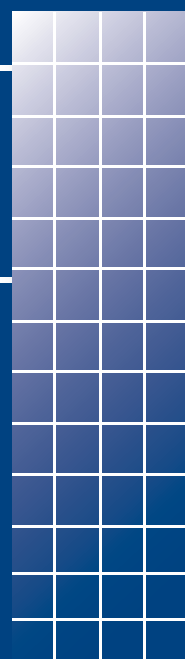
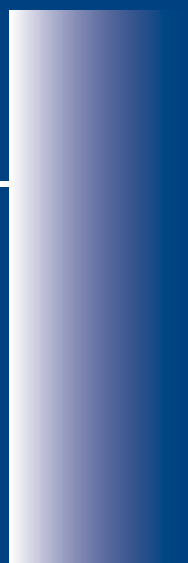
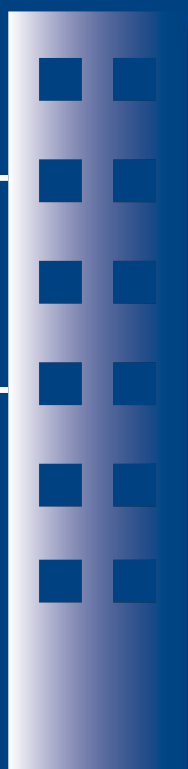




**NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE
DELLA BANCA DATI INTEGRATA
DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**



7

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.

7.1 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 2020.

7.1.1 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 31/12/2020, è stato comunque integrato anche con le informazioni relative alle proprietà immobiliari ubicate nei territori delle Province Autonome di Trento e Bolzano, forniti dalle stesse 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, 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 superficie 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 2020, anno di riferimento dell'analisi; nello specifico sono state estratte dalla banca dati catastale le unità immobiliari rilevate a fine 2020 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.

Le unità immobiliari oggetto di analisi e rilevate sull'intero territorio nazionale risultano pari a oltre 69,4 milioni (65,9 senza gruppo F). I soggetti intestatari in Catasto risultano circa 33 milioni, per il 98% persone fisiche e per il 2% persone non fisiche (società, enti, fondazioni, ecc.).

7.1.2 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 tabella di correlazione che segue:

Tabella 7.1 – Correlazione tipologie OMI – tipologie catastali

Tipologia edilizia OMI (T)	Categoria catastale
Abitazioni signorili	A1 - A8
Abitazioni civili	A2 - A3
Abitazioni economiche	A4 - A5 - A6
Abitazioni tipiche dei luoghi	A11
Ville e villini	A7
Depositi pertinenziali	C2 fino a 30M ²
Box e posti auto	C6 e C7 fino a 50M 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 specifica 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 DPR n.138/98 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 n.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

S_{ci} 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 n. 138/98 allegato C.

Se si pone:

$$C_{ZT} = P_{ZT} \times (\sum^{ZT} S c_i / \sum^{ZT} R_i) \quad [8]$$

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:

$$V_{Mi} = C_{ZT} \times R_i \times S_i / S c_i \quad [9]$$

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 n. 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 1).

Applicando opportunamente la [6] e la [9] si ottengono i valori di mercato V_{Mi} 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 7.2 - 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 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 n.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 di tale valore) e in alcuni 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) moltiplicata per un parametro di conversione PC. Per le pertinenze si è posta Si pari alla consistenza catastale moltiplicata per il parametro di conversione PC. Il parametro di conversione, P_c , calcolato su base nazionale, per ciascuna categoria, è riportato nella seguente tabella.

Tabella 7.3 – 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

7.1.3 LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI

La banca dati delle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2021 (anno d'imposta 2020) 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:

- Redditi Persone fisiche;
- Modello 730;
- Redditi Società di Persone;
- Redditi Enti non Commerciali;
- Redditi 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 2020).

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 milioni di contribuenti:

- 31 milioni di contribuenti di cui 21,9 con reddito da fabbricato dichiarato;
- 9,6 milioni di persone fisiche rilevate da CU;
- 2,4 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.

7.1.4 I VERSAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE

L'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201 ha anticipato, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, l'IMU, Imposta Municipale Unica sugli immobili prevista dal Federalismo fiscale.

