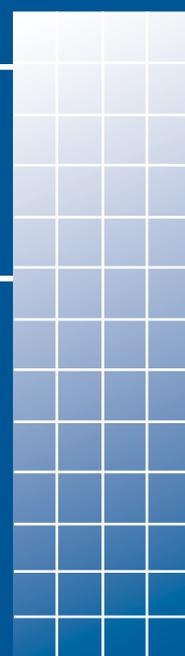
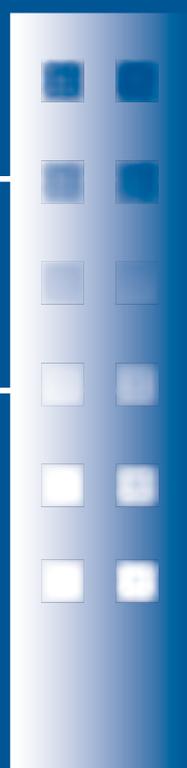


6.

NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE



6

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.

6.1 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 2014.

6.1.1 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 31/12/2014, è stato comunque integrato anche con le informazioni relative alle proprietà immobiliari ubicate nei territori delle province di Trento e Bolzano, grazie alla disponibilità delle province autonome.

L'inventario catastale conserva per ciascuna unità immobiliare:

- i dati identificativi delle unità immobiliari costituiti dai riferimenti cartografici (comune, foglio e particella) che individuano univocamente il fabbricato sulla cartografia catastale, nonché dal subalterno che individua la singola unità all'interno del fabbricato;
- l'ubicazione costituita dall'indirizzo, il civico, interno e piano;
- la categoria catastale che individua la destinazione d'uso delle unità immobiliari in relazione alle caratteristiche costruttive e al loro ordinario utilizzo;
- la consistenza catastale che rappresenta le dimensioni delle unità immobiliari (espressa in vani per le abitazioni e gli uffici, in metri quadrati per i negozi e le pertinenze);
- la rendita catastale, espressione di una tariffa moltiplicata per la consistenza dell'unità immobiliare, alla base dell'imponibile nella fiscalità immobiliare;
- la planimetria descrittiva della geometria dell'unità immobiliare;
- i soggetti titolari di diritti reali corredati dai relativi titoli e quote di possesso.

Il catasto conserva per ciascuna unità l'evoluzione delle variazioni sia in termini oggettivi (frazionamento, ampliamento, ecc.) sia dei soggetti titolari (compravendita, donazione, ecc.). Ai fini della costituzione della

mappa del patrimonio immobiliare è stata effettuata una fotografia dell'inventario al 31 dicembre 2014, anno di riferimento dell'analisi; nello specifico sono state estratte dalla banca dati catastale le unità immobiliari rilevate a fine 2014 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.

Nella presente pubblicazione, lo stock di riferimento, è leggermente diverso da quello censito dal Catasto, poiché l'integrazione delle informazioni derivanti da diversi archivi amministrativi causa alcuni disallineamenti. Tra lo stock immobiliare di riferimento del presente volume e quello certificato dalle "Statistiche catastali" la differenza percentuale è infatti pari complessivamente a 0,0012% in termini di unità immobiliari e a -1,2261% in termini di rendita.

6.1.2 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 di correlazione che segue:

Tabella 6.1 – Tabella correlazione tipologie OMI - tipologie catastali

Tipologia edilizia OMI (T)	Categoria catastale
Abitazioni signorili	A/1 - A/8
Abitazioni civili	A/2 - A/3
Abitazioni economiche	A/4 - A/5 - A/6
Abitazioni tipiche dei luoghi	A/11
Ville e villini	A/7
Depositi pertinenziali	C/2 fino a 30 m ²
Box e posti auto	C/6 e C/7 fino a 50 m 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 data 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 DPR138/98 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 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

Sc_i 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 138/98 allegato C, R_i è la sua rendita catastale e vi è la sua consistenza espressa in vani.

Se si pone:

$$c_{ZT} = P_{ZT} \times (\sum^{ZT} Sc_i / \sum^{ZT} R_i) \quad [8]$$

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:

$$V_{Mi} = c_{ZT} \times R_i \times S_i / Sc_i \quad [9]$$

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 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 6.1).

Applicando opportunamente la [6] e la [9] si ottengono i valori di mercato VM_i 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 6.2 – 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 delle 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 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 del dato di superficie) e in taluni 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 e non il numero dei vani) moltiplicata per un parametro di conversione P_c . Per le pertinenze si è posta S_i pari alla consistenza catastale moltiplicato per il parametro di conversione P_c . Il parametro di conversione, P_c , calcolato su base nazionale, per ciascuna categoria, è riportato nella seguente tabella.

