

# Le compravendite di abitazioni di nuova costruzione. Studio per la produzione di statistiche ufficiali

DI MAURIZIO FESTA\*, ANDREA CARRETTI\*\*, IRENE CESARANO\*\*\*

## 1. Introduzione

In questo studio sono presentati i risultati di una prima analisi condotta sulla base dati delle compravendite immobiliari residenziali, effettuate nel periodo dal 2011 al 2020, finalizzata a verificare la possibilità di integrare la produzione statistica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con i dati relativi alle compravendite di abitazioni di nuova costruzione in Italia. Al momento, infatti, le elaborazioni statistiche sui volumi delle transazioni, sulle dimensioni e sul valore delle abitazioni compravendute, trattano e presentano dati senza che vi sia una distinzione tra abitazioni "nuove" ed "esistenti".

Il perseguimento di tale obiettivo, dovuto alle richieste di informazioni sempre più accurate, dettagliate e tempestive e all'esigenza di poter indagare i fenomeni sociali ed economici del mercato immobiliare, non può ovviamente prescindere dalla ricerca di una soddisfacente definizione e identificazione dell'oggetto "nuova costruzione", necessaria per impostare i parametri di estrazione e di elaborazione statistica dei dati e al fine di separare correttamente le abitazioni nuove da quelle esistenti, e trattarle in modo disaggregato nell'ambito del più ampio universo delle transazioni residenziali.

In estrema sintesi, una volta definito cosa si intende per abitazione<sup>1</sup> di nuova costruzione, occorrerà innanzitutto identificare all'interno delle banche dati a disposizione i criteri di estrazione delle NTN<sup>2</sup>, basandosi sulle informazioni relative sia agli immobili sia ai soggetti intervenuti nella compravendita, e procedere con l'estrazione ed elaborazione delle statistiche in serie storica nel periodo citato.

## 2. Definizione di "nuova costruzione"

La classificazione di un'abitazione come nuova costruzione, in termini di normativa puramente edilizia, è così complessa e controversa che, non di rado, gli operatori del settore si vedono costretti a ricorrere alla giurisprudenza amministrativa di merito per interpretarne correttamente le numerose variabilità.

Nella legislazione italiana<sup>3</sup>, per intervento edilizio, si intende una qualunque opera che modifichi una costruzione già esistente o che conduca alla realizzazione di una nuova costruzione.

Chiaramente questa definizione lascia aperto il campo sia alla ristrutturazione, più o meno radicale (edilizia o urbanistica, tra cui si annovera la sostituzione edilizia integrale di un manufatto esistente con uno diverso rispetto alla preesistenza mediante demolizione e ricostruzione), sia agli interventi di vera e propria trasformazione del suolo da ineditato a edificato.

---

\* M. Festa, Responsabile Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Servizi stimati e Osservatorio del Mercato Immobiliare (DC SEOMI)

\*\* A. Carretti, funzionario Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della DC SEOMI

\*\*\* I. Cesarano, funzionario Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della DC SEOMI

<sup>1</sup> Si precisa che il campo di osservazione delle compravendite di abitazioni comprende tutte le unità immobiliari identificate negli archivi catastali nelle categorie da A/1 ad A/11, con esclusione di quelle censite nella categoria A/10, Uffici.

<sup>2</sup> Numero di transazioni normalizzate, che indica quante unità immobiliari sono state compravendute tenendo conto della quota di proprietà effettivamente trasferita in un atto (es. 0,5 se è stata compravenduta una quota pari alla metà della proprietà di un immobile).

<sup>3</sup> Articolo 3, Testo Unico dell'Edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Anche la tipologia delle procedure richieste per la realizzazione di una “nuova costruzione” è variegata, sia perché la normativa è in continua evoluzione e mutamento a livello nazionale e regionale, sia in quanto non sussistono vincoli cogenti e armonizzati tra le diverse modalità di intervento edilizio, sopra accennati, che porterebbero comunque a realizzare una nuova costruzione<sup>4</sup>. Si aggiunge poi la difficoltà a utilizzare tale informazione perché non sempre acquisita in forma strutturata, ponendo criticità di incrocio con le banche dati degli immobili (Catasto) non sempre superabili.

La definizione procedimentale “edilizia”, connessa quindi alle relative pratiche amministrative, pur non essendo percorribile direttamente per identificare, e quindi trattare separatamente, le nuove abitazioni da quelle esistenti, fornisce tuttavia delle utili indicazioni per escludere anche l'utilizzo della fonte catastale, qualora si intendesse cogliere le nuove costruzioni nelle variazioni dello *stock* abitativo. Con tale criterio di selezione verrebbero infatti escluse tutte quelle unità immobiliari (e anche interi complessi immobiliari) che, a seguito di ristrutturazione edilizia considerata “leggera” (seppur integrale in termini di impianti, finiture, strutture, etc.) non darebbero luogo a ulteriori e diversi identificativi catastali sebbene dal punto di vista commerciale siano del tutto assimilabili a nuove abitazioni, interventi fra l'altro che costituiscono un settore di mercato oggi molto diffuso.

Le citate difficoltà nel definire validi criteri di selezione, basati sulle peculiarità edilizie e catastali, per identificare le abitazioni di nuova costruzione nelle banche dati disponibili per le analisi delle compravendite immobiliari, hanno condotto ad esplorare criteri di selezione che considerano gli aspetti fiscali delle compravendite, in relazione ai quali le informazioni disponibili possono supportare, con accettabile approssimazione, una selezione dell'insieme di interesse.

### **3. Aspetti fiscali nelle transazioni di abitazioni di nuova costruzione**

Con riferimento alla cessione di fabbricati ad uso abitativo da parte di persone giuridiche ed in particolare dalle imprese, si applica l'IVA obbligatoriamente alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati se l'atto di trascrizione avviene entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento di ristrutturazione, oppure facoltativamente dopo i cinque anni, nel solo caso in cui il venditore scelga di assoggettare l'operazione a IVA (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

Le differenti casistiche della tassazione, tutte basate sul presupposto che l'acquirente sia una persona fisica, sono schematizzate nel Prospetto 1 e nel Prospetto 2.

---

<sup>4</sup> Un esempio è la possibilità di procedere in taluni casi con Permesso di costruire ovvero tramite la cosiddetta super DIA.

