

COMUNICATO STAMPA

**Il 77,4% delle famiglie risiede in abitazioni di proprietà  
Dal 2016 il prelievo sugli immobili è diminuito di 4,4 miliardi di cui 3,6  
sulla prima casa**

**Il patrimonio immobiliare italiano nel report del Dipartimento Finanze  
(Mef) e delle Entrate**

Quasi 20 milioni di famiglie sono proprietarie della casa in cui abitano, il 77,4% del totale. L'abitazione vale in media nel 2014 circa 170 mila euro (1.450 €/m<sup>2</sup>), valore però in calo del 2,4% rispetto al 2013. Gli italiani proprietari di un appartamento sono oltre 25,7 milioni (dipendenti e pensionati nell'81,7% dei casi) mentre i locatari sono 4,7 milioni. La superficie media di un'abitazione è pari a 117 m<sup>2</sup>. Oltre un miliardo di euro è l'ammontare delle agevolazioni fiscali erogate per quasi 3,7 milioni di interventi di ristrutturazioni, riqualificazione energetica e messa in sicurezza degli edifici effettuati nel 2014.

È la fotografia del patrimonio immobiliare italiano al 31 dicembre 2014 scattata dall'Agenzia delle Entrate e dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia, in collaborazione con il partner tecnologico Sogei, i cui dati sono riassunti nella sesta edizione del rapporto "Gli immobili in Italia", presentato oggi a Roma presso Sala Polifunzionale del Mef.



Il volume analizza la distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari, con approfondimenti sulla tassazione immobiliare e sulle agevolazioni fiscali per la ristrutturazione

edilizia, la riqualificazione energetica e per interventi antisismici.

**La casa è di proprietà** - Ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia, nel 2014 in Italia il 77,4% delle famiglie risultano proprietarie dell'abitazione in cui risiedono. Questo dato è sensibilmente più elevato al Sud e nelle Isole (82,9%), prossimo al dato nazionale al Nord (75,3%), mentre è più basso al Centro (il 73,9%).

**Come gli italiani utilizzano la propria abitazione** - Nel 2014 la maggior parte delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche sono utilizzate come abitazione principale (62,6%), il 17,9% sono a disposizione (le cosiddette "seconde case") e solo l'8,8% dello stock abitativo è dato in locazione. Un ulteriore 2,8% è rappresentato dalle abitazioni date in uso gratuito a un proprio familiare.

**Il valore delle abitazioni** - Nel 2014 il valore medio nazionale di un'abitazione si attesta intorno ai 170 mila euro, con un valore unitario di 1.450 €/m<sup>2</sup>, in calo del 2,4%

rispetto all'anno precedente. A livello regionale la variabilità è abbastanza sostenuta e va dai circa 285 mila euro in Trentino Alto Adige ai circa 82 mila euro nel Molise.

Nelle 12 maggiori città italiane con popolazione oltre i 250.000 abitanti, il valore medio delle abitazioni si è ridotto quasi ovunque, con un deciso calo a Torino (-11,4%). Le uniche variazioni positive si osservano a Milano (+4,5%) e, in maniera più contenuta, a Venezia (+0,9%). Per quanto riguarda invece le pertinenze, una cantina vale in media circa 6mila euro, mentre un box/posto auto vale circa 22mila euro.

**Roma, Milano e Napoli** - Lo studio analizza, in dettaglio, anche la situazione immobiliare nelle tre principali metropoli italiane. A Roma sono circa 900 mila le famiglie proprietarie della casa di residenza, quasi il 65% del totale. A Napoli e Milano la quota è più contenuta, 62% e 58% rispettivamente.

A Roma la superficie media di un'abitazione è pari a 103 m<sup>2</sup>, con un valore medio di circa 354 mila euro (3.448 €/m<sup>2</sup>); a Milano è di 88 m<sup>2</sup>, con un valore medio di circa 269 mila euro (3.058 €/m<sup>2</sup>); a Napoli la superficie media di un'abitazione è 102 m<sup>2</sup>, per un valore medio di circa 250 mila euro (2.458 €/m<sup>2</sup>).

**L'identikit del proprietario...** - Nel 2014, dei 40,7 milioni di contribuenti che hanno presentato la dichiarazione dei redditi, oltre 25,7 milioni (il 63,2% del totale dei contribuenti) sono risultati proprietari di immobili o di quote immobiliari. I lavoratori dipendenti e i pensionati costituiscono l'81,7% dei proprietari: più della metà dei proprietari risiede al Nord (50,7%), il 23,1% al Centro e il 26,2% al Sud e nelle Isole.

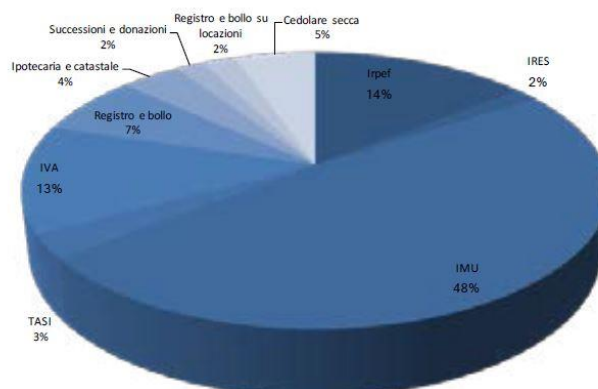
Le donne proprietarie di abitazioni sono circa 886 mila in meno degli uomini, ma il valore delle loro abitazioni è maggiore, nonostante il reddito imponibile sia nettamente inferiore. In crescita sono, invece, i proprietari senza figli a carico, che rappresentano il 76,6% del totale. Infine, i proprietari con età inferiore ai 35 anni rappresentano il 9% della popolazione, quelli con età superiore ai 65 anni sono il 32,6%, mentre quelli di età compresa fra i 35 e i 65 anni sono il 58,4%.

