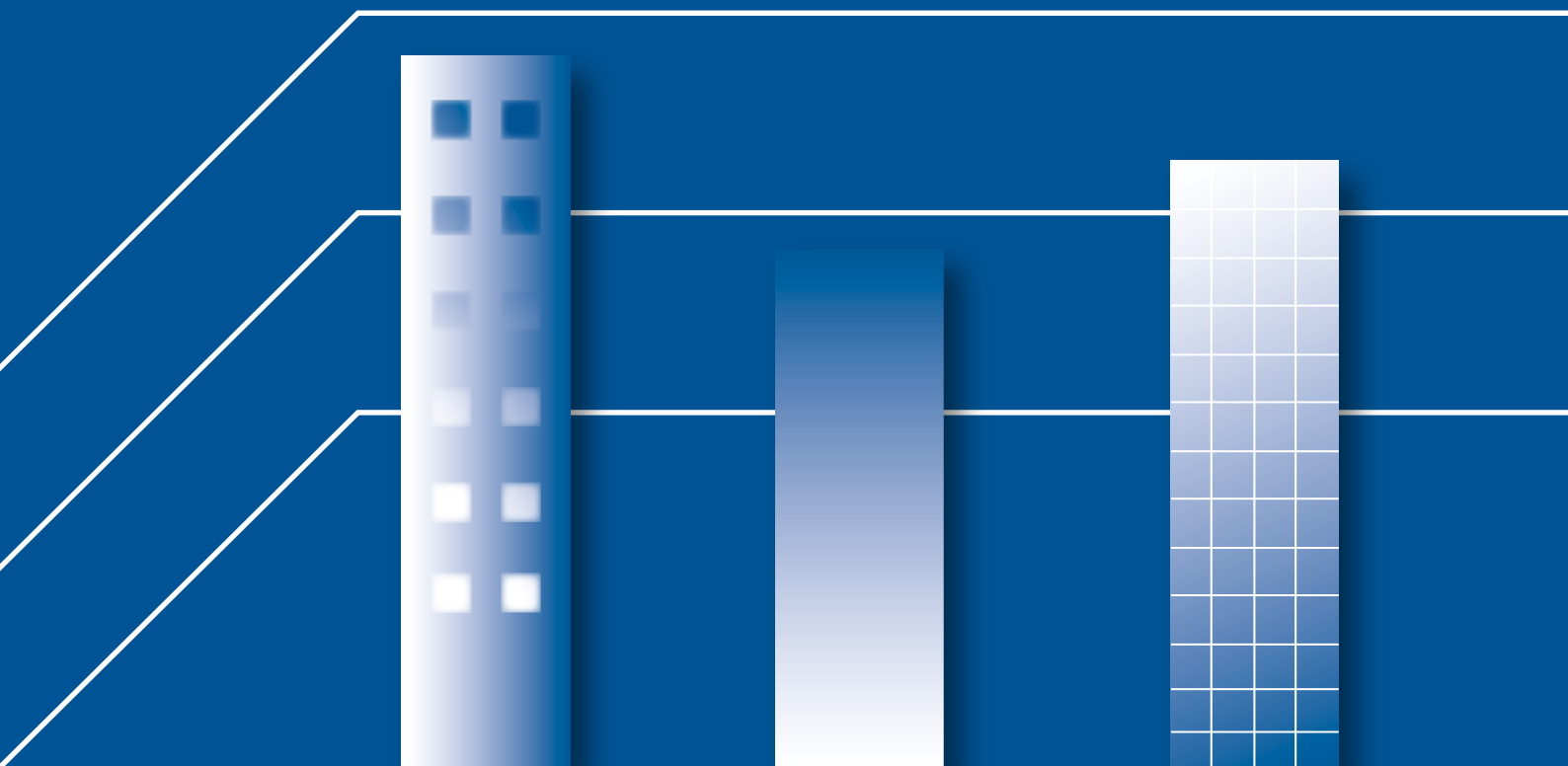


GLI IMMOBILI IN ITALIA

2017



RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE



Dipartimento
delle Finanze



GLI IMMOBILI IN ITALIA

RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE



PREFAZIONE

di Fabrizia Lapecorella

(Direttore Generale delle Finanze)

La sesta edizione del volume «Gli Immobili in Italia» prosegue e consolida il percorso di aggiornamento e miglioramento delle informazioni della banca dati immobiliare integrata, che rappresenta uno strumento fondamentale per analisi delle politiche fiscali.