Tabella 6.3 – 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

6.1.3 LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2015 (anno d'imposta 2014) è stata utilizzata con particolare riferimento alle informazioni presenti nel quadro "Reddito da fabbricati" (quadro RB), contenente i dati sugli utilizzi degli immobili, nonché le rendite degli stessi. Le elaborazioni sul "Reddito da fabbricati" riguardano i seguenti modelli di dichiarazione:

- Unico Persone fisiche
- Modello 730
- Unico Società di Persone
- Unico Enti non Commerciali
- Unico Società di Capitali.

In particolare i primi quattro modelli contengono il quadro RB (B per il modello 730) per la liquidazione del reddito da fabbricati e dell'imposta dovuta. Per ciascun immobile sono estratti i dati identificativi del contribuente e quelli di dettaglio del singolo fabbricato (rendita catastale, utilizzo, giorni di possesso, percentuale di possesso, canone di locazione per gli immobili locati al netto della deduzione forfettaria 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 2014).

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 43,1 milioni di contribuenti:

- 29,6 milioni di contribuenti di cui 21,3 con reddito da fabbricato dichiarato;
- 11,3 milioni di persone fisiche rilevate da CUD;
- 2,2 milioni di soggetti diversi dalle persone fisiche tra società di capitali, società di persone ed enti non commerciali non soggetti alla compilazione del quadro RB.

6.1.4 I VERSAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Le informazioni fiscali sugli immobili in possesso dei contribuenti sono state integrate con i versamenti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) relativa all'anno 2012, prevista dall' art. 13 n. 201. del D. L. del 2011.

L'IMU comprendeva nel presupposto impositivo anche l'abitazione principale e le pertinenze della stessa. L'imposta veniva calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, diversamente dagli altri immobili soggetti all'aliquota standard dello 0,76 per cento. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze, si detraevano, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200, più eventuali detrazioni per figli, valide limitatamente agli anni 2012 e 2013.

Modifiche normative successive hanno introdotto nel 2013 la mini IMU e la legge di stabilità 2014 ha sancito che dal 2014 l'IMU sull'abitazione principale non è più dovuta ad eccezione delle abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di pregio, ville e castelli) per le quali resta valida la detrazione di 200 euro e l'aliquota ridotta allo 0,4 per cento.

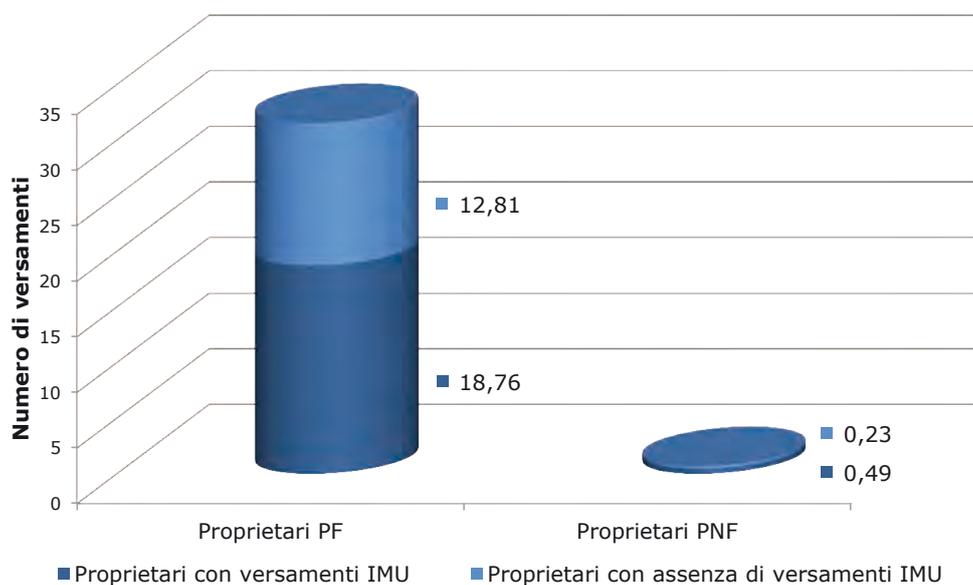
Pertanto si è considerato il 2012 come anno di riferimento in quanto più completo dal punto di vista di fattispecie impositive.

Sono stati oggetto di elaborazione oltre 64,9 milioni di versamenti dell'IMU riferiti al versamento di acconto e saldo per l'anno 2012.

Sono stati riconciliati i versamenti per il 94% dei contribuenti IMU nell'anno 2012 e per il 92% nell'anno 2014.

Gli abbinamenti con i versamenti IMU riferiti ai fabbricati hanno riguardato 25,7 milioni di proprietari PF e 0,58 milioni di proprietari PNF, per il 84% di proprietari.

