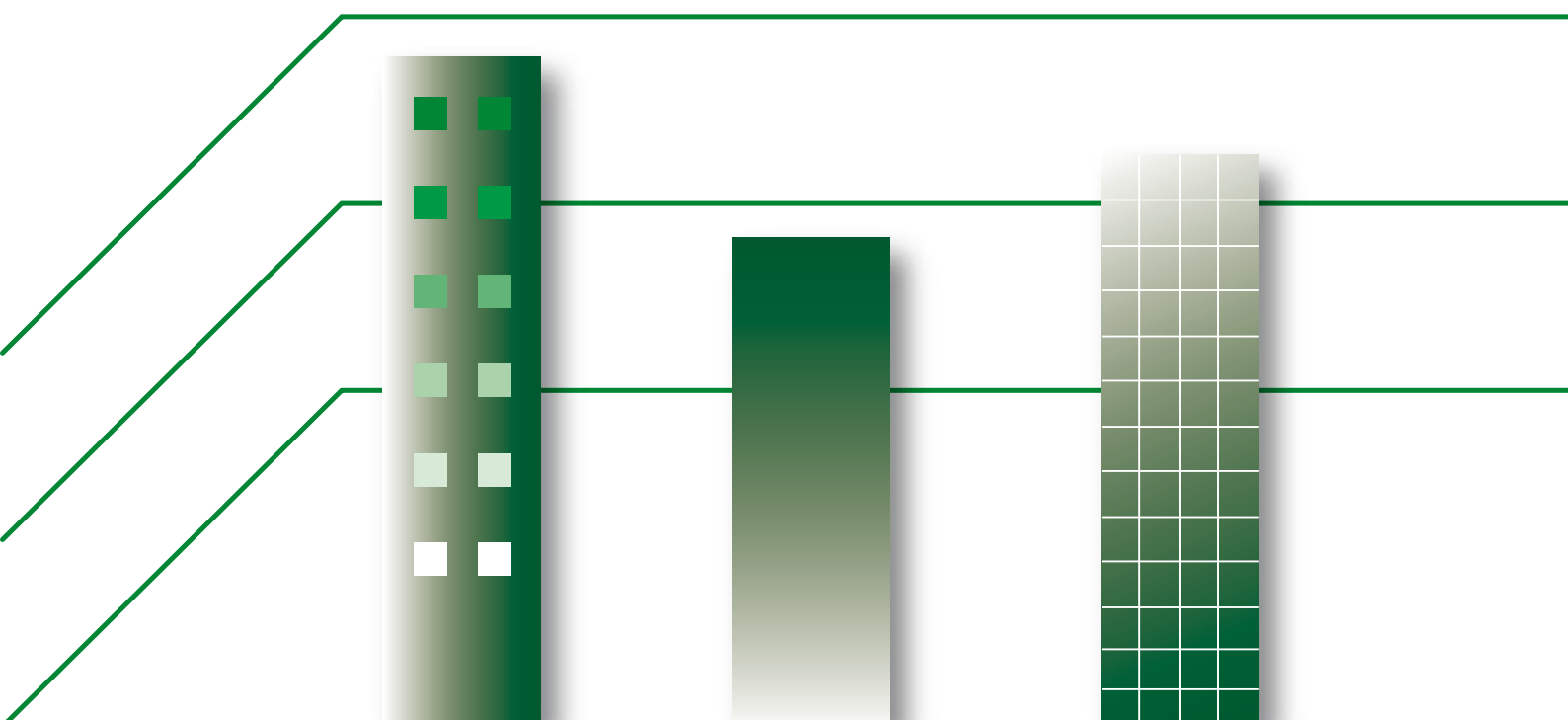
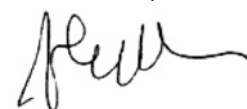
Nel nostro Paese la proprietà immobiliare è assai diffusa e le oscillazioni del mercato delle abitazioni e degli edifici strumentali rappresentano un segnale importante di eventuali squilibri macroeconomici. Il settore immobiliare è inoltre sensibile alle innovazioni fiscali e normative e può rappresentare un volano per lo sviluppo e un elemento di stabilizzazione del ciclo economico. In questa direzione vanno alcune misure della legge di Bilancio 2019, come la proroga per l'anno in corso delle maggiori aliquote previste per le detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie e alle riqualificazioni energetiche. Con la medesima legge è stato rimosso il blocco delle aliquote dei tributi locali che gravano principalmente sugli immobili, restituendo margini di manovra alle amministrazioni per migliorare i servizi ai cittadini e investire in opere pubbliche.