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa e si calcola applicando al valore dell'immobile l'aliquota base dello 0,76 per cento ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze.

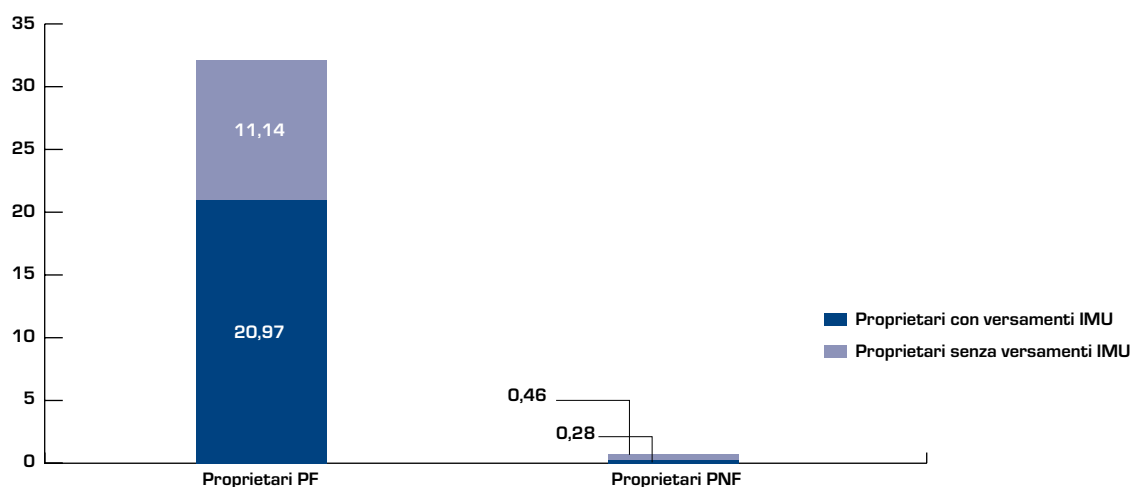
La disciplina dell'IMU è stata più volte modificata nel corso degli anni, prevedendo in particolare l'esenzione per le abitazioni principali con eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di pregio, ville e castelli); l'ultimo riordino del prelievo è stato effettuato con la Legge 27 dicembre 2019 n. 160 che ha di fatto disciplinato nuovamente il tributo con l'unificazione dell'IMU con la TASI.

Sono state integrate le informazioni fiscali sui contribuenti proprietari di immobili sia con versamenti del 2012 che del 2020.

Sono stati oggetto di elaborazione circa 67 milioni di versamenti dell'imposta municipale riferiti al versamento di acconto e saldo per l'anno 2012.

Sono stati riconciliati i versamenti per il 92% dei contribuenti IMU nell'anno 2012 e per l'83% nell'anno 2020. Gli abbinamenti con i versamenti IMU riferiti ai fabbricati hanno riguardato 26,1 milioni di proprietari PF e 0,57 milioni di proprietari PNF, per lo 81% di proprietari.

Figura 7.1 – Versamenti IMU dei proprietari di immobili



La rappresentazione grafica è espressa in milioni di contribuenti

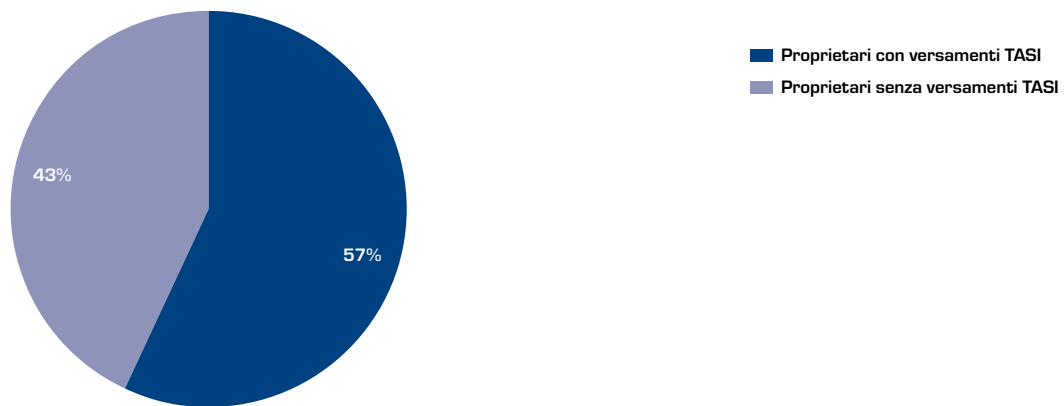
7.1.5 I VERSAMENTI PER I SERVIZI INDIVISIBILI TASI

