GLI IMMOBILI IN ITALIA

2011

DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO E DEI REDDITI DEI PROPRIETARI

© Copyright Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, 2011
Tutti i diritti riservati

PREFAZIONE

di Fabrizia Lapecorella

(Direttore Generale delle Finanze)

Con la terza edizione del volume «*Gli immobili in Italia*» realizzato dal Dipartimento delle Finanze e dall'Agenzia del Territorio si consolidano le attività già intraprese nel corso del 2008 e del 2009 offrendo un contributo ad alta valenza informativa e conoscitiva sulla proprietà immobiliare in Italia e sui rispettivi proprietari. L'esperienza finora realizzata è stata estremamente positiva: l'enorme patrimonio informativo della banca dati immobiliare integrata ha consentito di effettuare tutte le elaborazioni statistiche indispensabili nella fase di avvio del processo di federalismo municipale, utilizzando un archivio capace di 'identificare' puntualmente i soggetti d'imposta e le relative basi imponibili. I risultati conseguiti forniscono un quadro dettagliato a livello territoriale del tessuto fiscale ed economico del Paese e rappresentano il primo passo verso la costruzione di una banca dati del patrimonio immobiliare fruibile, in prospettiva, ad ogni livello di governo del territorio.

Quest'anno, il progetto avviato con l'incrocio tra banche dati catastali e fiscali è stato ulteriormente sviluppato e migliorato tanto sul piano della metodologia di integrazione, quanto sul piano dei contenuti informativi e delle tematiche di indagine.

Sul piano metodologico, migliora il 'dialogo tra banche dati'. Alla banca dati immobiliare integrata sono stati infatti collegati ulteriori archivi del sistema informativo della fiscalità immobiliare del Dipartimento delle Finanze. In particolare, sono state integrate sia la banca dati sulle locazioni che contiene l'archivio dei contratti in essere al 2009, sia la banca dati sugli atti del registro che include il complesso dei flussi di trasferimento sugli immobili (compravendite, donazioni e successioni). Sul piano del metodo è anche migliorato l'abbinamento tra immobili censiti in catasto e soggetti proprietari che dichiarano redditi. Nel 2008 i proprietari persone fisiche che detenevano immobili (escludendo i titolari di nuda proprietà) negli archivi catastali erano circa 28 milioni e l'incrocio dei dati fiscali delle dichiarazioni dei redditi aveva consentito di abbinare circa 23,1 milioni di proprietari. Oggi gli incroci consentono l'abbinamento di oltre 24 milioni di soggetti.

Nella prospettiva di indirizzo delle politiche economiche e fiscali, i più ricchi contenuti informativi di questa edizione hanno consentito di affrontare nuove tematiche di indagine mostrando sempre maggiori potenzialità di analisi tempestiva, puntuale e continua delle informazioni sulla proprietà immobiliare, sui flussi reddituali e sulle variabili socio-economiche dei proprietari di immobili.

In primo luogo, è stata effettuata l'analisi e la misurazione della ricchezza e dei redditi dei contribuenti proprietari, entrambi indicatori importanti del benessere economico degli individui. Considerando anche la rilevanza nel processo di accumulazione della ricchezza dei flussi derivanti dai trasferimenti *mortis causa* (successioni) e *inter vivos* (compravendite e donazioni), nel volume si dedica ampio spazio ai risultati di analisi statistiche sulla composizione e distribuzione di tali flussi e alla costruzione di curve di concentrazione e indicatori sintetici di disuguaglianza.

