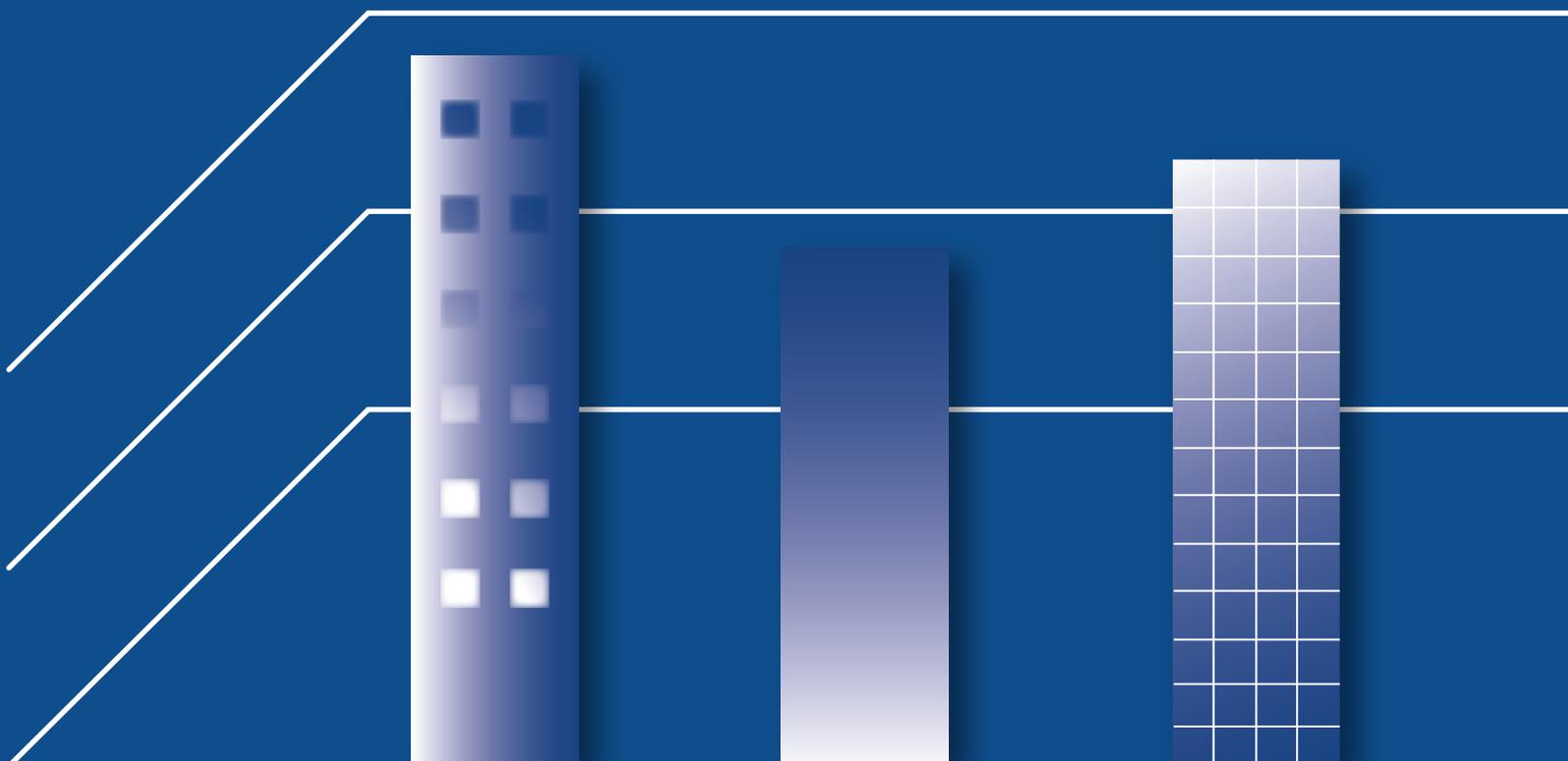


# GLI IMMOBILI IN ITALIA

2023



**RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE**



Dipartimento  
delle Finanze

**agenzia  
entrate**



# **GLI IMMOBILI IN ITALIA**

**RICCHEZZA, REDDITO E FISCALITÀ IMMOBILIARE**



## PREFAZIONE

**Giovanni Spalletta**

*(Direttore Generale delle Finanze)*

Il volume “Gli immobili in Italia”, giunto quest’anno all’ottava edizione, integra gli archivi catastali e le dichiarazioni fiscali al 2020 e aggiorna la banca dati immobiliare che include dettagli sulle caratteristiche degli immobili e dei proprietari, sulla distribuzione e sull’utilizzo del patrimonio immobiliare nel nostro Paese. Questo volume, come i precedenti, contiene importanti approfondimenti in termini di confronti internazionali, di novità fiscali che hanno interessato il settore immobiliare, e propone analisi empiriche sulla domanda delle locazioni in Italia e sulla misura agevolativa del Superbonus 110% valutandone gli effetti sul PIL, sull’occupazione e sulla finanza pubblica.