Dal 1° gennaio 2014 è risultato in vigore il tributo per i servizi indivisibili TASI che aveva la medesima base imponibile prevista per l'IMU. Il tributo in questione è stato abolito dal 2020 ma le abitazioni principali erano state già esentate dal versamento a decorrere dall'anno 2016, ad eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

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 35,2 milioni di versamenti Tasi per l'abitazione principale, relativi a oltre 19,7 milioni di soggetti.

Figura 7.2 – Versamenti Tasi dei proprietari di immobili



La rappresentazione grafica è espressa in milioni di contribuenti

7.1.6 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.



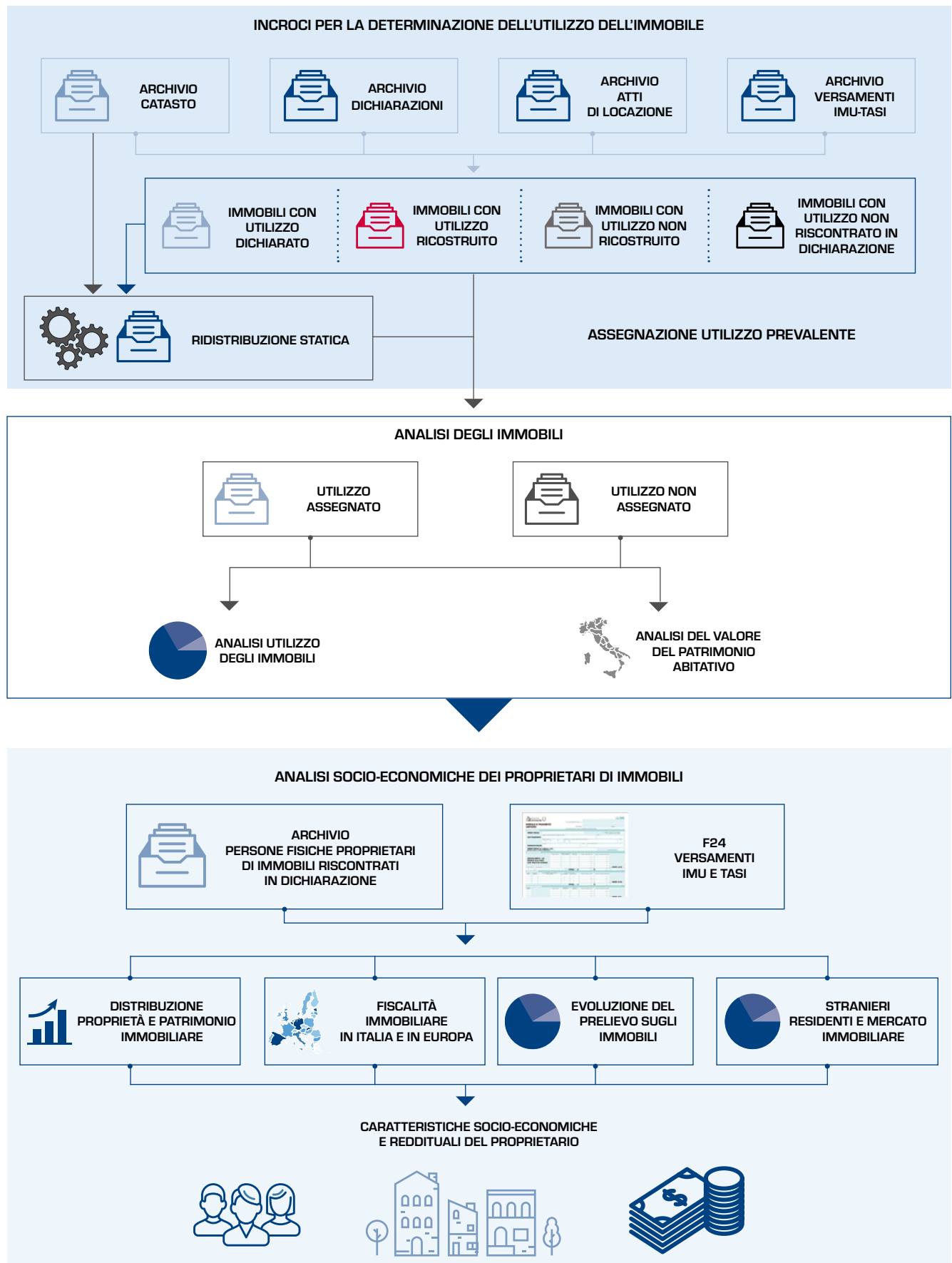
La banca dati contiene informazioni dettagliate su tutti i soggetti partecipanti all'atto (sia "*dante causa*" che "*avente causa*"), sull'ammontare del valore oggetto di trasferimento o locazione (comprese le relative imposte) e ogni altra informazione dichiarata nel modello presentato all'Ufficio del Registro, ufficiale giudiziario o notaio.