I contenuti del volume possono essere ricondotti a tre ambiti principali, strettamente interconnessi tra loro. Uno sforzo rilevante è stato dedicato all'ampliamento qualitativo e quantitativo della banca dati immobiliare integrata, che dal 2009 rappresenta una struttura informativa basata su un insieme rilevante di informazioni provenienti dai dati del catasto, delle dichiarazioni, del registro relativi alle locazioni e compravendite immobiliari, e, da quest'anno, da quelli relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica. La crescente disponibilità di informazioni integrate si inserisce nella logica di valorizzazione dell'importanza degli *open data* e *big data* per finalità di *policy* fortemente sostenuta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il volume include quest'anno analisi sull'andamento del mercato immobiliare italiano, anche nel confronto con altri Paesi.

Dall'avvio della profonda crisi economica e finanziaria registrata a livello globale tra il 2007 e il 2013, la perdurante debolezza congiunturale e le manovre di aggiustamento dei conti pubblici non hanno consentito di avviare un percorso di alleggerimento del prelievo fiscale sugli immobili.

Di recente, tuttavia, questa tendenza si è invertita a seguito delle ultime manovre di bilancio. In particolare, la riduzione del prelievo immobiliare ha rappresentato, insieme al rilancio degli investimenti pubblici e alla proroga delle agevolazioni fiscali per la ristrutturazione e la riqualificazione energetica degli edifici, un elemento importante della strategia del Governo per sostenere i consumi e gli investimenti di cittadini e imprese e per consolidare il percorso di crescita economica avviato nel nostro Paese. L'inversione di tendenza è confermata anche dalle dinamiche più recenti del mercato immobiliare italiano.

Infine, il volume dedica ampio spazio all'analisi degli effetti economici diretti e indiretti delle politiche adottate in tema di fiscalità immobiliare. Queste analisi, innovative rispetto a quelle degli anni precedenti, risultano particolarmente utili per i *policy-makers*, per gli addetti ai lavori e per i cittadini, e offrono spunti di riflessione sull'efficacia ed efficienza delle *policies* in materia di fiscalità immobiliare. Risultati interessanti emergono con riferimento alle politiche fiscali in ambito TASI, cedolare secca, ristrutturazioni edilizie e riqualificazioni

energetiche. Oltre agli effetti micro e macro economici, le analisi sviluppano approfondimenti specifici in termini di riduzione di *tax compliance* ed emersione di base imponibile.

Anche questa edizione de «Gli Immobili in Italia» è stata il risultato dell'impegno degli esperti del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate che si sono avvalsi della preziosa collaborazione del partner tecnologico Sogei. A tutti loro va il mio personale e sincero ringraziamento per aver realizzato un lavoro che per l'ampiezza e la qualità delle informazioni e per la puntualità delle analisi potrà essere un utile strumento di riferimento per studiosi e addetti ai lavori.

Fabrizia Lapecorella





PRESENTAZIONE

di Rossella Orlandi

(Direttore Agenzia delle Entrate)

Prosegue con cadenza biennale il lavoro di ricognizione sul patrimonio immobiliare italiano svolto congiuntamente dall'Agenzia delle Entrate e dal Dipartimento delle Finanze, in collaborazione con Sogei.

L'Agenzia in questi ultimi tre anni ha affrontato con decisione un lavoro di miglioramento qualitativo del sistema informativo catastale. Per questa ragione, in questo volume si è voluto includere un *focus* specifico sul recupero della qualità dei dati amministrativi dell'inventario catastale. In particolare, lo sforzo che si sta attuando, anche dal punto di vista informatico, è quello di rendere operativa una nuova piattaforma tecnologica che consenta di superare la divisione tra i diversi archivi che operano sugli immobili: Catasto, Pubblicità Immobiliare, Cartografia, Osservatorio del mercato immobiliare. Ciò potrà avvenire con la realizzazione del Sistema Integrato del Territorio, un sistema informativo territoriale che integra informazioni grafiche (elementi geometrici, posizionali e rappresentazioni del territorio) con informazioni alfanumeriche (attributi censuari) ed è caratterizzato dalla georeferenziazione dei dati, organizzati per opportuni *layer* informativi. Ciò, infatti, permette la sovrapposizione degli stessi livelli informativi e quindi la possibilità di analisi e di costruzione di mappe tematiche, nonché la gestione di data base relazionali, che consentono di aggiungere all'elemento spaziale una molteplicità di altre informazioni. Affinché tutto ciò funzioni è indispensabile proseguire e concludere il lavoro di rimozione dei disallineamenti e delle incoerenze tra i diversi archivi. Primi fra tutti, occorre completare l'allineamento di tutte le particelle del Catasto Urbano con quelle del Catasto Terreni e la verifica che per esse sia riportata nella mappa catastale la corretta rappresentazione grafica. Tale disallineamento nasce dal fatto storico che i due Catasti sono nati a distanza di circa 60 anni l'uno dall'altro.