### Prospetto 1

1		CEDENTE							
ACQUIRENTE (Persona Fisica)		IMPRESA DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE							
		A) ATTO ENTRO 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE LAVORI				B) ATTO DOPO 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE LAVORI			
		IVA	SI	VARIABILE	1° CASA	4%	IVA	OPZIONE:	SI
			ALTRO	10%					
			LUSO*	22%					
		IMP. IPOTECARIA	FISSA	200,00 €					
		IMP. CATASTALE	FISSA	200,00 €					
		IMP. REGISTRO	FISSA	200,00 €	IVA	OPZIONE:	NO	ESENTE	
		* Ai fini dell'individuazione della case di abitazione 'non di lusso' cui si applicano le agevolazioni 'prima casa', continuano a rilevare i criteri dettati dal DM 2 agosto 1969, a prescindere dalla categoria catastale.			IMP. IPOTECARIA	FISSA	50,00 €		
					IMP. CATASTALE	FISSA	50,00 €		
					IMP. REGISTRO	VARIABILE	1° CASA	2%	
							ALTRO	9%	

### Prospetto 2

2		CEDENTE					
ACQUIRENTE (Persona Fisica)		C) IMP. NON DI COSTRUZIONE O RISTRUTT.			D) PERSONA FISICA		
		ATTO SIA PRIMA CHE DOPO 5 ANNI DALL'U.L.			ATTO SIA PRIMA CHE DOPO 5 ANNI DALL'U.L.		
		IVA			NO	IVA	
IMP. IPOTECARIA	FISSA	50,00 €		IMP. IPOTECARIA	FISSA	50,00 €	
IMP. CATASTALE	FISSA	50,00 €		IMP. CATASTALE	FISSA	50,00 €	
IMP. REGISTRO	VARIABILE	1° CASA**	2%	IMP. REGISTRO	VARIABILE	1° CASA**	2%
	(Imposta minima 1.000 €)	ALTRO	9%		(Imposta minima 1.000 €)	ALTRO	9%
	** Agevolazione prevista per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis art.1 del Dpr 131 del 1986 , applicabile quindi solo su immobili da A2 ad A7.				** Agevolazione prevista per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis art.1 del Dpr 131 del 1986 , applicabile quindi solo su immobili da A2 ad A7.		

Osservando il trattamento fiscale riservato alle compravendite, e tralasciando le imposte ipotecarie e catastali, si nota come le sole transazioni in cui è presente l'applicazione dell'IVA siano quelle identificate nel Prospetto 1, in cui la parte cedente l'immobile è un'impresa di costruzione o di ristrutturazione e l'acquirente una persona fisica, con le due casistiche:

- stipula dell'atto di compravendita entro i cinque anni dall'ultimazione dei lavori – IVA variabile e sempre dovuta, registro in misura fissa;
- stipula dell'atto di compravendita dopo i cinque anni dall'ultimazione dei lavori – alternativa su base opzionale di IVA o registro, imposte entrambe variabili (aliquote IVA come nel caso precedente).

I casi riportati invece nel Prospetto 2, quando cioè la parte cedente è un'impresa non impegnata nel settore delle costruzioni e/o delle ristrutturazioni e prescindendo dalla collocazione temporale dell'atto di trascrizione (ad esempio un'immobiliare o una ditta che liquida un bene patrimoniale) oppure una persona fisica, non sono assoggettati al versamento dell'IVA ma solo dell'imposta di registro con aliquote variabili.

Ai fini di questo studio è del tutto evidente che sono proprio i casi riportati nel Prospetto 1 quelli su cui si può concentrare l'attenzione, essendo proprio le compravendite effettuate da persone fisiche che acquistano da

un'impresa di costruzione e/o ristrutturazione quelle in cui, con maggior probabilità, l'oggetto della transazione è proprio un'abitazione nuova, o comunque da considerarsi pari al nuovo.

Tali compravendite possono essere identificabili nella base dati utilizzata attraverso l'informazione sul regime d'imposta applicato alla transazione (IVA nel caso d'interesse).

Si passa quindi ad analizzare le differenti casistiche della tassazione basate sul presupposto che l'acquirente sia una persona giuridica (ditta, impresa) schematizzate nel Prospetto 3 e nel Prospetto 4.

**Prospetto 3**

3	CEDENTE							
	PERSONA FISICA				IMP. NON DI COSTRUZIONE O RISTRUTT.			
	E) NON AGEVOLATO				F) ATTO SIA PRIMA CHE DOPO 5 ANNI DALL'U.L.			
ACQUIRENTE (Impresa)	IVA			NO	IVA			NO
	IMP. IPOTECARIA	FISSA		50,00 €	IMP. IPOTECARIA	FISSA		50,00 €
	IMP. CATASTALE	FISSA		50,00 €	IMP. CATASTALE	FISSA		50,00 €
	IMP. REGISTRO	VARIABILE	ALTRO	9%	IMP. REGISTRO	VARIABILE	ALTRO	9%
	(Imposta minima 1.000 €)				(Imposta minima 1.000 €)			

**Prospetto 4**

4	CEDENTE								
	IMPRESA DI COSTRUZIONE O RISTRUTT.				IMPRESA DI COSTRUZIONE O RISTRUTT.				
	G) ATTO ENTRO 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE LAVORI				H) ATTO DOPO 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE LAVORI				
ACQUIRENTE (Impresa)	IVA	SI	VARIABILE	ALTRO	10%	IVA	OPZIONE:	SI	VARIAB.
				LUSO*	22%			ALTRO	10%
	IMP. IPOTECARIA		FISSA		200,00 €			LUSO*	22%
	IMP. CATASTALE		FISSA		200,00 €	IMP. IPOTECARIA	FISSA		200,00 €
	IMP. REGISTRO		FISSA		200,00 €	IMP. CATASTALE	FISSA		200,00 €
						IMP. REGISTRO	FISSA		200,00 €
						IVA	OPZIONE:	NO	ESENTE
						IMP. IPOTECARIA	FISSA		50,00 €
						IMP. CATASTALE	FISSA		50,00 €
						IMP. REGISTRO	VARIABILE	ALTRO	9%

\* Ai fini dell'individuazione della case di abitazione 'non di lusso' cui si applicano le agevolazioni 'prima casa', continuano a rilevare i criteri dettati dal DM 2 agosto 1969, a prescindere dalla categoria catastale.

Si può notare come le sole transazioni in cui è presente l'applicazione dell'IVA siano quelle identificate nel Prospetto 4, in cui la parte cedente l'immobile è un'impresa di costruzione o di ristrutturazione, e l'acquirente un'impresa, con le due casistiche:

- stipula dell'atto di compravendita entro i cinque anni dall'ultimazione dei lavori – IVA variabile e sempre dovuta, registro in misura fissa;
- stipula dell'atto di compravendita dopo i cinque anni dall'ultimazione dei lavori – alternatività su base opzionale di IVA o registro, imposte entrambe variabili (aliquote IVA come nel caso G).