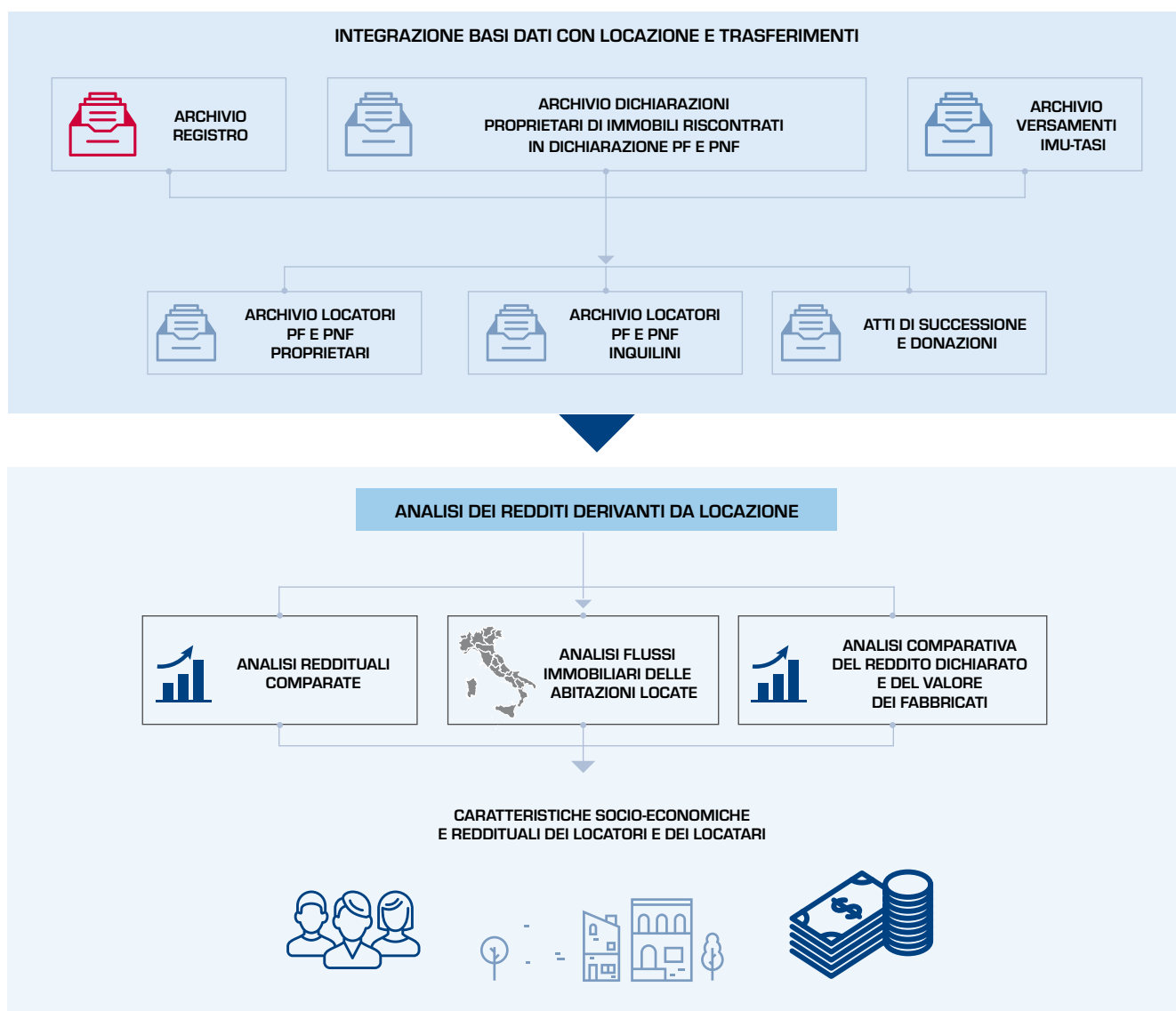
7.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI

