



Università  
Ca' Foscari  
Venezia

Corso di Laurea magistrale (*ordinamento ex  
D.M. 270/2004*)  
in Economia - Economics

Tesi di Laurea

—  
Ca' Foscari  
Dorsoduro 3246  
30123 Venezia

La tassazione della proprietà immobiliare:  
dalla letteratura economica ad una proposta  
di riforma fiscale.

**Relatore**

Ch. Prof. Francesca Zantomio

**Laureando**

Giorgia Ghinaldo  
Matricola 816629

**Anno Accademico**

**2012 / 2013**

## Indice

Introduzione.....	6
Capitolo 1 .....	11
Il vantaggio reddituale della proprietà abitativa. ....	11
1.1 La rendita imputata. ....	11
1.2 La misurazione della rendita imputata: metodologie a confronto. ....	16
1.3 Gli effetti distributivi dell'inclusione della rendita imputata nella definizione di reddito. ....	24
1.4 Il trattamento fiscale della rendita imputata. ....	36
1.5 Gli altri benefici fiscali della proprietà abitativa. ....	46
1.6 Un'analisi delle esternalità positive e negative legate alla proprietà immobiliare. ....	54
Capitolo 2 .....	64
La tassazione immobiliare in Italia sia dal punto di vista reddituale che patrimoniale...	64
2.1 La proprietà immobiliare: storia e contesto italiano.....	65
2.2 La normativa IRPEF sulla prima casa. ....	73
2.3 La tassazione IRPEF delle locazioni. ....	88
2.4 Il trattamento fiscale della prima casa dal punto di vista patrimoniale. ....	93
2.5 Un' analisi critica sugli aspetti distributivi dell'IMU.....	99
2.6 Un confronto europeo sul trattamento fiscale della proprietà immobiliare. ....	105
Capitolo 3 .....	114
Una proposta di riforma fiscale. ....	114
3.1 Aspetti introduttivi sugli strumenti utilizzati.....	114
3.2 Il modello di microsimulazione EUROMOD.....	120
3.3 I dati.....	122
3.4 Gli effetti distributivi della nuova imposta patrimoniale.....	128
3.5 Una proposta di riforma fiscale .....	134
Conclusioni.....	139

Bibliografia.....	141
Sitografia .....	146

## Indice delle figure

Figura 1.3.1. Indice di Gini in relazione alla Curva di Lorenz.....	25
Figura 1.3.2. Rappresentazione geometrica dell'Indice di Gini .....	26
Figura 1.3.3. Curva di Lorenz.....	32
Figura 1.3.4. Curva di Lorenz generalizzata .....	32
Figura 2.1.1. Andamento del mercato immobiliare italiano dal 1985 al 2012.....	66
Figura 2.1.3. Spesa per immobili residenziali delle famiglie nei paesi OCSE.....	68
Figura 2.5.1. Incidenza ICI ed IMU sui decili di reddito con riferimento all'affitto imputato netto.....	100
Figura 2.5.2. Incidenza ICI ed IMU sui decili di reddito con riferimento all'affitto imputato.....	101
Figura 2.5.3. Incidenza di ICI ed IMU sul reddito disponibile con affitto imputato netto .....	102
Figura 2.5.4. Incidenza dell'IMU sul reddito disponibile con fitti imputati, per tutte le famiglie.....	103
Figura 2.6.1. Prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario in base al PIL – anno 2010 .....	106
Figura 2.6.2. Prelievo sulla proprietà immobiliare in base al PIL nei principali paesi europei .....	108
Figura 2.6.3. Prelievo sulla proprietà immobiliare sulle entrate totali nei principali paesi europei .....	109
Figura 2.6.4. Composizione (%) del prelievo sugli immobili nel 2012 sul totale del gettito fiscale.....	112
Figura 3.2.1. Schermata iniziale di EUROMOD.....	121
Figura 3.2.2. Schermata che permette di implementare nuove riforme .....	122
Figura 3.3.4. Relazione tra titolo di godimento e reddito dei soggetti. ....	127
Figura 3.4.3. Relazione tra risparmio d'imposta e quintili di reddito. ....	131
Figura 3.5.1. Il cuneo fiscale nei Paesi OCSE, anno 2012.....	134
Figura 3.5.4. Andamento dei contributi in base ai quintili di reddito. ....	137

## Indice delle tabelle

Tabella 1.2.1. Relazione tra reddito e rendita figurativa in termini relativi .....	22
Tabella 1.4.1. Scaglioni IRPEF .....	37
Tabella 1.5.1. Benefici derivanti dall'essere proprietari per i 5 paesi considerati .....	51
Tabella 2.1.2. Spesa finale per consumi delle famiglie anni 2009-2012.....	68
Tabella 2.2.1. Check list dei soggetti passivi d'imposta: .....	77
Tabella 2.2.2. Tabella riassuntiva sulla determinazione del reddito in base al tipo di immobile.....	81
Tabella 2.3.1. Tipi di contratto di locazione.....	89
Tabella 2.4.1. Prospetto di calcolo IMU.....	97
Tabella 2.4.2. Confronto metodi di calcolo tra IMU ed ICI.....	97
Tabella 3.1.1. Domande questionario EU-SILC e SHIW – BI .....	118
Tabella 3.3.1. Distribuzione del regime abitativo .....	124
Tabella 3.3.2. Relazione tra regime abitativo e classi d'età. ....	125
Tabella 3.3.3. Relazione tra regime abitativo e quintili di reddito. ....	126
Tabella 3.3.5. Distribuzione della rendita imputata in base ai quintili di reddito .....	127
Tabella 3.4.1. Distribuzione del risparmio d'imposta in base ai quintili di reddito. ....	129
Tabella 3.4.2. Distribuzione del risparmio d'imposta (per i soggetti che pagano l'IMU) in base ai quintili di reddito. ....	130
Tabella 3.4.5. Indici di disegualianza “ Con IMU ” .....	131
Tabella 3.4.6. Indici di disegualianza “Senza IMU ” .....	132
Tabella 3.4.7. Indici di povertà relativi ai due scenari .....	132
Tabella 3.5.2. Distribuzione dello sconto per i diversi quintili di reddito.....	136
Tabella 3.5.3. Distribuzione dello sconto (solo se è maggiore di 0) per i diversi quintili di reddito.....	136
Tabella 3.5.5. Indici di disegualianza e povertà nei due scenari considerati.....	138



## Introduzione

Nel momento in cui si affronta il tema del trattamento fiscale riservato agli immobili, si devono tenere presenti alcune caratteristiche proprie di questi beni, che ne rendono peculiare la posizione rispetto ad altre forme di redditività, ad esempio quella imprenditoriale o finanziaria.

Da un lato si tratta di ragioni storiche, perché fin dal passato la ricchezza immobiliare era quella cui si rivolgeva il potere fiscale dei principi, che prendeva in considerazione ogni angolo del territorio e di cui veniva misurata la base imponibile ai fini della tassazione. Anche quando gli immobili non fossero stati censiti catastalmente, essi sarebbero comunque i beni di più immediata individuazione.

Queste ragioni storiche vengono rafforzate dal processo di globalizzazione dell'economia, a cui stiamo assistendo in questi ultimi decenni. Le ricchezze finanziarie ed imprenditoriali diventano sempre più sfuggenti per il potere fiscale degli Stati: quelle finanziarie si dematerializzano e volatilizzano, mentre quelle imprenditoriali si delocalizzano, con la caduta delle barriere valutarie, verso Paesi ad elevata flessibilità del lavoro e bassa attenzione nei controlli da parte del Fisco. In questo scenario, dove la finanza e l'impresa possono in una buona misura scegliere il luogo dove essere tassate, gli immobili restano i beni più facilmente assoggettabili a tassazione. In altre parole, il legame con il territorio, che ha da sempre caratterizzato questi beni, li rende quelli più a portata di mano per la tassazione sia a livello locale che statale.

Si deve precisare che sia la ricchezza imprenditoriale che quella immobiliare si caratterizzano per il forte legame con il territorio in cui sono situate, ma questa situazione è finalizzata a due diversi esiti. La ricchezza imprenditoriale è infatti collegata ad una determinata area con lo scopo di determinarne lo sviluppo socio-economico. Gli immobili invece, (che più che essere legati al territorio, costituiscono essi stessi il "territorio") ai fini fiscali che qui ci interessano vengono considerati in funzione dell'attività di godimento che su di essi può esplicarsi e come tali, più che strumento di creazione di posti di lavoro, vengono visti come una "manifestazione di benessere" per il loro titolare, il quale tendenzialmente trae da essi un beneficio economico (sotto forma di rendita) limitandosi al godimento dei loro frutti (Lupi, 2009).

Questo lavoro prenderà in considerazione il trattamento fiscale della proprietà immobiliare, con particolare riferimento all'abitazione principale, sia sotto l'aspetto reddituale sia sotto quello patrimoniale. La scelta di focalizzarsi sulla prima casa, rispetto per ad altri immobili (ad esempio seconde case), proviene dal fatto che una vasta percentuale dei soggetti nel nostro paese possiede l'abitazione di residenza. Un secondo motivo riguarda il contesto socio-politico in cui ci troviamo: con l'introduzione della nuova imposta patrimoniale (IMU) non sono mancati forti dibattiti su questo tributo. Tra gli aspetti negativi possiamo annoverare il fatto che l'IMU è un'imposta che colpisce i soggetti proprietari di un'abitazione principale, che viene vista come bene fondamentale per l'individuo e che quindi, per alcuni, non sarebbe per principio giusto sottoporre a tassazione. Inoltre, a livello pratico, la base imponibile di riferimento, come verrà spiegato successivamente, viene calcolata sul valore della rendita catastale che non è un valore di facile individuazione in quanto non aggiornato al valore corrente di mercato. D'altro canto, tra i vantaggi di questa imposta si annoverano principi di equità del prelievo, la necessità di alleggerire la tassazione sul lavoro, e, a livello pratico, il fatto che sia difficilmente evadibile questo perché il valore dell'abitazione, sia essa una villa o un appartamento, viene iscritto nel Catasto immobiliare e quindi messo a disposizione di Terzi nonché dell'Agenzia delle Entrate.

La scelta del passato Governo Monti di incrementare la tassazione dei redditi patrimoniali deriva presumibilmente anche dal fatto che nel decennio precedente dal 1995 al 2010 l'Italia ha perseguito una politica dissonante rispetto agli altri Paesi Europei, detassando i patrimoni a scapito dei redditi. Nel 1995 l'Italia era uno dei paesi con una più alta quota di gettito proveniente dalle imposte patrimoniali: il 9,8% sul totale delle entrate tributarie, poco distante dalla Gran Bretagna (10,5%) e dalla Francia (9,9%), non molto superiore alla Spagna (7,4%). Osservando la situazione del 2010 invece si registra un'inversione di tendenza: infatti la quota di gettito proveniente dalle imposte patrimoniali è scesa di quasi quattro punti percentuali, attestandosi al 5,9% delle entrate fiscali, un livello inferiore alla media ponderata europea che si aggirava intorno allo 6,6%. In quegli anni infatti il nostro è stato il Paese che più ha abbassato la tassazione patrimoniale (-3,9%) assieme alla Germania che ha avuto una riduzione dello 0,2% (Economy 2050, 2013). Dopo la manovra del Governo Monti la tassazione patrimoniale sta giocando un ruolo di maggior rilievo rispetto al passato nel contesto



economico italiano suscitando non pochi dubbi e discussioni. Prima di affrontare questi temi, che verranno analizzati ed approfonditi nel secondo e terzo capitolo di questo lavoro, nel primo capitolo si porrà l'accento sul beneficio reddituale che deriva dall'essere proprietari dell'abitazione di residenza, ovvero il fitto figurativo o rendita imputata. Il fitto figurativo rappresenta un reddito non monetario di cui gode il proprietario per il solo fatto di essere titolare di un'abitazione principale, rispetto a quei soggetti che invece vivono in affitto. Dopo aver definito questo concetto si passeranno in rassegna le diverse metodologie che sono state utilizzate in letteratura per quantificare questo beneficio. Poiché la rendita imputata non è sottoposta a tassazione, il sistema fiscale favorisce implicitamente i proprietari rispetto agli affittuari, ponendo un problema distributivo in termini di mancata realizzazione del principio di equità orizzontale. Questa discrepanza nel trattamento fiscale di proprietari ed affittuari verrà presa in considerazione in termini distributivi ovvero per quanto riguarda gli effetti sulla disuguaglianza e povertà. Si cercherà poi di capire come l'inclusione della rendita all'interno della base imponibile IRPEF potrebbe influenzare la distribuzione dei redditi, e se sia opportuno sottoporla a tassazione. Infine si prenderanno in considerazione alcuni degli altri benefici di cui il proprietario dell'abitazione gode (oltre alla rendita figurativa) e si analizzeranno in chiave critica alcune delle esternalità positive e negative derivanti dalla proprietà dell'abitazione di residenza.

Nel secondo capitolo l'obiettivo sarà quello di ripercorrere la normativa italiana riguardante la tassazione della proprietà immobiliare, sia dal punto di vista reddituale che patrimoniale. Nel primo caso si farà riferimento alla normativa IRPEF sia per quanto riguarda gli immobili di proprietà che per quelli in affitto. Successivamente verrà presa in considerazione la tassazione patrimoniale attraverso le due maggiori componenti presenti nel sistema fiscale italiano: la passata ICI e la nuova IMU. Al termine si illustreranno alcuni punti critici legati alla nuova imposta comunale e si svolgerà un confronto con la tassazione della proprietà immobiliare negli altri paesi europei.

Nel terzo capitolo si utilizzerà il modello di microsimulazione fiscale EUROMOD per condurre alcune analisi distributive, a partire dalla base dati EU SILC, un'indagine campionaria condotta in diversi paesi europei che raccoglie informazioni sui redditi e le condizioni di vita della popolazione. Dopo aver illustrato gli strumenti metodologici

utilizzati, verrà svolta un'analisi distributiva che riguarda l'IMU sulla prima casa, confrontando uno scenario in cui tale forma impositiva è presente con un altro in cui essa viene rimossa. Successivamente il modello di microsimulazione sarà utilizzato per simulare e discutere gli effetti distributivi di una riforma fiscale, che, a parità di gettito con lo scenario di abolizione dell'IMU sulla prima casa, ne propone uno alternativo. Nello scenario alternativo si affianca alla tassazione IMU sulla prima casa una riduzione dei contributi sociali a carico dei lavoratori, con l'obbiettivo di alleggerire il carico fiscale sul lavoro, a discapito della proprietà, in linea con le recenti indicazioni di *policy* provenienti da diversi organismi internazionali.



## Capitolo 1

### Il vantaggio reddituale della proprietà abitativa.

#### 1.1 La rendita imputata.

Uno dei più interessanti temi di ricerca della letteratura sulle diseguaglianze economiche riguarda quale variabile considerare come indicatore di benessere di individui e famiglie (Baldini e Toso, 2009). Nelle analisi distributive ci si concentra di solito sugli indicatori monetari, come il reddito, il consumo o il patrimonio, ma negli ultimi anni si è registrata un'attenzione crescente verso filoni di ricerca che tentano di superare la sfera monetaria come misura esaustiva del benessere individuale, da un lato proponendo indicatori con più funzioni in cui il reddito sia affiancato ad altre dimensioni fondamentali (ad esempio istruzione e salute), dall'altra suggerendo, in linea con gli studi di psicologia economica, la possibilità di misurare il benessere direttamente attraverso questionari che registrino il grado di felicità degli intervistati.

La maggior parte degli studi dell'economia della diseguaglianza, soprattutto quando seguono un'ottica di comparazione internazionale, considera come principale indicatore di benessere, il reddito familiare disponibile equivalente, che è definito come la somma di tutte le entrate percepite da ogni componente del nucleo familiare proveniente da ogni fonte (lavoro, capitale, proprietà, trasferimenti), al netto delle imposte sui redditi e dei contributi. Si parla di reddito equivalente perché per poter rispecchiare le differenze tra le famiglie in termini di dimensioni e tipologia, esso viene diviso per il numero di "adulti equivalenti" utilizzando la scala OCSE modificata che attribuisce un peso di 1 al primo adulto della famiglia, un peso di 0,5 a ciascun successivo componente della famiglia di 14 anni o più e un peso di 0,3 ai componenti di meno di 14 anni d'età. Il risultato così ottenuto viene denominato reddito disponibile equivalente ed è attribuito a ciascun componente della famiglia. Il reddito disponibile potrebbe infatti rappresentare la migliore approssimazione del concetto di reddito entrata (Simons, 1938), che è

ritenuto in letteratura la migliore misura del benessere economico ed è esprimibile come ciò che in un determinato periodo di tempo una famiglia potrebbe consumare senza modificare il proprio patrimonio iniziale.

