

COMUNICATO STAMPA

Il patrimonio immobiliare italiano nel 2012 L'analisi del Dipartimento Finanze (Mef) e dell'Agenzia delle Entrate

Il 76,6% delle famiglie vive in una casa di proprietà, per comprare un'abitazione servono in media circa 181mila euro (1.560 €/mq), il *tax gap* (cioè la differenza tra il gettito potenziale e quello incassato, ad aliquote standard) nel settore immobiliare è pari nel 2012 a 4,2 miliardi di euro (pari al 18,4% del gettito teorico).

È la fotografia al 31 dicembre 2012 scattata dall'Agenzia delle Entrate e dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia, in collaborazione con il partner tecnologico Sogei e l'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato, i cui dati sono riassunti nella quinta edizione del rapporto "Gli immobili in Italia", presentato oggi a Roma presso l'Aula dei Gruppi Parlamentari della Camera dei Deputati.

Lo studio analizza la distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari. Ampio spazio viene dedicato anche all'analisi della struttura impositiva della ricchezza e dei redditi immobiliari, in Italia e nei principali Paesi europei, con un approfondimento tematico sul *tax gap* nel settore immobiliare.

La casa è di proprietà - Se si considera che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia, il 76,6% delle famiglie risulta risiedere in abitazioni di loro proprietà. Questo dato risulta sensibilmente più elevato al Sud (82,1%) e prossimo al dato nazionale al Nord (74,5%), mentre è più basso nelle regioni del Centro (72,8%).

Cresce lo stock immobiliare - Rispetto al 2011, nel 2012 il numero degli immobili censiti al Catasto cresce di circa 1,1 milioni, superando quota 62 milioni e 877mila. Oltre che dai consueti fenomeni di frazionamento o unificazione delle unità immobiliari esistenti e dagli accatastamenti delle nuove costruzioni, questo incremento è influenzato soprattutto dalla regolarizzazione degli immobili mai dichiarati in Catasto, i cosiddetti "immobili fantasma".

La superficie media di un'abitazione in Italia, determinata come rapporto tra superficie complessiva e numero di unità abitative totali, è pari a 116 metri quadri e le regioni con abitazioni mediamente più grandi sono l'Umbria (133 mq), il Friuli Venezia Giulia e il Veneto (132 mq). Dimensioni mediamente più ridotte sono quelle riscontrabili in Valle d'Aosta (93 mq), Liguria (96 mq) e Basilicata (105 mq). Rispetto al 2011, si registra comunque un aumento della superficie abitativa (+1,5%) a livello nazionale.

In leggero calo il valore del patrimonio immobiliare residenziale - Nel 2012 il valore del patrimonio immobiliare residenziale italiano è stato stimato in 6.574,9 miliardi di euro, in leggero calo rispetto al 2011 (-0,6%). Circa il 91% del valore riguarda le abitazioni e le relative pertinenze di proprietà delle persone fisiche.

Il valore medio di un'abitazione nel 2012 è pari a circa 181mila euro, in calo dell'1,8% rispetto al 2011. Una cantina o una soffitta di pertinenza valgono in media 5.400 euro, un box invece poco più di 20mila euro.

Il valore complessivo delle abitazioni di Roma nel 2012 ammonta a circa 534 miliardi di euro, con un'abitazione che in media vale poco più di 380mila euro, superando gli

800mila euro nelle zone più pregiate. A Milano, dove il valore complessivo delle abitazioni è pari a circa 195 miliardi di euro, un'abitazione vale in media quasi 250mila euro e supera i 700mila euro nel Centro storico. Infine, nella città di Napoli si è stimato in quasi 131 miliardi di euro il valore dello stock abitativo, con un'abitazione che vale in media circa 300mila euro.

L'identikit del locatore – Complessivamente, le persone che nel 2012 hanno immobili locati sono più di 4,5 milioni, in crescita di circa l'11,2% rispetto ai 4,1 milioni del 2010. Il 34,2% dei locatori ha un'età compresa tra 51 e 70 anni, seguono quelli con età compresa tra 31 e 50 anni (il 24,1%) e gli ultrasessantenni (21,5%). Il numero di contratti di locazione stipulati nel 2012 (5,4 milioni) è aumentato del 15,9% rispetto al 2010, con un incremento del 6,7% per il canone annuo medio percepito.

La rendita da locazione annua più elevata si registra al Centro (11.500 euro), dove i valori immobiliari risultano più alti, con una crescita del 4,3% rispetto al 2010; segue il Nord, con 10mila euro di canone da locazione annuo (e una crescita del 9,2%) e, infine, il Sud e le Isole dove la locazione frutta in media 7.500 euro l'anno (+3%).

Il prelievo sugli immobili - Tra le imposte patrimoniali, l'Imu, di natura ricorrente, nel 2014 ha generato un gettito pari a 19,3 miliardi; mentre la Tasi sui servizi indivisibili ha prodotto un gettito di 4,6 miliardi. Il gettito complessivo Imu-Tasi 2014 (23,9 miliardi di euro) rimane pressoché invariato se confrontato con quello dell'Imu 2012 (23,8 miliardi di euro). Nel 2014 è calato del 12,6% il gettito Tasi-Imu relativo all'abitazione principale (3,5 miliardi di euro), a fronte del gettito Imu 2012 che era risultato di circa 4 miliardi di euro. In media i proprietari di prima casa hanno pagato 204 euro nel 2014 contro i 227 euro nel 2012.

Il tax gap della tassazione immobiliare - Il rapporto mette in evidenza anche gli aspetti relativi al *tax gap* del settore immobiliare, ovvero la differenza fra quanto i contribuenti dovrebbero versare e quanto viene effettivamente versato. Per la prima volta, un esercizio di misurazione del *tax gap* viene esteso anche alle imposte locali, grazie alle informazioni che si sono rese disponibili nel corso di questi anni e che hanno consentito di confrontare il gettito teorico Imu standard ricostruito a partire dai dati catastali con il gettito effettivo standard, basato sui versamenti Imu e Tasi. Nel 2014, con riferimento sia all'Imu che alla Tasi, risulta pari a 4,3 miliardi di euro, sostanzialmente in linea con il valore del 2012.

Dove consultare i dati - Il volume *Gli immobili in Italia* è disponibile gratuitamente in forma digitale sul sito www.agenziaentrate.it, nella sezione *l'Agenzia comunica > prodotti editoriali > Pubblicazioni su catasto, cartografia e mercato immobiliare*, sul sito www.finanze.gov.it, nella sezione *Per conoscere il fisco > Dati e statistiche fiscali > Redditi e immobili*.

Roma, 17 febbraio 2015