I dati pubblicati nel volume, riguardanti l'analisi del patrimonio immobiliare in termini di utilizzo e distribuzione territoriale e personale della ricchezza che genera, nonché le analisi sugli aspetti della fiscalità immobiliare credo rappresentino un modo adeguato per fornire a studiosi, addetti ai lavori e *policy-maker* strumenti di comprensione della realtà, almeno per come essa è rappresentata negli archivi amministrativi. La lettura e l'interpretazione dei dati può ovviamente essere diversa, ma non può prescindere da essi.

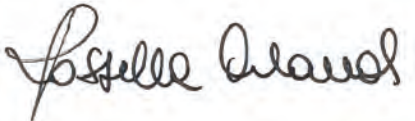
L'Agenzia delle Entrate, come è noto, collabora con diversi enti, oltre naturalmente al Dipartimento delle finanze, per fornire dati e analisi sugli immobili. In primo luogo, l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB). Inoltre, la Banca d'Italia, con cui è curato, in collaborazione con

Tecnoborsa, il *Sondaggio congiunturale del mercato immobiliare* presso gli agenti immobiliari. Non è un caso, quindi, che nel corso del 2016, l'autorità politica abbia assegnato nuovi compiti all'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia. Si fa riferimento al D.lgs. 72/2016, che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1 ° settembre 1993, n. 385) una norma in base alla quale l'Osservatorio assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro prudenziale. Ciò ha comportato una nuova collaborazione con il Servizio stabilità finanziaria del Dipartimento economia e statistica della Banca d'Italia, proprio per l'estrazione di dati utili ai fini dei controlli per la vigilanza macro prudenziale.

I nuovi compiti assegnati all'Agenzia stanno richiedendo uno sforzo di affinamento delle modalità di elaborazione e di analisi all'Osservatorio. Un primo elemento di novità, peraltro, è proposto proprio nel presente Rapporto ed è relativo alla stima del valore patrimoniale per unità di superficie delle abitazioni, basato sempre sulle quotazioni OMI ma, come spiegato in questo Rapporto, con una procedura più affinata. Altre novità, questa volta sulle abitazioni compravendute, saranno proposte con la Nota relativa al primo trimestre 2017, di prossima pubblicazione (6 giugno).

Un ringraziamento, infine, a tutti coloro, funzionari e dirigenti, che, con il loro impegno e le loro capacità, hanno permesso la redazione di questo utile volume.

Rossella Orlandi



**IL LAVORO È STATO COORDINATO DA:**

Gianni Guerrieri	[Direttore centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia delle Entrate]
Maria Teresa Monteduro	[Dirigente Generale con incarico di consulenza, studio e ricerca, Dipartimento delle Finanze]

IL GRUPPO DI LAVORO OPERATIVO È STATO COSTITUITO DA:

Maurizio Festa	[Agenzia delle Entrate, Direzione OMISE, Responsabile - Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare]
Erika Ghirardo	[Agenzia delle Entrate, Ufficio Statistiche e Studi mercato immobiliare DC OMISE]
Andrea Galardini	[Agenzia delle Entrate, Responsabile - Ufficio del Direttore DC CCPI]
Michele Lizzi	[Agenzia delle Entrate, Ufficio del Direttore DC CCPI]
Paolo Bisegna	[Agenzia delle Entrate, Responsabile - Ufficio Coordinamento e verifiche catastali DC CCPI]
Marco Carotenuto	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VIII]
Giacomo Antonio Di Fazio	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII]
Elena Miola	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII]
Danilo Carullo	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII]
Daniela Tellone	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII]
Marco Manzo	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VII]
Alessandro Modica	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VII]
Paolo Acciari	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio IV]
Paolo Di Caro	[Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio IV]
Fernando Di Nicola	[Dipartimento delle Finanze, Consigliere del Direttore Generale]
Germana Bottone	[Dipartimento delle Finanze, Uffici del Direttore Generale - Ufficio IV]