Tuttavia, la letteratura evidenzia chiaramente come il reddito disponibile non sia un indicatore esaustivo del reddito entrato, e quindi del potenziale tenore di vita familiare, per molteplici ragioni: innanzitutto in esso non vengono inclusi i trasferimenti pubblici in natura e altre tipologie di reddito di difficile misurazione ad esempio *capital gain* e *stock option*. (Smeeding e Weinberg, 2001, Gradin et al. 2008). Entrambi sono strumenti finanziari che permettono ai titolari di azioni di avere un determinato beneficio, ma si parla di guadagno in conto capitale quando uno strumento finanziario, oltre a permettere la distribuzione dei dividendi derivanti dalle partecipazioni societarie, dà la possibilità all'azionista di lucrare sulla differenza tra il prezzo di acquisto e di vendita del titolo, ed in particolare questo si verifica quando il prezzo di mercato al momento della vendita è più alto rispetto a quello di acquisto. La definizione di *stock option* risulta invece più complessa: esso è uno strumento derivato in base al quale l'acquirente dell'azione acquista il diritto ma non l'obbligo di acquistare un titolo ad un prezzo d'esercizio sotto il pagamento di un premio. Nelle opzioni *call* appena descritte il diritto viene esercitato se il prezzo di acquisto è inferiore al valore corrente dell'azione quotata, inoltre questi titoli vengono spesso conferiti gratuitamente ai dipendenti (*manager*) per incrementarne la produttività.

Inoltre è particolarmente complicato imputare il valore monetario dei benefici che si ottengono dai *fringe benefits*, dall'auto-consumo e dal lavoro informale all'interno del nucleo (Baldini e Toso, 2009).

I *fringe benefits* o benefici accessori consistono in una retribuzione in più che viene data a determinate categorie di lavoratori dipendenti in aggiunta alla retribuzione ordinaria, ne sono alcuni esempi il telefono o l'auto aziendale, i buoni pasto e l'alloggio. L'autoconsumo ed il lavoro informale invece riguardano quella parte di transazioni che non hanno come corrispettivo altri beni e servizi e che quindi sfuggono alla contabilità nazionale. Questi fenomeni sono sempre più difficili da misurare in termini monetari anche perché è difficile distinguere la componente economica da quella che non lo è. Anche per questi motivi all'interno del reddito disponibile si includono solo i flussi di

entrate monetarie, senza incorporare quelli imputabili al patrimonio, che andrebbero invece presi in considerazione perché un incremento del reddito entrata è collegato all'utilizzo in primis dell'abitazione di residenza, dal momento che per "consumare" i servizi di tali beni non si deve pagare un costo come invece devono fare coloro che abitano in affitto (Frick et al., 2007). In un'ottica economica, il benessere di una famiglia va dunque legato ai redditi ricevuti sia in moneta che in natura. Fra questi ultimi, di particolare importanza, in quanto costituiscono la maggior parte dei redditi non monetari percepiti da un soggetto, rientrano i fitti imputati, ovvero il beneficio, in termini di minor spesa per affitti, goduto da chi vive in una casa di proprietà o pagando un canone di locazione agevolato. Questo perché i soggetti proprietari di un'abitazione principale, a parità di capacità contributiva hanno un vantaggio in più derivante dal fatto di essere titolari di un'abitazione, cosa che non succede per gli affittuari che devono pagare periodicamente un canone di locazione e che quindi non godono di questo beneficio. Quest'ultimo si può spiegare come una sorta di reddito aggiuntivo in capo ai soggetti che può essere tradotto come una maggiore capacità di consumo dei proprietari rispetto a coloro che sono in affitto e che quindi avranno una minor reddito disponibile; in Italia quindi sono molte le misure mirate ad incentivare la proprietà rispetto all'affitto anche nell'ottica della rendita imputata, che di fatto non rientra nella definizione di base imponibile IRPEF e che quindi non viene sottoposta a tassazione. Infatti il reddito monetario di chi è proprietario dell'abitazione o la usa a titolo gratuito andrebbe dunque incrementato dell'affitto che avrebbe dovuto alternativamente pagare al prezzo di mercato per una casa delle stesse caratteristiche, mentre quello di chi paga un affitto a canone agevolato (o vive in una casa a titolo gratuito) andrebbe incrementato della differenza fra il canone di mercato e quello effettivo (Frick e Grabka, 2003, Canberra Group, 2001). Gli studiosi di diseguaglianze economiche sono quindi concordi nel ritenere che nella definizione del reddito disponibile andrebbero inclusi i fitti imputati: la loro esclusione distorcerebbe infatti in modo molto significativo la distribuzione del tenore di vita di una popolazione (Yates, 1994). La considerazione dei fitti imputati avrebbe l'ulteriore vantaggio di consentire di assegnare un valore monetario ai trasferimenti pubblici in natura di cui beneficia chi paga affitti inferiori ai canoni di mercato in seguito ad *housing policies*. Si può chiarire quello che abbiamo appena descritto attraverso un esempio: prendiamo in considerazione due soggetti A e B, dove

il primo è un proprietario mentre il secondo affittuario. Entrambi fruiscono di un reddito mensile pari a 2000 euro, con la differenza che B dovrà spendere 500 euro per il canone di locazione, mentre A che non ha questo costo potrà utilizzare quell'ammontare di denaro ad esempio per incrementare i suoi consumi. In questo senso quindi si parla di beneficio; una componente intrinseca di reddito che permette al proprietario di avere un maggior vantaggio rispetto all'affittuario.

Oltre alla rendita imputata ci sono altri tipi di reddito non monetario legati all'abitazione di residenza di cui possiamo discutere, come per esempio l'affitto agevolato. Nella letteratura troviamo due motivi per definire questo tipo di affitto: quando si prende in affitto una casa di edilizia pubblica oppure quando l'abitazione è di proprietà di un ente o del datore di lavoro. In tutti questi casi infatti il beneficio derivante dal pagamento di un affitto agevolato deriva dalla differenza tra l'affitto di mercato e quello agevolato, che genera un trasferimento in natura simile alla rendita imputata che spetta al proprietario (Raitano, 2008).

Uno degli esempi noti dalla letteratura che permettono un programma di affitto agevolato è quello statunitense; si parla di un sistema nato nel 1968 che si basa sul concetto di credito d'imposta per le abitazioni. Attraverso questo metodo gli sviluppatori privati propongono alle agenzie immobiliari alcuni progetti di appartamenti e se vengono selezionati ricevono un determinato ammontare che servirà parzialmente alla loro costruzione; in cambio gli appartamenti vengono dati in affitto a tasso agevolato alle famiglie meno abbienti. Una posizione di rilievo riguarda l'ubicazione di queste unità abitative; ovviamente lo sviluppatore avrà convenienza a costruirli in luoghi in cui si può chiedere un affitto più basso rispetto a quello di mercato e ciò si verifica soprattutto nelle zone più periferiche. La ragione economica che giustifica ciò è che l'obiettivo a cui mirano gli sviluppatori è ridurre il canone di locazione affinché possano ricevere una sovvenzione; essi quindi avranno la convenienza a farlo fino al punto in cui la riduzione del canone è compensato dal contributo ricevuto (Bree J. Lang, 2011).

Un'altra categoria di redditi non monetari sono i sussidi per l'educazione e per la sanità. In un'analisi condotta da Smeeding et al (1993) essi vengono ritenuti la fonte principale di *noncash income* erogati dal Governo alle famiglie. La loro importanza non è solo

dovuta a questo ma anche ad un aspetto distributivo. Infatti in base al sussidio che viene richiesto si modifica il benessere delle famiglie. Per quando riguarda i sussidi per la sanità saranno utilizzati per lo più dai soggetti anziani che sono più propensi ad utilizzare i servizi sanitari. Allo stesso modo le famiglie con bambini hanno una maggiore probabilità di usufruire dei sussidi educativi per un certo periodo di tempo (Smeeding et al, 1993). Ad esempio in Italia per determinate Regioni (ad esempio Veneto e Piemonte) l'amministrazione pubblica ha adottato dei "buoni scuola o dei buoni libri" che permettono alle famiglie che hanno determinate caratteristiche di usufruire di una copertura parziale per le spese relative ad istruzione, frequenza, attività didattiche di sostegno per i soggetti diversamente abili o acquisto di libri. Per quelli sanitari invece possiamo annoverare quelli che vengono dati ai soggetti diversamente abili per facilitare la loro integrazione nel mondo del lavoro o per permettere loro una vita quotidiana dignitosa nella società moderna. Inoltre sono molto importanti i sussidi per la maternità come gli assegni che vengono erogati alle neo mamme sia a livello statale che comunale; in quest'ultimo caso però sono richiesti determinati requisiti per poterne usufruire.

Dopo questa breve trattazione riguardante i *non cash income* si procederà a descrivere ed a chiarire con qualche esempio le varie metodologie che sono state adottate in letteratura per capire qual è il miglior metodo per misurare la rendita imputata ed analizzare alcuni lavori in cui si è proceduto a quantificarla e passare poi ad una sua eventuale quantificazione.



## 1.2 La misurazione della rendita imputata: metodologie a confronto.

Diversi studiosi hanno cercato di trovare alcuni metodi di calcolo per quantificare la rendita imputata. La domanda a cui si è cercato di trovare risposta è per quale motivo si è reso necessario quantificare questo reddito non monetario. Per rispondere è indispensabile fare un passo indietro nella storia economica in cui si fa riferimento già dal 1968 al concetto di rendita imputata. Sono state introdotte alcune raccomandazioni delle Nazioni Unite che indicavano che questi benefici derivanti dall'abitazione per i proprietari dovrebbero essere inseriti nella contabilità nazionale. Una delle raccomandazioni recita così: *"Tutte le abitazioni possedute dal proprietario dovrebbero essere incluse all'interno del PIL nazionale e dovrebbero essere valutate ad un valore pari all'affitto di mercato che si userebbe per gli stessi servizi. Potrebbe essere necessario approssimare questo valore di mercato con una stima che dovrebbe comprendere anche gli esborsi riguardanti manutenzione, assicurazione, costi di gestione ed operativi, gli interessi sul mutuo insieme e tutti quegli investimenti effettuati dal proprietario nell'abitazione o in altri beni."* (Raccomandazione NU, 1968)

Da ciò appena descritto possiamo vedere che se ne riconosce la natura reddituale in coerenza con quanto precedentemente detto vale a dire l'inclusione della rendita imputata nella definizione di reddito entrata. In questo modo troviamo una sorta di reddito aggregato, il cui concetto è stato elaborato anche facendo riferimento a confronti nazionali, e che assume la stima del reddito lordo (o rendita imputata lorda) da cui verranno successivamente dedotti i costi di manutenzione, assicurazione, le tasse e gli interessi sul mutuo per trovare la rendita imputata netta. La distinzione tra rendita lorda e netta sarà di particolare interesse quando analizzeremo cosa accade se viene tassata e quindi inclusa nella base imponibile della tassazione personale del reddito l'una o l'altra componente. (Frick, Grabka, 2003)

Per poter calcolare la rendita imputata sono stati sviluppati numerosi criteri diversi ma qui ne analizzeremo in particolare solo tre, che sono quelli più usati e citati nella letteratura economica:

1. Il metodo del costo opportunità;

2. Il metodo del mercato dei capitali;
3. Il metodo dell'autovalutazione.

Attraverso il primo criterio la rendita imputata viene definita come il costo opportunità di affittare un'abitazione in un mercato a tasso non agevolato; ovvero per le famiglie questa misura corrisponde ad un valore uguale al costo opportunità di affittare la loro abitazione ad un prezzo di mercato.

Questo metodo è stato applicato nei lavori di Frick and Grabka del 2003 dove l'hanno utilizzato per determinati Paesi quali la Germania, la Gran Bretagna e gli Stati Uniti, mentre nel loro successivo lavoro del 2007 hanno ampliato la loro analisi a Danimarca, Finlandia e Francia e di cui parleremo in un secondo momento. Per poter misurare il concetto di rendita imputata è necessario disporre di dati analitici che si ricavano dalle indagini campionarie delle famiglie; agli intervistati vengono poste domande riguardanti il reddito familiare o individuale, la ricchezza patrimoniale ed altre variabili socio economiche come ad esempio la dimensione dell'abitazione in cui vivono, la sua composizione, le spese abitative (acqua, luce, riscaldamento) e gli interessi sul mutuo. Sulla popolazione di riferimento a cui viene sottoposta l'indagine viene anche effettuata una ripartizione del campione per vedere quali potrebbero essere i potenziali beneficiari della rendita imputata in base al loro titolo di godimento. Le partizioni sono:

- Proprietari: coloro che hanno comprato la casa a titolo definitivo e coloro che hanno ancora un mutuo in essere;
- Inquilini o subinquilini che pagano l'affitto al tasso di mercato o a quello prevalente;
- Inquilini agevolati cioè coloro che pagano un affitto ad un prezzo ridotto, di solito ad un prezzo inferiore a quello di mercato. Dentro questa categoria possiamo distinguere tra due ulteriori sottogruppi: gli inquilini sociali e quelli che vengono agevolati dai proprietari di casa, dove quest'ultimi sono un soggetto privato o un'azienda.

Con riferimento alla Germania, la rendita è stata calcolata attraverso una regressione che si basa sulla stima dell'affitto lordo per metro quadrato attualmente pagato dagli affittuari, (escludendo le case popolari o gli affitti a tasso agevolato). Le variabili

esplicative includono la struttura dell'immobile, l'anno di costruzione, la dimensione, il periodo di tempo nel quale è stato occupato l'immobile, le informazioni sul quartiere ed il reddito disponibile. Le stime vengono utilizzate per imputare un "affitto" ai proprietari, sulla base delle caratteristiche dell'immobile in cui risiedono. Tale affitto figurativo quantifica la rendita lorda assieme a tutti i costi legati alla proprietà che sono posti a deduzione quando si cerca di quantificare la rendita, il che significa che i costi di gestione e di manutenzione (escluse le spese per il riscaldamento), gli interessi pagati per l'acquisto della casa, e le tasse legate alla proprietà, vengono prese in considerazione per il loro intero ammontare. All'interno di questo metodo di misurazione una maggiore incidenza viene data dalla deduzione degli interessi sul mutuo, che è una forma di spesa che riduce i vantaggi dei proprietari rispetto agli affittuari. (Frick and Grabka, 2003)

In modo simile nello studio condotto da Verbist e Vanhille nel 2012 riguardante il Belgio, essa viene calcolata sempre attraverso una regressione ma questa volta si utilizza il logaritmo della rendita attualmente pagata dai proprietari, con una specifica correzione. Questa procedura si articola in due *steps*:

- *Step 1*: la variabile dipendente è il logaritmo dell'affitto di mercato per gli affittuari nel mercato privato. Le variabili esplicative includono il tipo e la dimensione dell'abitazione, i rapporti con il vicinato, il reddito della famiglia e la posizione geografica. Viene infine applicata una specifica correzione per tener conto di una possibile selettività degli affittuari.
- *Step 2*: i coefficienti che ne risultano vengono applicati ai proprietari oltre che per gli affittuari a titolo gratuito o quelli agevolati. Per quest'ultimi infatti la determinazione della rendita avviene attraverso la differenza che si percepisce tra l'affitto di mercato stimato ed il canone effettivamente pagato da questi soggetti. (Verbist, Vanhille, 2012).

Il principale vantaggio di questo primo metodo è quello di consentire la definizione di rendita imputata per ogni potenziale beneficiario, ovvero anche per quei soggetti che godono di un affitto agevolato. Lo stesso però diventa meno affidabile nel caso di paesi con un piccolo mercato privato per cui la regressione sarà basata su poche osservazioni;

in Italia ad esempio la percentuale di affittuari è abbastanza bassa e per questo motivo la qualità della stima ottenuta con questo metodo potrebbe non essere ottimale.

Una seconda forma di calcolo per implementare il metodo del costo opportunità è stata quella utilizzata nel lavoro di Frick and Grabka del 2007 e del 2010 in Finlandia attraverso un metodo che permette una stratificazione del campione. Gli autori spiegano che i dati utilizzati non provengono da un *dataset* di riferimento ma in questo caso specifico derivano da fonti esterne. Inoltre le variabili di riferimento includono informazioni sulla dimensione dell'unità abitativa o sull'abitazione, l'anno di costruzione, la qualità della casa ed informazioni riguardanti la regione di appartenenza. Il campione viene suddiviso in base al titolo di godimento posseduto ovvero se si è in presenza di proprietari o affittuari, ed in base alle caratteristiche della loro abitazione. Successivamente gli strati vengono creati a seconda del tipo di individuo ed alle caratteristiche della sua abitazione, così ad esempio i proprietari che vivono in una casa con due stanze allocata in centro vengono confrontati con affittuari che hanno le medesime caratteristiche. In base alla distribuzione tra le varie variabili stratificate, tutte le famiglie vengono assegnate ad un determinato strato e quindi di conseguenza si trovano dati riguardanti l'affitto uguali all'interno dello stesso strato (Frick, Grabka, 2010).

Nel caso Finlandese i dati utilizzati per quantificare l'affitto figurativo provengono da fonti esterne e come *baseline* viene utilizzato l'affitto medio per metro quadrato calcolato attraverso le statistiche di affitto finlandesi (*Statistics Finland*). Come risultato sono state ottenute 128 stratificazioni delle famiglie divise secondo queste variabili:

- Anno di costruzione – 6 classi di stratificazione
- Numero di stanze – 4 classi
- Tipo di abitazione – 3 classi
- Regione – 2 classi

Ad ogni proprietario o inquilino che appartiene ad un determinato strato viene assegnato lo stesso valore di affitto lordo per metro quadrato. Da questo valore vengono tolti i costi deducibili, come il deprezzamento, l'assicurazione della struttura e le spese di manutenzione ordinaria, costi del terreno e costi supplementari per il riscaldamento.