Figura 6.1 – I versamenti IMU dei proprietari di immobili



La rappresentazione grafica è espressa in milioni di contribuenti

6.1.5 I VERSAMENTI PER I SERVIZI INDIVISIBILI TASI

Dal 1° gennaio 2014 è in vigore l'imposta unica comunale (IUC) costituita dall'IMU, di natura patrimoniale e dal tributo per i servizi indivisibili TASI e dalla Tassa sui rifiuti (TARI) destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

La base imponibile della TASI è quella prevista per l' IMU.

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 milioni di versamenti Tasi per l'abitazione principale, relativi a oltre 19,5 milioni di soggetti.

6.1.6 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.

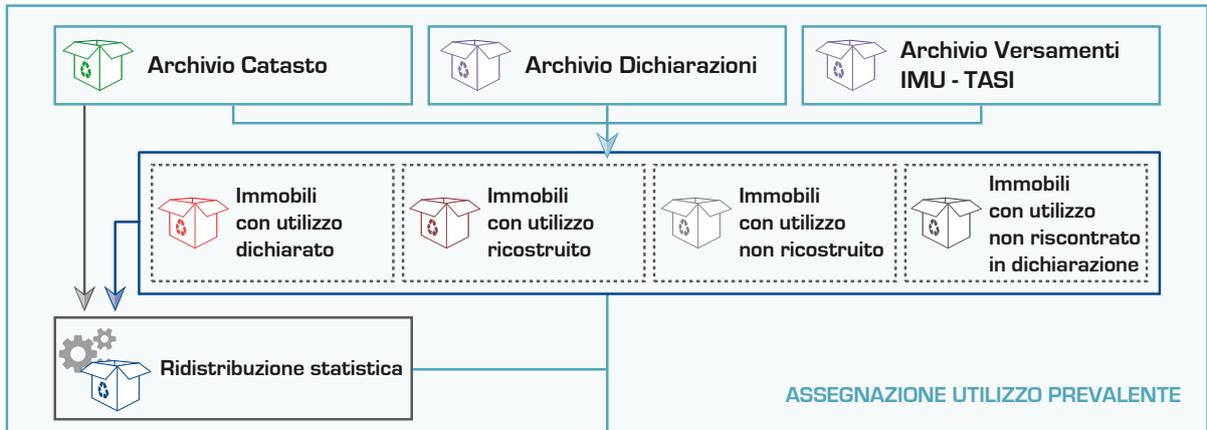
6.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI

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 6.2 – Il matching tra le banche dati

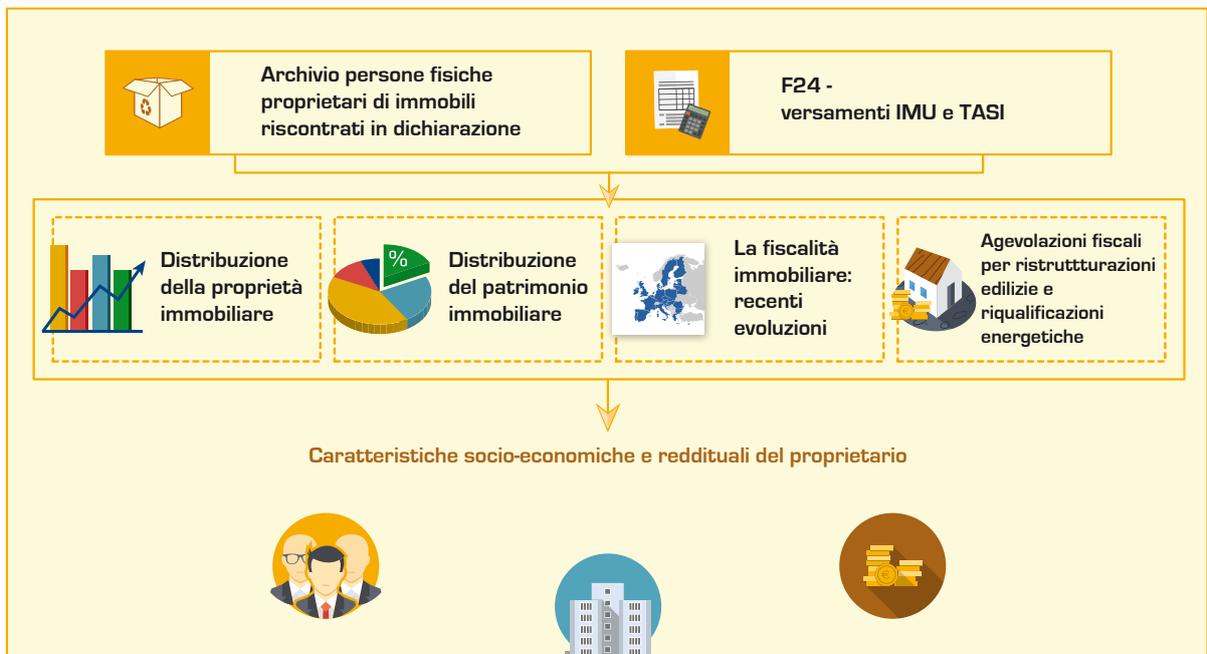
INCROCI PER LA DETERMINAZIONE DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