**...e del locatore** - Complessivamente nel 2014 gli individui locatori di immobili, in Italia, sono 4,7 milioni, con un aumento di circa il 4,1% rispetto al 2012. Il canone annuo medio rimane invariato (circa 9,7 mila euro). Il 34,9% dei locatori (quasi 1,7 milioni) ha un'età compresa tra 51 a 70 anni, seguono i proprietari con età compresa tra 31 e 50 anni (il 23,1%) e gli ultrasessantenni (il 22,2%), mentre i locatori con meno di 30 anni sono il 2,4% del totale. Nel 2013, gli immobili locati a uso abitativo assoggettati a tassazione ordinaria erano il 61% circa, quelli con cedolare secca ordinaria il 34% e quelli con cedolare secca ad aliquota ridotta il 5%.

**La tassazione sulla casa** - Dal 2016 il prelievo sugli immobili si è ridotto di 4,4 miliardi di cui 3,6 miliardi riferibili all'abolizione della Tasi sulle abitazioni principali non di lusso. Ne hanno beneficiato 19,5 milioni di contribuenti (per il 75% lavoratori dipendenti e pensionati) per un risparmio medio pro capite di 175 euro annui

L'Imu versata nel 2016 è pari a 18,8 miliardi e la Tasi sui servizi indivisibili a 1,1 miliardi, per un totale di 19,9 miliardi di euro di gettito complessivo Imu/Tasi.

La composizione percentuale del gettito complessivo mostra che, nel 2016, del totale del prelievo



sugli immobili circa il 48% delle entrate deriva dall'Imu e solo il 3% dalla Tasi, per effetto dell'esenzione dal pagamento dell'imposta sulle abitazioni principali.

Il gettito da imposte di natura reddituale è pari al 21% del totale ed è in gran parte attribuibile all'Irpef (14% del totale) e alla cedolare secca sulle locazioni abitative (5%), il cui gettito cresce di anno in anno. L'Iva sulle compravendite di immobili rappresenta il 13% delle entrate complessive, mentre le imposte di registro e bollo costituiscono il 7% del totale.

**Le agevolazioni fiscali per ristrutturazioni e riqualificazione energetica** - Nel periodo 2005-2014 sono stati effettuati complessivamente 17,1 milioni di interventi per il recupero del patrimonio edilizio, con un ammontare di spesa totale pari a 94,3 miliardi di euro circa e una spesa media per opera pari a 5,5 mila euro.

In particolare, nell'anno di imposta 2014, i contribuenti che hanno riportato in dichiarazione spese per ristrutturazione edilizia, sono 7,6 milioni. La detrazione media è pari a circa 542 euro per contribuente. Gli immobili su cui sono stati effettuati interventi di ristrutturazione sono 719,8 mila e la spesa media maggiore (10,6 mila euro) è sostenuta per gli immobili situati nei piccolissimi Comuni (fino a 5 mila abitanti).

Riguardo al genere, i contribuenti di genere maschile che hanno dichiarato lavori di ristrutturazione sono 4,4 milioni, mentre le donne solo 3,2 milioni. La spesa media è di 13,2 mila euro per gli uomini e 11,3 mila euro per le donne, mentre le detrazioni medie sono pari a 578 euro per gli uomini e 492 euro per le donne.

Dal 2008 al 2014 sono stati effettuati 2,7 milioni di interventi di riqualificazione energetica, per una spesa totale pari a 19,3 miliardi di euro e una spesa media di 7,2 mila euro. Il 61,7% dei soggetti che richiedono una detrazione sono di sesso maschile e spendono in media 11,4 mila euro, contro i 9,2 mila euro di spesa dei contribuenti di genere femminile.

Per entrambe le tipologie di bonus, la distribuzione per classi di età evidenzia che il numero massimo di lavori è sostenuto da contribuenti con più di 60 anni.

**Le agevolazioni per interventi antisismici e messa in sicurezza degli edifici** - Da agosto 2013, data di introduzione dell'agevolazione fiscale, a dicembre 2014 sono stati effettuati oltre 45 mila interventi relativi all'adozione di misure antisismiche. L'ammontare totale di spesa per questa categoria di opere è pari a oltre 300 milioni di euro e la spesa media è di circa 6,7 mila euro. Per questi interventi sono state richieste detrazioni per un importo totale pari a circa 19,7 milioni di euro, cui corrisponde un beneficio fiscale medio pari a 435 euro. I beneficiari sono, nella maggior parte dei casi, di genere maschile (61%) e spendono in media più delle donne (8,7 mila euro, contro i 7,3 mila euro circa spesi dalle donne): di conseguenza beneficiano di una detrazione più elevata (568 euro contro i 476 euro per le donne).

Con riferimento alla classe di età, il numero maggiore di beneficiari si registra nelle classi tra i 30 e i 45 anni e oltre i 60 anni (rispettivamente 14,7 mila e 12,8 mila contribuenti).

**Ulteriori approfondimenti** - Il volume *Gli immobili in Italia* è disponibile gratuitamente in forma digitale sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), nella sezione *l'Agenzia comunica > prodotti editoriali > Pubblicazioni su catasto, cartografia e mercato immobiliare*, e sul sito [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it), in *> Dati e statistiche fiscali > Gli immobili in Italia*.

**Roma, 29 maggio 2017**