Dopo aver trovato la rendita lorda attraverso uno di questi metodi è necessario dedurre gli interessi pagati sul mutuo, ottenendo un valore di affitto netto imputato per le famiglie. Per i soggetti che hanno in affitto un'abitazione ad un prezzo più basso rispetto a quello di mercato, la rendita si calcola come la differenza massima tra la rendita lorda stimata e l'affitto effettivamente pagato ( se la differenza è negativa il valore sarà pari a zero. (Frick and Grabka, 2007)

Il secondo metodo per stimare la rendita imputata ovvero quello del mercato dei capitali considera l'investimento nell'abitazione di residenza al pari di una qualsiasi altra forma alternativa di risparmio. In questo caso si attribuisce una rendita figurativa annua ipotetica basata sul tasso di rendimento che si otterrebbe sul mercato per un investimento di valore uguale a quello della proprietà immobiliare (sottraendo a questo il valore residuo del mutuo). Anche qui dunque si fa riferimento ad un'indagine campionaria, ma è sufficiente un minor numero di informazioni e di variabili in quanto non occorre conoscere tutte le caratteristiche dell'abitazione ma solamente il valore. Rispetto al metodo precedente questo ha il difetto di basarsi su un'autodichiarazione dei soggetti sul valore della propria casa, che potrebbe risultare imprecisa e distorta nei casi in cui ad esempio un soggetto sovrastimi il valore potenziale della propria abitazione (Raitano, 2008). La domanda a cui i soggetti intervistati hanno dovuto rispondere e su cui ci si è basati per quantificare il valore dell'immobile è stata: "Secondo lei quale prezzo potrebbe chiedere nel mercato se vendesse la casa in cui abita?" La rendita figurativa è definita quindi come il guadagno ottenuto investendo tale valore nel mercato delle abitazioni. Per questa ragione questo metodo può essere applicato solo per quantificare la rendita dei proprietari e non degli inquilini che pagano un affitto agevolato. La rendita figurativa lorda si ottiene moltiplicando il valore soggettivo dell'unità abitativa al netto degli interessi sul mutuo, per il tasso di interesse reale prevalente sul mercato, ed eventuali analisi di sensitività possono considerare molteplici tassi di mercato alternativi.

Il terzo metodo ovvero quello dell'autovalutazione è basato su una valutazione soggettiva come quello descritto in precedenza. In questo caso ai proprietari viene chiesto di valutare l'affitto mensile che pagherebbero al netto dei costi di riscaldamento sulla loro casa. Ad esempio la domanda che viene posta agli intervistati è: "Assumendo

che Lei voglia affittare quest'abitazione, che affitto mensile potrebbe ricavare?" Questo metodo può essere applicato per stimare la rendita dei proprietari, degli inquilini a titolo gratuito ed agevolato. La rendita imputata quindi viene semplicemente calcolata come una rendita soggettiva assegnata da chi risiede nell'abitazione.

Dopo aver ottenuto la rendita lorda, come nel caso dei metodi precedenti, è necessario effettuare una deduzione di tutti i costi relativi all'abitazione principale che sono specifici per i proprietari, inquilini a titolo gratuito e per quelli agevolati. In questo modo si ottiene la misura della rendita imputata netta. I costi considerati nell'analisi sono quelli identificati già precedentemente e riguardano gli interessi sul mutuo, i costi di gestione e di manutenzione legati all'abitazione. Nello studio italiano effettuato da Conchita D'A. Gigliarano C. nel 2007, vengono prese in considerazione anche le tasse legate alla proprietà come IMU ed ICI. Le spese che possono essere dedotte dalla rendita lorda cambiano in base al titolo di godimento a cui appartiene il soggetto:

- Per i proprietari sono: l'ICI/IMU, gli interessi sul mutuo ed i costi di mantenimento e di gestione dell'abitazione; la rendita imputata è ottenuta sottraendo dal reddito lordo l'ICI/IMU stimata ed il gruppo di spese di gestione.
- Per gli inquilini che godono di un affitto a titolo gratuito l'unico costo ammesso a deduzione è l'ICI/IMU.
- Per gli affittuari agevolati la rendita netta è ottenuta sottraendo dal reddito lordo l'attuale affitto pagato e non sono ammessi altri costi in deduzione.

Per ogni gruppo di soggetti preso in considerazione se i costi eccedessero la rendita lorda stimata, a quella netta sarebbe assegnato valore pari a zero. Uno svantaggio nell'utilizzare questo metodo, come suggerisce il nome è quello di basarsi su una valutazione del soggetto intervistato e quindi riflette la soggettività valutativa di quest'ultimo (D'Ambrosio, Gigliarano, 2007). L'impatto della rendita imputata sul reddito disponibile delle famiglie è descritta nella seguente tabella.

**Tabella 1.2.1. Relazione tra reddito e rendita figurativa in termini relativi**

Quintile	Proprietari			Affittuari		
	Proprietari	A titolo definitivo	Con mutuo	Affittuari	A titolo gratuito	A tasso agevolato
<b>1</b>	11,4	10,1	1,3	7,3	5,8	1,4
<b>2</b>	9,4	7,7	1,7	3,9	3,1	0,8
<b>3</b>	8,9	7,2	1,7	2,7	2,3	0,5
<b>4</b>	8,8	6,9	1,9	1,9	1,6	0,3
<b>5</b>	6,7	5,2	1,5	1,1	0,9	0,1
<b>Totale</b>	8,2	6,6	1,6	2,4	2	0,4

Fonte: D'Ambrosio – Gigliarano 2007, EU- SILC 2004

La tabella mostra la percentuale media dell'incremento del reddito familiare, una volta incluso il fitto figurativo. In particolare i proprietari a titolo definitivo ne beneficiano maggiormente rispetto a quelli con un mutuo in essere, mentre per quanto concerne gli inquilini, quelli a titolo gratuito ne sono più colpiti rispetto a quelli agevolati. Riassumendo l'incremento del reddito dovuto alla rendita imputata aumenta col reddito per i proprietari con mutuo, e si riduce per i proprietari a titolo definitivo e per gli inquilini.

La molteplicità delle metodologie proposte per stimare il valore monetario della rendita imputata evidenzia come in letteratura non ci sia un consenso unanime sulla procedura da seguire. Nessuno dei tre metodi proposti è senza difetti, e prendendo in considerazione alcuni lavori empirici condotti confrontando i diversi approcci per la quantificazione dei fitti imputati, tutti evidenziano come i risultati relativi alla distribuzione dei redditi siano fortemente sensibili al metodo di stima scelto (Frick *et al*, . 2008).

Anche il metodo del costo opportunità, che sembra da preferirsi in quanto non esposto, a differenza degli altri due, ai rischi derivanti da valutazioni soggettive, può dare origine a situazioni di dubbia plausibilità sulla sua capacità di interpretare correttamente il tenore di vita delle famiglie, come si può vedere per esempio nel caso in cui il fitto figurativo eccede il reddito disponibile monetario (Sauli e Tormalehto, 2010). La

riflessione sul concetto di fitto imputato mette quindi in luce come la sua stima sia particolarmente complessa, pur tuttavia la sua inclusione nel concetto di reddito che si usa per analisi distributive rimane un importante obiettivo per ottenere una misura della capacità di spesa potenziale dei soggetti (Raitano, 2008). Nella prossima sezione vedremo infatti come l'inclusione della rendita sia rilevante nello svolgere analisi sulla distribuzione del benessere economico delle famiglie.



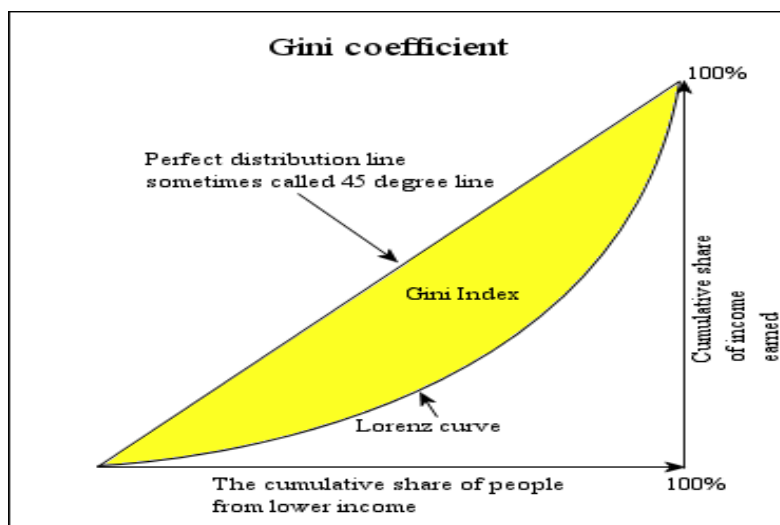
### 1.3 Gli effetti distributivi dell'inclusione della rendita imputata nella definizione di reddito.

Nell'ambito dell'economia pubblica quando si parla di effetti distributivi, si fa riferimento ad alcune misure utilizzate nelle analisi di disuguaglianza e povertà rispetto alle risorse disponibili del soggetto. Queste misure vengono attuate attraverso degli indici che associano ad ogni possibile distribuzione dei redditi un numero che ne misura il grado di concentrazione; un indice così concepito assicura per definizione un ordinamento completo. Ad esempio dati due vettori di reddito è possibile affermare che il primo è più diseguale del secondo, o che il secondo è più diseguale del primo o che la disuguaglianza è la stessa per entrambi. In letteratura per poter costruire un indice di disuguaglianza ritenuto ottimale sono stati proposti tre tipi di approcci: uno statico (o oggettivo), uno di benessere sociale (o normativo) ed uno assiomatico. Rientrano nel primo quelle misure che pur essendo di uso comune nell'analisi della disuguaglianza economica hanno trovato applicazione anche per variabili diverse dal reddito o addirittura non monetarie (peso, statura ecc.). Quelle che riguardano il benessere sociale sono anche chiamate normative in quanto la loro costruzione discende da un'esplicita impostazione in termini di funzione di benessere sociale. La distinzione tra queste due impostazioni, quella oggettiva e quella normativa, non è così netta come potrebbe apparire in quanto il termine oggettivo non significa necessariamente che le misure statistiche siano prive di implicazioni etiche.

Il terzo approccio alla misura della disuguaglianza è quello assiomatico. L'idea di fondo su cui si basa quest'approccio è che per disporre di uno o più indicatori è opportuno prima stabilire le proprietà (o assiomi) che questi indicatori devono soddisfare e poi passare alla loro costruzione. Ovviamente quanto maggiore è il numero di assiomi introdotti, tanto più limitato è l'insieme di misure in grado di soddisfarli tutti contemporaneamente. Gli indici di disuguaglianza che verranno presi in considerazione sono l'Indice di Gini, di Atkinson, la Curva di Lorenz e gli indici di Entropia. Una delle misure della disuguaglianza più popolare tra i ricercatori è stata proposta da uno statistico italiano, Corrado Gini, nel 1912. La peculiarità che caratterizza quest'indice è la sua interpretazione geometrica in termini della curva di Lorenz, della quale

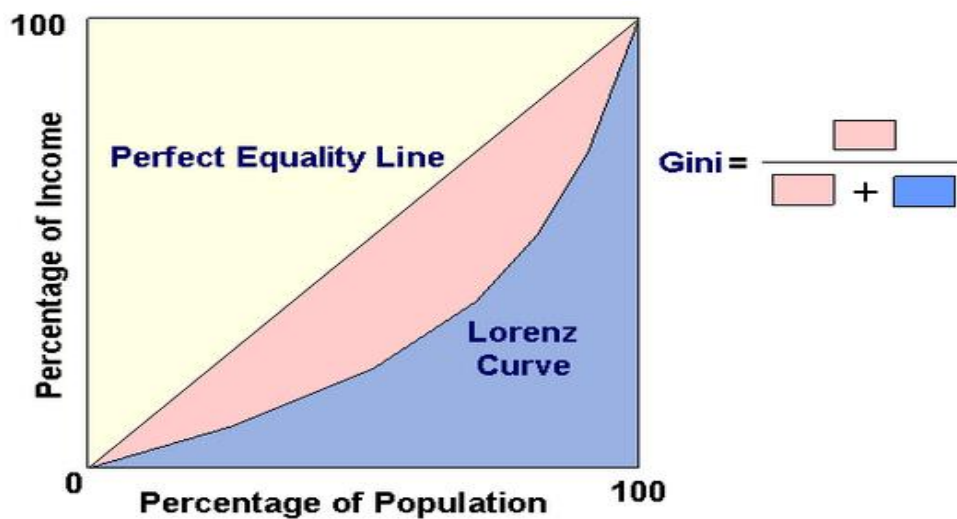
discuteremo in seguito. Il valore dell'indice equivale infatti al rapporto tra l'area compresa tra la retta a 45 gradi e la Curva di Lorenz, e l'area del triangolo sottesa alla 45 gradi stessa. Se il reddito è distribuito in modo perfettamente uguale, la curva di Lorenz coincide con la retta di equiripartizione e l'indice di Gini è pari a zero; se al contrario tutto il reddito è posseduto da un singolo individuo quest'ultimo è pari a 1. Il fatto che l'indice vari da 0 ad 1 è vero se l'analisi è svolta nel continuo, quando il numero degli agenti della popolazione tende all'infinito. Se invece il numero degli agenti è limitato, il valore massimo che l'indice può assumere è dato da  $(N-1)/N$  dove  $N$  è la numerosità della popolazione. Dai grafici sottostanti rappresentiamo ciò che è appena stato detto. Nel primo si illustra una rappresentazione del coefficiente di Gini in relazione alla Curva di Lorenz, mentre nel secondo si descrive come viene calcolato l'Indice di Gini attraverso la sua rappresentazione geometrica.

**Figura 1.3.1. Indice di Gini in relazione alla Curva di Lorenz**



Fonte: Baldini e Toso, 2009

Figura 1.3.2. Rappresentazione geometrica dell'Indice di Gini



Fonte: Baldini e Toso, 2009

Possiamo quindi interpretare l'indice di Gini come la metà della media delle differenze tra tutte le coppie di redditi di una distribuzione, divisa per il reddito medio. Nel senso che se in ogni confronto tra i redditi, consideriamo questa differenza come una fonte di privazione da parte del soggetto più povero, allora l'Indice di Gini non è altro che la privazione relativa avvertita mediamente da ciascun individuo nei confronti degli altri.

Il secondo indice a cui vogliamo far riferimento è quello di Atkinson (1970); è un indice normativo che introduce un legame esplicito tra la suddetta Curva di Lorenz e la valutazione del benessere sociale di una distribuzione. Date due distribuzioni  $x$  ed  $y$ , se la distribuzione di  $x$  sta sopra quella di  $y$  (nel senso di Curva di Lorenz), con uguale reddito medio allora non solo in  $x$  c'è meno disuguaglianza, ma in essa il benessere sociale è superiore; questo teorema, noto come Teorema di Atkinson, vale solo per confronti tra distribuzioni di uguale media, ed è applicabile anche per le popolazioni con una numerosità campionaria diversa tra loro. Atkinson ha proposto di definire l'indice sulla base della differenza tra il reddito medio effettivo ed il reddito equivalente equamente distribuito; l'indice esprime cioè la quota del reddito totale a cui la società sarebbe disposta a rinunciare pur di eliminare la disuguaglianza.

Cosa si può dire invece se le distribuzioni di reddito hanno media diversa? In questo caso un approccio alternativo consiste nell'ordinare le distribuzioni tenendo conto non solo della disuguaglianza, ma anche dei livelli medi del reddito. Un importante risultato è stato presentato da Anthony Shorrocks nel 1983 con il concetto di Curva di Lorenz generalizzata, la quale è ottenuta moltiplicando le ordinate della Curva di Lorenz originaria per la media della distribuzione. Sull'asse delle ordinate infatti si misura l'ammontare cumulato di reddito, espresso in termini pro capite dell'intera popolazione (Baldini, Toso, 2009).

Un terzo indice di disuguaglianza è la Curva di Lorenz. Essa è una rappresentazione geografica molto importante ed è stata introdotta dallo statistico americano M.O. Lorenz nel 1905; misura sull'asse orizzontale la quota cumulata di persone ordinate dalla più povera alla più ricca, e su quello verticale le corrispondenti quote cumulate di reddito totale. Se il reddito fosse distribuito in modo esattamente egualitario, allora ogni k% di popolazione possiederebbe il k% del reddito totale e la curva di Lorenz sarebbe inclinata di 45 gradi. Poiché però non è mai così in quanto nella realtà sono presenti situazioni di disuguaglianza, il k% più povero della popolazione possiede sicuramente meno del k% del reddito complessivo, quindi la curva si sposta al di sotto della bisettrice. Nel caso limite inverso in cui un solo individuo possiede tutto e gli altri individui non possiedono alcun reddito, la curva prenderebbe la forma di una L rovesciata.

La curva di Lorenz ci informa quindi sul grado di disuguaglianza della distribuzione: quanto più vicina è alla bisettrice, tanto più egualitaria è la distribuzione. Essa rimarrà sempre al di sotto della retta di equiripartizione, con un'inclinazione positiva e crescente. La convessità della curva rispetto all'asse orizzontale è una diretta conseguenza del fatto che la sua costruzione richiede che le singole unità d'analisi siano coordinate per livelli non decrescenti di reddito. È inoltre evidente anche se per ora a livello intuitivo che l'area compresa tra la diagonale e la curva di Lorenz è direttamente correlata con il grado di concentrazione della distribuzione dei redditi. (Baldini e Toso 2009).