Per selezionare quindi le transazioni in cui l'oggetto può essere considerato una "nuova costruzione", si è proceduto mediante la selezione, all'interno del più generale *database* delle compravendite immobiliari, solo di

quelle in cui nell'atto di compravendita è presente contemporaneamente un acquirente persona fisica (caso "A") o giuridica (caso "G") e la parte cedente è sempre una persona giuridica (casi "A" e "G"). Tale criterio di selezione, basato sul trattamento IVA dell'atto di trascrizione, non può però garantire la trattazione della totalità delle casistiche in cui si perviene alla stipula dopo cinque anni dall'ultimazione lavori (casistiche "B" e "H") proprio in virtù dell'opzionalità dell'imposizione IVA.

#### 4. Base dati e criteri metodologici adottati

Come si è già detto, i dati elaborati in questo studio risiedono nella Base dati delle compravendite immobiliari, già utilizzata dall'OMI nella produzione delle statistiche diffuse periodicamente per il settore immobiliare<sup>5</sup>.

Tale base dati, di fonte amministrativa, è costruita con l'incrocio degli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, delle note di registrazione degli stessi atti e degli archivi censuari del Catasto edilizio urbano. La chiave di incrocio è costituita dall'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Nel Prospetto 5 si riportano le fonti dell'informazione per ciascuna variabile elaborata.

Nel *database* relativo agli atti sono stati selezionate, per le analisi, le sole tipologie di atto riportate e descritte nello schema semplificato esposto nel Prospetto 6

Prospetto 5

<b>Archivio</b>	<b>Informazione acquisite</b>
Note di trascrizione	<ul style="list-style-type: none"> <li>– data atto</li> <li>– identificativo catastale u.i.u.</li> <li>– diritto trasferito (01/01s)<sup>6</sup></li> <li>– quota trasferita</li> <li>– natura</li> <li>– tipologia soggetti a favore e contro (PF/ PNF)</li> </ul>
Dati censuari catasto edilizio urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>– categoria catastale</li> <li>– localizzazione</li> </ul>
<b>Note di registrazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>prezzo</b></li> <li>– <b>imponibile</b></li> <li>– <b>regime fiscale (IVA/registro)</b></li> </ul>

<sup>5</sup> Per ogni approfondimento si veda la Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

<sup>6</sup> Titoli relativi ai codici diritto 01 – proprietà e 01S – proprietà superficaria.

### Prospetto 6

<b>Acronimo</b>	<b>Tipo atto</b>	<b>Combinazione di immobili compravenduti nell'atto</b>
RES	Atto Residenziale	<ul style="list-style-type: none"> <li>una sola unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinata con terreni e al massimo tre pertinenze.</li> </ul>
RES PLUS	Atto Residenziale plurimo	<ul style="list-style-type: none"> <li>più di una unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinate con terreni e pertinenze;</li> <li>una unità immobiliare del settore RES, eventualmente combinata con terreni e più di tre pertinenze.</li> </ul>
<b>MISTO RES</b>	<b>Atto Misto con residenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>combinazione di unità immobiliari con almeno un'unità del settore RES ed eventualmente combinate con terreni e pertinenze.</b></li> </ul>

È necessario, tuttavia, tenere presente che non si dispone, nella base dati, per tutti gli atti di compravendita, della relativa nota di registrazione dalla quale desumere le informazioni corrispondenti; non si riescono a incrociare, cioè, tutte le note di trascrizione degli atti di compravendita con le corrispondenti note del registro; ciò accade mediamente per il 12% circa degli atti trascritti in un anno, principalmente quando si trattano atti multi negozio<sup>7</sup>. Per questo motivo, per le elaborazioni che riguardano i dati provenienti dalla nota di registrazione e/o nota di trascrizione si prenderanno in considerazione le sole compravendite per le quali è stato possibile l'incrocio tra le diverse fonti di informazione.

Per l'approfondimento relativo alla misurazione dell'ammontare monetario dichiarato delle compravendite immobiliari, è necessario altresì considerare che in un atto di compravendita possono essere scambiati più immobili, di natura e tipologia diversa, e il prezzo dichiarato nell'atto si riferisce ordinariamente al complesso degli immobili acquistati, e che, inoltre, è necessario depurare la base dati di eventuali errori di compilazione della nota di trascrizione.

In questi casi si è fatto riferimento al VMD (Valore Monetario Dichiarato<sup>8</sup>), per il cui calcolo si utilizzano il prezzo o valore imponibile effettivamente dichiarato nell'atto, nel caso in cui i dati siano disponibili ed utilizzabili; nei casi, invece, in cui si rende necessaria una stima di tali prezzi (perché non riferibili alle sole abitazioni e relative pertinenze presenti in atto, o perché assenti o anomali) si fa ricorso alle seguenti misure:

- il VSM<sub>c</sub>, ovvero una stima del corrispettivo monetario della compravendita fondata sul VSM<sup>9</sup>, quando il PREZZO o l'IMPONIBILE sono riferiti o a un complesso di unità immobiliari, tra cui immobili non residenziali (negli atti denominati MISTO RES), ovvero sono assenti o anomali;

<sup>7</sup> Bisogna, infatti, tener conto che in un unico atto possono intervenire diversi soggetti ed essere negoziati beni o diritti sottoposti a differenti regimi di tassazione. In un atto di compravendita vi possono, cioè, essere più «disposizioni» intendendosi per «disposizione» una convenzione negoziale suscettibile di produrre effetti giuridici valutabili autonomamente ai fini dell'imposizione fiscale.

<sup>8</sup> Il VMD è un parametro per la misura dell'ammontare monetario delle compravendite immobiliari, nel settore residenziale, rilevato sulla base dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita nei quali sono state scambiate abitazioni (e relative pertinenze), così come risultanti dalle note di registrazione delle transazioni. Per ogni approfondimento si veda Nota metodologica Compravendite immobiliari – Statistiche OMI disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

<sup>9</sup> Il VSM (Valore Stimato di Mercato) rappresenta una stima del valore di ciascun immobile basata sulle quotazioni medie determinate dall'OMI, ridistribuite secondo il classamento catastale dell'unità immobiliare, in modo tale da tenere in conto le sue caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Questo viene corretto in VSM<sub>c</sub> applicando un coefficiente correttivo pari al rapporto medio tra prezzi dichiarati e VSM calcolati, aggregati per area territoriale. Per i criteri metodologici applicati per il calcolo del VSM si faccia riferimento alla Nota metodologica in Immobili in Italia - edizione 2019, pp. 215-218, disponibile al link: IMMOBILI IN ITALIA - 2019 CAPITOLO 7

- il  $VMD_m$ , prodotto ottenuto moltiplicando la superficie delle abitazioni compravendute per il VMD medio per unità di superficie (derivato da PREZZI e IMPONIBILI), quando, nei casi residui, non è disponibile nessuna delle variabili fin qui citate<sup>10</sup>.