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 7.3 – Il *matching* tra le banche dati





7.2.1 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 96% 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 69,4 milioni di immobili con la proprietà ripartita tra persone fisiche, per circa 60 milioni di immobili, società per 7,8 milioni di immobili e con proprietà miste per 1,5 milioni di immobili. Gli immobili sono frazionati in 121 milioni di quote di possesso (il 91% appartenenti alle persone fisiche ed il 9% alle società).

Figura 7.4 – 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 che 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 97% delle quote con codice fiscale valido per persone fisiche e l'84% 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'87% degli abbinamenti è avvenuto in base alla corrispondenza esatta tra la rendita catastale e quella risultante nelle dichiarazioni; il 13% 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 6% 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 9% dei contribuenti con il 7% 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 gli immobili non riconciliati è stata effettuata un'ulteriore analisi con le evidenze catastali riscontrate nei contratti di locazione in essere nel 2020. In particolare per i soggetti diversi da Persone Fisiche a fronte di oltre un milione e mezzo di atti è stato possibile assegnare l'utilizzo di immobile locato nel 70% dei casi.

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: (i) versamenti TASI effettuati dal soggetto per abitazione principale; (ii) immobili del gruppo di categoria A (escluso A/10) e C/2, C/6 e C/7 di proprietà del soggetto; (iii) 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 3,4 milioni di quote (1,7 per abitazione principale e 1,7 per le pertinenze).

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 oltre 710 mila quote (416 mila per l'abitazione principale e 290 mila 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 in analogia a quanto già effettuato per i contribuenti con solo CU.

Con tale procedura sono stati recuperati gli utilizzi per oltre 3,5 milioni di quote (3%) di cui 2,4 milioni di quote per abitazione principale e 1,1 milione per le pertinenze, consentendo l'attribuzione di utilizzo per abitazione principale a circa il 7% di proprietari persone fisiche.

Per le proprietà frazionate, in presenza di utilizzi diversi dichiarati per uno stesso immobile, che quest'anno ha riguardato il 17% 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 79% di unità immobiliari ha un utilizzo, di cui il 68% dichiarato e l'11% ricostruito.