L'ultima categoria di indici che vogliamo descrivere sono gli indici di Entropia. Gli indici di Entropia Generalizzata traggono ispirazione dalla teoria dell'informazione ed

in particolare misurano l'entropia di un sistema di eventi incerti. Gli indici di Entropia attribuiscono pesi diversi a diverse parti della distribuzione del reddito, a secondo del valore che viene dato al parametro  $\alpha$ . Per valori bassi di  $\alpha$  l'indice è più sensibile alle variazioni lungo le code della distribuzione, per alti valori di  $\alpha$  esso è più sensibile alle variazioni nella parte centrale della distribuzione. I valori più utilizzati di  $\alpha$  sono 0, 1 e 2. La *General Entropy (GE)*, è una misura che varia da 0 a 1, dove zero rappresenta una distribuzione equa, ed alti livelli dell'Indice rappresentano più alti livelli di ineguaglianza, 1 si ha in presenza di massima ineguaglianza.

Quando si parla di indici di distribuzione, oltre alla diseguaglianza, si fanno riferimento anche ad alcune misure per poter analizzare la povertà presente in una determinata distribuzione di reddito. L'aspetto peculiare che distingue il problema della misura della povertà da quello della disuguaglianza è che il primo, a differenza del secondo presuppone l'identificazione dei soggetti da considerare poveri. Il riconoscimento di tale condizione si basa tradizionalmente sulla fissazione di una linea della povertà, ossia una soglia che fa da spartiacque tra chi è povero e chi non lo è. L'analisi dei criteri di determinazione della linea di povertà richiede che si dia una definizione al concetto di povertà medesima. In modo piuttosto generico possiamo affermare che essa coincide con uno stato di disagio economico tale da rendere l'individuo incapace di soddisfare il livello minimo di bisogni, ritenuto socialmente accettabile. A questo riguardo gli economisti distinguono in particolare tra due differenti concetti, la povertà assoluta e quella relativa. Il concetto di povertà assoluta si basa sull'idea che sia possibile individuare un paniere di beni e servizi primari il cui consumo è considerato necessario per evitare di cadere in uno stato di privazione. Il paniere è anche esprimibile in termini monetari così da determinare un livello assoluto di spesa, il cui mancato raggiungimento segnala una condizione di povertà. Per fare ciò è necessario definire i bisogni di base che una persona deve soddisfare per vivere in modo decoroso. Si tratta di un'operazione difficile perché i criteri di determinazione della linea di povertà assoluta si basano su conoscenze scientifiche e sulle valutazioni degli esperti che non sono mai totalmente oggettive. Queste considerazioni critiche fatte a proposito del concetto di povertà assoluta spiegano perché si sia andato affermando nel tempo il concetto di povertà relativa. L'idea di base è che la povertà vada definita, oltre che in termini degli standard di consumo di sussistenza, anche in modo da tener conto dell'evoluzione delle norme e

dei costumi sociali di una collettività: è povero colui che possiede risorse significativamente inferiori a quelle possedute in media dagli altri membri della società in cui vive. I metodi per trovare la soglia di povertà secondo questa impostazione, sono correlati da una misura media o mediana della spesa o del reddito familiare o individuale. È quindi evidente che essere poveri in senso relativo equivale ad avere meno reddito o consumo degli altri. Il riferimento medio o mediano è impiegato da oltre una quindicina d'anni dall'OCSE e dall'Unione Europea. Alcuni degli aspetti critici di questo metodo sono che non tiene conto del livello assoluto del reddito e che tende a confondersi con il concetto di disuguaglianza. Si è poveri se si sta in basso nella distribuzione del reddito (sotto la media o la mediana), anche quando il reddito assoluto non è necessariamente scarso. La linea di povertà ufficiale per l'Italia, alla base delle elaborazioni svolte annualmente dall'ISTAT, riflette un'impostazione relativa: viene considerata povera ogni famiglia di due persone il cui consumo è inferiore al consumo medio pro capite. L'EUROSTAT utilizza una metodologia diversa da quella dell'ISTAT. Le differenze riguardano la variabile economica di riferimento (il reddito e non il consumo), l'unità di riferimento (l'individuo e non la famiglia), l'indice di posizione rispetto al quale fissare la soglia della povertà e la scala di equivalenza. È povero, secondo l'EUROSTAT, un individuo che possiede un reddito familiare equivalente inferiore al 60% del valore mediano della distribuzione del reddito equivalente. La scala di equivalenza è quella OCSE modificata che da peso 1 al primo adulto (in genere il capofamiglia), 0,5 ad ogni altra persona con almeno 14 anni e 0,3 a ciascuno dei componenti con meno di 14 anni presenti nella famiglia. Tra gli indici di povertà più importanti descriviamo il *poverty gap*, l'Indice di Sen e l'Indice di Foster, Greer e Thorbecke (FTG). Il primo indice misura la media su tutta la popolazione dei *poverty gap* individuali espressi in proporzione alla linea di povertà. Esso fornisce una stima della quantità di risorse necessarie per eliminare la povertà, ossia per portare tutti coloro che stanno sotto la linea della povertà al livello della linea stessa. L'indice di Sen invece è un indice utile per far emergere le differenze nei redditi di chi sta sotto la soglia, in quanto include al suo interno anche la disuguaglianza tra i poveri. Una classe generale di indici scomponibili per gruppi è rappresentato dall'indice FTG nel 1984 e che viene ritenuta una delle misure più importanti nell'analisi applicata della povertà. Esso è rappresentabile dalla seguente espressione.

$$FGT = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^q \left( \frac{z - y_i}{z} \right)^\varepsilon$$

Nel quale  $z$  è sempre la linea di povertà,  $y_i$  il reddito del nucleo familiare povero  $i$  ed  $\varepsilon$  il parametro di avversione alla povertà. Quando  $\varepsilon = 0 \Rightarrow FGT(0) = H$ , quando  $\varepsilon = 1 \Rightarrow FGT(1) = P1$ . Quando  $\varepsilon > 1$ , l'argomento della sommatoria si riduce tanto più velocemente all'aumentare del reddito, quanto maggiore è  $\varepsilon$ . Questo significa che si tende a dare importanza solo al reddito di coloro che sono molto poveri; proprio per questo  $\varepsilon$  può essere interpretato come un indicatore del grado di avversione alla povertà. Solitamente viene utilizzato  $\varepsilon = 2 \Rightarrow FGT(2)$  che può anche essere indicato come  $P2 = severity\ of\ poverty$  (o *poverty-gap squared measure*). Questo indice può essere pensato come la media, calcolata su tutta la popolazione, di una misura individuale di povertà, data dal valore  $(1 - y_i/z)^\alpha$  per i poveri, e da 0 per i non poveri. In altre parole è la media ponderata dei *poverty gap* individuali, espressi in proporzione della linea di povertà, con pesi dati dagli stessi *poverty gap* individuali.

Per poter applicare questi indici è necessario identificare la variabile su cui calcolarli. Tale variabile dovrà riflettere il livello di benessere economico delle famiglie attraverso la definizione del reddito disponibile esteso. Esso si determina nel seguente modo: si sommano i redditi da capitale, da lavoro e da pensione, si tolgono gli ammortamenti derivanti da lavoro autonomo e si trova il reddito originario. Da qui si sottraggono le imposte ed i contributi sociali, si sommano i trasferimenti e si ottiene il reddito disponibile che corrisponde a quanto una famiglia ha effettivamente a disposizione per il consumo o per il risparmio. Infine se aggiungiamo al reddito netto una valutazione monetaria dei redditi da trasferimenti in *kind*, otteniamo il reddito disponibile esteso. Quest'ultimo comprende anche una valutazione del beneficio derivante dalla propria abitazione, stimato nel nostro caso attraverso il metodo del costo opportunità.

Una volta chiarita la base reddituale e gli indici utilizzati possiamo passare alla determinazione degli effetti su povertà e disuguaglianza della rendita imputata (Baldini, Toso, 2009). Guardando alla letteratura ci sono svariati lavori che investigano gli effetti distributivi di questo particolare beneficio tra cui quello condotto da D'Ambrosio Gigliarano, (2007), Frick and Grabka, (2003), e Marical et al, (2006).

In particolare lo studio effettuato da D'Ambrosio Gigliarano inerente al caso italiano ha messo in evidenza che la disuguaglianza diminuisce quando la rendita imputata è inclusa nel reddito dell'intera popolazione. Questo è vero per la maggior parte degli indici considerati tranne che per l'indice di Gini, per cui la disuguaglianza aumenta per l'intera popolazione quando si aggiunge la rendita imputata. Questo è spiegato dal fatto che la rendita imputata netta relativa diminuisce col reddito, mentre quella assoluta aumenta col reddito. Si parla di rendita imputata relativa quando si prende in considerazione l'incremento della quota di reddito derivante dall'inclusione della rendita, mentre assoluta quando mostra l'aumento in termini assoluti del reddito sempre tenendo conto del titolo di godimento dei soggetti, e della loro divisione in quintili. In accordo con l'analisi descritta in ISTAT (2006) l'inclusione della rendita imputata nel reddito riduce la disuguaglianza totale dato che è distribuita in modo meno disuguale confrontandola con la distribuzione reddituale di partenza.

Se vogliamo invece analizzare cosa accade gli indici in base al titolo di godimento dei soggetti vediamo che la disuguaglianza aumenta leggermente quando si considera la rendita imputata per i proprietari con mutuo, e diminuisce per i proprietari a titolo definitivo e per gli affittuari. Questo risultato è in accordo con la maggior parte degli studi effettuati che mostrano una riduzione del grado di disuguaglianza in molti paesi sviluppati quando la rendita imputata è inclusa nella distribuzione del reddito. (D'Ambrosio, 2007, Frick and Grabka, 2003, Marical et al, 2006).

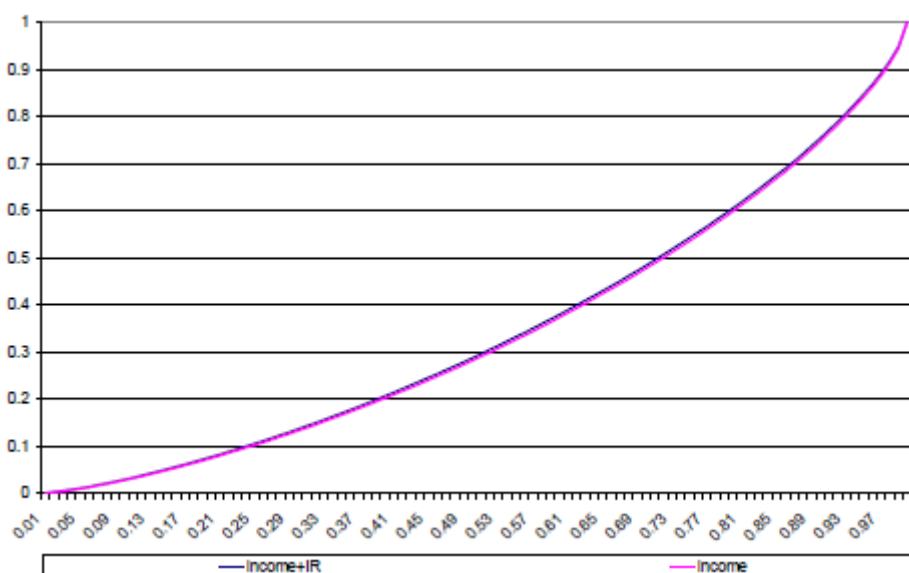
Inoltre la disuguaglianza all'interno dei gruppi (all'interno delle categorie dei proprietari e degli affittuari) è sempre più alta rispetto a quella tra i gruppi (proprietari ed affittuari); introducendo la rendita imputata si assiste ad una diminuzione della disuguaglianza all'interno dei gruppi che a sua volta provoca una riduzione della disuguaglianza totale.; quella tra i gruppi diminuisce in tutte le suddivisioni di popolazione.

L'impatto della rendita imputata sulla disuguaglianza può essere analizzato graficamente anche attraverso la Curva di Lorenz e la Curva di Lorenz generalizzata. Quest'ultima si differenzia dalla prima perché vengono assegnati nell'asse delle ordinate i redditi cumulativi assoluti invece che quelli relativi.

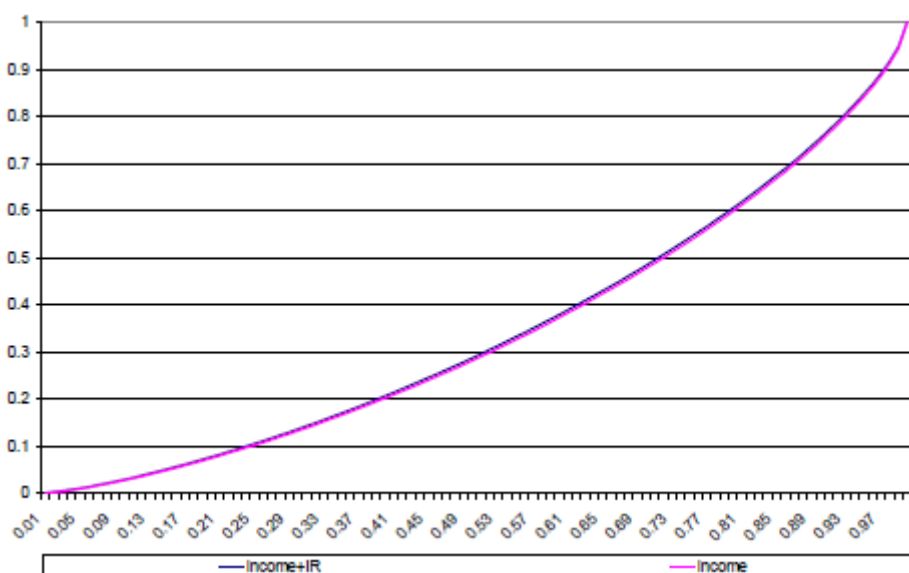


Le Figure 1.3.3. e 1.3.4. rappresentano la Curva di Lorenz e la Curva di Lorenz generalizzata; in entrambi i grafici viene illustrato lo spostamento della curva se la rendita imputata viene inclusa nella distribuzione del reddito.

**Figura 1.3.3. Curva di Lorenz**



**Figura 1.3.4. Curva di Lorenz generalizzata**



Fonte: D'Ambrosio, Gigliarano, 2007

Comparando la distribuzione del reddito nella curva di Lorenz senza fitti imputati con quella in cui la rendita imputata viene aggiunta a tutti i beneficiari, si nota che la differenza tra le due curve è molto piccola ma mostra una leggera riduzione della disuguaglianza dopo l'introduzione della rendita imputata nel concetto di reddito. Questo esito ancora una volta conferma i risultati trovati attraverso la precedente analisi.

Per quanto riguarda gli indici di povertà (FGT0, FGT, e FGT2) si nota che per l'intera distribuzione di reddito si assiste ad una loro diminuzione quando viene inclusa la rendita imputata. Spostando l'analisi ai sottogruppi se si aggiunge la rendita solo ai proprietari questo fa aumentare gli indici della povertà (perché si alza la linea di povertà), mentre se si aggiunge solo agli inquilini lasciando costanti gli altri gruppi abbiamo una riduzione della povertà.

I risultati trovati dalle suddette autrici mostrano che quando la rendita imputata viene considerata all'interno dell'intera popolazione la disuguaglianza diminuisce di più per le famiglie con un unico componente, per quelle con componenti non impiegati o con un'istruzione secondaria superiore, per gli individui con meno di 25 o più di 64 anni, per i proprietari a titolo definitivo, per gli inquilini a titolo gratuito e per quelli che sono residenti in case popolari. Gli affittuari a titolo gratuito sono soprattutto giovani famiglie, i proprietari a titolo definitivo sono per lo più soggetti anziani, mentre gli affittuari a titolo agevolato sono composti da famiglie con un unico componente. I risultati ottenuti sottolineano che circa l'85% del campione beneficia della rendita figurativa. I proprietari a titolo definitivo hanno un vantaggio in termini relativi più elevato rispetto a quelli con mutuo e gli inquilini a titolo gratuito ce l'hanno nei confronti degli inquilini agevolati. In generale quindi i quintili più bassi (cioè quelli con un reddito inferiore) hanno un maggior beneficio di quelli più alti in termini relativi mentre accade l'opposto in termini assoluti.

Per quanto riguarda invece gli indici di povertà, si nota che essi diminuiscono maggiormente per le giovani coppie o per i single, per i disoccupati, per le famiglie i cui capofamiglia sono impiegati, per quelle con un'educazione secondaria e terziaria, per gli individui con più di 64 anni ed infine per i proprietari a titolo definitivo e per gli inquilini a titolo gratuito.