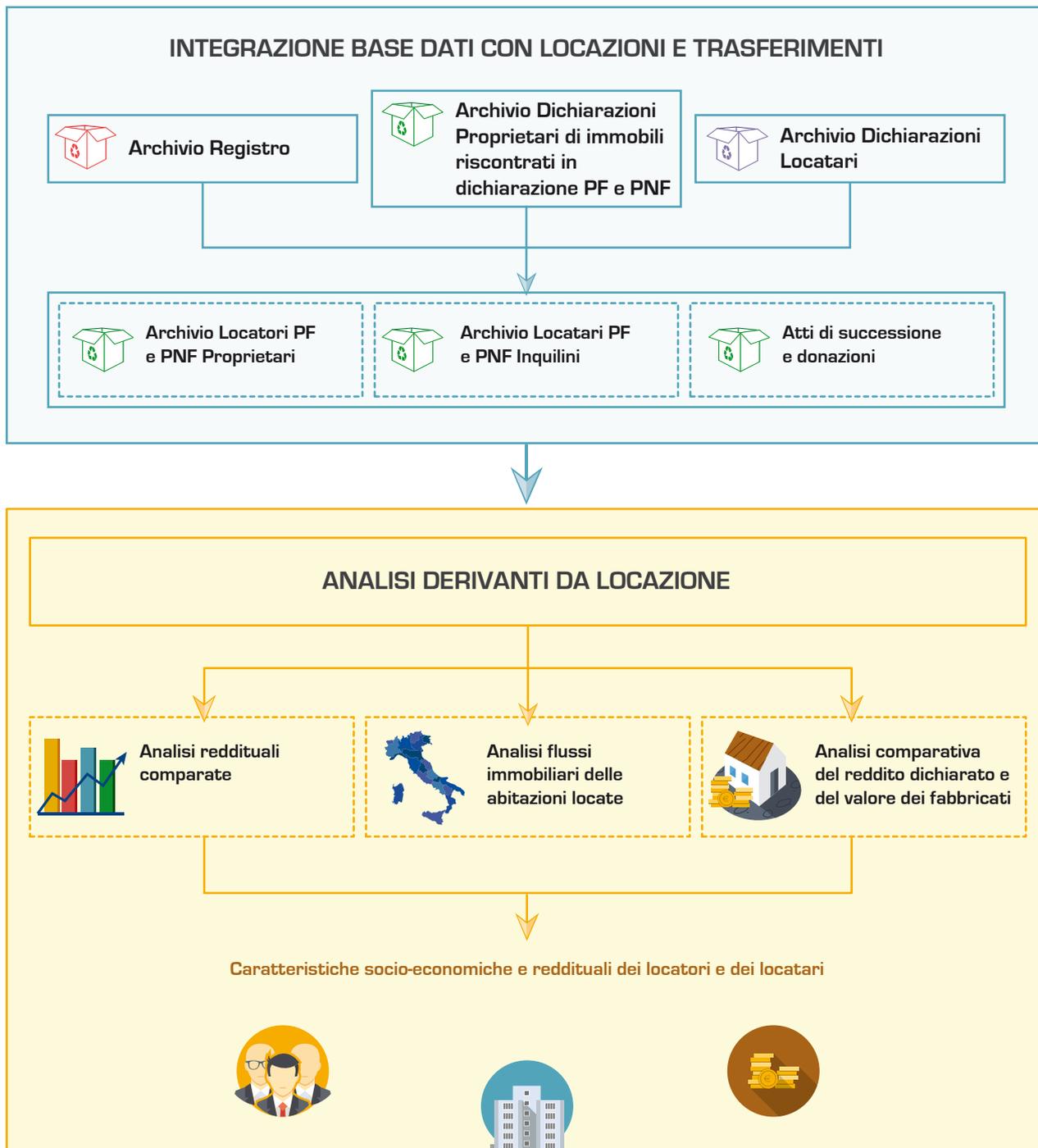


ANALISI DEGLI IMMOBILI



ANALISI SOCIO-ECONOMICHE DEI PROPRIETARI DI IMMOBILI





6.2.1 LA DETERMINAZIONE DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

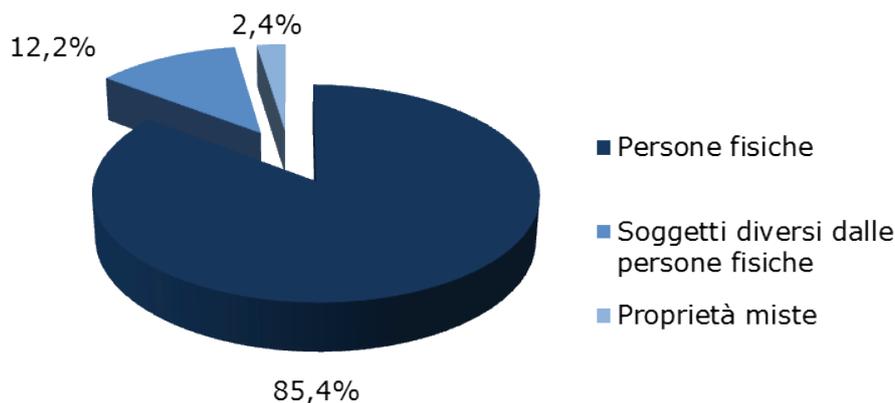
Filo conduttore nella costituzione della banca dati immobiliare integrata è il codice fiscale del proprietario e, ove possibile, anche le ulteriori informazioni collegate all'immobile, quali rendita e comune di ubicazione. Il punto di partenza della mappa degli immobili è la titolarità sull'unità immobiliare (quote di possesso) presente negli archivi catastali, a cui è associato, nel 95% dei casi, un codice identificativo che coincide con il codice fiscale del proprietario o del titolare di altro diritto reale sull'immobile.

L'arricchimento dell'archivio catastale con le informazioni aggiornate desunte dall'Archivio Anagrafico (ultimo codice fiscale attribuito, comune di residenza, età, esistenza in vita) ha permesso di migliorare sensibilmente l'abbinamento con le banche dati reddituali e di individuare e spiegare le ragioni dei mancati incroci.

Le analisi e le elaborazioni vengono effettuate distintamente per le unità immobiliari di proprietà di persone fisiche e per le unità in capo a persone non fisiche.

Sono stati analizzati 66,9 milioni di immobili con la proprietà ripartita tra persone fisiche, per 56,4 milioni di immobili, società per 8,8 milioni di immobili e con proprietà miste per 1,6 milioni di immobili. Gli immobili sono frazionati in 117 milioni di quote di possesso (il 91% appartenenti alle persone fisiche ed il 9% alle società).

Figura 6.3 – Distribuzione degli immobili di proprietà di persone fisiche, di soggetti diversi da persone fisiche



Si precisa che, ai fini delle analisi sviluppate, tra le proprietà in capo alle persone fisiche sono incluse anche le unità di proprietà miste cui godono contemporaneamente diritti reali sia persone fisiche sia persone non fisiche. Tale scelta è indotta sia dalla considerazione che in molti casi i diritti goduti dalle persone non fisiche afferiscono a diritti concessori dell'area, sia dalla presenza riscontrata nelle dichiarazioni di un rilevante utilizzo come abitazioni principali.