Ampia rilevanza è stata data all’evoluzione del prelievo sugli immobili e all’impatto del decentramento e dell’autonomia fiscale degli enti locali nei principali Paesi europei. In particolare, sono stati valutati gli effetti della crisi innescata dal Covid-19 sui livelli di spesa e di entrata dei principali Paesi europei e dei provvedimenti agevolativi a favore di soggetti e operatori economici proprietari di immobili operanti nei settori maggiormente colpiti dall’emergenza sanitaria.

Il patrimonio immobiliare in locazione riveste un ruolo assai rilevante sull’attività economica. Un mercato delle locazioni efficiente si riflette sul buon funzionamento del mercato del lavoro. Per valutare questi aspetti, sulla base dei dati acquisiti dall’Agenzia delle Entrate, è stata ricostruita la distribuzione dei canoni di locazione e sono state analizzate le dinamiche recenti delle locazioni di immobili ad uso abitativo per diversi segmenti dei contribuenti. Inoltre, la domanda di immobili in locazione in Italia è stata valutata attraverso un modello econometrico utile a misurare la probabilità di essere affittuario date alcune caratteristiche socio-economiche del locatario stesso e l’efficacia delle politiche di contrasto del disagio abitativo. Il modello conferma lo stretto legame tra reddito e scelte abitative in Italia: le variabili che misurano la capacità reddituale degli individui sono correlate negativamente con la probabilità di possedere a titolo di locazione l’immobile in cui si risiede. Infine, si mostra come le politiche fiscali, quali il regime agevolativo della cedolare secca, e le politiche di intervento diretto nell’offerta di abitazioni (l’Edilizia Residenziale Pubblica) hanno un impatto positivo sul mercato delle locazioni.

Particolare attenzione è stata attribuita in questa edizione all’analisi degli effetti dei bonus edilizi. Negli ultimi decenni, le misure agevolative, che inizialmente erano state indirizzate a incentivare prevalentemente interventi finalizzati all’ammodernamento e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono state estese anche alle spese sostenute per il miglioramento qualitativo degli edifici, sotto il profilo del consumo di energia e della sicurezza sismica. I maggiori e sempre crescenti oneri derivanti dalle misure agevolative hanno tuttavia richiesto nelle ultime Leggi di Bilancio alcune misure in materia di bonus edilizi volte a migliorare il disegno degli strumenti e ad assicurare una coerenza complessiva degli interventi. Tra queste, la graduale riduzione e la convergenza su livelli strutturali e sostenibili delle aliquote del beneficio di alcuni tipi di bonus è stata introdotta

per superare alcuni aspetti distorsivi, tenuto conto che nel caso specifico del Superbonus 110% la misura dell'agevolazione superava il costo dell'intervento sostenuto dal beneficiario. Data la rilevanza quantitativa delle agevolazioni in materia edilizia (ristrutturazione edilizia, riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica, Bonus facciate e Superbonus) e del loro impatto sul bilancio pubblico, ampio rilievo è stato dedicato nel volume di quest'anno all'evoluzione normativa e alle statistiche desumibili dalle dichiarazioni dei redditi sull'utilizzo di ciascuna agevolazione.