Complessivamente la disuguaglianza relativa e la povertà in termini relativi diminuiscono, la curva di Lorenz sale leggermente e quella Generalizzata aumenta anch'essa. L'indice di povertà diminuisce di più per le coppie giovani e per i single, per i soggetti anziani, per le famiglie con un unico componente, per i non impiegati, i soggetti con una bassa educazione, per i proprietari e gli inquilini a titolo gratuito. Sembra quindi che la rendita imputata permetta una maggiore equità nella redistribuzione del reddito verso le classi più deboli.(D'Ambrosio, 2007)

Per considerare invece la situazione di altri Paesi consideriamo il lavoro di Frick e Grabka, 2003 che hanno voluto analizzare gli effetti distributivi dei fitti imputati prendendo in considerazione tre paesi specifici quali la Germania, la Gran Bretagna e gli Stati Uniti. I risultati trovati non sono molto diversi da quelli presentati nel caso italiano; vediamo più nel dettaglio gli effetti distributivi della rendita imputata all'interno dei tre Paesi facendo riferimento inizialmente all'intera popolazione e successivamente ai sottogruppi. Gli indici che vengono utilizzati sono gli stessi indicati precedentemente.

L'inclusione della rendita imputata genera una lieve diminuzione negli indici di disuguaglianza per la Germania, mentre si nota una più marcata riduzione per gli Stati Uniti. Per questi due Paesi in accordo con gli strumenti utilizzati la disuguaglianza diminuisce e anche l'Indice di Gini subisce una riduzione. Per la Gran Bretagna invece il quadro sembra essere diverso: si registra in questo caso un piccolo aumento nell'indice di disuguaglianza e successivamente anche un incremento dell'indice di Gini.

Se invece vogliamo studiare gli effetti che l'inclusione della rendita imputata produce all'interno dei gruppi (proprietari con o senza mutuo, inquilini, inquilini agevolati e quelli a titolo gratuito) possiamo notare che per i proprietari a titolo definitivo la disuguaglianza diminuisce in tutti e tre i Paesi; per la Gran Bretagna e la Germania circa del 20/30% mentre per gli Stati Uniti circa del 10%. Per i proprietari con mutuo invece la disuguaglianza si riduce anche se in misura minore rispetto alla categoria precedente, per gli affittuari invece l'indice di disuguaglianza rimane pressoché inalterato. Un risultato in linea con il caso italiano si registra per quanto riguarda la disuguaglianza tra i vari gruppi, infatti si assiste ad un incremento di questo indice in tutti i Paesi. I risultati

trovati da queste analisi mostrano che da un lato si assiste ad un incremento della disuguaglianza nei redditi tra i vari gruppi, dall'altro si crea una riduzione della disuguaglianza all'interno dei gruppi.

Includere la rendita imputata quindi genera una riduzione negli indici di povertà e di disuguaglianza. Si assisterebbe quindi ad un miglioramento del benessere dei soggetti in quanto la distribuzione del reddito ne risulterebbe più egualitaria. Non bisogna dimenticare però che gli *output* che sono stati presi in esame dipendono anche dal metodo di calcolo utilizzato per definire la rendita imputata e che questa non è mai una grandezza certa in quanto ogni metodo utilizzato può provocare degli errori nella stima (Frick and Grabka, 2003). Successivamente, visti gli effetti distributivi analizzati, si passerà ad approfondire cosa accade se includiamo la rendita imputata all'interno della base imponibile IRPEF.

## 1.4 Il trattamento fiscale della rendita imputata.

Dallo studio effettuato nel precedente paragrafo emerge che gli effetti distributivi della rendita imputata tendono a ridurre la disuguaglianza e la povertà per quanto riguarda i soggetti meno abbienti quindi tendono a migliorare l'equità orizzontale; alla luce dei risultati ottenuti è dunque necessario chiedersi se è opportuno sottoporla anche a tassazione. La nostra Costituzione Italiana sancisce all'articolo 53 il principio della capacità contributiva. Esso è uno dei principi cardine per quanto riguarda la normativa sulla tassazione ed è composto da due commi, che recitano nel seguente modo:

Primo comma: *“Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva.”*

Secondo comma: *“Il sistema tributario è improntato secondo criteri di progressività”.*

La capacità contributiva quindi viene vista come l'idoneità del soggetto a concorrere alla spesa pubblica, la quale si esprime attraverso indici economicamente valutabili, quali un patrimonio, un reddito, una spesa per consumi o investimenti; fenomeni, cioè, sempre suscettibili di valutazione economica. Mentre sarebbero incostituzionali imposte che colpissero fenomeni diversi come per esempio lo stato civile di una persona.

Da questi due principi si può trovare un'identificazione della base imponibile da utilizzare per il calcolo dell'IRPEF; infatti essa si definisce come un'imposta personale sul reddito delle persone fisiche e da cui deriva la maggior fonte di entrate tributarie da parte dello Stato. Essa è un' imposta personale e progressiva:

- Personale: nella definizione dell'imposta si tiene conto anche di aspetti soggettivi del contribuente a partire dal livello del reddito del contribuente oltre che da altri aspetti quali caratteristiche familiari, oneri di carattere personale ecc.
- Progressività per scaglioni: si parla di imposta progressiva quando l'aliquota aumenta all'aumentare dell'imponibile: l'imposta da pagare quindi aumenta più che proporzionalmente rispetto all'aumento dell'imponibile.

Gli scaglioni di calcolo sono evidenziati nella seguente tabella.

**Tabella 1.4.1. Scaglioni IRPEF**

<b>REDDITO IMPONIBILE</b>	<b>ALIQUOTA</b>	<b>IRPEF (LORDA)</b>
<i>fino a 15.000 euro</i>	23%	23% del reddito
<i>oltre 15.000 e fino a 28.000 euro</i>	27%	3.450 + 27% sulla parte eccedente 15.000 euro
<i>oltre 28.000 e fino a 55.000 euro</i>	38%	6.960 + 38% sulla parte eccedente 28.000 euro
<i>oltre 55.000 e fino a 75.000 euro</i>	41%	17.220 + 41% sulla parte eccedente 55.000 euro
<i>oltre 75.000 euro</i>	43%	25.420 + 43% sulla parte eccedente 75.000 euro

Fonte: Legge di Stabilità del 9 ottobre 2012

Le aliquote non si riferiscono mai al totale del reddito, ma solo alla parte eccedente la soglia dello scaglione precedente. In concreto, sui primi 15.000 euro di reddito, si paga il 23%, così come sulla parte di reddito tra i 15.000 ed i 28.000 si paga il 27%. Nella tabella è necessario verificare il proprio scaglione e poi si trova sulla terza colonna la base a cui sommare la parte di reddito che manca. In questo modo si ottiene il totale dell'Irpef da pagare.

Nella base imponibile IRPEF vengono inclusi tutti i redditi posseduti da un individuo che possono essere classificati in diverse categorie e di cui ci soffermeremo a parlare nel prossimo capitolo. Sarà necessario classificare il reddito dell'individuo o della famiglia in sei categorie di reddito per ciascuno dei quali si applicano particolari criteri di accertamento:

- Redditi fondiari (da terreni e da fabbricati)
- Redditi da capitale
- Redditi da lavoro dipendente
- Redditi da lavoro autonomo

- Redditi d'impresa
- Redditi diversi

Prenderemo in considerazione i redditi da fabbricati ed in particolare quelli derivanti da abitazione principale; in questo caso il reddito imponibile è rappresentato dalla rendita catastale pari alla tariffa opportunamente rivalutata, che rappresenta il reddito medio ordinario dell'unità immobiliare previsto dal Catasto immobiliare urbano. Questo reddito è però deducibile dal reddito complessivo, alla cui definizione tuttavia concorre. Ciò comporta l'esclusione di tale reddito figurativo dall'imponibile IRPEF.

L'imposta personale sul reddito è stata introdotta nel nostro ordinamento con la riforma dei primi anni 70 ed il suo sistema di imposizione prendeva come punto di riferimento il modello della *Comprehensive Income Tax (CIT)*. Esso fu elaborato dagli economisti Shanz (1896), Haigh (1921) e Simon (1938) e prevedeva di far rientrare nella base imponibile anche le risorse che potevano potenzialmente essere consumate in un determinato periodo. Questo modello quindi faceva rimanere invariata la situazione patrimoniale del soggetto per tassare la fonte di reddito.

In effetti fino alla sua nascita l'IRPEF si discostava molto da questo disegno teorico. Infatti la *CIT* prevede la tassazione del reddito entrato definito appunto come la somma di tutte le componenti di reddito che potrebbero essere consumate nel periodo, più la variazione del valore della ricchezza posseduta. Bisognerebbe quindi considerare non solo tutte le componenti di reddito monetario ricevute ma anche ogni altro rendimento di capitale posseduto che potrebbe incrementare la capacità di consumare; ad esempio dividendi, interessi attivi, guadagni in conto capitale e rendita imputata. In questa lista andrebbe compreso anche il rendimento fornito dall'abitazione, espresso come l'affitto che si sarebbe dovuto pagare per poter abitare in quella particolare casa. Questo affitto imputato è una stima della capacità di consumare fornita dalla casa di proprietà. Dalla base imponibile andrebbero poi dedotte, tutte le componenti negative di reddito compresi gli interessi passivi pagati e le spese di produzione. Per riflettere in modo completo questo modello, la base imponibile IRPEF dovrebbe comprendere l'affitto imputato sulla casa di residenza, definito su valori di mercato, e dovrebbe invece ammettere la piena deducibilità degli interessi passivi pagati su eventuali mutui contratti

per l'acquisto dell'abitazione. Lo schema estenderebbe questi criteri anche ai beni capitali diversi dalla prima casa. La rendita fornita dalla casa di proprietà andrebbe inclusa nella base imponibile sulla base dell'affitto imputato di mercato, al netto dei costi di gestione e di ammortamento dell'abitazione. Si dovrebbe anche includere la variazione del valore dell'abitazione, da sottoporre a tassazione solo nel momento della vendita dell'immobile.

La mancata considerazione della rendita imputata sull'abitazione nella definizione di base imponibile, può essere fonte di inefficienza nell'allocazione delle risorse perché può indurre i soggetti ad effettuare investimenti maggiori in abitazioni rispetto a quello ottimale che si avrebbe altrimenti. Questo può essere spiegato attraverso un'analisi effettuata da Gervais (2002) che riguarda l'andamento del mercato immobiliare negli Stati Uniti. Innanzitutto è opportuno sottolineare che l'abitazione riceve un trattamento fiscale privilegiato rispetto alle altre forme di capitali e presenti nel mercato statunitense. I due principali vantaggi legati al titolo di proprietario riguardano il fatto che la rendita imputata non è sottoposta a tassazione e che gli interessi sul mutuo da abitazione principale sono deducibili dalla base imponibile dell'imposta personale sul reddito. Questo crea delle distorsioni derivanti dal fatto che si applica un trattamento asimmetrico tra le varie fonti di reddito da capitale. Negli Stati Uniti l'ammontare di denaro che deriva dal possesso di un'immobile ricopre oltre il 50% dello *stock* di capitale totale (Diaz, Gimenez, et al., 1992). Prima di tutto si analizzeranno le distorsioni derivanti da questo trattamento di favore; si cercherà quindi di quantificarne l'impatto sul mercato di capitali e stimare gli effetti distributivi che si vengono a creare nel lungo periodo.

Si presentano quindi due tipi di distorsioni: la prima deriva dal fatto che il sistema fiscale dà un vantaggio ai soggetti che decidono di acquistare una casa invece di affittarla; l'altra riguarda la possibilità dei proprietari di acquistare case di maggiori dimensioni a motivo di questi benefici fiscali. Attraverso questi due effetti si genera una distorsione sul profilo e composizione dei risparmi individuali, nel senso che il tasso di guadagno derivante dal mercato delle abitazioni è maggiore rispetto a quello del mercato degli affari, ovvero che la rendita imputata non viene sottoposta a tassazione e gli interessi sul mutuo sono deducibili. Detta situazione viene analizzata attraverso un



modello di equilibrio generale dove la popolazione di riferimento è composta da soggetti eterogenei che possono decidere tra l'acquisto di un'abitazione o il suo affitto. Se il soggetto si orienta nel possedere una casa allora dovrà sostenere un onere monetario maggiore cosa che l'affittuario non deve fare; inoltre quest'ultimo ha la facoltà di consumare una quantità inferiore di servizi legati all'abitazione rispetto al proprietario, perché nella maggior parte dei casi gli appartamenti hanno dimensioni più piccole rispetto agli alloggi di proprietà.

Questo autore propone due esperimenti per vedere come cambia l'equilibrio generale in base all'impatto della deducibilità degli interessi sul mutuo e la mancata tassazione dei fitti figurativi.

Se si elimina la deducibilità degli interessi, si ha un impatto notevole nella dimensione del patrimonio immobiliare; infatti la sua composizione cambia perché la quota dei soggetti che preferisce affittare un'abitazione aumenta a scapito dei soggetti proprietari. Si registra anche una riduzione della quota di proprietari pari al 4,2%. Inoltre in termini di *welfare* generale questa soluzione è preferita ovviamente dai soggetti più poveri che non hanno la proprietà di una casa e quindi non potrebbero beneficiare della deduzione. Ma ciò che ci sorprende riguarda il fatto che tutta la popolazione di riferimento (inclusi i proprietari) preferirebbe non avere la deduzione degli interessi sul mutuo. Questo risultato suggerisce che gli effetti redistributivi dell'eliminazione di questo vantaggio sono molto piccoli, ciò è spiegato principalmente dal fatto che la deduzione riguarda una piccola quota degli oneri fiscali che un soggetto deve sostenere.

Il secondo esperimento consente di tassare la rendita imputata ad un tasso uguale a quello usato per altre fonti di reddito. Questo trattamento permette al governo di ridurre l'imposta sul reddito del 14% incrementando così il reddito disponibile delle famiglie. Di conseguenza questo fa aumentare i risparmi degli individui che si traduce in un tasso di interesse più basso ed un più alto stock di capitale. Come nell'esperimento precedente per quanto riguarda il *welfare* generale, tutta la popolazione presa in considerazione detiene un maggior benessere se tutte le fonti di reddito fossero tassate allo stesso modo (stesso tasso d'interesse), quindi tassando la rendita imputata si eliminerebbe il divario esistente tra i diversi *assets*. Attraverso quest'esperimento gli individui rispondono a quest'incentivo accumulando risparmi quando sono giovani

realizzando alti tassi di guadagno; se la rendita imputata venisse tassata essi non avrebbero più questo vantaggio ed eviterebbero di investire in maniera eccessiva sul loro patrimonio immobiliare. Questo risultato non è nuovo nella letteratura economica, infatti è stata dimostrata la presenza di sovraconsumo abitativo da vari modelli statici e dinamici elaborati da Laidler (1969), Poterba (1984 e 1992), Gahvari (1984), Berkovec e Fullerton (1992) e Skinner (1996).

Ritornando al caso italiano, come abbiamo spiegato sopra, uno dei difetti della totale esclusione della rendita sulla prima casa ai fini di calcolo dell' imposta personale sul reddito riguarda un aspetto distributivo: si mettono sullo stesso piano contribuenti che possiedono abitazioni molto diverse. Se per esempio la rendita è valutata ai valori di mercato, è ragionevole attendersi un effetto regressivo dalla sua totale esenzione. Sarebbe quindi più equo concedere una deduzione solo parziale dell'affitto imputato. (Baldini, 2010). Al contrario la deduzione o detrazione per interessi passivi sul mutuo si giustifica pienamente con la logica del reddito entrato ma se diventa troppo generosa potrebbe incentivare un eccessivo investimento in abitazione a scapito di altri usi delle risorse, e può anche avere effetti distributivi regressivi. A prescindere dalla deducibilità della rendita catastale se la casa viene considerata un bene di merito è possibile giustificare le detrazioni per affitto anche in un' ottica di equità orizzontale; infatti ai proprietari spetta la deduzione della rendita imputata netta e degli interessi passivi mentre agli inquilini la detraibilità parziale dell'affitto pagato.

Se si sceglie di voler includere nella base imponibile il reddito figurativo si va però incontro a molteplici problemi. Il principale è la difficoltà di definirne l'importo a fini di accertamento fiscale: infatti per poter svolgere un calcolo completo sarebbe necessario ricorrere ad una stima puntuale del valore di mercato dell'immobile che dovrà essere successivamente convertito in rendita in base al tasso di interesse di mercato. Da questa cifra si dovrebbe poi togliere il valore delle spese di gestione e di ammortamento. Inoltre data la natura non monetaria di questo reddito, se la proprietà della casa è diffusa anche tra soggetti a basso reddito molte famiglie potrebbero non avere il reddito necessario per pagare quest'imposta ovvero problemi di liquidità. Sarebbe quindi necessario concedere comunque significative agevolazioni per i contribuenti più poveri e l'intera struttura dell'IRPEF basata su scaglioni ed aliquote ne sarebbe condizionata.

Per molti anni in Italia la base imponibile IRPEF ha compreso anche il reddito figurativo fornito dall'abitazione di residenza, valutato però in modo molto "grezzo" sulla base della rendita catastale, solitamente ad un valore inferiore rispetto agli affitti di mercato. Questa sottostima può essere giustificata dalla necessità di depurare il reddito figurativo da ammortamento e costi di gestione. Fino al 2001 la rendita catastale era deducibile dal reddito complessivo per la parte eccedente la cifra di circa 565 euro. A partire da quell'anno, la rendita va ancora inserita completamente nel reddito complessivo, ma è poi interamente deducibile nel passaggio dal reddito complessivo all'imponibile. La Legge Finanziaria del 2008 ha di nuovo escluso dal reddito complessivo la rendita catastale, anche ai fini del calcolo relativo alle detrazioni per carichi familiari e per tipo di reddito.