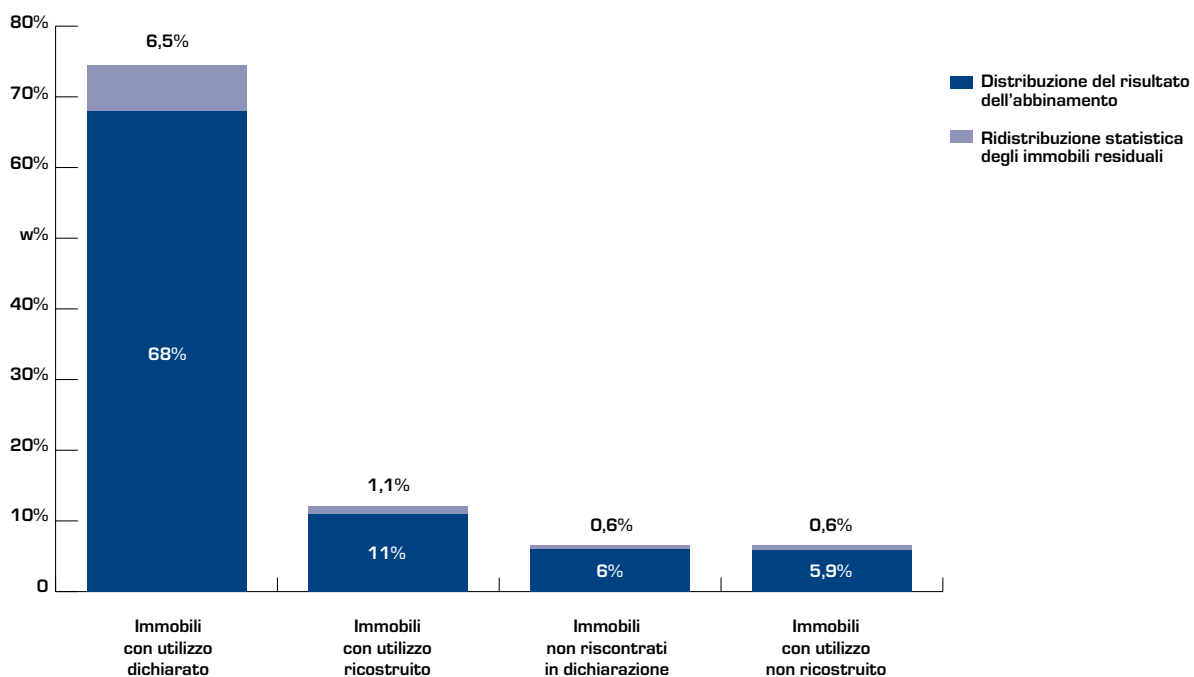
Per i casi residuali, al fine di ricomprendere nelle analisi statistiche sul patrimonio immobiliare le unità immobiliari non riscontrabili nelle fasi di abbinamento (proprietà di contribuenti non soggetti a dichiarazione, residenti all'estero, proprietà con disallineamenti delle intestazioni catastali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

Tale redistribuzione ha riguardato l'11% di immobili operando nel seguente modo:

- a) le unità immobiliari abbinata per codice fiscale sono state ridistribuite sugli utilizzi previsti, applicando, a livello comunale, i pesi che ciascun utilizzo presenta sul totale delle unità immobiliari abbinata dello stesso tipo;
- b) per le unità prive di codice fiscale (3,2%) 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 (6,6%), non si è operata alcuna redistribuzione poiché oltre l'85% (3,8 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 7.5 – Distribuzione dei risultati per l'assegnazione dell'utilizzo



7.2.2 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 41 milioni, con i proprietari di immobili persone fisiche, circa 32 milioni che, escludendo i titolari di nuda proprietà, si riducono a 31,3 milioni di cui 25,8 milioni di contribuenti abbinati (pari al 63% dei contribuenti italiani).

La Figura 7.6 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.

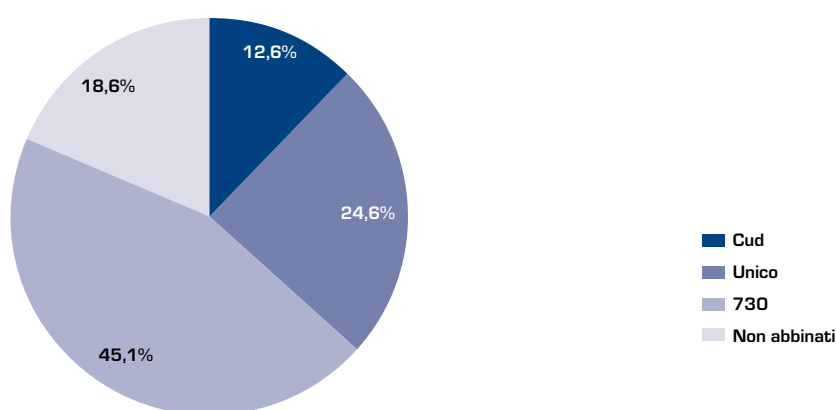
Partendo dalla rendita catastale si è proceduto con il calcolo del valore imponibile ai fini della nuova imposta municipale VIM applicando alla rendita catastale rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 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;
- 65 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.