Si è proceduto ad un primo abbinamento (per il 95% delle quote con codice fiscale valido per persone fisiche ed il 76% 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'89% degli abbinamenti è avvenuto in base alla corrispondenza esatta tra la rendita catastale e quella risultante nelle dichiarazioni; l' 11% degli abbinamenti è avvenuto applicando una tolleranza sulla differenza tra i valori fino ad un massimo del 40%.

Un passo successivo è stato l'abbinamento mediante il solo codice fiscale, che ha portato a raccordare un

ulteriore 9% 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 12% dei contribuenti con l' 8% delle quote), il *matching* con il catasto è avvenuto mediante l'abbinamento dei codici fiscali, riconoscendo come abitazione principale, e relative pertinenze, l'unico immobile con destinazione abitativa, ovvero quello che presenta la rendita più elevata tra quelli ubicati nel comune di residenza del soggetto.

Analogamente, per i soggetti diversi da persone fisiche il *matching* è avvenuto solo con i codici fiscali. In tali casi comunque, pur associando l'immobile al soggetto, non è stato attribuito l'utilizzo.

Per i restanti immobili, se di proprietà di persone fisiche, si è proceduto con l'incrocio con i versamenti TASI risultanti per l'anno di imposta 2014. La presenza congiunta delle seguenti evidenze:

- versamenti TASI effettuati dal soggetto per abitazione principale;
- immobili del gruppo di categoria A (escluso A/10) e C/2, C/6 e C/7 di proprietà del soggetto;
- assenza di immobili di proprietà del soggetto con utilizzo attribuito per abitazione principale;

ha comportato l'assegnazione dell'utilizzo per abitazione principale all'immobile di categoria A e, come eventuali pertinenze, ai primi due immobili di categoria C/2, C/6 o C/7 con la rendita più elevata, situati nel comune di residenza del contribuente.