Un altro tema di grande attualità è costituito dalla presenza, sempre più numerosa, di cittadini stranieri in Italia. Il dibattito attuale si focalizza generalmente sugli effetti dei flussi migratori sul mercato del lavoro e sui servizi sociali e sanitari. All'interno del rapporto si discute dell'effetto, ancora poco esplorato, dei flussi migratori sui prezzi di compravendita degli immobili e dei canoni di locazione.

Gli studiosi e gli operatori del settore troveranno in queste pagine molti altri spunti per analisi nel campo economico e sociale e mi auguro che le evidenze presentate in questo volume siano utili per una valutazione 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 SOGEI. Agli esperti dell'Amministrazione finanziaria e ai tecnici che hanno dato il loro contributo alla predisposizione di questo volume va il mio personale e sincero ringraziamento

Fabrizia Lapecorella



## PRESENTAZIONE

**Aldo Polito**

*(Direttore Vicario Agenzia delle Entrate)*

Il Rapporto su «*Gli Immobili in Italia*» riguarda la situazione patrimoniale e catastale degli immobili e i loro utilizzi per l'anno di imposta 2016 ed è redatto dall'Agenzia delle entrate in collaborazione con il Dipartimento delle Finanze e la Sogei.

L'Agenzia delle entrate, anche in ottemperanza alle previsioni del Testo Unico Bancario, assicura, tramite il proprio Osservatorio, il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale e pubblica periodicamente rapporti sugli andamenti annuali e congiunturali, nonché sullo stock iscritto nel catasto urbano e le quotazioni degli immobili suddivise per zona territoriale.

Questo Rapporto è un rilevante contributo sugli aspetti strutturali dello stock immobiliare. In particolare, analizza le modalità di utilizzo del patrimonio immobiliare, i valori di riferimento, la distribuzione territoriale, le caratteristiche dei proprietari, i redditi dichiarati al fisco e gli aspetti connessi al prelievo tributario.

Viene sintetizzato, in sostanza, un quadro complessivo caratterizzato da un livello informativo che presenta una doppia utilità: da un lato, fornisce a studiosi, addetti ai lavori e policy-maker, gli strumenti necessari per una migliore comprensione della realtà immobiliare, per come risulta dagli archivi amministrativi; dall'altro, garantisce una maggiore trasparenza della situazione del "mercato" di riferimento.

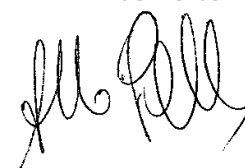
L'Agenzia intende sviluppare, nel corso del prossimo biennio, ulteriori attività informative dedicate alle compravendite dei terreni e alla distribuzione della ricchezza immobiliare.

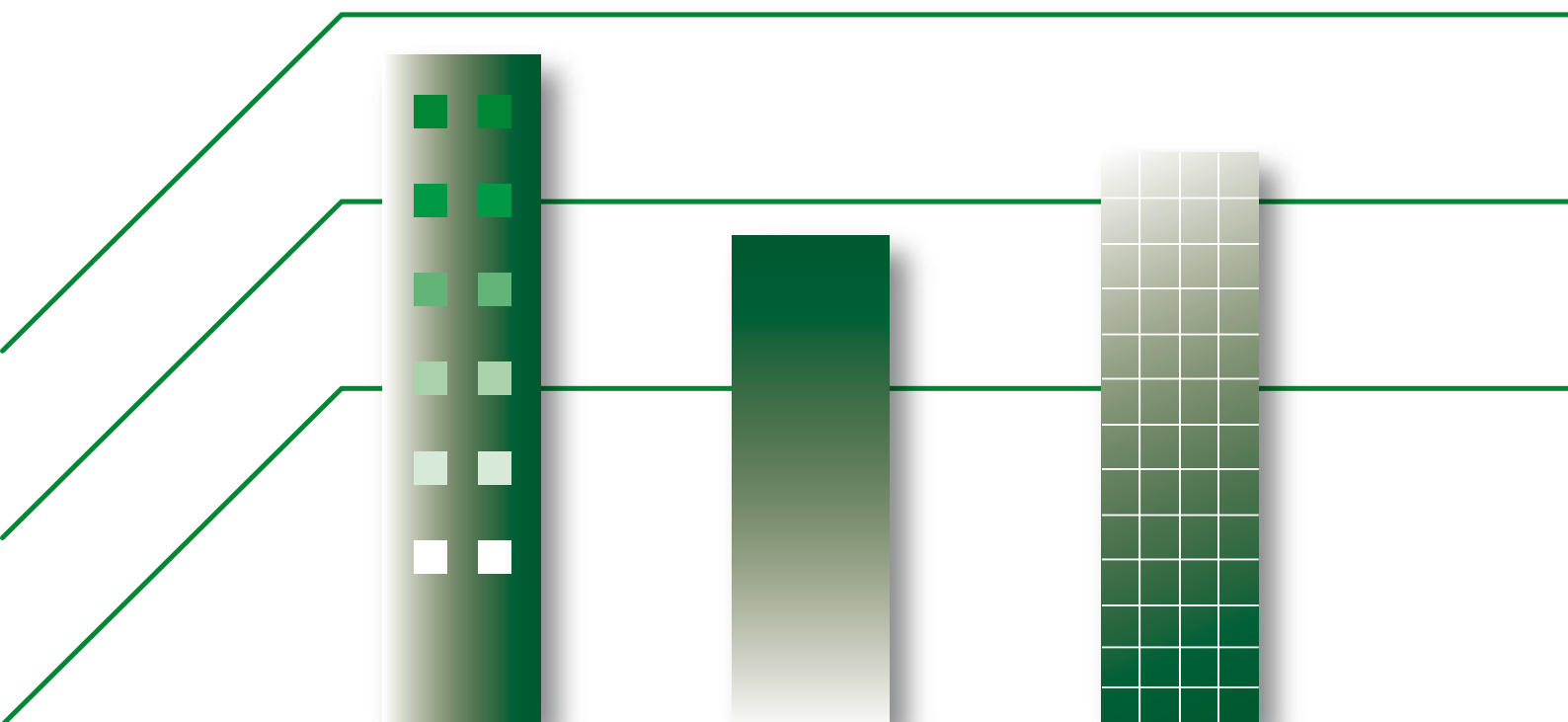
In prospettiva, sarà realizzato, altresì, il Sistema Integrato del Territorio che consentirà di disporre d'informazioni grafiche e censuarie, con la georeferenziazione dei relativi dati.