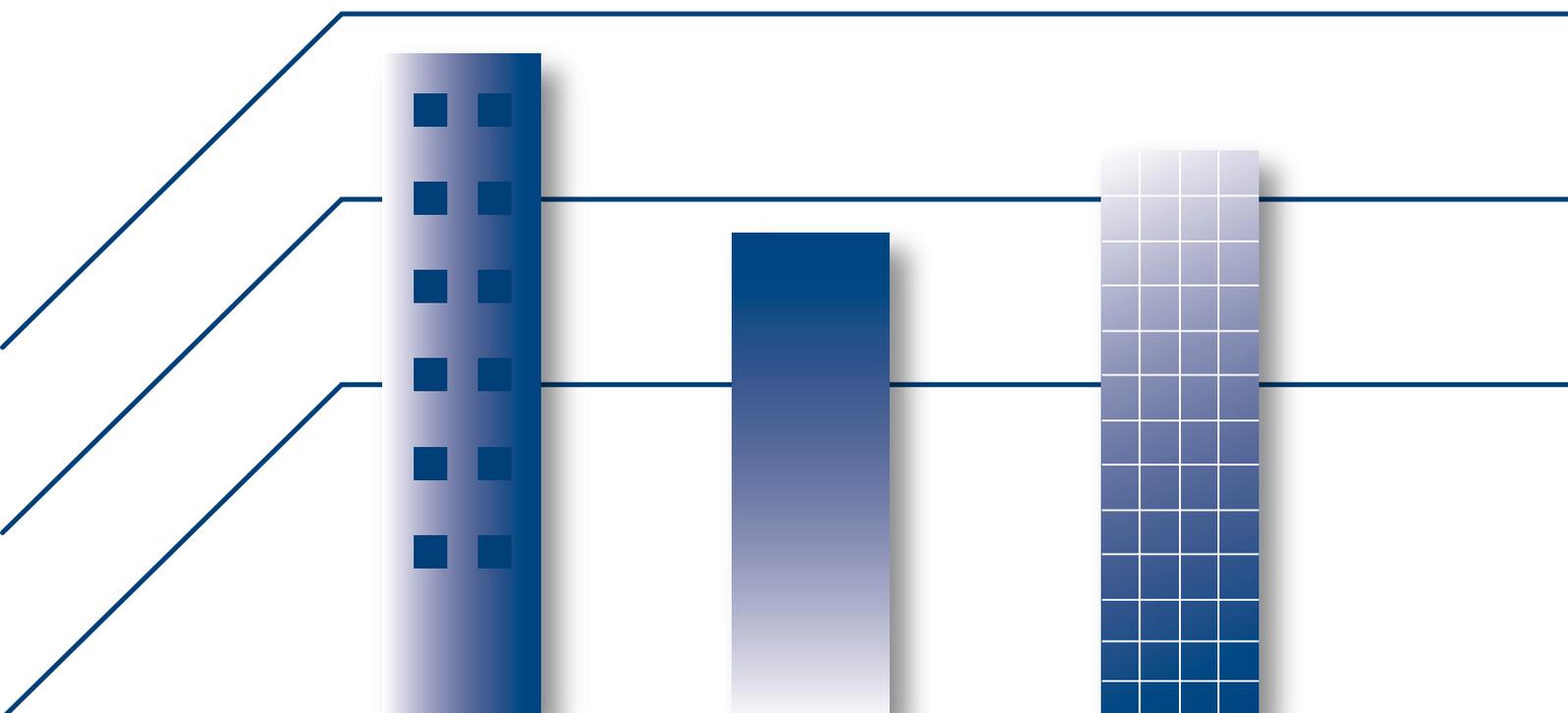
La centralità dei temi indicati per la politica economica e fiscale ha inoltre richiesto di valutare gli effetti macroeconomici sul sistema economico italiano dell'introduzione del cosiddetto "Superbonus 110", anche alla luce di un'analisi costi-benefici. Con il modello di *Computable General Equilibrium* (CGE) sviluppato dal Dipartimento delle Finanze, sono stati simulati gli effetti sul PIL, sull'occupazione e sulla finanza pubblica dell'incentivo.

Le valutazioni indicano che il Superbonus 110 ha contribuito alla crescita registrata negli ultimi anni, in particolare del settore delle costruzioni e delle attività ad esso collegate, mentre gli impatti a livello dell'intera economia sono stati più contenuti. In particolare, il contributo alla crescita economica, in termini di variazione del PIL reale, nel biennio 2021-2022 si collocherebbe intorno a 0,92 punti percentuali. Seppure larga parte degli investimenti che hanno beneficiato del Superbonus non si sarebbero verificati in assenza dell'incentivo, va comunque ricordato che, anche tenendo conto delle imposte e dei contributi sociali versati a fronte dell'aumento dell'attività del settore, gli oneri della misura per il bilancio pubblico restano comunque ingenti.

Gli studiosi e gli operatori del settore troveranno nelle pagine di questa edizione molti altri spunti per analisi nel campo economico e sociale e mi auguro che le evidenze presentate siano utili per una valutazione complessiva e prospettica delle politiche adottate sul mercato immobiliare.