Con tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 3,5 milioni di quote (1,7 per abitazione principale e 1,8 per le pertinenze), consentendo l'attribuzione di utilizzo per abitazione principale al 3% di persone fisiche. 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 circa 670 mila quote (0,4 per l'abitazione principale e 0,27 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 e la relativa pertinenza in analogia a quanto già effettuato per i contribuenti con solo CUD.

Con tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 4 milioni di quote (5%) (3 milioni di quote per abitazione principale e 1 milione per le pertinenze), consentendo l'attribuzione di utilizzo per abitazione principale ad oltre il 8% di proprietari persone fisiche.

Per le proprietà frazionate, in presenza di utilizzi diversi dichiarati per uno stesso immobile, che quest'anno ha riguardato il 16% 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 77% di unità immobiliari ha un utilizzo dichiarato (il 65%) o ricostruito (il 12%).

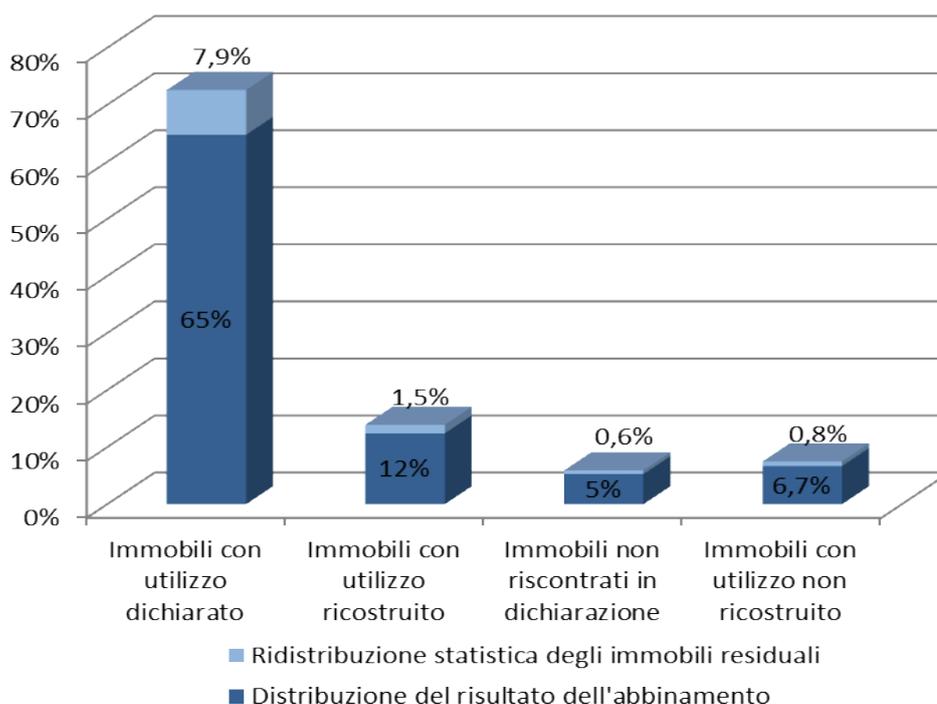
Per i casi residuali, al fine di ricomprendere nelle analisi statistiche sul patrimonio immobiliare le unità immobiliari non riscontrabili nelle fasi di abbinamento (proprietà di contribuenti non soggetti a dichiarazione, residenti all'estero, proprietà con disallineamenti delle intestazioni catastali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

Tale redistribuzione ha riguardato il 10,8% di immobili operando nel seguente modo:

- le unità immobiliari abbinate per codice fiscale sono state ridistribuite sugli utilizzi previsti, applicando, a livello comunale, i pesi che ciascun utilizzo presenta sul totale delle unità immobiliari abbinate dello stesso tipo;
- per le unità prive di codice fiscale (3,7%) 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 (6,7%), non si è operata alcuna redistribuzione poiché oltre il 91% (3,2 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 6.4 – Distribuzione dei risultati per l'assegnazione dell'utilizzo



6.2.2 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 40 milioni, con i proprietari di immobili persone fisiche, oltre 31,6 milioni che, escludendo i titolari di nuda proprietà, si riducono a 31,4 milioni di cui 25,7 milioni di contribuenti abbinati (pari al 64% dei contribuenti italiani).

La Figura 6.5 illustra il risultato dell'abbinamento.