Il mio personale ringraziamento va a tutti coloro che hanno contribuito, con impegno e professionalità, alla predisposizione di questo volume.

Grazie a tutti i lettori per l'attenzione che vorranno porre al lavoro svolto.

Aldo Polito





**IL LAVORO È STATO COORDINATO DA:**

<b>Gianni Guerrieri</b>	(Direttore centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)
<b>Maria Teresa Monteduro</b>	(Direttore della Direzione studi e ricerche economico fiscali, Dipartimento delle Finanze)

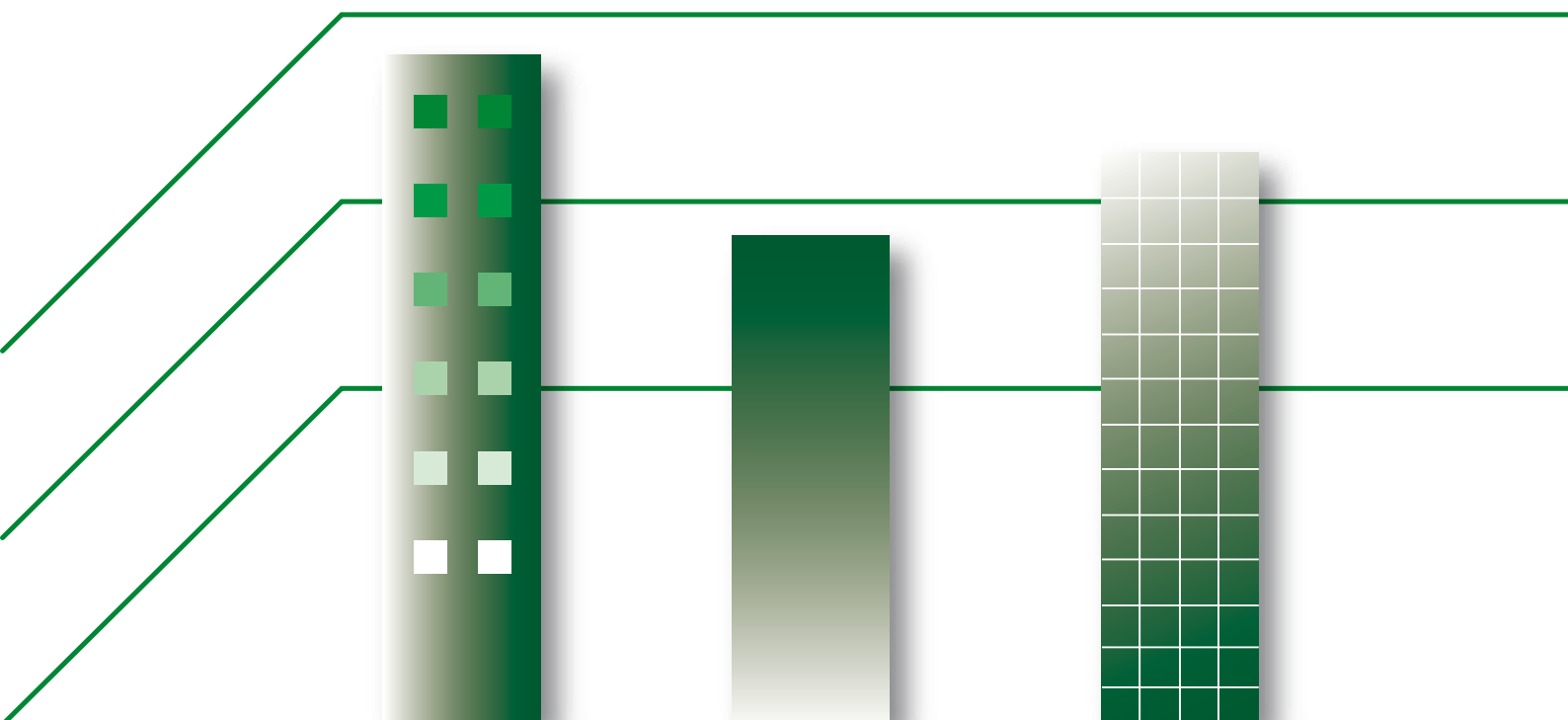
**IL GRUPPO DI LAVORO OPERATIVO È STATO COSTITUITO DA:**