HANNO COLLABORATO INOLTRE

Claudia Rotunno	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale, Responsabile - Ufficio XII)
Alessandra Pallucci	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale - Ufficio XII)
Vanessa Lo Porto	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale - Ufficio XII)
Marco Piacenti	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale, Responsabile - Ufficio IV)
Maria Andreozzi	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale - Ufficio IV)
Daniela Iossa	(Dipartimento delle finanze, Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale - Ufficio IV)

Si ringraziano le strutture Sogei «Dipartimento Finanze, Equitalia e Demanio» e «Entrate e G.d.F.» per l'elaborazione dei dati e la struttura «Relazioni Istituzionali e Comunicazione» per la realizzazione grafica del presente volume.



PREMESSA	10
1. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI	14
1.1 DATI NAZIONALI	14
1.2 DATI TERRITORIALI	21
APPENDICE STATISTICA	41
2. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO	58
2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E Regioni)	59
2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI	72
2.3 GRANDI CITTÀ	74
2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI	75
APPENDICE STATISTICA	82
3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	88
3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA	89
3.2 COMPOSIZIONE DEL VALORE FISCALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	92
3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	92
3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI	98
3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI	105
3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE	106
3.7 REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI	109
3.8 APPROFONDIMENTO IL MERCATO EUROPEO DELLE LOCAZIONI NEL PERIODO POST-CRISI	114
APPENDICE STATISTICA	123
4. FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA: RECENTI EVOLUZIONI	134
4.1 IL RUOLO DEL SETTORE IMMOBILIARE NEL CONTESTO MACROECONOMICO	135
4.2 IL RUOLO DELLE IMPOSTE IMMOBILIARI NEL DIBATTITO MACROECONOMICO	140
4.3 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI IN ITALIA	143
4.4 EFFETTI DI ALCUNE MISURE DI FISCALITÀ IMMOBILIARE	148
4.5 ALTRE MISURE SULLA FISCALITÀ IMMOBILIARE	157

5. AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO **170**

5.1	AGEVOLAZIONI FISCALI SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA: UN'ANALISI NORMATIVA	170
5.2	ANALISI DESCRITTIVA DELLE DETRAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E DI RISPARMIO ENERGETICO	174
5.3	ANALISI DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI MIRATI ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO	191
5.4	EFFETTI DISTRIBUTIVI DELLE DETRAZIONI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE	196
5.5	VALUTAZIONE DELL'IMPATTO MICROECONOMICO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE	200
5.6	VALUTAZIONE DELL'IMPATTO MACROECONOMICO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI	220

6. NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE **236**

6.1	LE FONTI INFORMATIVE	236
6.2	IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI	243
6.3	APPROFONDIMENTO LE SPESE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	251
6.4	APPROFONDIMENTO LA METOLOGIA DI CALCOLO DELLE IMPOSTE IMMOBILIARI IN ITALIA	252

A.APPENDICE L'INVENTARIO CATASTALE: IL RECUPERO DELLA QUALITÀ DEI DATI AMMINISTRATIVI **256**

A.1	L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA	257
A.2	LE ATTIVITÀ DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLE BANCHE DATI	273
A.3	L'AGGIORNAMENTO DELLA RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI URBANI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE	277
A.4	LE SUPERFICI CATASTALI IN VISURA	281

Allegato 1	QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI	290
Allegato 2	DESCRIZIONE DEGLI UTILIZZI DEGLI IMMOBILI	292



PREMESSA

La pubblicazione biennale «Gli Immobili in Italia» 2017 fa riferimento allo stock immobiliare censito nel 2014 e ai redditi dichiarati per il medesimo anno di imposta e contiene importanti novità sia dal punto di vista teorico che empirico.

Il volume si articola - come di consueto - in capitoli che includono gli aggiornamenti della banca dati immobiliare integrata, le analisi e le evidenze statistiche sulla composizione dello stock immobiliare, sulle caratteristiche socio-economiche dei proprietari e della distribuzione e concentrazione dei redditi e della ricchezza immobiliare e approfondiscono inoltre le tematiche relative ad aspetti di fiscalità immobiliare.