In questa fase di indagine sui proprietari è stato ricostruito per ciascun soggetto, persona fisica, il valore del patrimonio immobiliare opportunamente classificato in base ai gruppi di categoria catastale. Nella ricostruzione del patrimonio del contribuente, le proprietà frazionate (possedute da diversi proprietari) sono state contabilizzate in base alle quote di possesso, nei casi in cui è stato possibile rilevarne il dato dalla dichiarazione.

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.

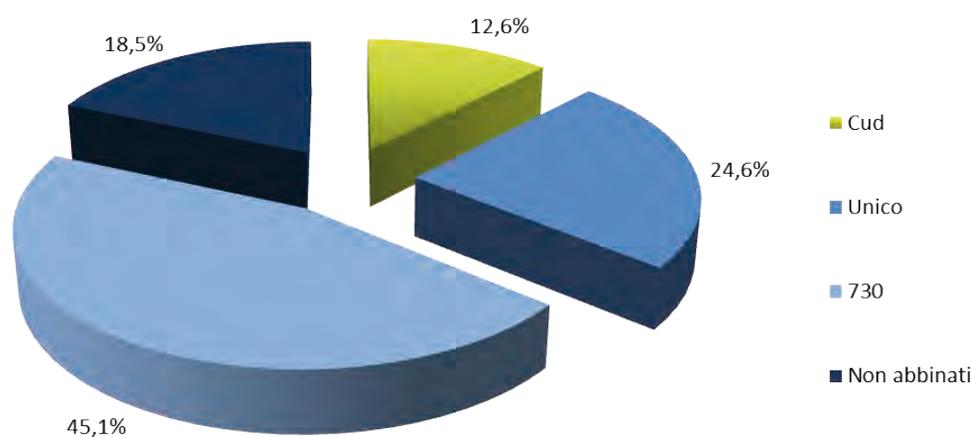
Partendo dalla rendita catastale si è proceduto con il calcolo del valore imponibile ai fini dell'IMU applicando alla rendita catastale rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
- 60 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.

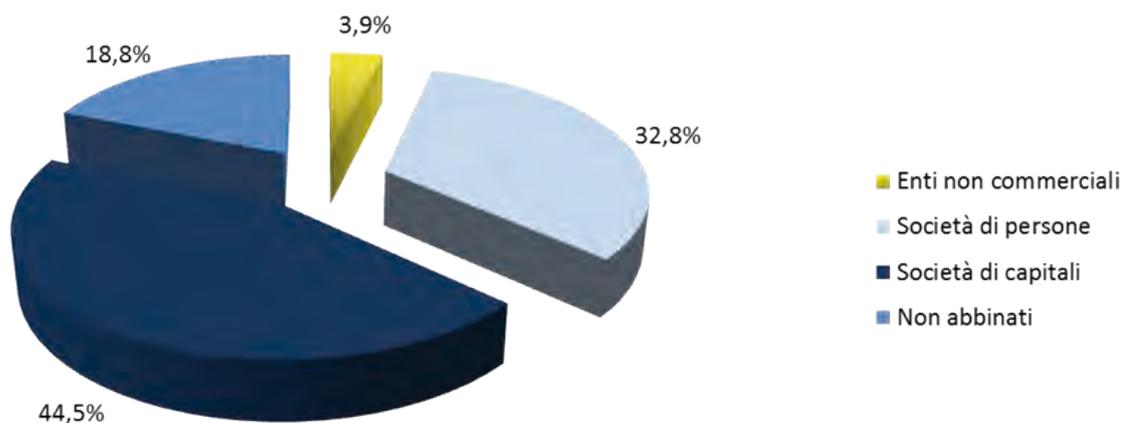
Figura 6.5 – Distribuzione delle persone fisiche proprietarie di immobili



I proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche riconosciuti in catasto sono 719.502. Di questi risultano aver presentato dichiarazione dei redditi 580.384, in relazione ad un universo di oltre 2,2 milioni di contribuenti diversi dalle persone fisiche.

La Figura 6.6 illustra il risultato dell'abbinamento.

Figura 6.6 – 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.

6.2.3 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER ANALISI PER L'ANALISI DEI TRASFERIMENTI

Partendo dai trasferimenti per locazione, per compravendite, donazioni e successioni riferiti all'anno 2014 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 2014. Ciò ha consentito di identificare locatori e locatari sia persone fisiche che soggetti diversi dalle persone fisiche.

Per gli inquilini (locatari) la normalizzazione delle variabili utilizzate è stata effettuata con riferimento al numero e alla tipologia di soggetti. L'archivio così costituito è stato integrato con le relative dichiarazioni dei redditi ottenendo un riscontro positivo nell'81% dei casi per le persone fisiche e del 86% per i soggetti diversi dalle persone fisiche.