<b>Maurizio Festa</b>	(Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Responsabile Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)
<b>Erika Ghirardo</b>	(Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)
<b>Saverio Serafini</b>	(Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)
<b>Isidora Barbaccia</b>	(Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)
<b>Marco Carotenuto</b>	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VIII)
<b>Danilo Carullo</b>	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII)
<b>Giacomo Antonio Di Fazio</b>	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)
<b>Maurizio Salvatori</b>	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)
<b>Daniela Tellone</b>	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII)
<b>Germana Bottone</b>	(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio II)

## HA COLLABORATO INOLTRE:

**Anna Maria Ranieri**

(Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali  
- Ufficio I)







<b>PREMESSA</b>	<b>10</b>
<b>1. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI</b>	<b>13</b>
1.1 DATI NAZIONALI	14
1.2 DATI TERRITORIALI	20
APPENDICE STATISTICA	38
<b>2. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO</b>	<b>53</b>
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	74
<b>3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>	<b>79</b>
3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA	80
3.2 COMPOSIZIONE DEL VALORE FISCALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	84
3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	84
3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI	89
3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI	95
3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE	96
3.7 FLUSSI DEI REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI	100
APPENDICE STATISTICA	105
<b>4. FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA E IN EUROPA</b>	<b>117</b>
4.1 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI	119
4.2 IL PRELIEVO IMMOBILIARE PER LIVELLI DI GOVERNO	123
4.3 LE SCELTE DI POLITICA FISCALE A LIVELLO LOCALE: UN'ANALISI EMPIRICA DEI COMPORTAMENTI DEGLI ENTI LOCALI IN ITALIA	128

<b>5. L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI IN ITALIA</b>	<b>139</b>
5.1 IL PRELIEVO IMMOBILIARE IN ITALIA	140
5.2 EVOLUZIONE DELLE PRINCIPALI MISURE DI FISCALITÀ IMMOBILIARE ALLA LUCE DELLA LEGGE DI BILANCIO 2019	143
<b>6. STRANIERI RESIDENTI E MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA</b>	<b>165</b>
6.1 EVOLUZIONE TEMPORALE DELLA PRESENZA DI STRANIERI RESIDENTI IN ITALIA	166
6.2 ANALISI DESCRITTIVA SULLE CARATTERISTICHE ECONOMICHE DEI CITTADINI EXTRA-COMUNITARI RESIDENTI IN ITALIA	175
6.3 ANALISI DESCRITTIVA SULL'ACQUISTO DI IMMOBILI DA PARTE DI CITTADINI EXTRA-COMUNITARI RESIDENTI IN ITALIA	183
6.4 ANALISI DESCRITTIVA SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI DA PARTE DI SOGGETTI STRANIERI RESIDENTI IN ITALIA	188
6.5 EFFETTI DELL'IMMIGRAZIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO	191
6.6 CONCLUSIONI	203
APPENDICE STATISTICA	205
<b>7. NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE</b>	<b>213</b>
7.1 LE FONTI INFORMATIVE	214
7.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI	222
7.3 APPROFONDIMENTI SPESE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	230
Allegato 1 QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI	234
Allegato 2 DESCRIZIONE DEGLI UTILIZZI DEGLI IMMOBILI	236

## PREMESSA

La settima edizione di «*Gli Immobili in Italia*» offre un quadro aggiornato della ricchezza, dei redditi, degli utilizzi e dei valori imponibili del patrimonio immobiliare italiano censito nel 2016. Come nelle scorse pubblicazioni, il volume di quest'anno include alcuni focus tematici sulle principali novità fiscali che hanno interessato il settore immobiliare e un'analisi dell'impatto sul mercato immobiliare dei flussi migratori.