La produzione delle statistiche relativa alle abitazioni di nuova costruzione compravendute si è quindi basata, con riferimento al periodo tra il 2011 e il 2020, sulle seguenti caratteristiche degli atti traslativi:

- atti di compravendita in cui sono state trasferite abitazioni, con eventuali relative pertinenze;
- atti di compravendita in cui le parti cedenti sono esclusivamente soggetti PNF;
- atti di compravendita in cui il regime di tassazione è IVA (solo per la quota di atti incrociati con le informazioni dell'archivio del registro).

In questa analisi, come già accennato, si prendono in considerazione dati provenienti da archivi amministrativi, naturalmente soggetti a problematiche relative alla presenza di dati errati, anomali o assenti, per la cui elaborazione sono opportune preventive operazioni di verifica ed individuazione di casistiche che potrebbero condurre a inesattezze sulla corretta interpretazione dei risultati statistici.

## 5. Elaborazioni e prime analisi statistiche

### 5.1. Dati relativi al numero di transazioni (NTN)

Sono state innanzitutto calcolate le abitazioni di nuova costruzione compravendute, elaborate per gli atti le cui note di trascrizioni sono state incrociate con le note di registro, ed eseguita la stima del totale annuo di tali abitazioni, ottenuta rapportando gli atti relativi ad immobili di cui si hanno a disposizione tutti i dati utili per effettuarne la selezione (quelli per i quali, cioè, è stato possibile incrociare le note di trascrizione in conservatoria con le corrispondenti note di registrazione<sup>11</sup>) alla totalità delle unità compravendute.

In Tabella 1 sono riportati il numero stimato, in termini di NTN, di compravendite di nuove costruzioni e di abitazioni esistenti. Il grafico in Figura 1 sintetizza in quali quote, in termini di NTN, si ripartiscono le compravendite di abitazioni nei due segmenti, nelle dieci annualità analizzate.

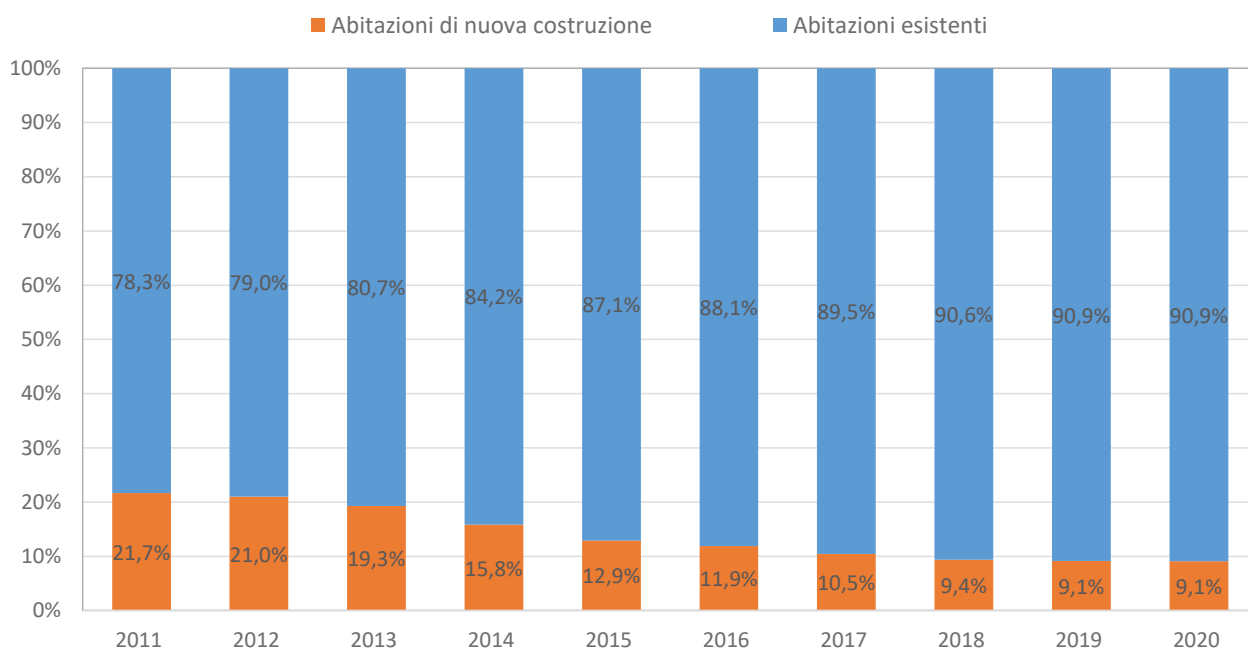
**Tabella 1: Compravendite di abitazioni di nuova costruzione e di abitazioni esistenti – 2011-2020 – stima (migliaia)**

Compravendite abitazioni NTN (migliaia)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Abitazioni di nuova costruzione (stima)	125	90	75	64	56	62	57	54	55	51
Abitazioni esistenti (stima)	451	338	314	342	380	456	486	525	549	507
Totale NTN abitazioni	576	428	389	406	436	517	543	579	604	558

<sup>10</sup> Per approfondimenti si riporta alla sezione dedicata della nota metodologica citata in nota 1.

<sup>11</sup> L'incrocio è stato effettuato per gli atti di compravendita di abitazioni situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 166 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

**Figura 1: Distribuzione NTN abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti compravendute nel periodo 2011-2020**