Si può cercare di capire in quale misura quest'imposta crei una sorta di discriminazione tra chi vive in affitto e chi vive in proprietà, a parità di capacità contributiva. In altri termini, l'IRPEF contiene o no un incentivo implicito all'acquisto dell'abitazione?

Una delle possibili risposte a questa domanda è stata elaborata da Massimo Baldini che ha pensato di classificare le famiglie in base ad un indicatore del tenore di vita che non dipenda dal titolo di godimento dell'abitazione, ad esempio il reddito complessivo equivalente (quindi si escludono gli affitti imputati), e verificare se a parità di questo indicatore le famiglie in affitto pagano un IRPEF significativamente diversa da quella pagata dai proprietari. Oppure ha cercato di valutare quanto questi due soggetti dovrebbero pagare in due casi: il primo può prevedere che la rendita non sia deducibile, e che non ci siano detrazioni né per interessi passivi né per l'affitto. Il secondo invece prevede una deducibilità totale della rendita, detrazione per affitto rimborsabile per gli incapienti, detrazione per gli interessi passivi sul mutuo della prima casa.

I risultati mostrano che a parità di capacità contributiva le famiglie in affitto subiscono un'incidenza IRPEF inferiore rispetto ai proprietari. Per quanto riguarda gli affittuari del primo quintile, l'incidenza è negativa, grazie alla possibilità di fruire della detrazione per l'affitto anche in caso di incapacienza. Nel complesso quindi l'IRPEF riduce il suo onere percentuale in modo simile tra proprietari ed affittuari, quindi non sembra discriminare a favore della proprietà, e questo è anche dovuto alla Finanziaria del 2008 che ha sancito un forte aumento della detrazione per gli affitti. Per la sezione più povera

della distribuzione, anzi, la riduzione dell'incidenza dell'imposta è più forte per gli affittuari. Mentre il contrario vale per i quintili che beneficiano della deduzione della rendita, e solo in misura molto marginale della detrazione per affitto. L'IRPEF attuale quindi non è più coerente con il concetto di reddito entrata anche per quanto riguarda il trattamento della prima casa: il reddito figurativo non è più tassato, mentre si continua a garantire la detrazione per gli interessi passivi sul mutuo.

Infatti uno dei maggiori problemi che riguarda l'attuale tassazione dell'abitazione è la discrepanza che nasce tra il valore catastale dell'immobile ed i valori di mercato. Inoltre come detto sopra il reddito dell'abitazione principale è totalmente esentasse. Questo trattamento fiscale favorevole può generare inefficienze nella composizione del portafoglio di ricchezza, risultante da una più elevata quota di famiglie che effettuano investimenti in abitazioni piuttosto che in attività produttive, come azioni o obbligazioni. In accordo con Sierminska (2008) l'Italia è un paese dove la quota di famiglie che investe in abitazioni è più alta rispetto agli altri Paesi occidentali (compresi Germania, UK, USA). Al contrario esse investono un mero 1% in azioni, la percentuale più bassa rispetto ai Paesi suddetti. L'impostazione di questo lavoro svolto da Baldini può portare ad un atteggiamento critico nei suoi confronti perché attualmente i proprietari e gli affittuari andrebbero confrontati a parità di capacità di spesa, ovvero in base al loro reddito disponibile esteso cosa che non viene svolta da quest'autore.

Prendendo in considerazione l'analisi svolta da Pellegrino, Piacenza e Turati (2011) possiamo vedere cosa accade se includiamo la rendita nella base imponibile IRPEF suddividendo i soggetti in quattro gruppi: proprietari con mutuo, senza mutuo, inquilini ed inquilini a titolo gratuito, ed analizzare come varia il reddito catastale per ogni gruppo. In accordo con l'attuale sistema di tassazione solo le famiglie appartenenti ai primi due gruppi hanno un reddito catastale positivo derivante dall'abitazione principale questo perché ovviamente gli inquilini non beneficiano degli affitti figurativi (Pellegrino, Piacenza e Turati, 2011).

I dati sono stati ottenuti attraverso un'indagine della Banca d'Italia sui bilanci e sul reddito delle famiglie italiane. Essa è la più importante fonte di informazione per capire l'evoluzione della società italiana e viene svolta ogni due anni. Il sondaggio pubblicato

nel 2008, contiene le informazioni sul reddito e la ricchezza familiare nel 2006, che copre 7.768 famiglie e 19.848 individui.

Il campione è rappresentativo della popolazione italiana, composta da 23,5 milioni di famiglie e 60 milioni di individui. Secondo la definizione nel sondaggio, " una famiglia è un gruppo di persone che vivono insieme, siano essi legati da vincoli di parentela o non, e che riescono a soddisfare i loro bisogni, mettendo in comune tutto o parte del reddito percepito dai membri. Il capofamiglia è definito come il percettore di reddito più alto" ( Banca d'Italia, 2008) .

Le informazioni rilevanti nel SHIW - BI sono: il reddito netto, il patrimonio netto, le attività finanziarie (depositi bancari , titoli di Stato, altri titoli e crediti commerciali ) , le attività reali (beni immobili, oggetti di valore ) e le passività finanziarie (debiti verso banche ,debiti commerciali, debiti verso altre famiglie). A differenza di altri paesi, che considerano la famiglia come unità impositiva, il reddito è definito in Italia su una base individuale; interessi, dividendi, attività finanziarie sono state rese disponibili solo a livello domestico. Tuttavia, sfruttando le informazioni sulla proprietà è possibile valutare i redditi immobiliari anche a livello individuale .

Il problema principale che si pongono questi autori riguarda la definizione di affitto figurativo. Come spiegato nei paragrafi precedenti esistono diversi metodi per definire la rendita imputata (ad esempio Frick e Grabka,2003, Garner e Short, 2009): l'approccio del valore di mercato, l'approccio di mercato dei capitali e quello del costo opportunità. In questo lavoro si utilizza un approccio alternativo che si esprime attraverso il concetto di valore di mercato modificato. (Garner e Short, 2009). Se partiamo dalla rendita imputata lorda, viene presa in considerazione la seguente domanda effettuata agli intervistati nel questionario SHIW –BI: "Se per ipotesi volesse affittare questa abitazione, quale affitto mensile pensa che potrebbe essere richiesto ? Per avere la rendita netta si sottraggono gli interessi ipotecari e un decimo delle spese di manutenzione dalla rendita lorda (Pellegrino, Piacenza, Turati, 2011).

Gli autori analizzano quello che accade se la rendita imputata viene inserita nella base imponibile. I risultati ottenuti mostrano che se essa viene tassata genera un effetto redistributivo mentre se non la sottopongo a tassazione otterrò un vantaggio per i

soggetti più anziani. Anche in questo caso la politica da adottare dipenderà dall'obiettivo che il *policy maker* vuole raggiungere; se si vuole migliorare l'equità orizzontale tra gli individui in modo tale che i soggetti con la stesse capacità contributiva vengano tassati in modo eguale allora sarà necessario includere i fitti figurativi nella base imponibile IRPEF. Dopo aver visto cosa accade se la rendita imputata viene inclusa nella base imponibile dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, approfondiamo la nostra analisi ad altre componenti che giocano un ruolo di favore per i proprietari rispetto agli affittuari.

## 1.5 Gli altri benefici fiscali della proprietà abitativa.

In questo paragrafo analizzeremo alcune delle componenti della normativa fiscale che comportano un trattamento di favore per i proprietari in diversi Paesi europei, con riferimento alla tassazione della rendita imputata, alla deduzione degli interessi sul mutuo ed a eventuali altri benefici fiscali legati all'abitazione che si differenziano in base al Paese che viene preso in considerazione.

Storicamente in molti paesi europei gli sgravi derivanti dalla deduzione degli interessi sul mutuo sono stati un obiettivo di politica pubblica, assieme ai benefici derivanti dall'abitazione o alle case popolari. In alcuni sono stati aboliti abbastanza recentemente: in Germania nel 1987, in Francia nel 1997 per le case di nuova costruzione, nel 1998 per le ristrutturazioni, e nel 2000 in Germania. In altre nazioni come Paesi Bassi, Danimarca, Norvegia e Svezia, gli interessi continuano ad essere deducibili e questo vale anche per Svizzera, Finlandia, Italia, Spagna e Grecia.

Attraverso lo studio di Matsaganis e Flevotomou del 2007 si cercano di mostrare i *gaps* derivanti dagli effetti distributivi degli interessi sul mutuo nei Paesi citati sopra. Ma è comunque utile sapere che come Haffner (2002) ha spiegato, il sistema fiscale può trattare i proprietari di casa sia come un "bene di consumo", sia come un bene di "investimento". In quest'ultimo caso la rendita imputata sarebbe tassata come reddito e gli interessi sul mutuo sarebbero deducibili; nel caso precedente invece si verificherebbe il caso opposto, vale a dire che la rendita non rientrerebbe nella nozione di reddito imponibile e sugli interessi non sarebbero concessi sgravi fiscali.

Passiamo ora a vedere più in dettaglio quali sono state le politiche pubbliche riguardanti gli interessi sul mutuo ed altri benefici legati al possesso dell'abitazione principale in Paesi Bassi, Svezia, Finlandia, Italia e Grecia decorsi dall'anno 2001.

Paesi Bassi

*Deducibilità degli interessi sul mutuo:* gli interessi sul mutuo per tutti i proprietari di un'abitazione sono interamente deducibili dal 2001.

*Benefici legati all'abitazione:* le famiglie che non sono proprietarie e con un affitto elevato, dato un determinato livello di reddito possono richiedere un sussidio legato all'affitto. Quest'ultimo infatti dovrebbe oscillare tra 162 e 521,39 dollari mensili ma di norma il sussidio dipende anche dall'età, dal numero di persone nella famiglia e dall'ammontare del reddito tassabile. Non c'è sussidio se l'importo è inferiore a 162 o superiore a 521,39 dollari. La normativa cambia a seconda del tipo di famiglia; ne possiamo individuare quattro tipi: famiglia di una persona, con più persone, con una persona anziana o con più persone anziane. Il reddito a cui si fa riferimento per avere i benefici non deve essere uguale o superare queste soglie per ciascuna categoria di famiglie: 18378,55 per la prima categoria, 27091,13 per la seconda, 31424,73 per la terza e 43517,98 per l'ultima. Inoltre è previsto un supplemento (mensile) che dipende dalla composizione della famiglia: 1,82 dollari se si tratta di un soggetto che vive solo, 3,63 per una famiglia che non ha ma bambini di età inferiore ai 18 anni, 18,1 se uno o due bambini hanno meno di 18 anni e 23,14 se tre o più figli hanno meno di 18 anni.

Svezia

*Deducibilità degli interessi sul mutuo:* gli interessi pagati sull'abitazione di proprietà sono interamente deducibili dal reddito da capitali e di conseguenza non sono soggetti alla relativa tassazione .

*Sussidi derivanti dall'abitazione:*

*Indennità derivante dall'abitazione:* le famiglie con bambini, e anche le persone giovani con età tra i 18 ed i 29 anni senza bambini, possono ottenere delle indennità legate all'abitazione; questa somma di denaro è un importo mensile ed è esente dalle tasse. Il suo ammontare dipende da come è composta la famiglia, dal reddito del soggetto e dai costi legati all'abitazione; comprende due parti: una relativa ai costi e l'altra al numero dei bambini che vivono in casa. Ovviamente l'importo dell'indennità è più elevato tanto più è maggiore il numero di bambini; inoltre questo è un importante indicatore perché permette di individuare la somma massima da pagare per quanto riguarda i costi legati all'abitazione. I redditi che si prendono in considerazione per avere l'indennità sono quelli da lavoro, da capitale e quelli che derivano da borse di studio.



*Supplementi abitativi per pensionati:* una persona che vive in Svezia titolare di una pensione di vecchiaia, invalidità totale, parziale o per i superstiti può avere un'indennità aggiuntiva legata all'abitazione che viene concessa se l'individuo ha raggiunto il pensionamento sopra i 65 anni d'età. Questa somma di denaro può essere al massimo pari all'85% dei costi abitativi ed essere compresa tra i 100 SEK ed i 4000 SEK mensili. Se il soggetto percepisce benefici abitativi perché ha una famiglia con bambini, i costi per la casa si riducono in base a questi vantaggi. Tutte le pensioni, a parte quella derivante dalla Base Nazionale vengono aggiunte al reddito; l'indennità per i figli non viene aggiunta mentre vengono presi in considerazione i redditi da lavoro, l'indennità di malattia e quella per la disoccupazione.

*Supplementi abitativi speciali per pensionati:* un soggetto in pensione può avere questo supplemento se possiede un reddito modesto ed elevati costi abitativi. Questi comprendono i costi attuali legati all'abitazione ma non devono superare più di 5200 SEK mensili. I redditi che vengono presi in considerazione sono quelli della Base Nazionale, quelli per il supplemento alla pensione, una parte del supplemento nazionale alla pensione che dipende dalla dimensione del supplemento e metà del reddito annuale calcolato sopra. I costi abitativi vengono quindi dedotti da questi redditi

## Finlandia

*Deduzione degli interessi sul mutui:* gli interessi sul mutuo sono interamente deducibili dai redditi da capitale. Se superano la base imponibile sottoposta a tassazione possono essere dedotti dai redditi da lavoro. La percentuale di deduzione è il 29% per i mutui ordinari, per la prima casa invece si ha un punto percentuale in più raggiungendo il 30%. Se il credito eccede la parte rimanente, essa può essere trasferita al coniuge.

*Benefici abitativi:* è un beneficio generico che viene dato alle famiglie con un basso reddito e che vivono in affitto; il suo ammontare è l'80% dei costi abitativi ritenuti ragionevoli, che eccedono la propria quota di costi. Non è tassabile ed è calcolato per 12 mesi escludendo quelli in cui la famiglia ha ricevuto il beneficio per gli studenti. Nelle abitazioni in affitto i costi abitativi includono l'affitto e le spese per l'acqua e per il riscaldamento. Negli appartamenti in proprietà i costi abitativi includono le spese citate sopra e anche una parte degli interessi annuali pagati sul mutuo. Per stabilire quali costi

sono ritenuti ragionevoli, sono stati definiti dal Comune tre gruppi di costi che sono diversi in base alla nazione che viene presa in considerazione. Una parte di questi costi dipende dalla dimensione della famiglia, dal reddito mensile percepito e dalla posizione dell'abitazione. Se il reddito della famiglia è molto basso allora la quota base di costi è pari a zero. Il reddito familiare preso in considerazione è la somma dei redditi lordi mensili di tutti i componenti della famiglia; se gli immobili posseduti da una famiglia superano una determinata soglia, che dipende dal numero di componenti della famiglia, il 15% dell'ammontare che eccede viene aggiunto al reddito lordo.

*Benefici per i pensionati:* questi benefici spettano a tutti i soggetti che sono titolari di una pensione, siano essi proprietari di un'abitazione o affittuari. Lo sgravio è pari all'85% dei costi abitativi che eccedono la quota che il pensionato riesce a pagare autonomamente, e non è sottoposto a tassazione. Se anche il coniuge è titolare di questo beneficio esso è diviso tra le due parti. Tra i costi abitativi che vengono presi in considerazione è necessario aggiungere anche i costi per il riscaldamento e per l'acqua; anche gli interessi sul mutuo vengono presi in considerazione ma non possono essere dedotti dalla base imponibile. Il limite che è stato posto per i costi abitativi dipende ancora una volta dalla dimensione della casa e dal Comune in cui il soggetto risiede.

*Benefici per gli studenti:* gli studenti single ( e in qualche caso anche quelli sposati), che vivono in abitazioni in affitto possono essere titolari di questo beneficio. L'ammontare di questo vantaggio corrisponde all'80% dei costi abitativi, e non vengono sottoposti a tassazione. Per quanto riguarda le spese mensili come acqua, riscaldamento ed affitto non devono superare la soglia di 214,44, euro. Se questi costi sono inferiori a 33,63 euro non viene dato questo beneficio. Il beneficio si basa sul reddito dello studente, nella stessa maniera in cui vengono calcolati i suoi pagamenti.; anche il reddito del coniuge incide sulla dimensione del beneficio.

Italia

*Detrazione degli interessi sul mutuo:* gli interessi sul mutuo riguardanti la prima casa vengono detratti per una quota fissa pari al 19%.

Grecia

*Deduzione degli interessi sul mutuo:* per i mutui posti in essere prima del 31 dicembre 1999, il reddito tassabile veniva ridotto per l'intero ammontare del pagamento degli interessi. Per quelli posti in essere dopo il primo gennaio 2000 e prima del 31 dicembre 2002 il reddito tassabile viene ridotto di un importo pari agli interessi pagati che corrisponde ai primi 120 metri quadrati dell'unità abitativa. Per i mutui accesi dopo il primo gennaio 2003 la deduzione è pari al 15% dell'ammontare degli interessi con un mutuo massimo totale di 200000 euro.

*Benefici abitativi:* nel 2001 l'ammontare totale della spesa pubblica per l'abitazione ed i relativi benefici ammontano in 44 milioni di euro, vale a dire circa lo 0,03 % del PIL.(Matsaganis, Flevotomou, 2007).