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

Il secondo capitolo è dedicato all'analisi del valore del patrimonio abitativo, calcolato con riferimento all'ubicazione degli immobili. Riguardo alle tre grandi città oggetto di analisi, si forniscono non solo le informazioni sul valore del patrimonio residenziale, ma anche su alcune caratteristiche degli immobili: superficie media, valore medio per unità di superficie, valore complessivo e valore medio per abitazione.

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

In linea con le precedenti edizioni, oggetto di analisi del capitolo 3 è stata la distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari. In particolare, l'analisi fa riferimento ai proprietari di immobili che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2016: il *matching* dei dati catastali e dichiarativi di questi contribuenti consente di collegare puntualmente le informazioni relative al reddito dichiarato e alla relativa imposta con le grandezze utili al calcolo del patrimonio immobiliare come il valore catastale utilizzato per determinare le basi imponibili dei tributi sugli immobili (VIP o Valore Imponibile Potenziale) e il valore di mercato stimato (VSM).

Il capitolo 4 analizza l'evoluzione del prelievo sugli immobili e gli effetti dell'autonomia fiscale degli enti locali in tempi di crisi, nei principali Paesi europei. La principale novità del capitolo è quella di aggiornare le dinamiche quantitative sottostanti le scelte di decentramento, anche attraverso la ripartizione delle fonti di finanziamento tra i vari livelli di governo nei Paesi europei, e l'analisi dell'andamento e della distribuzione delle entrate nei Paesi federali e nei Paesi unitari. Il capitolo si conclude con un'analisi empirica funzionale a stimare le determinanti delle diverse politiche fiscali adottate dai Comuni italiani con l'obiettivo di (i) verificare la presenza di interazione strategica tra i Comuni nelle decisioni di *tax-setting* e (ii) analizzare la presenza di scelte di tipo complementare o sostitute nella deliberazione delle aliquote dei principali tributi immobiliari tra Comuni di Regioni a statuto differente. Le stime evidenziano come le decisioni sulle aliquote di IMU e TASI siano state influenzate, oltre che dalle caratteristiche socio-economiche degli enti, anche dai comportamenti dei Comuni limitrofi.

Il capitolo 5 descrive l'evoluzione del prelievo immobiliare in Italia, con riferimento alle variazioni di gettito intervenute nel periodo 2012-2018 relative a tutte le imposte sugli immobili: imposte di natura reddituale (IRPEF, IRES e cedolare secca), patrimoniale (IMU/TASI) e imposte sui trasferimenti e locazioni. Viene illustrata l'evoluzione normativa delle principali agevolazioni fiscali come le detrazioni per spese di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica degli edifici. Il capitolo presenta inoltre i dati delle dichiarazioni dei redditi aggiornati all'anno d'imposta 2016 sulla fruizione di queste agevolazioni. Infine il capitolo dedica una sezione agli spazi di manovrabilità fiscale ancora disponibili per i Comuni sui principali tributi (IMU, TASI e addizionale comunale all'IRPEF), anche alla luce delle previsioni della Legge di Bilancio 2019 che non ha prorogato il "blocco" delle aliquote dei tributi locali.

In considerazione della crescente presenza di cittadini stranieri in Italia, il capitolo 6 analizza l'effetto dei flussi

migratori sul mercato immobiliare stimando l'impatto sulle compravendite e sulle locazioni. In particolare, nel rapporto sono state effettuate: (i) un'analisi descrittiva delle caratteristiche reddituali e patrimoniali degli stranieri residenti provenienti da Paesi extra-UE e (ii) un'analisi econometrica per investigare i possibili effetti causali tra immigrazione e andamenti del mercato immobiliare.

Conclude il volume il settimo capitolo dedicato ai criteri e ai metodi utilizzati nell'elaborazione dei dati che hanno consentito di effettuare le analisi presentate nei capitoli precedenti.

Gli aspetti metodologici, l'elaborazione dei dati oggetto del volume e l'*editing* sono state curate, come di consueto, dal partner tecnologico SOGEI.