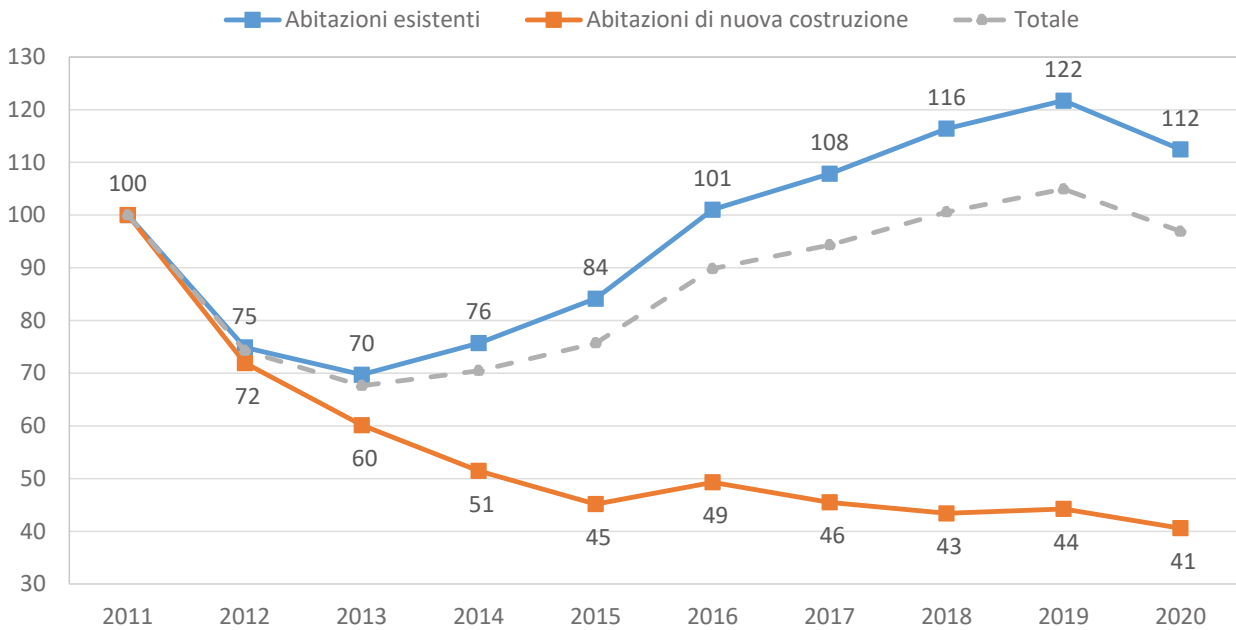


Confrontando ora gli andamenti nel tempo delle compravendite di nuove costruzioni, sulla base dei dati stimati rapportati all'universo delle transazioni di abitazioni, con la totalità delle compravendite di abitazioni esistenti, sia incrociate che non incrociate con le note di registrazione, si ottengono le risultanze rappresentate nel grafico di Figura 2 in termini di indice (2011 = 100) e nel grafico in Figura 3 che riporta la variazione annuale delle compravendite dei due segmenti.

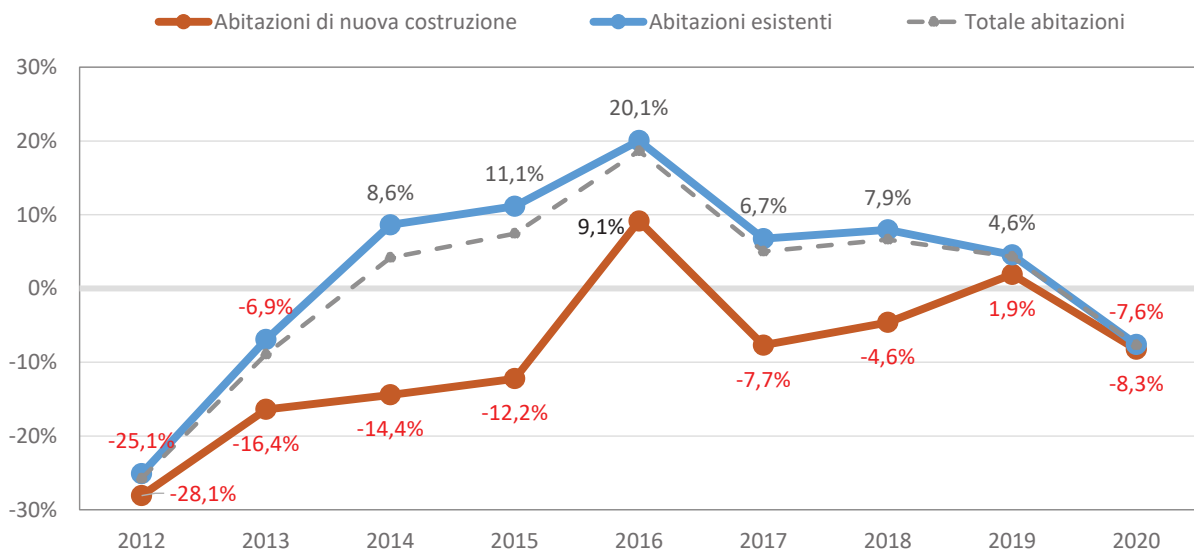
È evidente che l'andamento delle compravendite di abitazioni di nuova costruzione a partire dal 2013 risulta in controtendenza rispetto alla costante crescita, fino al 2019, delle NTN riferite alle abitazioni esistenti. Nel 2020 entrambi i segmenti di mercato subiscono un calo, dovuto sostanzialmente allo *shock* economico conseguente alla ben nota emergenza sanitaria.



**Figura 2: Indice NTN abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti (2011=100) – 2011-2020**



**Figura 3: Variazione percentuale annua NTN Abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti – 2011-2020**



## 5.2. I valori monetari dichiarati (VMD) nelle compravendite di abitazioni di nuova costruzione

In modo del tutto analogo a quanto già effettuato per il numero di abitazioni compravendute, in termini di NTN, è stato elaborato il valore monetario dichiarato (VMD<sup>12</sup>) al fine di aggiungere all'analisi l'informazione sull'ammontare economico dei due segmenti di mercato.

In Tabella 2 sono presentati i valori monetari dichiarati stimati per i due segmenti analizzati e nel grafico di Figura 4 viene evidenziata la distribuzione, dal 2011 al 2020, del VMD calcolato per le compravendite di abitazioni di nuova costruzione e per le abitazioni esistenti. I valori indicati rappresentano una stima, ricavata rapportando il valore monetario complessivo relativo ad immobili di cui si hanno a disposizione tutti i dati utili per effettuare la selezione (incrocio nota di trascrizione con nota di registro) alla totalità del valore delle compravendite.