In secondo luogo, è stata avviata l'analisi della proprietà degli immobili dei soggetti diversi dalle persone

fisiche (enti e società), in relazione alla dimensione di impresa, al settore di attività in cui operano e alla forma giuridica. Ne è emerso che la peculiarità del tessuto produttivo italiano che "pensa soprattutto in piccolo" trova ampia conferma nei dati relativi alla concentrazione della proprietà immobiliare delle piccole e medie imprese italiane. Non solo, ma appare significativa in Italia la correlazione tra imprese dislocate nei distretti e proprietà di immobili: delle circa 532 mila società proprietarie di immobili, ben 255 mila (il 48% del totale) sono imprese localizzate nei distretti industriali del nostro paese. L'evidenza empirica sulla concentrazione dei fattori produttivi e del capitale investito in immobili nei distretti italiani confermerebbe la validità di un modello produttivo basato su economie di agglomerazione, concentrazione geografica e *spillover* di conoscenza. Tutto quello che può essere riassunto nella felice espressione, coniata dall'economista inglese Alfred Marshall di "industrial atmosphere".

Infine, è stata esplorata la distribuzione del reddito derivante dalla proprietà locata fornendo indicazioni sugli atti di locazione, sull'ammontare dei canoni percepiti e/o sostenuti dai singoli contribuenti, sulle caratteristiche socio-demografiche dei soggetti locatori e locatari nonché sulla residenza in aree territoriali di diversa dimensione, e anche nei comuni ad alta intensità turistica. Rispetto alle analisi presentate nella precedente edizione, l'impostazione metodologica adottata quest'anno consente di utilizzare le informazioni relative ai soggetti che locano/prendono in affitto immobili estraendole dagli archivi degli atti del registro e integrandole con la banca dati immobiliare, ai fini di analisi specifiche relative ai due sottogruppi di riferimento.

Molte, dunque, le tematiche affrontate e gli spunti di riflessione. Le analisi svolte tracciano le linee per l'evoluzione futura delle successive edizioni che continueranno ad alimentare il dibattito su questi temi, fornendo quadri di comprensione sempre più evoluti per la progettazione di percorsi di riforma efficaci e aprendo nel contempo a possibili e necessarie interazioni con gli attori del sistema della fiscalità e con gli altri soggetti istituzionali.

Fabrizia Lapecorella

PREFAZIONE

di Gabriella Alemanno

(Direttore Agenzia del Territorio)

Il volume «*Gli immobili in Italia*», ormai alla sua terza edizione, rappresenta una fotografia, in senso statistico-economico, della situazione patrimoniale dei cittadini e delle imprese italiane, con particolare riferimento al settore immobiliare. La sinergia tra Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, con l'ausilio della SOGEI, ha reso possibile l'elaborazione di informazioni economiche volte a dare un quadro completo della ricchezza immobiliare e della sua distribuzione, fornendo, oltre alle quantità ed ai valori, anche gli utilizzi e la redditività dei beni sulla base delle dichiarazione fiscali presentate dai soggetti titolari della proprietà o di altri diritti reali di godimento.

Con la prima edizione, voluta dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, On. Prof. Giulio Tremonti, è stata fornita, in modo inedito, la mappatura del patrimonio immobiliare privato, che individuava, a fini statistici, l'utilizzo e la distribuzione territoriale delle unità immobiliari, in particolare quelle residenziali, facendo riferimento alle categorie catastali ed alle dichiarazioni fiscali.

Nella seconda edizione si è provveduto a migliorare ulteriormente la qualità delle elaborazioni, integrandole anche con informazioni supplementari. Infatti, lo scorso anno, oltre ad estendere l'analisi dei dati alle province autonome di Trento e Bolzano - escluse per legge dal catasto italiano - sono state ampliate le informazioni tratte dagli archivi dell'Agenzia, fornendo, per le unità immobiliari a destinazione residenziale, una stima delle superfici lorde e del valore di mercato, utilizzando, a tal proposito, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Grazie a questo nuovo volume, si è fatto un ulteriore passo avanti, accrescendo la conoscenza della distribuzione della ricchezza patrimoniale, proponendo un'analisi della concentrazione della proprietà immobiliare e dei redditi dalla stessa prodotti. Si è migliorata, inoltre, la metodologia di abbinamento tra banca dati catastale e dichiarazioni fiscali, ottenendo una diminuzione della quota di immobili con utilizzo non ricostruito o non riscontrati in dichiarazione dei redditi.