Come negli scorsi anni la pubblicazione del volume "Gli Immobili in Italia" è frutto della sinergia tra il Dipartimento delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, con la preziosa collaborazione del partner tecnologico SOGEL. Agli esperti dell'Amministrazione finanziaria e ai tecnici che hanno dato il loro contributo alla predisposizione di questa edizione va il mio personale e sincero ringraziamento.

Giovanni Spalletta





## PRESENTAZIONE

**Ernesto Maria Ruffini**

*(Direttore dell'Agenzia delle Entrate)*

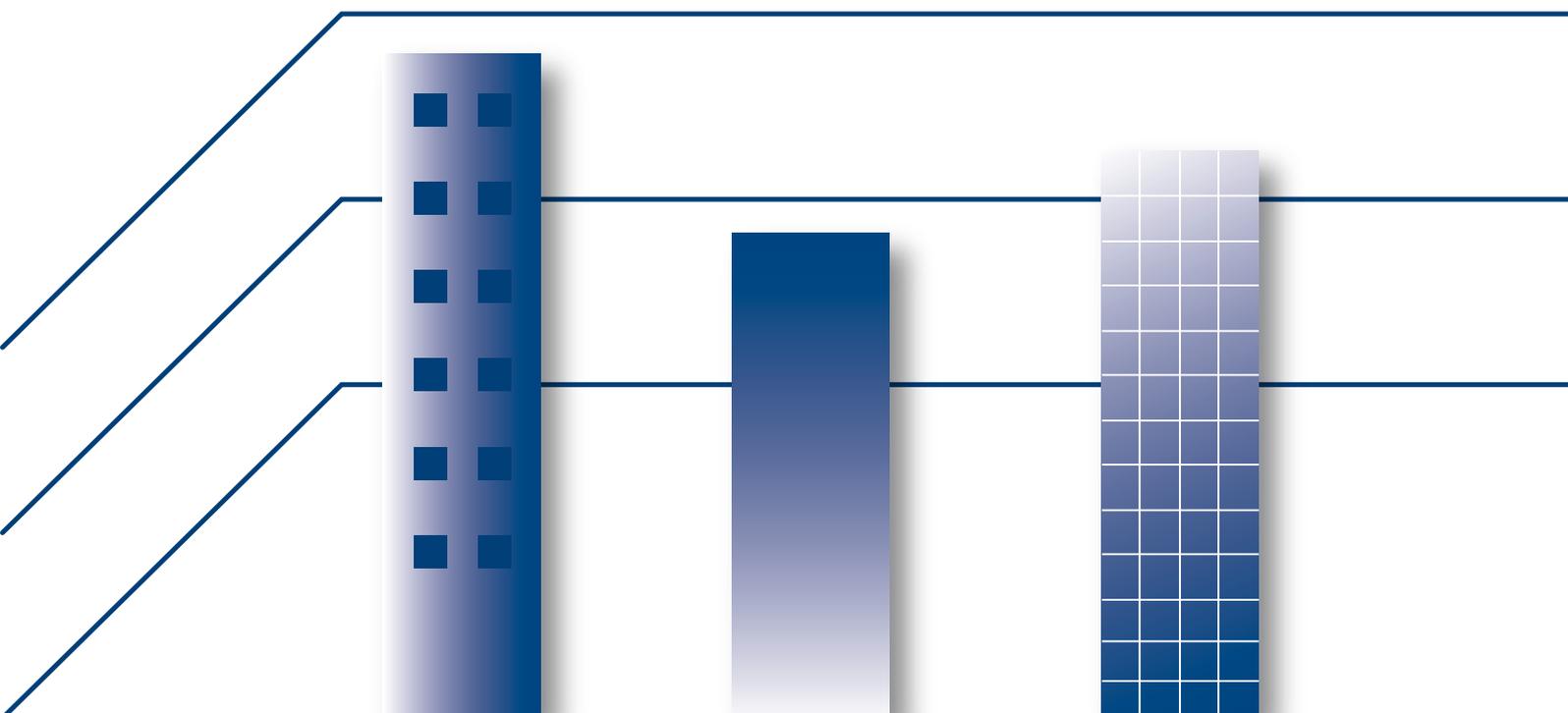
La pubblicazione *Gli immobili in Italia* - così come le altre pubblicazioni e le banche dati rese disponibili dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) - si inserisce in un contesto in cui conoscenze condivise e competenze poste "a fattor comune" vanno a beneficio di tutti: operatori, professionisti, istituti di ricerca e studiosi del settore immobiliare, pubbliche amministrazioni. E, in definitiva, del cittadino stesso.