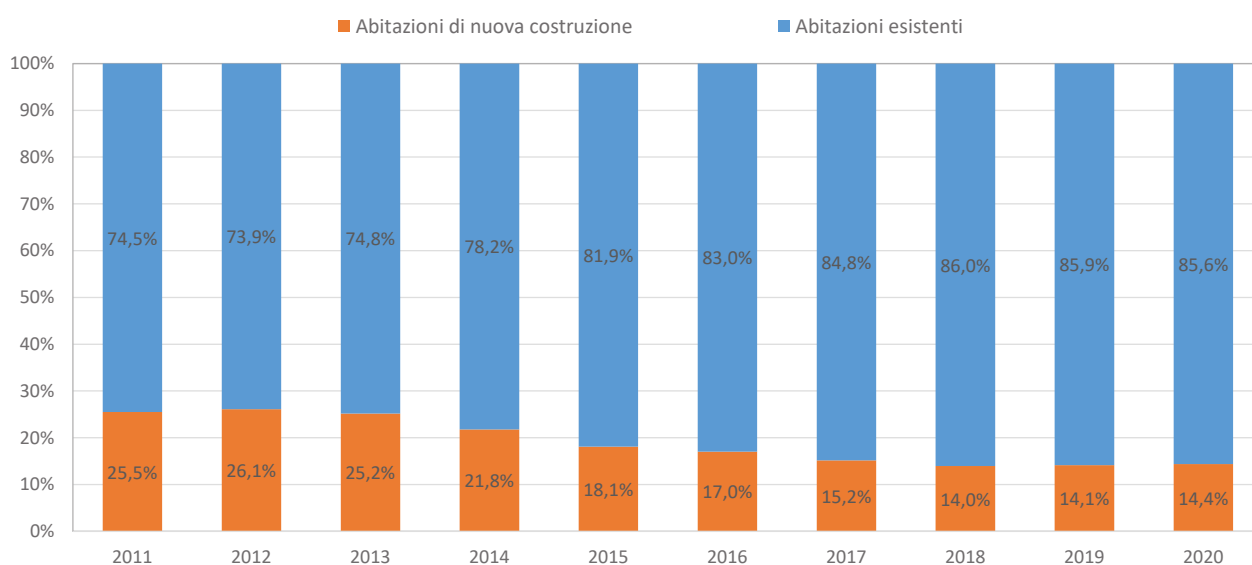
Risulta evidente quanto sia più elevata l'incidenza delle compravendite di abitazioni "nuove" quando misurata in termini di valore economico rispetto al numero di unità compravendute, rimanendo molto simili gli andamenti nella serie storica del VMD e del NTN. Tale aspetto sarà approfondito nel paragrafo successivo.

Nei grafici in Figura 5 e in Figura 6 sono riportati gli andamenti, in termini di indice (2011 =100) e di variazione annua, del VMD per le abitazioni nuove ed esistenti compravendute nel periodo 2011-2020. Anche in questo caso, come già visto per l'NTN, il mercato delle abitazioni "nuove" si differenzia da quello delle "esistenti" in tutto il periodo, raggiungendo nel 2020, le prime un valore dimezzato, le seconde un valore poco distante dall'anno base.

**Tabella 2: Compravendite di abitazioni di nuova costruzione e di abitazioni esistenti – stima VMD (miliardi di euro)**

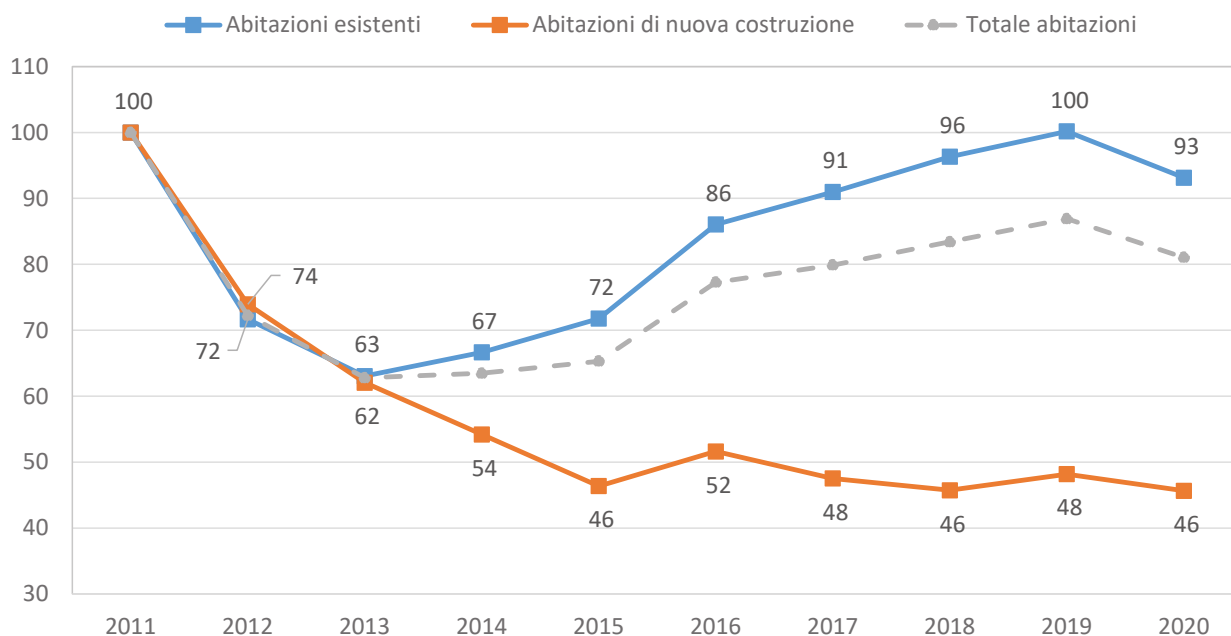
Compravendite abitazioni VMD (miliardi di euro)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Abitazioni di nuova costruzione (stima)	26	19	16	14	12	14	12	12	13	12
Abitazioni esistenti (stima)	77	55	48	51	55	66	70	74	77	71
Totale VMD abitazioni	103	74	65	65	67	80	82	86	89	83

**Figura 4: Distribuzione VMD abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti compravendute nel periodo 2011-2020**