Il risultato conseguito è considerevole perché viene presentata, per la prima volta, una diversa informazione economica concernente la distribuzione della ricchezza del patrimonio abitativo in Italia e, di conseguenza, sui differenziali economico-sociali che caratterizzano il nostro Paese.

Tra gli obiettivi prioritari dell'Agenzia, inoltre, spicca, in primo luogo, il miglioramento della qualità dei dati che sarà reso possibile dall'istituzione della "Anagrafe Immobiliare Integrata", progetto che porterà ad una tendenziale coerenza delle banche dati del catasto e della pubblicità immobiliare, permettendo di unificare le informazioni inerenti la proprietà e i diritti reali sui beni immobili con la loro consistenza e descrizione catastale.

Altro importante obiettivo dell'Agenzia riguarda l'individuazione dei fabbricati mai dichiarati in catasto o che sono stati oggetto di variazioni non dichiarate dalla parte, meglio noti come "immobili fantasma".

Attraverso un innovativo processo di fotoidentificazione, basato sulla sovrapposizione delle ortofoto aeree ad alta risoluzione con la cartografia catastale, sono state individuate oltre 2.200.000 particelle di catasto terreni sulle quali sono state rilevate diverse tipologie di manufatti non presenti nelle banche dati catastali. Su circa la metà di tali particelle, l'Agenzia ha già completato il controllo, che ha portato all'individuazione di più di 560.000 unità immobiliari urbane (di cui per il 35% abitazioni), la cui regolarizzazione ha prodotto un incremento di rendita catastale superiore a 415 milioni di euro. Per le circa 1.160.000 particelle ancora da verificare, è stata avviata una specifica procedura che porterà, con specifico provvedimento, all'attribuzione della rendita presunta sui fabbricati individuati come mai dichiarati in catasto. Ciò porterà ad una migliore coerenza tra i dati amministrativi-censuari e quelli reali, consentendo anche una lettura aggiornata dell'effettivo patrimonio abitativo, che sarà funzionale per le prossime edizioni de «*Gli immobili in Italia*».

Il processo avviato con la verifica degli "*immobili fantasma*" sarà di supporto, altresì, alle attività degli Enti locali finalizzate al contrasto dell'abusivismo edilizio.

In tal modo, il progetto "*Gli immobili in Italia*" proseguirà nel suo divenire con il prestigioso obiettivo di realizzare una più completa e rigorosa conoscenza del patrimonio immobiliare nazionale, rendendo possibili migliori analisi statistico-economiche necessarie per lo sviluppo di sistemi evoluti di governo del territorio.

Gabriella Alemanno

Indice

INTRODUZIONE 10

1. LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: ANALISI DEGLI UTILIZZI 14
   - 1.1 DATI NAZIONALI 14
   - 1.2 ANALISI DELL'UTILIZZO DELLO STOCK DI PROPRIETÀ DELLE PERSONE FISICHE 21
   - 1.3 ANALISI DELL'UTILIZZO DELLO STOCK DI PROPRIETÀ DELLE PERSONE FISICHE PER AREA TERRITORIALE 29
   - 1.4 INDICATORI TERRITORIALI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO STOCK DI PROPRIETÀ DELLE PERSONE FISICHE 33

2. FLUSSI REDDITUALI E RICCHEZZA IMMOBILIARE IN ITALIA: LA DISTRIBUZIONE E LA CONCENTRAZIONE DEL PATRIMONIO AD USO ABITATIVO 40
   - 2.1 INQUADRAMENTO GENERALE 40
   - 2.2 LA MISURAZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IN ITALIA: FONTI, PRINCIPALI FATTI STILIZZATI E METODOLOGIE 43
   - 2.3 ANALISI DELLA CONCENTRAZIONE DELLA RICCHEZZA RESIDENZIALE IN ITALIA 52
   - 2.4 LA CONCENTRAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO E DEI REDDITI DEI PROPRIETARI CONTRIBUENTI IRPEF 59
   - 2.5 LE LOCAZIONI IMMOBILIARI: LA DISTRIBUZIONE DEI FLUSSI TRA PROPRIETARI E INQUILINI 67
   - 2.6 I TRASFERIMENTI *MORTIS CAUSA*: ANALISI DEI FLUSSI RISPETTO AL REDDITO DISPONIBILE E ALLA RICCHEZZA 74
   - 2.7 I TRASFERIMENTI *INTER VIVOS*: ANALISI DEI FLUSSI RISPETTO AL REDDITO DISPONIBILE 83
   - 2.8 CONCLUSIONI 89
   - RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI 90
   - APPENDICE METODOLOGICA 92

3. ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO 98
   - 3.1 AREE E REGIONI 98
   - 3.2 GRANDI CITTÀ 110
   - 3.3 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI 115
   - 3.4 COMUNI TURISTICI 117

4. DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL REDDITO DEI PROPRIETARI 126
   - 4.1 I PROPRIETARI DI IMMOBILI: CONFRONTO CON L'UNIVERSO DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE 128
   - 4.2 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL VALORE DELLO STOCK IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE 132
   - 4.3 DISTRIBUZIONE DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE E DEL REDDITO DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE 133
   - 4.4 VALORI DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI 138
   - 4.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI 147

4.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL VALORE DELLO STOCK IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE 149
4.7 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E DISTRETTI INDUSTRIALI 159
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI 163

5. FLUSSI IMMOBILIARI E CANONI DI LOCAZIONE 168
5.1 ASPETTI GENERALI 168
5.2 ANALISI DEI FLUSSI IMMOBILIARI RIGUARDANTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE DELLE PERSONE FISICHE 170
5.3 IL RAPPORTO TRA CANONI DI LOCAZIONE E RENDITE CATASTALI 177
5.4 ANALISI DEI FLUSSI IMMOBILIARI RIGUARDANTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE 179
5.5 CANONI DI LOCAZIONE E COMUNI TURISTICI 187
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI 192

6. NOTA METODOLOGICA: LA COSTITUZIONE DELLA BANCA DATI INTEGRATA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE 196
6.1 LE FONTI INFORMATIVE 197
6.2 IL MATCHING TRA LE BANCHE DATI 203
6.3 ULTERIORI ANALISI TERRITORIALI 213

ALLEGATO 1
QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE CATASTALI 216

ALLEGATO 2
DESCRIZIONE UTILIZZI DEGLI IMMOBILI 218

INTRODUZIONE

«*Gli immobili in Italia*» giunge quest'anno alla terza pubblicazione annuale. Lo sviluppo degli incroci tra le banche dati del catasto, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle dichiarazioni dei redditi sta producendo, di anno in anno, non solo il miglioramento dell'affidabilità e della qualità statistica dei dati, ma anche la possibilità di indagare nuove tematiche.

Se nella prima edizione, il volume era stato centrato sul tentativo di pervenire al «*dialogo tra banche dati*» rivolgendo attenzione prioritaria alle metodologie di costruzione di una banca dati integrata sugli 'oggetti' immobili e i 'soggetti' proprietari, già nella seconda edizione si è compiuto un importante passo in avanti introducendo un tentativo di stima del valore della ricchezza delle abitazioni di proprietà di persone fisiche e di proprietà di enti e società, un'analisi della distribuzione territoriale delle grandezze considerate, una nuova analisi dei proprietari in relazione alla capacità reddituale così come dichiarata al fisco, una valutazione dei rapporti tra basi imponibili e valori di mercato degli immobili, sempre associata all'analisi territoriale dei dati almeno a livello regionale.

In questa terza edizione le tematiche già affrontate si arricchiscono ulteriormente. Oltre a garantire l'usuale funzione di 'monitoraggio' degli utilizzi degli immobili delle persone fisiche in relazione alla destinazione di uso, i singoli capitoli propongono l'approfondimento di temi significativi per il dibattito di politica economica e spunti interessanti di analisi per l'evoluzione futura del rapporto. Le principali linee di analisi che percorrono, trasversalmente, i contributi proposti in questo volume sono brevemente richiamati in quanto segue.