È in quest'ottica che sono stati implementati i servizi per la fruizione dei dati catastali e di pubblicità immobiliare, così come gli applicativi per la consultazione dei valori dichiarati, che si affiancano alle più tradizionali funzionalità di interrogazione delle quotazioni Omi.

Giunto all'ottava edizione, il rapporto *Gli immobili in Italia* è curato dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'Economia e dall'Agenzia delle Entrate, alla quale il Testo Unico Bancario affida il compito di assicurare, tramite l'Osservatorio, il controllo statistico del mercato immobiliare residenziale.

Attraverso il quadro statistico presentato, che comprende i dati gestiti dall'Agenzia (catasto, pubblicità immobiliare Omi, registro) e la banca dati integrata della proprietà immobiliare curata dal Dipartimento, viene offerto un importante contributo alla conoscenza degli aspetti strutturali dello stock immobiliare.

Ernesto Maria Ruffini



**IL LAVORO È STATO COORDINATO DA:**

**Gianni Guerrieri** (Direttore centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

**Maria Teresa Monteduro** (Direttore della Direzione studi e ricerche economico fiscali, Dipartimento delle Finanze)

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

**Maurizio Festa** (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Capo Settore Osservatorio Mercato Immobiliare)

**Erika Ghirardo** (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Capo Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)

**Isidora Barbaccia** (Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Ufficio Statistiche e studi mercato immobiliare)

**Marco Carotenuto** (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VIII)

**Marco Manzo** (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali, Responsabile - Ufficio VII)

**Alessio Baldassarre** (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)

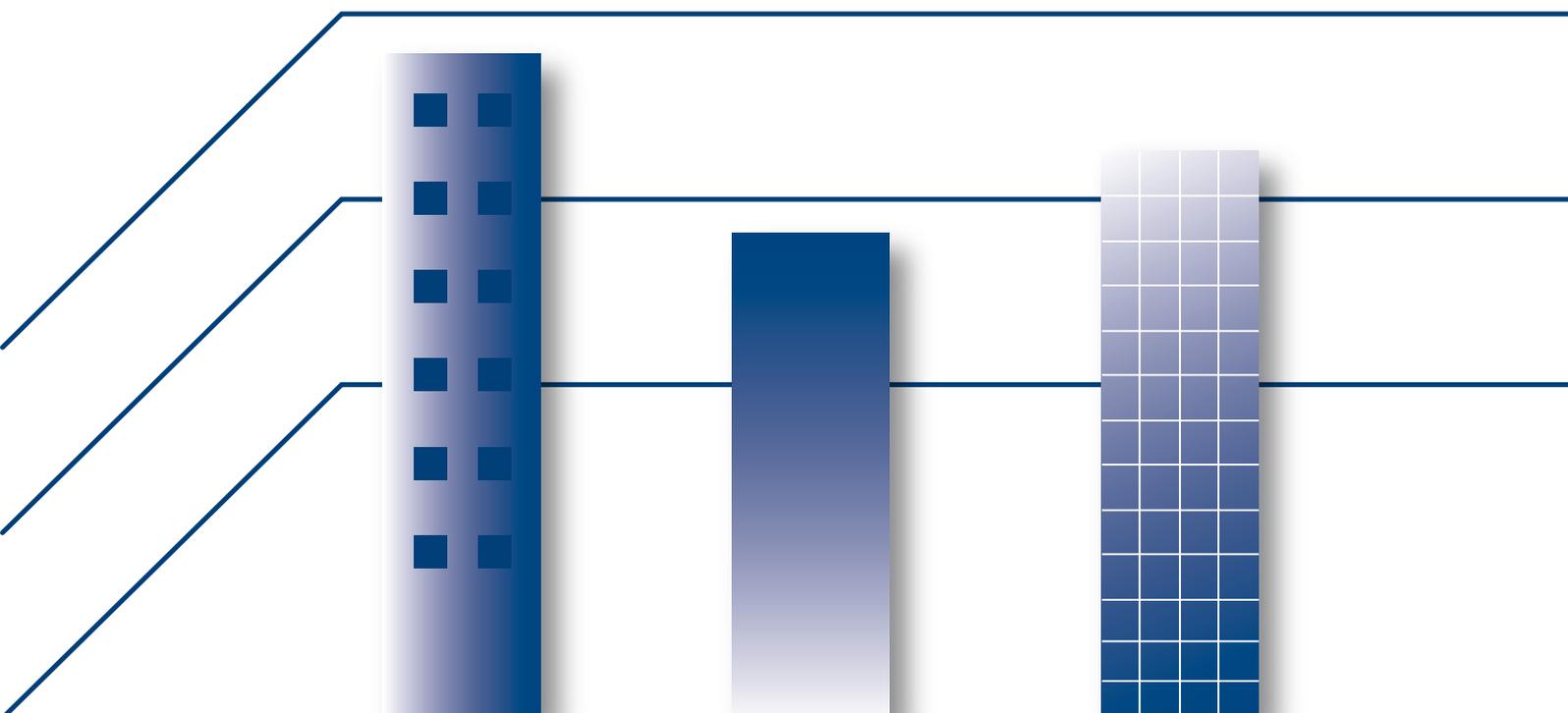
**Danilo Carullo** (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VIII)