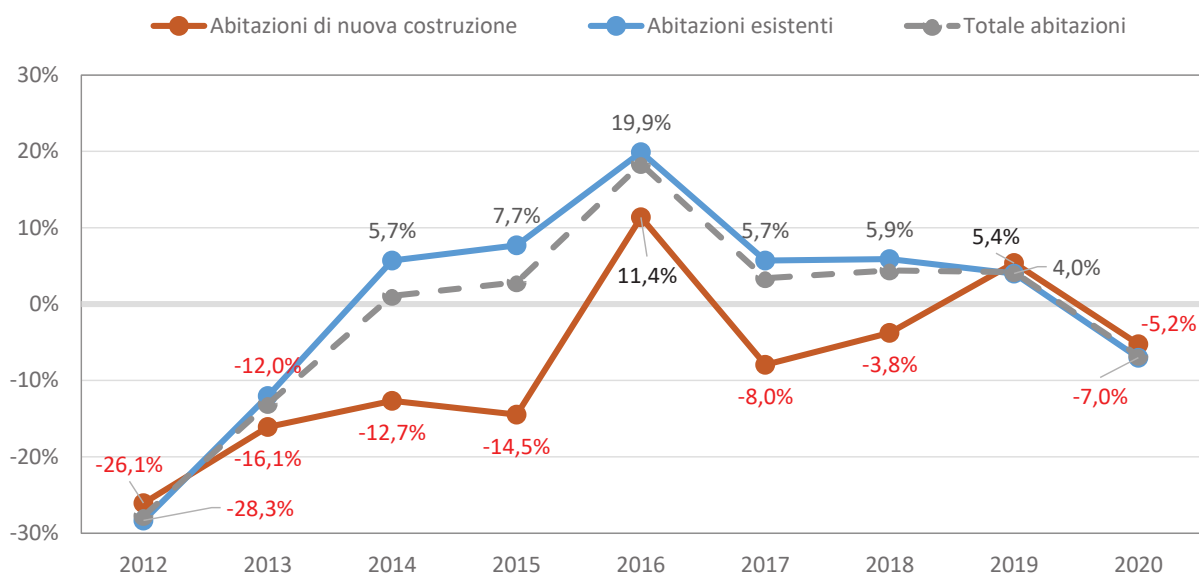


<sup>12</sup> Si veda nota 8.

**Figura 5: Indice VMD abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti (2011=100) – 2011-2020**



**Figura 6: Variazione percentuale annua VMD Abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti – 2011-2020**



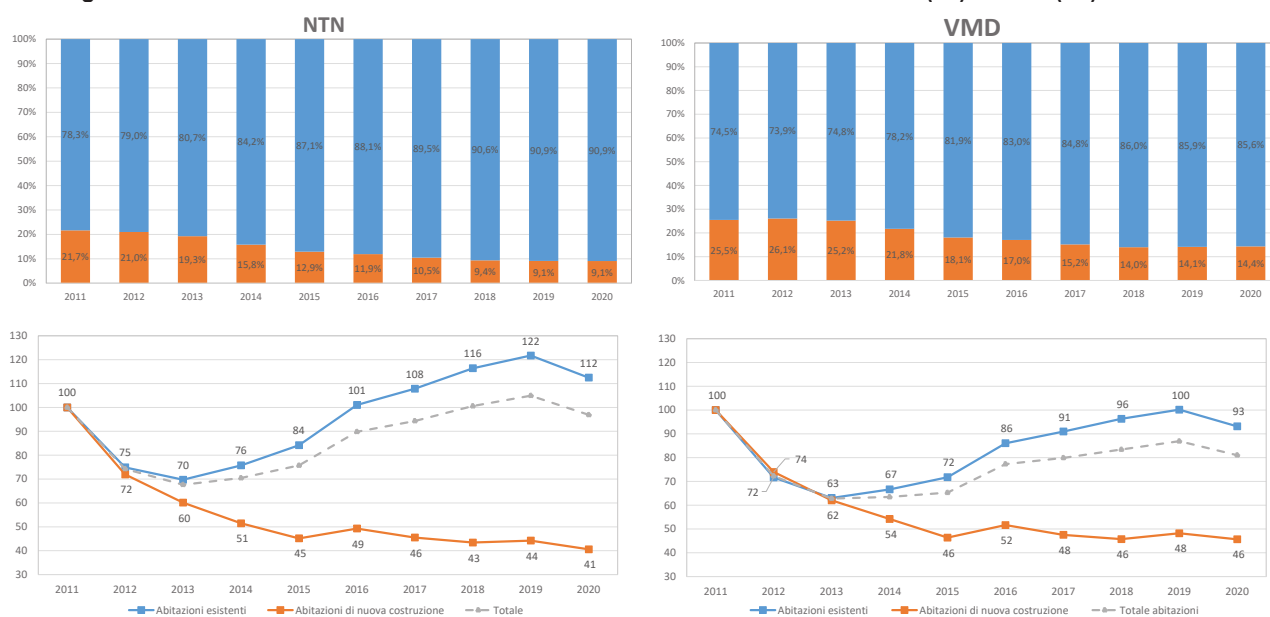
### 5.3. Incidenza delle compravendite di abitazioni di nuova costruzione (NTN e VMD)

Per consentire un'analisi comparata dei due segmenti di mercato delle abitazioni, sono stati riportati, in Figura 7, i grafici degli andamenti, già rappresentati nei precedenti paragrafi, in termini di numerosità delle unità compravendute e in termini di valore monetario dichiarato afferente le compravendite.

I primi due grafici, che mostrano la quota percentuale dei due segmenti sul totale delle compravendite di abitazioni, evidenziano che l'incidenza di abitazioni di nuova costruzione, seppur mantenendo un analogo andamento nel periodo esaminato, è sempre superiore se misurata in termini di ammontare monetario delle compravendite rispetto al numero di abitazioni compravendute di tale segmento, in ragione di un ordinario maggior valore per unità di superficie di un'abitazione di nuova costruzione rispetto ad una esistente<sup>13</sup>. Tale differenza si mantiene nel periodo intorno ai 5 punti percentuali, minima nel 2011 (3,8 punti percentuali) e massima nel 2014 (quasi 6 punti percentuali).

In termini di indice, le compravendite di nuova costruzione non presentano sostanziali differenze negli andamenti del NTN e del VMD e le due serie storiche sono quasi sovrapponibili, rimanendo il calo nel periodo meno accentuato se misurato in valore economico (indice VMD 2020 = 46; indice NTN 2020 = 41). Per le abitazioni esistenti, di contro, l'andamento dell'indice NTN, soprattutto in fase di crescita, registra variazioni più accentuate rispetto all'indice VMD. In entrambi i casi è possibile affermare che ciò è una conseguenza dei prezzi in discesa dal 2012 delle case esistenti e della miglior tenuta di quelli delle abitazioni nuove<sup>14</sup>.