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. Viene introdotta in questa edizione un'importante innovazione metodologica relativa alla stima del valore patrimoniale delle abitazioni. In precedenza, sulla base delle quotazioni OMI, il valore medio stimato per zone omogenee si applicava alla superficie delle abitazioni. In tal modo, tutte le abitazioni della zona OMI avevano lo stesso valore per unità di superficie, poiché non si prendevano in considerazione le altre caratteristiche (qualità del micro intorno, livello di piano, affacci, esposizione, dimensione...). Tali caratteristiche non sono disponibili (a parte il livello di piano) negli archivi catastali, ma si è ritenuto di poter migliorare la stima, per differenziare i valori nell'ambito della stessa zona in funzione dei differenziali delle tariffe d'estimo applicate a ciascuna unità per calcolare la rendita (nella nota metodologica si spiega dettagliatamente la procedura di stima del nuovo indicatore). E' bene sottolineare che l'innovazione metodologica non ha conseguenze rilevanti sulla continuità della serie storica; mentre, si osservano alcune discrepanze a livello disaggregato.

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

In particolare, nel terzo capitolo, si analizza la ricchezza immobiliare dal punto di vista del contribuente; quindi, l'analisi territoriale è condotta non in funzione dell'ubicazione dell'immobile di proprietà, ma della residenza del proprietario. In sintesi, il capitolo si concentra sulla distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari. Un paragrafo, inoltre, è dedicato alla composizione e distribuzione del patrimonio immobiliare dei soggetti diversi dalle persone fisiche. Il capitolo si conclude con un approfondimento in cui si analizza come il prolungato periodo di recessione, conseguente alla crisi finanziaria ed economica, abbia influito sulla distribuzione della popolazione tra proprietari e locatari, nei paesi europei.

Il capitolo 4 tiene conto del dibattito che si è sviluppato intorno alla centralità del ruolo del prezzo delle abitazioni nei modelli di previsione del ciclo economico. Per prevedere in anticipo gli squilibri macroeconomici,

prima che dispieghino i loro effetti sul sistema economico sono stati costruiti indicatori rivelatori degli squilibri interni, utilizzati nella nuova “procedura di sorveglianza e di esecuzione” della Commissione Europea. L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni nei maggiori paesi europei evidenzia una forte correlazione con le performance economiche, in termini di PIL, occupazione, investimenti ed esportazioni, per effetto della sempre maggiore sincronizzazione delle fluttuazioni economiche. Sul versante della tassazione immobiliare e dei suoi riflessi sul mercato immobiliare, sono state inoltre descritte le misure più importanti adottate negli anni recenti ed è stata fornita una valutazione degli effetti da esse prodotti. In particolare, sono stati stimati, attraverso il modello di microsimulazione del Dipartimento delle Finanze, gli effetti distributivi dell'abolizione della TASI sull'abitazione principale e dell'introduzione della «cedolare secca». Di quest'ultima misura fiscale, inoltre, è stata effettuata una stima preliminare dell'impatto in termini di emersione di basi imponibili.

Nell'ottica della valutazione ex-post dell'impatto delle politiche fiscali, il capitolo 5 descrive l'effetto distributivo delle detrazioni per ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica dei fabbricati, il loro effetto in termini di miglioramento del *compliance gap* e, infine, l'effetto complessivo prodotto sul sistema economico, in considerazione della circostanza che gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione sono spesso stati utilizzati sia come misure di sostegno alla domanda di investimenti sia come strumento di contrasto all'evasione fiscale.

Nel rapporto, infine, vi sono due capitoli aggiuntivi: il capitolo 6 è dedicato agli aspetti metodologici, mentre il capitolo 7 si focalizza sul processo di aggiornamento e miglioramento della qualità dei dati amministrativi dell'inventario catastale, con attenzione ai risultati conseguiti e alla creazione del Sistema Integrato del Territorio. Quest'ultimo, infatti, a regime consentirà la piena georeferenziazione dei dati catastali su un modello di navigazione cartografico. Si tratta di attività essenziali e propedeutiche ai fini di una futura ed eventuale riforma del catasto.

Gli aspetti metodologici, l'elaborazione dei dati oggetto del volume e l'*editing* sono curati da SOGEI.