**Giacomo Antonio Di Fazio** (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)

**Maurizio Salvatori** (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali - Ufficio VIII)

**Valerio Ferdinando Calà** (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VII)

**Carlo Orecchia** (Dipartimento delle Finanze, Direzione Studi e Ricerche Economico-Fiscali - Ufficio VII)





<b>PREMESSA</b>	<b>10</b>
<b>1. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI</b>	<b>14</b>
1.1 DATI NAZIONALI	14
1.2 DATI TERRITORIALI	20
APPENDICE STATISTICA	39
<b>2. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO</b>	<b>54</b>
2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E REGIONI)	55
2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI	68
2.3 GRANDI CITTÀ	70
2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI	70
APPENDICE STATISTICA	76
<b>3. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>	<b>82</b>
3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA	82
3.2 COMPOSIZIONE DEL VALORE FISCALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	85
3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IN IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE	86
3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI	91
3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI	97
3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE	99
APPENDICE STATISTICA	103

<b>4. FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA E IN EUROPA</b>	<b>116</b>
4.1 L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI	
4.2 IL PRELIEVO IMMOBILIARE PER LIVELLI DI GOVERNO	122
4.3 IL PRELIEVO IMMOBILIARE IN ITALIA	129
4.4 LA CRISI COVID-19 E LE PRINCIPALI MISURE AGEVOLATIVE RELATIVE ALLA TASSAZIONE IMMOBILIARE	132
<b>5. LE LOCAZIONI DELLE ABITAZIONI</b>	<b>142</b>
5.1 ANALISI DELLO STOCK DEGLI IMMOBILI ABITATIVI LOCATI	144
5.2 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATORI	148
5.3 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCATARI	153
5.4 UN'ANALISI EMPIRICA DELLA DOMANDA DI ABITAZIONI IN LOCAZIONE IN ITALIA	159
<b>6. I BONUS EDILIZI: EVOLUZIONI RECENTI E ANALISI DEGLI EFFETTI ECONOMICI</b>	<b>172</b>
6.1 AGEVOLAZIONI PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	174
6.2 BONUS FACCIATE	185
6.3 DETRAZIONE 110% (SUPERBONUS)	189
APPENDICE METODOLOGICA	201
<b>7. NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE</b>	<b>212</b>
7.1 LE FONTI INFORMATIVE	212
7.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI	220
7.3 SPESE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	228
7.4 APPROFONDIMENTO SU STOCK DI ABITAZIONI LOCATE	229
<b>ALLEGATO</b>	<b>231</b>
Allegato 1 QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI	232
Allegato 2 DESCRIZIONE DEGLI UTILIZZI DEGLI IMMOBILI	234

## PREMESSA

Il volume «*Gli Immobili in Italia*», giunto quest'anno alla sua ottava edizione, propone un quadro statistico aggiornato della ricchezza, dei redditi, degli utilizzi e dei valori imponibili del patrimonio immobiliare italiano censito nel 2020. Questo volume, in linea con le precedenti pubblicazioni, contiene alcuni approfondimenti quali i confronti internazionali, le novità fiscali che hanno interessato il settore immobiliare, un'analisi più approfondita sulle locazioni ed in particolare un'analisi empirica della domanda delle locazioni in Italia e, infine, una valutazione del Superbonus sull'economia italiana in termini di PIL, occupazione ed effetti sulla finanza pubblica.