Figura 7: Abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti – indici NTN (sx) e VMD (dx) a confronto

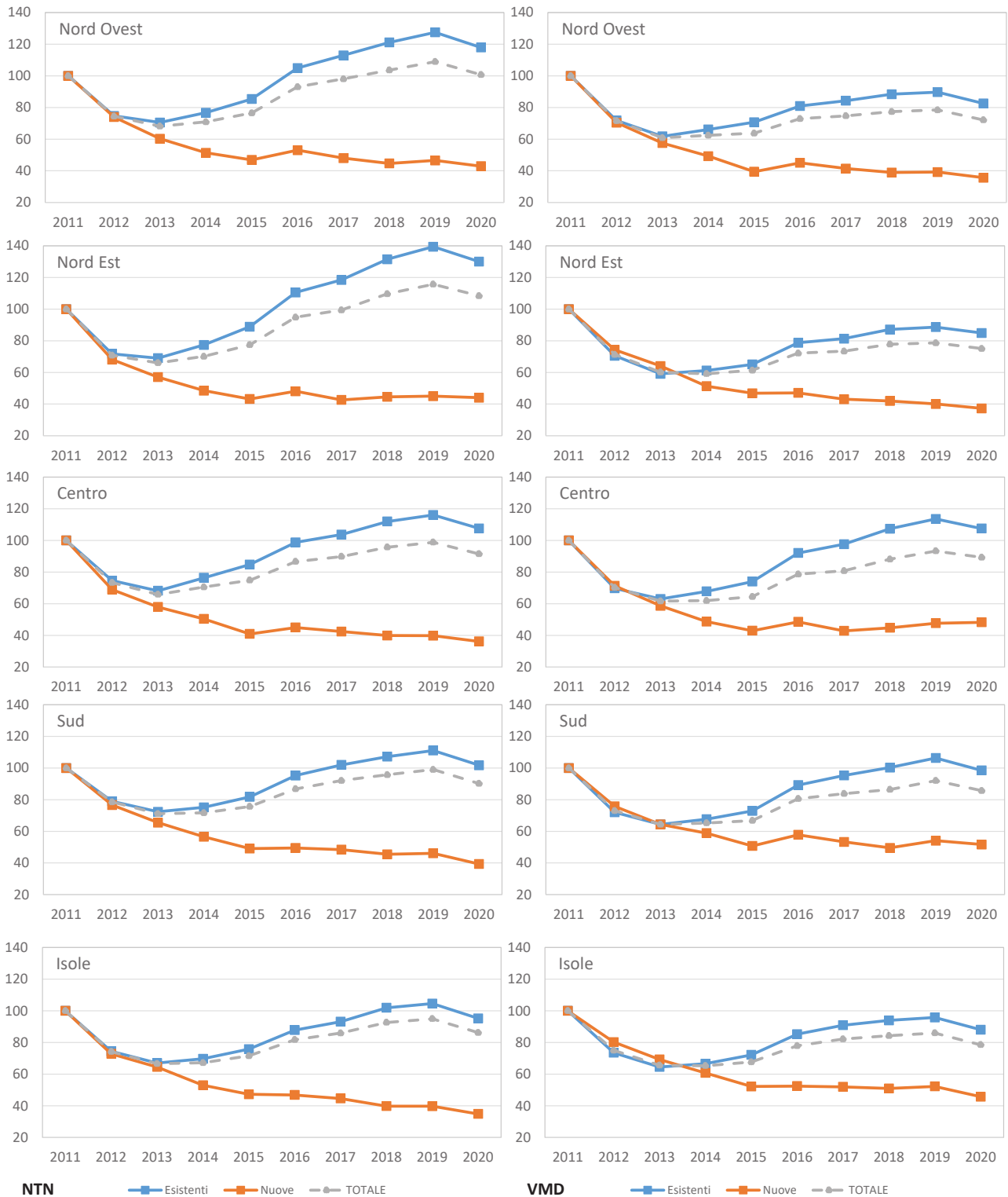


Sono stati elaborati i dati dei due segmenti di mercato delle abitazioni anche nel dettaglio delle aree territoriali, i cui risultati, in termini di indici NTN e VMD, sono rappresentati nei grafici in Figura 8.

<sup>13</sup> Ovviamente nell'ipotesi che non sia molto distante la distribuzione delle abitazioni compravendute nuove ed esistenti in termini dimensionali.

<sup>14</sup> Secondo l'indice IPAB, i prezzi delle abitazioni esistenti sono stati in costante discesa dal 2012, con poche eccezioni. Le abitazioni nuove, nello stesso periodo, hanno mostrato una migliore tenuta dei prezzi, con alcune variazioni congiunturali positive. (<https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>)

**Figura 8: Abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti  
indici NTN (sx) e VMD (dx) a confronto nelle aree territoriali**



## 6. Brevi conclusioni

L'analisi dei *database* descritti in dettaglio nel paragrafo 4 ha consentito un'esplorazione ad ampio raggio e in serie storica dell'intero mercato delle abitazioni, distinguendo il segmento delle abitazioni di nuova costruzione da quelle esistenti. Pur con le cautele di cui si è parlato diffusamente, si è scelto di valorizzare le informazioni provenienti dal registro, per operare una classificazione preliminare tra i due segmenti.

Tutti gli studi sulle dinamiche del mercato immobiliare hanno come criticità comune quella di far coincidere il dato di interesse con quello grezzo, estratto dagli archivi amministrativi citati. Come si è visto, in ciascun caso è necessario un opportuno trattamento preventivo dei dati per permettere di rilevare con la maggiore precisione possibile le unità di interesse statistico. Anche nel caso in esame, per individuare ed estrarre tra le unità residenziali compravendute quelle di nuova costruzione si è fatto riferimento alle norme, al regime fiscale a cui sono sottoposte le compravendite e alla natura dei soggetti contraenti. Il metodo proposto ha consentito di estrapolare sia il numero delle unità transate sia il valore monetario dichiarato in ogni annualità nel periodo 2011-2020 per le nuove abitazioni e per quelle già esistenti, evidenziando i due diversi andamenti dei due segmenti di mercato.

La breve analisi condotta in questo studio permette di ottenere una misura credibile della quota di nuove abitazioni compravendute rispetto al totale delle transazioni, potenzialmente oggetto di futuri approfondimenti legati agli usuali parametri analizzati per le compravendite immobiliari, quali le superfici, la dinamicità del mercato, le compravendite assistite da mutui ipotecari, oltre che a dati territoriali di maggior dettaglio.

L'analisi pone anche le basi per nuovi spunti di riflessione e approfondimenti, tra i quali sicuramente vanno annoverate specifiche analisi sullo *stock* di nuove abitazioni, sui tassi di assorbimento del mercato e sui valori economici legati alla produzione delle abitazioni.

### Bibliografia e sitografia consultata:

Agenzia delle entrate, 2021 - L'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali

OMI – Agenzia delle entrate, 2018 - Nota metodologica Compravendite immobiliari – Statistiche OMI - disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

OMI – Agenzia delle entrate, 2021 –Rapporto immobiliare 2021 – Settore residenziale - disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/rapporti-immobiliari-residenziali>

<https://www.istat.it/it/archivio/prezzi+abitazioni>