Per i proprietari (locatori), ai quali è stato associato l'ammontare complessivo del canone derivante dai contratti di locazione, si è inserita questa informazione nella banca dati integrata degli immobili con una corrispondenza nell'83% dei casi per le persone fisiche e del 93% per i soggetti diversi dalle persone fisiche.

6.3 APPROFONDIMENTO LE 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 .

Dalle dichiarazioni dei redditi 2014, 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 2014 è possibile indicare le spese sostenute dal 2005 al 2014. Le spese si possono riferire ad interventi su parti condominiali o sulla singola unità immobiliare.

Nella dichiarazione del 2014 è obbligatorio indicare gli identificativi catastali degli immobili interessati dalle spese sostenute nel 2014. Analogamente tali informazioni per le spese sostenute negli anni 2012 e 2013 sono rilevabili dalle dichiarazioni delle rispettive annualità.

Per le spese dichiarate per il 2014 e sostenute negli anni 2012- 2014 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 valore OMI e all'utilizzo riscontrato e/o attribuito in fase di abbinamento.

6.4 APPROFONDIMENTO LA METODOLOGIA DI CALCOLO DELLE IMPOSTE IMMOBILIARI IN ITALIA

Nel paragrafo che segue si descrive la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei dati relativi all'andamento delle imposte immobiliari in Italia dal 2012 al 2016 (Tabella 4.3 del presente volume). Per quanto riguarda le Imposte di natura «reddituale», i valori indicati nella Tabella riportano il gettito IRPEF e IRES di competenza. Il dato relativo all'IRPEF degli anni 2012, 2013, 2014 e 2015 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 2016 si è proceduto all'estrapolazione del dato reddituale dal 2015. Per quanto riguarda le società di capitali e gli enti non commerciali, l'IRES gravante sugli immobili nel 2014 è stata stimata ex ante con il modello di microsimulazione e corretta con una stima ex post, proiettando la base dati 2014 alle annualità 2015 ed il 2016.

Per quanto riguarda le imposte di natura "patrimoniale", l'IMU e la TASI sono state stimate utilizzando i dati dei versamenti F23 e F24 per anno di imputazione: i versamenti effettuati nei primi 3 mesi dell'anno vengono imputati all'anno precedente.

Per quanto riguarda le imposte sui trasferimenti:

- Gettito IVA imputato secondo il principio della competenza. Per gli anni dal 2012 al 2015 sono stati elaborati gli atti del registro e individuati i negozi soggetti a IVA relativi a trasferimenti di fabbricati e terreni ed applicata l'aliquota vigente sul valore dichiarato nell'atto. Per il 2016 l'IVA è stata stimata applicando al dato risultante per il 2015 l'incremento osservato sui versamenti per Registro e Bollo, pari al 15,6%, con l'abbattimento al 98% per tener conto della variazione dei prezzi 2016 su 2015 (l'imposta di registro viene applicata al valore catastale mentre l'IVA al valore di mercato).
- Gettito derivante dalle imposte di registro e bollo imputate secondo la cassa. Sono stati utilizzati i dati dei versamenti F23 e F24 per anno di versamento. Per le imposte di registro e bollo i dati di competenza sono molto vicini alla cassa, in quanto con gli atti telematici il pagamento è contestuale alla registrazione.
- Gettito delle imposte ipotecaria e catastale imputato secondo il criterio della competenza. Per gli anni dal 2012 al 2015 sono stati elaborati gli atti di registro ed individuati i negozi relativi a trasferimenti e donazioni di fabbricati e terreni. Per il 2016 le imposte sono state stimate applicando al dato risultante per il 2015 l'incremento riscontrato sui versamenti per registro e bollo, pari al 15,6%. Le imposte ipocatastali relative alle successioni sono state ricavate dagli atti di successione che risultano costanti negli anni.
- Gettito delle imposte di successione e donazione imputato per cassa. Sono stati utilizzati i dati derivante dalle dichiarazioni dei redditi mediante modelli F23 ed F24 per anno di versamento.

Per quanto riguarda le imposte sulle locazioni, la tabella riporta:

- Gettito derivante registro e bollo su locazioni imputate secondo il criterio di cassa. La ricostruzione del gettito è avvenuta mediante l'utilizzo dei dati dei versamenti derivanti da modelli F23 ed F24 per anno di versamento.
- Gettito della cedolare secca imputato secondo il principio della competenza. Per quanto concerne la cedolare secca, i dati relativi agli anni d'imposta 2012, 2013, 2014 e 2015 sono desunti dalle dichiarazioni dei redditi dei rispettivi anni. Il dato della cedolare secca del 2016 è quello dichiarato per l'anno d'imposta 2015 (dati provvisori).