In particolare, nel primo capitolo sono descritti i dati sugli utilizzi degli immobili di proprietà delle persone fisiche, disaggregati per area geografica e per le tre principali aree metropolitane (Roma, Milano e Napoli) e sono presentate analisi su specifiche zone del territorio comunale sulla base delle classificazioni e aggregazioni dei valori OMI.

Il secondo capitolo è dedicato all'analisi del valore del patrimonio abitativo, valutato sulla base dell'ubicazione degli immobili. Per le tre grandi città oggetto di analisi, si presentano 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.

In linea con le precedenti edizioni, le analisi del capitolo 3 sono dedicate alla distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale, classificato sulla base del luogo di residenza e delle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari. In particolare, per i proprietari di immobili che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2020, l'integrazione puntuale dei dati catastali e dichiarativi consente di determinare sia il reddito dichiarato e la relativa imposta sia le grandezze utili al calcolo del patrimonio immobiliare, quale il valore catastale impiegato nel calcolo delle basi imponibili dei tributi applicati agli immobili (VIP o Valore Imponibile Potenziale) e il Valore Stimato di Mercato (VSM).

Il capitolo 4 presenta l'evoluzione temporale e la ripartizione tra i vari livelli di governo del prelievo sugli immobili in Italia e nei principali Paesi europei e l'impatto della tassazione immobiliare sull'autonomia fiscale degli enti locali. Con l'obiettivo di aggiornare le dinamiche delle scelte di decentramento nei Paesi Ocse, viene illustrata la ripartizione delle fonti di finanziamento tra i vari livelli di governo, analizzando, in particolare, l'andamento e la distribuzione delle entrate complessive nei Paesi federali e in quelli unitari. Queste dinamiche sono analizzate alla luce degli effetti della crisi innescata dall'emergenza da COVID-19 sui livelli di spesa e di entrata dei principali Paesi europei e dei provvedimenti agevolativi adottati in Italia per mitigare le ripercussioni negative sui soggetti operanti nei settori maggiormente colpiti dall'emergenza sanitaria.

Il capitolo 5 è dedicato all'analisi dello stock delle locazioni immobiliari. In particolare, le analisi sono basate sull'integrazione puntuale della banca dati dei contratti di locazione attivi nel 2020 e dei dati dichiarativi al fine di costruire un *dataset* che include sia le caratteristiche soggettive dei locatori e dei locatari sia le variabili relative agli immobili, quali la superficie, il Valore Stimato di Mercato (VSM) nonché i canoni annui di locazione. Il capitolo sviluppa, inoltre, un'analisi empirica della domanda delle locazioni in Italia attraverso un modello econometrico che misura la probabilità di prendere in locazione un immobile date alcune caratteristiche socio-economiche del locatario quali genere, cittadinanza, stato civile, titolo studio, tipologia nucleo familiare e politiche di contrasto al disagio abitativo.

Il sesto capitolo presenta l'evoluzione normativa dei bonus edilizi (*Ecobonus*, *Sismabonus*, *Ristrutturazione edilizia* e *Bonus facciate*) e riporta un'analisi quantitativa delle detrazioni e della spesa per lavori di ristrutturazione indicati nelle dichiarazioni dei redditi per l'anno di imposta 2020. L'ultima sezione del capitolo illustra i risultati di una stima macroeconomica degli effetti legati all'introduzione del cosiddetto "Superbonus 110". Con l'obiettivo di valutare la misura agevolativa sotto il profilo dell'analisi dei costi e dei benefici associati all'utilizzo del Superbonus, sono presentati i risultati dell'introduzione del Superbonus sul sistema economico italiano utilizzando un modello di *Computable General Equilibrium (CGE)* che consente di simulare gli effetti di uno *shock* economico o fiscale sul PIL, sull'occupazione e sulla finanza pubblica. Le analisi mostrano che la misura agevolativa ha determinato un effetto espansivo sul PIL e sull'occupazione, tenuto conto anche che è stata finanziata in deficit e non sono state previste misure compensative a copertura.

Conclude il volume il settimo capitolo dedicato ai criteri e ai metodi utilizzati nell'elaborazione dei dati. Gli aspetti metodologici, l'elaborazione dei dati oggetto del volume e l'*editing* sono state curate, come di consueto, dal partner tecnologico SOGEI.