In generale lo sgravio concesso sugli interessi sul mutuo ha storicamente seguito quello della tassazione della rendita imputata, nel senso che dove la deduzione degli interessi continua ad essere consentita, la tassazione della rendita imputata è ancora presente (anche se non in Italia). Gran Bretagna, Germania e Francia sono esempi dell'approccio legato al consumo di beni, mentre Paesi Bassi, Belgio e Norvegia ne sono dell'approccio legato agli investimenti. Un' apparente eccezione è rappresentata da Svezia, Danimarca e Finlandia, dove lo sgravio legato agli interessi sul mutuo esiste nonostante il fatto che la tassazione della rendita imputata sia stata abolita nel 1990. Allo stesso tempo in questi tre Paesi è stata introdotta una tassa sulla proprietà per i proprietari, o si è assistito ad un suo incremento ( Boelkouwer 2004).

Il peso delle politiche attuali varia significativamente tra i cinque paesi considerati. Come la tabella sottostante ci mostra lo sgravio per gli interessi sul mutuo contribuisce per il 2,9% del reddito familiare netto nei Paesi Bassi, e per il 2,6% in Svezia. Viceversa sembra contare una quota molto bassa del reddito disponibile in Grecia con lo 0,1% ed in Italia (0,2%), mentre in Finlandia la quota si alza allo 0,8% del reddito disponibile netto. Per quanto riguarda i benefici derivanti dall'abitazione (ad esempio la rendita imputata) essi ammontano allo 0,7% del reddito disponibile netto in Svezia e 0,3% in Finlandia mentre non sembrano esserci dati rilevanti per gli altri due paesi mediterranei.

**Tabella 1.5.1. Benefici derivanti dall'essere proprietari per i 5 paesi considerati.**

	Paesi Bassi	Svezia	Finlandia	Italia	Grecia
<b>Deduzione interessi</b>	2,9	2,6	0,8	0,2	0,1
<b>Benefici abitativi</b>	0,4	0,7	0,3	0	0
<b>Totale</b>	3,3	3,3	1,1	0,2	0,1

Fonte: Matsaganis e Flevotomou, 2007

Dividendo la popolazione per quintili di reddito dove il primo quintile rappresenta la quota di popolazione con il reddito più basso, mentre l'ultimo quintile rappresenta i soggetti più abbienti, si nota che l'incidenza della spesa totale per l'edilizia abitativa e trasferimenti di reddito è distribuita in modo più diseguale nei due Paesi mediterranei, e meno in quelli scandinavi.

A differenza degli sgravi sugli interessi, i benefici che derivano dal possesso di un'abitazione sono maggiormente a vantaggio dei quintili più poveri. La percentuale di spesa si aggira circa su 72/73% nei paesi scandinavi e per il 69% nei Paesi Bassi.

Se invece analizziamo la situazione in base alla quota di reddito posseduta dalle famiglie, usando come denominatore comune il reddito totale osserviamo che l'incidenza degli interessi sul mutuo va da zero per la Grecia e l'Italia, fino ad 1,6% del reddito familiare netto in Svezia, mentre Finlandia e Paesi Bassi rappresentano un caso intermedio in cui le percentuali oscillano rispettivamente allo 0,3% e 0,5%. Per i benefici invece la questione appare molto diversa: essi rappresentano una porzione non trascurabile nel quintile più povero; 2,9% nei Paesi Bassi e 5,6% in Svezia e 2,3% in Finlandia. Per contro nei quintili intermedi la quota di reddito non eccede lo 0,1% del reddito familiare lordo.

Complessivamente la distribuzione degli sgravi sugli interessi sembra essere più regressiva nei Paesi Bassi e Grecia. Si ricorda che l'effetto regressivo si ottiene quando l'imposta aumenta in misura meno che proporzionale rispetto all'aumento della base imponibile. Negli altri due Paesi il valore sembra aumentare col reddito, non solo in

termini assoluti ma anche in termini relativi. Al contrario questi sgravi sembrano essere meno regressivi in Svezia, Finlandia e Italia infatti in questi paesi il loro contributo sembra essere maggiore sui quintili intermedi della distribuzione del reddito che nei quintili più poveri. In particolare la distribuzione sembra essere meno regressiva in Svezia.

L'effetto regressivo degli sgravi sugli interessi sul mutuo, anche se in qualche misura è guidata dalla posizione di coloro che hanno acceso un mutuo, è anche una funzione del progetto politico del Paese. Infatti gli interessi sono totalmente deducibili dalla base imponibile che viene sottoposta a tassazione nei Paesi Bassi e Grecia, e parzialmente deducibili in Italia, mentre sono deducibili dal reddito da capitale nei due paesi Scandinavi.

In conclusione possiamo affermare che l'effetto distributivo degli sgravi legati agli interessi sul mutuo è regressivo. Nei cinque paesi considerati, una parte rilevante della spesa fiscale è distribuita nei quintili di reddito più elevati. Se si volesse raggiungere un contesto di neutralità gli sgravi sul mutuo risulterebbero un buon strumento per redistribuire risorse dai soggetti più ricchi a quelli più poveri.

Questo vorrebbe dire che il *policy maker* dovrebbe procedere all'abolizione degli sgravi sugli interessi sul mutuo? Quando si prende in considerazione l'idea di una riduzione o abolizione degli interessi sul mutuo è necessario utilizzare prudenza. Questo perché innanzitutto si provoca un effetto sul prezzo delle case. Infatti se questa politica venisse attuata, il prezzo delle case diminuirebbe, questo provocherebbe una riduzione della ricchezza reale dei proprietari fino ad arrivare all'estremo provocando un fenomeno chiamato *negative equity gap*, quando il valore dell'abitazione ipotecaria si riduce al di sotto del debito in essere.

La dimensione di questi effetti è chiaramente una questione empirica. Boelhouwer et al (2004) hanno considerato che in Belgio, Francia, Germania, Paesi Bassi, Norvegia e Gran Bretagna i cambiamenti nella tassazione non influenzano il prezzo delle case. Al contrario in Danimarca e Svizzera sembra che ci sia una correlazione tra i cambiamenti fiscali e la riduzione del prezzo delle case, ma nella misura in cui i due sviluppi sono legati in maniera discutibile, nel senso che i cambiamenti nella tassazione producono

effetti soprattutto in un economia in recessione ( Matsaganis, Flevotomou, 2007). Dopo aver analizzato il beneficio in capo al proprietario derivante dalla rendita figurativa ed alcune delle altre componenti che generano dei vantaggi economici ai proprietari, descriviamo ora come il comparto immobiliare si relaziona con il contesto sociale e gli effetti positivi e negativi che possono derivare dalla proprietà dell'abitazione di residenza. È importante affrontare questo tema in quanto si vuole investigare sulle motivazioni per il cui il Governo dovrebbe incentivare fiscalmente la proprietà della prima casa oppure no.

## 1.6 Un'analisi delle esternalità positive e negative legate alla proprietà immobiliare.

La proprietà della casa è stata considerata per molto tempo un ingrediente critico per molte comunità ed economie sane. Per i sostenitori della proprietà abitativa essa è un concetto positivo perché fornisce protezione dagli incrementi dei canoni di affitto e permette alle famiglie di accumulare ricchezza. Permette anche a quest'ultime una partecipazione alla comunità sociale incoraggiando investimenti in beni pubblici locali ed in istituzioni come la scuola. Ora con la recente crisi finanziaria si rivela un altro lato della proprietà. Le abitazioni vengono viste come una forma di investimento non diversificato che potrebbe, attraverso il crollo dei prezzi, ridurre la ricchezza delle famiglie. I proprietari sono anche meno incentivati dal punto di vista della mobilità rispetto ai soggetti in affitto; questo provoca una riduzione della flessibilità nel mercato del lavoro ed un conseguente aumento della disoccupazione strutturale. È saggio per il governo continuare a sovvenzionare tramite la normativa fiscale la proprietà abitativa come sta facendo ora? Le agevolazioni fiscali sostanzialmente riducono il costo della proprietà rispetto all'affitto nella maggior parte dei casi. Negli Stati Uniti è stato notato come la zonizzazione favorendo le case unifamiliari, che però sono più costose per i gestori della proprietà, e quindi meno attrattive come case da dare in affitto, fa aumentare i costi degli affitti alternativi. Sarebbe quindi appropriata una politica che avvantaggi gli affittuari riducendo il rischio finanziario e favorendo il mercato del lavoro?

Dalle considerazioni svolte sopra, sembrerebbe che il concetto di proprietà abitativa abbia prodotto effetti distorsivi, anche nell'ottica delle giovani generazioni che viste le evidenti complessità nel mercato del lavoro trovano maggiori difficoltà nell'acquisto di una casa piuttosto che il suo affitto. Quali possono essere le variabili prese in considerazione quando si parla di proprietà? Innanzitutto è opportuno osservare i dati sulla proprietà immobiliare e la loro relazione con il mercato del lavoro; un altro fattore importante riguarda la stabilizzazione economica e la rilevanza del budget, nel senso che nell'epoca attuale si preferisce di gran lunga avere un'abitazione di proprietà

rispetto all'affitto ma questo dipende soprattutto dal reddito disponibile posseduto dal soggetto.

Un buon esempio a questi fini è fornito dalla Svizzera: un Paese in cui c'è un basso tasso di disoccupazione, maggiori livelli di ricchezza e benessere sociale, una buona democrazia ed è il paese europeo in cui si osserva il tasso di proprietari più basso, infatti i 7/10 della popolazione sono affittuari. La Spagna ha invece il tasso più elevato di proprietari in Europa ed infatti  $\frac{1}{4}$  della sua popolazione è disoccupato e si riscontra una forte migrazione verso altri paesi. Un probabile motivo che può spiegare questo fenomeno è che solitamente la proprietà è legata al fatto di possedere un lavoro fisso, mentre le giovani generazioni hanno bisogno di mobilità nella ricerca della loro prima occupazione, per cui difficilmente un soggetto alle sue prime esperienze lavorative sarà proprietario di una casa. Con un tasso elevato di proprietari quindi il mercato del lavoro rallenta nel senso che si avrà una riduzione del tasso di mobilità tra i soggetti. In un famoso articolo pubblicato da Friedman nel 1968 nell'*American Economic Review* esso afferma che il tasso di equilibrio nel mercato della disoccupazione dipende dalla flessibilità del mercato delle abitazioni.

Per quanto riguarda la stabilizzazione molti studi hanno recepito che nella società moderna si tende a focalizzarsi sull'acquisto ossessivo della casa, sui mutui ipotecari, sulla diminuzione del prezzo delle case. Questo potrebbe provocare un collasso dei Paesi occidentali e come si vede dalla Germania essa ha un mercato degli affitti molto efficiente che l'ha tenuta lontana da questo tipo di problemi. La società ha anche bisogno di imprenditori, negli ultimi decenni molte persone nella speranza di vedere non tassati i loro guadagni da capitale, che erano molto più elevati dei loro guadagni da lavoro, avevano utilizzato il loro denaro acquistando case di grandi dimensioni o svolgendo lavori di ristrutturazione per ingrandirle, questo perché incentivati anche dai programmi TV e dal sistema fiscale. Quest'ultimo avrebbe invece dovuto incentivare investimenti nelle attività produttive o di innovazione.

Una visione opposta sulla proprietà abitativa viene lanciata da Richard K. Green che si basa sugli effetti positivi che un elevato tasso di proprietà genera sul contesto attuale. Egli sostiene che avere una casa di proprietà non è un costo sociale e per sostenere questo propone tre argomentazioni. Innanzitutto si oppone all'idea che un alto tasso di



proprietà generi una riduzione della mobilità nel mercato del lavoro questo per due motivi. Il primo perché in questo caso è molto difficile identificare il nesso di causalità. Le persone che scelgono di non essere mobili infatti sono più incentivati ad essere proprietari semplicemente perché i costi di transazione per esserlo sono elevati e cercano un modo per ammortizzarli. Secondo lui i soggetti che diventano proprietari sono per la maggior parte persone anziane che non hanno bisogno di avere mobilità per un lavoro, al contrario dei soggetti più giovani. Oltre ai costi però si deve tener conto anche dei benefici, per esempio i vantaggi di lungo periodo se si hanno dei bambini. Quelli dei proprietari infatti hanno una maggiore possibilità di finire le scuole superiori rispetto ai figli degli affittuari, e ciò suggerisce che questi risultati sono dovuti alla stabilità generata al possesso di un'abitazione.

Il secondo argomento è quello che viene chiamato NIMBY (*Not In My Back Yard*). I proprietari sono a volte così gelosi della loro proprietà immobiliare che impediscono lo sviluppo di altre proprietà vicine; in questo modo minano lo sviluppo economico della loro città e della loro Nazione. Ma avere famiglie che partecipano alla vita comunitaria produce sicuramente risultati positivi. Come discusso da Di Pasquale e Glaeser (2002) il tasso di partecipazione civica, in termini di voto e di consapevolezza del governo locale, è più elevato tra i proprietari. Essi hanno anche un maggiore interesse per quanto riguarda il mantenimento delle zone comuni perché sono beni pubblici che fanno aumentare il valore della proprietà immobiliare in cui risiedono.

Infine con la crisi dei mutui lo scenario si è ribaltato. I proprietari con un credito ipotecario maggiore del valore della loro abitazione infatti potevano scegliere tra rimanere nel mercato del lavoro o compromettere la loro capacità di credito. La situazione negativa che si è registrata nel mercato del lavoro è soprattutto oggi oggetto di polemica, ma non è un argomento contro la proprietà abitativa, semmai è contro alla leva finanziaria eccessiva.

Per quanto riguarda la relazione tra abitazione di proprietà ed educazione dei bambini possiamo dire che generalmente il governo dà parecchie risorse per comprare una casa invece di affittarla, ed è stata condotta anche una ricerca in cui si esamina se la proprietà genera benefici tali da giustificare le risorse utilizzate per il suo acquisto. Emerge anche che i figli dei proprietari hanno una maggiore probabilità di finire la scuola, una minore

probabilità di essere arrestati o di avere figli mentre sono ancora adolescenti rispetto ai figli degli affittuari. Questo non perché i primi siano meglio dei secondi ma perché i loro genitori hanno un diverso titolo di godimento che insieme a determinate condizioni esogene dall'essere proprietari, generano una maggiore possibilità per i figli dei proprietari di avere maggior "successo". In quest'ottica avere la proprietà dell'abitazione è una variabile significativa per l'affermazione dei figli. Gli output ottenuti mostrano che se i genitori hanno una casa di proprietà allora è statisticamente provato che i figli avranno una maggiore probabilità di terminare gli studi e questo effetto è ancora più evidente per le famiglie con un basso livello di reddito. Sotto questo aspetto la gestione della proprietà abitativa trova una giustificazione nelle politiche governative; le stesse però sono fuorvianti perché incoraggiano il sovraconsumo della proprietà e perché gli effetti maggiori si vedono nelle famiglie con un alto livello di reddito. Le riforme dovrebbero invece focalizzarsi sul fornire dei sussidi più limitati che dovrebbero incoraggiare le famiglie a diventare proprietarie senza incoraggiare un sovraconsumo abitativo. Infine per quantificare i benefici di queste politiche tra le famiglie più povere si può notare che se i bambini dei proprietari riescono nell'avanzamento degli studi in modo superiore rispetto a quelli degli affittuari, allora i primi in un futuro guadagneranno di più e quindi avranno una maggiore aspettativa reddituale rispetto ai bambini degli affittuari ( Green and White, 1994).

Ampliando la nostra indagine, possiamo cercare di analizzare le interazioni esistenti tra la struttura dell'abitazione ed il contesto sociale. Per fare ciò è necessario porsi alcune domande a cui si cercherà di rispondere durante il nostro lavoro. Primo fra tutte sarà necessario chiedersi se esiste una connessione tra la struttura dell'abitazione e il contesto sociale relativo alla cittadinanza a cui il soggetto appartiene, Ovviamente la risposta è positiva e la relazione esistente è molto forte come hanno discusso Di Pasquale e Glaeser nel loro articolo datato 1999 e Rossi e Weber nel loro paper del 1996. Vediamo di capirne i motivi. Avere la proprietà di un'abitazione infatti crea degli incentivi che tendono a migliorare il quartiere dove si vive questo perché i proprietari hanno una risorsa significativa (vale a dire l'abitazione) il cui valore è legato alla comunità in cui il soggetto vive. Un aspetto negativo è che la proprietà tende a creare barriere alla mobilità. Infatti se un soggetto ha come aspettativa futura quella di vivere

a lungo in una determinata comunità, gli investimenti in quella comunità aumenteranno, facendo incrementare il capitale sociale e riducendo quindi la mobilità.

Un ruolo determinante è dato dal tipo di abitazione in cui il soggetto vive, la sua ubicazione ed i rapporti istituiti con il vicinato. Infatti i soggetti che vivono in un appartamento dentro un grattacielo sono più isolati al mondo esterno rispetto a quelli che vivono in una casa singola; e lo stesso ragionamento può essere svolto per il rapporto con il vicinato. Se un vicino situato al terzo piano effettua dei lavori riguardanti il tetto, questo non influenzerà i soggetti situati al quinto piano di un appartamento. Ma potrebbe causare effetti negativi legate alla mancanza di visuale in una casa a tre piani situata nelle sue vicinanze. Infatti se i vicini di una casa singola creano maggiori esternalità sarà ragionevole aspettarsi che i proprietari di questa casa saranno maggiormente attivi dal punto di vista politico nel tentativo di correggere queste esternalità.