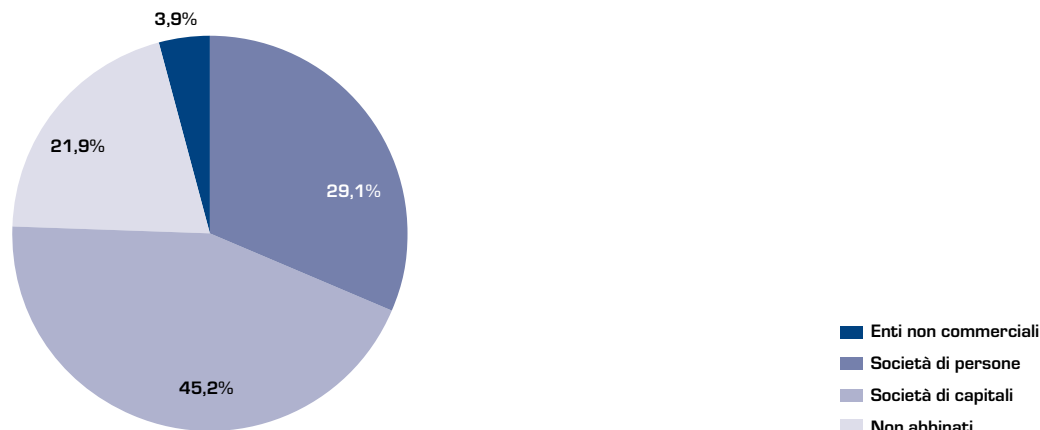
Le informazioni rilevate nella fase di abbinamento con le dichiarazioni delle persone fisiche (età, stato civile, carico familiare, Comune di residenza, informazioni reddituali, reddito complessivo, imponibile, imposta netta, reddito da fabbricato) hanno consentito la classificazione dei proprietari di immobili per classi di reddito, tipologia di reddito prevalente, caratteristiche socio economiche quali sesso, età, stato civile.

Figura 7.6 - Distribuzione delle persone fisiche proprietarie di immobili



I proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche riconosciuti in catasto sono 734.982. Di questi risultano aver presentato dichiarazione dei redditi 570.286, in relazione ad un universo di oltre 2,3 milioni di contribuenti diversi dalle persone fisiche.

Figura 7.7 – 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.

7.2.3 INTEGRAZIONE BANCA DATI PER L'ANALISI DEI TRASFERIMENTI

Partendo dai trasferimenti per locazione, per compravendite, donazioni e successioni riferiti all'anno 2020 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 2020. 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 nel 90,2% dei casi per le persone fisiche e del 90,3% 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 nel 90,7% dei casi sia per le persone fisiche e dell'87,0% per i soggetti diversi dalle persone fisiche.



7.3 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.

Nel 2020 sono state introdotta due novità:

- per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 spetta una detrazione nella misura del 110% delle stesse, a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica, nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus), effettuati su unità immobiliari residenziali;
- dal 1° gennaio 2020 è stata prevista una detrazione del 90 per cento per le spese riguardanti gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (Detrazione per "Bonus facciate").

Dalle dichiarazioni dei redditi 2020, 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 2020 è possibile indicare le spese sostenute dal 2010 al 2020. Le spese si possono riferire ad interventi su parti condominiali o sulla singola unità immobiliare.

Nella dichiarazione del 2020 è obbligatorio indicare gli identificativi catastali degli immobili interessati dalle spese sostenute nel 2020. Analogamente tali informazioni per le spese sostenute negli anni precedenti sono rilevabili dalle dichiarazioni delle rispettive annualità.

Per le spese dichiarate per il 2020 e sostenute negli anni precedenti 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 VSM e all'utilizzo riscontrato e/o attribuito in fase di abbinamento.