Particolare attenzione viene prestata, quest'anno, al tema della misurazione della ricchezza confrontando i risultati ottenuti sulla base dei dati di fonte amministrativa con altre metodologie e stime basate su dati di fonte esterna. È inoltre affrontato il tema della composizione della ricchezza e della relazione con i flussi reddituali dei contribuenti proprietari, sia con riferimento allo stock che ai flussi derivanti dai trasferimenti *mortis causa* e *inter vivos*. Vengono infine costruiti indicatori sintetici di disuguaglianza e curve di concentrazione, anche per aree territoriali, al fine di individuare le relazioni esistenti tra ricchezza, flussi di reddito e caratteristiche socio-economiche dei proprietari di immobili. Queste analisi sono sviluppate sia dal lato dell'universo dei proprietari risultanti intestatari in catasto (al netto delle eventuali incongruenze in ordine alle quote di possesso e limitatamente agli intestatari con codice fiscale riscontrato), sia dal lato dei proprietari che presentano la dichiarazione dei redditi nelle sue diverse forme.

In ordine all'universo dei contribuenti proprietari di immobili vengono svolti ulteriori approfondimenti. Anzitutto, nell'ambito dell'analisi territoriale del valore del patrimonio abitativo, è stato incluso un *focus* sui comuni «turistici». Inoltre, è stato dedicato un intero capitolo all'analisi dei flussi reddituali derivanti dalle locazioni di immobili, sia dal punto di vista dei locatori che dei conduttori. Infine, viene presentata l'analisi della proprietà degli immobili dei soggetti diversi dalle persone fisiche (enti, società, fondi, ecc), in relazione alla dimensione di impresa, al settore di attività in cui operano, alla forma giuridica. Interessanti spunti di riflessione sono proposti anche con riferimento alla concentrazione della proprietà immobiliare nelle piccole

e medie imprese italiane, che rappresentano l'«ossatura» del tessuto produttivo italiano, ed in particolare all'incidenza degli immobili nei distretti industriali localizzati nel nostro paese.

Come si suol dire la «carne al fuoco» è stata molta e la cottura, probabilmente, non è ancora al punto giusto, e si dovrà migliorare anche perché alcuni temi meritano senz'altro ulteriori elaborazioni. A questo riguardo riteniamo che comunque il materiale elaborato e presentato sia utile non solo per una lettura immediata dei fenomeni, ma anche per successivi approfondimenti e indagini da parte di altre istituzioni, di studiosi, di enti di studio e ricerca.

La terza edizione di «*Gli immobili in Italia*» si articola in sei capitoli. Il primo è dedicato all'analisi degli utilizzi degli immobili. Il secondo capitolo riguarda invece la misurazione della ricchezza delle abitazioni e l'analisi della sua distribuzione tra i proprietari e del grado di concentrazione e di disuguaglianza, con un approfondimento anche sotto il profilo del trattamento dei dati e dei criteri metodologici adottati. Il terzo capitolo si concentra sull'analisi territoriale della ricchezza del patrimonio abitativo e contiene anche un focus sui comuni turistici. Il quarto capitolo è dedicato alla distribuzione della proprietà e del reddito dei proprietari. Il quinto capitolo è dedicato infine alle locazioni immobiliari, con un'analisi del profilo dei locatori, dei conduttori, nonché del rapporto tra i canoni di locazione e la rendita imputata agli immobili in affitto. Infine, nel sesto capitolo sono contenute le note metodologiche relative ai criteri di estrazione, trattamento ed elaborazione dei dati utilizzati nel volume.

Pur trattandosi anche questa volta di un lavoro largamente condiviso, si ritiene comunque doveroso render conto che il capitolo 1 e 3 sono stati redatti dall'Agenzia del Territorio. I capitoli 4 e 5 sono stati redatti dal Dipartimento delle Finanze. Il capitolo 2 è stato redatto dai coordinatori del volume. Il capitolo 6 è stato curato dalla SOGEI, come il complesso delle estrazioni dati e delle elaborazioni richieste.

Buona lettura!