Tali dati dichiarativi sono oggetto di specifica analisi nel capitolo 6.

7.4 APPROFONDIMENTO SU STOCK DI ABITAZIONI LOCATE

Nel capitolo 5, al fine di analizzare con maggior dettaglio il fenomeno socio economico della locazione residenziale, è stata riportata un'approfondita analisi delle abitazioni locate nel 2020 e dei soggetti coinvolti. A tale scopo è stata costituita, a partire dagli archivi amministrativi del registro, una base dati che potesse rappresentare adeguatamente l'universo delle abitazioni locate in Italia, con informazioni sugli immobili locati e sui soggetti coinvolti nella locazione.

In particolare, sono stati elaborati i dati acquisiti dai modelli di registrazione RLI dei contratti di locazione, che consentono l'acquisizione in forma strutturata ed in tempo reale delle informazioni negli archivi informatici relative agli immobili locati e ai soggetti coinvolti nella locazione.

L'introduzione della procedura di registrazione con il modello RLI è avvenuta però nell'aprile del 2014. Solo da quella data, quindi, le informazioni acquisite relative ai contratti di locazione hanno consentito un'analisi ben più accurata rispetto a quanto è stato possibile per gli anni precedenti. La prima annualità completa, e per la quale si ritengono i dati acquisiti più robusti dopo un periodo di progressiva estensione e assestamento dell'utilizzo, è il 2015, anno nel quale si è iniziato ad ottenere anche un migliore risultato nell'incrocio dei dati.

È stato quindi possibile individuare l'insieme delle unità immobiliari, censite negli archivi catastali come abitazioni (classificate nelle categorie del gruppo A, tranne A/10), per le quali risulta registrato e vigente un contratto di affitto a uso residenziale¹ per almeno un giorno nel 2020 con un contratto registrato a partire dal 1 gennaio 2015.

Tale base dati, sia con riferimento alle unità immobiliari locate sia ai soggetti locatori e locatari, approssima, ma non esaurisce, l'universo dello stock residenziale effettivamente locato nel 2020, oltre che per possibili mancanze o errori nei modelli acquisiti e per possibili immobili locati con contratti registrati non disponibili negli archivi, anche perché ci sono unità immobiliari locate per le quali non è previsto l'obbligo di registrazione del contratto, come nel caso di quelli nei quali la locazione non supera i 30 giorni complessivi nell'anno.

Analizzando le diverse date presenti nel modello RLI (data registrazione, data inizio contratto, data fine contratto, data proroga e data risoluzione) sono state assunte le ipotesi che si riassumono di seguito.

Sono locate nel corso del 2020 le abitazioni (censite in catasto o dichiarate tali quando non incrociate) contenute in contratti:

- 1) registrati nel periodo intercorrente tra il 2015 e il 2021;
- 2) con data di inizio anteriore al 31.12.2020;
- 3) con data di cessazione/risoluzione del contratto successiva al 01.01.2020;
- 4) con durata uguale o inferiore a 12 anni.

Sono stati inoltre esclusi i contratti con data di inizio precedente il 01.01.2000.

La base dati delle abitazioni locate è costituita complessivamente da 3,6 milioni di unità immobiliari residenziali, di cui circa 3,2 milioni (87% del totale) sono locate da persone fisiche e quasi 500 mila locate da soggetti diversi da persone fisiche (13% del totale).

Un ulteriore passaggio si è reso necessario al fine di consentire lo studio delle caratteristiche dei soggetti coinvolti nella locazione, integrando i dati con quelli desunti dalle dichiarazioni dei redditi di locatori e locatari. In questo passaggio l'insieme delle abitazioni locate abbinate per identificativo catastale si riduce ulteriormente fino ad ottenere una base dati con tutti gli elementi necessari allo studio pari a 3,3 milioni di abitazioni, circa il 90% del totale.

Note al capitolo 7

¹ Si tratta di quei contratti per i quali nel modello di registrazione è stato indicato una tipologia di contratto tra quelle previste per la locazione ad uso abitativo (L1, L2, L3 o L4).