Allo stesso modo dall'analisi condotta si può notare che i soggetti che vivono in una abitazione singola sono coloro che partecipano più attivamente alla vita politica della comunità, sia per quanto riguarda l'affluenza alle elezioni locali, sia per quanto riguarda il loro coinvolgimento nei problemi locali. Per quanto riguarda invece i soggetti che vivono in appartamento si riscontra una relazione negativa rispetto a queste variabili.

Una seconda domanda a cui si è cercato di dare una risposta è la relazione esistente tra la struttura abitativa e le varie forme di relazioni sociali. La teoria su cui si basa quest'assunzione è che gli edifici di dimensioni più elevate hanno meno spazio fisico tra coloro che ci abitano; quando infatti i soggetti vivono in un grande appartamento sono meno distanti fra di loro rispetto a quelli che vivono in una casa singola. Si registra quindi una riduzione delle relazioni sociali mentre la distanza incrementa i costi di queste relazioni. La riduzione della distanza fisica tra vicini che abitano in un appartamento porta ad un miglioramento ed ad un aumento delle relazioni sociali tra vicinato; questo effetto è stato anche supportato dall'utilizzo di parti comuni come le entrate e gli ascensori.

Un secondo effetto è legato al fatto che chi vive in un appartamento ha un minor spazio rispetto a coloro che vivono in una casa singola. Infatti chi vive in piccole unità è

maggiormente incentivato ad uscire per utilizzare gli spazi pubblici, per esempio per mangiare o per svagarsi. E anche questo ovviamente crea maggiori interazioni sociali con il vicinato.

La terza domanda a cui vogliamo rispondere riguarda il *link* esistente tra la struttura dell'edificio e gli episodi di criminalità. In questo caso entrambe le residenze (appartamenti e case singole) possono essere oggetto di possibili crimini. Gli appartamenti dal canto loro possono essere più accessibili se non sono custoditi da vigilanza; il contrario invece accade se non lo sono. Un secondo motivo per cui la struttura abitativa può essere in relazione con episodi di criminalità è che negli appartamenti la densità abitativa è maggiore per cui si incrementa la probabilità di subire furti. Soprattutto i grandi complessi di appartamenti sono più soggetti al crimine perché vengono visti come un flusso costante di soggetti che vivono a stretto contatto tra di loro e costituiscono un *target* "facile" per coloro che vogliono commettere crimini contro la persona.

Ci sono quindi due diversi effetti opposti: il primo riguarda il fatto che vivere in un appartamento aumenta le relazioni tra il vicinato ma riduce il loro coinvolgimento nella politica locale, il secondo riguarda una relazione più stretta tra chi vive in appartamento e la criminalità, legata probabilmente alla distanza tra dove le persone vivono e le strade. (Glaser, Sacerdote , 2000).

Spostando i nostri studi sulle caratteristiche socioeconomiche possiamo notare che anche qui sono presenti delle differenze tra coloro che posseggono un'abitazione e coloro che invece preferiscono affittarla. L'età è una variabile sicuramente importante quando si studia il tasso di proprietà all'interno della popolazione. Per le famiglie prese in considerazione il tasso di proprietà inizia con l'essere circa il 30% con i 31 anni d'età, sfiora quasi l'80% dai 61 ai 70 anni e poi diminuisce dopo i 71 anni. La differenza più elevata tra i gruppi di età si aggira dai 31 ai 40 anni, una differenza che sfiora i 29 punti percentuali. Per quanto riguarda invece la condizione coniugale dei soggetti non c'è da stupirsi se i proprietari sono la maggior parte sposati o vedovi, e il cui matrimonio ha subito un minor periodo di separazioni rispetto a coloro che sono in affitto. Inoltre i proprietari credono di più all'istituzione del matrimonio e questo vale sia per le donne che per gli uomini, ma questo non vuol dire che siano notevolmente più

felici del loro matrimonio rispetto agli affittuari. La loro famiglia è più numerosa ed è composta da più persone adulte rispetto a quella degli affittuari; inoltre sono presenti più bambini di diverse classi d'età.

Una delle esternalità positive di maggior riguardo dell'essere proprietari è il fatto di avere un senso più marcato del benessere personale. Comparati con gli affittuari i proprietari sembrano essere più felici, sicuri di se e di mostrare altre caratteristiche di maggior benessere come per esempio l'essere più sicuri delle cose che vogliono e nel lavoro. (Rossi, Weber, 1996 )

Un altro fattore che incide nella scelta tra l'essere proprietari o affittuari riguarda il fenomeno che viene chiamato "*rental externality*" attraverso cui si favorisce la proprietà abitativa. Henderson e Ioannides (1983) hanno definito questo argomento come segue:

*"I costi marginali derivanti da un aumento dei difetti legati all'abitazione, è causato dall'incremento dei tassi di utilizzo, e questo non può essere interamente a carico degli inquilini...questo rappresenta un classico problema di esternalità nel mercato degli affitti. Dove gli inquilini non fanno fronte completamente ai costi marginali e sociali derivanti dall' utilizzo della casa. Questo non è invece il caso dei proprietari e rappresenta un fattore critico nella scelta tra acquistare o affittare un'abitazione".*

Un riferimento implicito che contiene quest'affermazione è che i proprietari sostengono interamente i costi sociali legati alla loro abitazione, in quanto non possono trasferirne l'onere a nessun'altro. Ma questa affermazione è incompleta perché se il mercato degli affitti fosse di concorrenza perfetta allora non ci sarebbero inefficienze; le "*rental externality*" invece aumentano in quanto nei contratti immobiliari molto spesso è presente un'informazione imperfetta ed è necessario far fronte a costi di esecuzione.

Questi fallimenti di mercato legati ai contratti sono presenti sia nel mercato immobiliare sia in quello dei mutui, facendo sorgere esternalità per i proprietari legate all'alto tasso di utilizzo abitativo. Considerando il primo mercato, possiamo dire che una delle ragioni per cui i proprietari internalizzano i costi di utilizzo legati all'abitazione è che sono gli unici che possono reclamare il valore di mercato della loro casa; quindi ne dovranno sostenere da soli il costo di utilizzo.

In aggiunta a questo, anche i proprietari che acquistano la loro casa attraverso un mutuo, sono soggetti alle esternalità derivanti dal mercato dei mutui ipotecari. Questo è principalmente spiegato dal fatto che si assiste ad una responsabilità limitata nel caso di *default* del prestito. In questo caso infatti i soggetti hanno una ricchezza inadeguata per coprire i costi di riparazione per l'abitazione che devono così essere sopportati dai finanziatori; quindi coloro che hanno acceso un mutuo, soprattutto se in condizioni di *default*, non internalizzano l'intero costo dovuto all'utilizzo della loro abitazione.

Per spiegare questi due tipi di esternalità Harding prende in considerazione quattro tipi di variabili esplicative (indipendenti) e stima un modello OLS per vedere l'interazione esistente tra le varie variabili. Esse sono:

- Variabili che riguardano le caratteristiche e la posizione dell'abitazione
- Variabili che descrivono le caratteristiche demografiche e quelle legate al reddito del proprietario
- Variabili legate alla ricchezza della famiglia
- Altre variabili che segnalano il fatto che i proprietari non fanno fronte completamente ai costi derivanti dall'utilizzo dell'abitazione.

Nella prima categoria vengono incluse le dimensioni dell'abitazione e l'età della stessa. Ci si aspetta infatti una relazione positiva tra le spese di manutenzione e queste variabili.

La seconda invece comprende il reddito delle famiglie che come facilmente auspicabile ha anch'esso una relazione positiva con i costi di gestione. Come indicatore del reddito si prendono in considerazione i due guadagni più alti della famiglia, ma anche altre variabili non reddituali come l'età e l'educazione del capo famiglia, e se esso ha avuto altre case di proprietà in passato.

L'ultima categoria comprende quei casi in cui il proprietario non deve interamente sopportare i costi abitativi; possono infatti verificarsi due casi: la vendita diretta dell'abitazione o il *default*; nel primo caso si chiede al proprietario se esiste la possibilità di vendere l'abitazione nell'anno in corso o in quello successivo.

Le interazioni trovate tra le varie variabili sono le seguenti: innanzitutto l'età dell'abitazione ha un effetto significativo in relazione alle spese di gestione, infatti una casa nuova ha bisogno di minor manutenzione rispetto ad un'abitazione più datata. Allo stesso modo case più ampie hanno maggior bisogno di manutenzione rispetto ad una casa singola; anche il tempo gioca un ruolo importante, infatti le spese aumentano ad un tasso decrescente rispetto al tempo in cui si risiede in una determinata abitazione. I proprietari con un maggior livello di reddito ed una maggiore educazione spendono di più per l'abitazione rispetto a coloro che sono neo-proprietari e non bisogna dimenticare che queste spese diminuiscono con l'avanzare dell'età del proprietario di casa.

Possiamo concludere la nostra analisi dicendo che i proprietari si prendono maggior cura delle loro abitazioni rispetto a coloro che vivono in affitto, in quanto i primi sopportano interamente i costi legati al deterioramento, cosa che i secondi non fanno. Quindi le case in affitto subiscono un maggior deprezzamento rispetto a quelle dei proprietari, aggravando così le spese di manutenzione degli inquilini. Esistono come spiegato sopra due fonti di inefficienze di mercato legate alla proprietà abitativa che possono avere gli stessi effetti negativi di quelli appena evidenziati per gli affittuari. Abbiamo visto che per i potenziali acquirenti dell'abitazione esiste una difficoltà, comune anche ai padroni di casa, di identificare i costi nascosti; questi ultimi infatti credono di poter nascondere questo difetto quando vendono la casa. Come risultato essi provocano una sorta di "sovrautilizzo" dell'abitazione, e questo è quello che viene chiamato *rental externality*. Il mercato compenserà quest'esternalità scontando il prezzo delle case in base al costo ipotetico dei difetti o danni che il compratore si aspetta di sopportare. Così i veditori come gli affittuari sopportano l'intero costo legato all'utilizzo dell'abitazione. Anche i soggetti che acquistano la casa attraverso un mutuo ipotecario però sono soggetti alle esternalità, che creano un incentivo di sovrautilizzo abitativo. Esse esistono perché nel caso di *default* la responsabilità limitata di coloro che sostengono il mutuo evita che i creditori possano subire danni da questo comportamento; quest'ultimi infatti cercano di tutelarsi trasferendo il costo ai mutuatari. (Harding Miceli, 2000).

Come è evidente in questo primo capitolo si nota una preferenza nel trattamento fiscale del Governo nei confronti della proprietà rispetto alla possibilità di avere un'abitazione

in affitto. I vantaggi derivanti dall'essere proprietario però potrebbero essere limati in un'ottica di maggior uguaglianza attraverso un'adeguata quantificazione e tassazione della rendita imputata, che assieme alle maggiori detrazioni concesse agli affittuari riuscirebbe a pareggiare queste due diverse posizioni. Se si guardano gli effetti distributivi legati ai fitti imputati si nota che se vengono tassati avrò una maggiore equità orizzontale tra gli individui nella distribuzione del reddito, al contrario avrò dei vantaggi maggiori nei confronti dei soggetti più anziani. Non bisogna trascurare però che la proprietà abitativa in Italia assume un ruolo di grande importanza anche nel dibattito politico odierno e che provoca esternalità positive ma anche negative in base al contesto sociale a cui si riferisce.

Dopo aver analizzato le origini della rendita imputata, gli effetti distributivi che comporta e la sua eventuale tassazione, nel prossimo capitolo cercheremo di approfondire la normativa fiscale italiana per quanto riguarda la proprietà immobiliare, con riferimento sia all'abitazione principale che all'affitt



## Capitolo 2

### **La tassazione immobiliare in Italia sia dal punto di vista reddituale che patrimoniale.**

In questo secondo capitolo l'obiettivo è quello di descrivere nel dettaglio la normativa italiana riguardante la tassazione dei beni immobili, con particolare riferimento all'abitazione principale. Nella prima parte si svolgerà una breve trattazione riguardante l'andamento del mercato italiano negli ultimi decenni, non solo per quanto riguarda gli alloggi di proprietà ma anche per quelli in affitto. Si parlerà poi della tassazione della prima casa dal punto di vista reddituale analizzando in primo luogo la composizione dell'imponibile IRPEF ed in seconda battuta la tassazione del reddito abitativo. In questa sezione si farà un breve cenno alla tassazione delle locazioni e dei benefici derivanti dalla deduzione degli interessi sul mutuo sull'abitazione principale. Successivamente la nostra attenzione si sposterà maggiormente sull'aspetto patrimoniale andando a focalizzarsi sull'introduzione dell'IMU e sulle sue peculiarità rispetto alla passata ICI, individuandone anche alcuni aspetti critici che sono stati sollevati in questo ultimo periodo. Il nostro lavoro terminerà con un confronto internazionale tra l'Italia ed alcuni Paesi Europei per quanto riguarda la tassazione del comparto immobiliare.

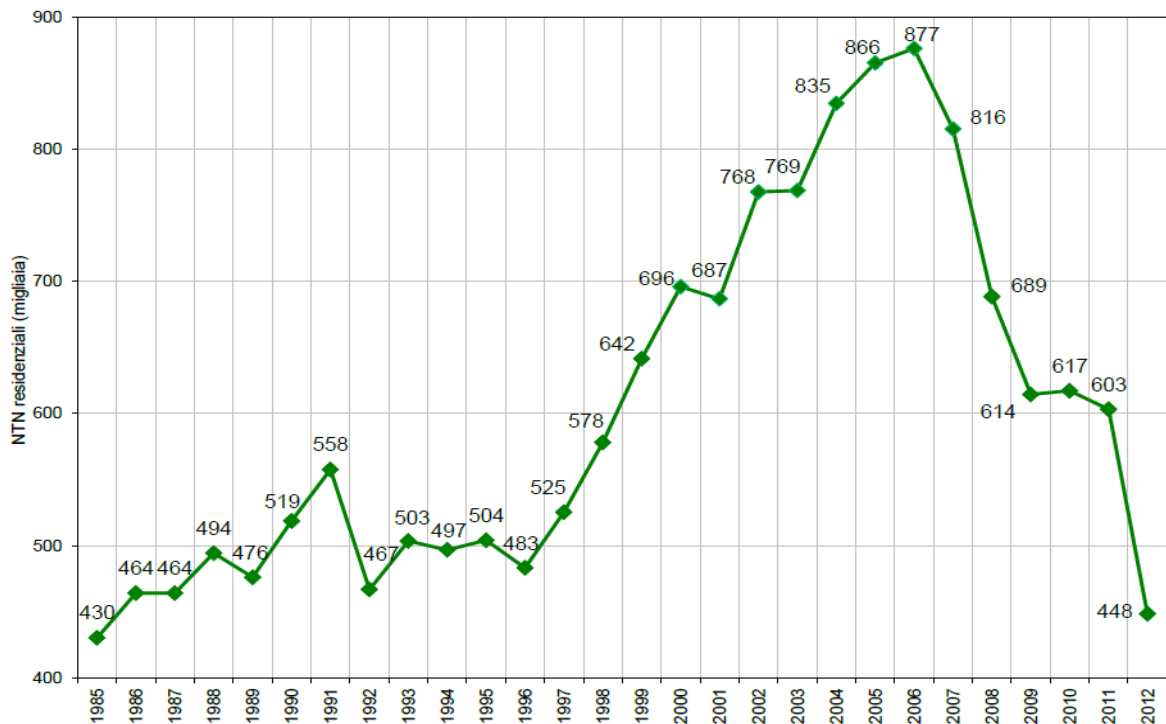
## 2.1 La proprietà immobiliare: storia e contesto italiano

Dando uno sguardo d'insieme al settore immobiliare italiano possiamo notare una presenza importante legata alla proprietà di un'abitazione rispetto al suo affitto. Questo viene in parte spiegato dal fatto che in Italia la distribuzione della popolazione può essere rappresentata attraverso una piramide rovesciata dove alla base (la punta) troviamo le generazioni più giovani mentre sulla punta (alla base) quelle più anziane. Il meccanismo che regola questa struttura ci informa che una piramide larga alla base e stretta in cima, rappresenta una popolazione giovane ed in crescita e quindi con un maggior potenziale di forza lavoro per il futuro. Viceversa una piramide larga in cima e stretta alla base è la raffigurazione di un Paese "vecchio", in declino demografico e con probabili problemi di spesa previdenziale. Quest'ultimo sembra rispecchiare il caso italiano ed è quindi ragionevole aspettarsi, che vi sia una preferenza per la casa di proprietà vista l'ampiezza delle vecchie generazioni. Data questa premessa possiamo ora analizzare l'andamento del mercato immobiliare italiano negli ultimi decenni.

Il mercato immobiliare delle abitazioni italiano ha registrato una caduta durante il corso del 2012, perdendo oltre 150 mila compravendite rispetto all'anno precedente: si assiste al peggior risultato mai avuto dal 1985 quando le abitazioni compravendute erano state circa 430 mila.

A partire dal 2007 complice la crisi economica si è registrato un calo del mercato immobiliare che è stato però preceduto da un decennio di crescita dal 1997 al 2006 nel quale le abitazioni compravendute hanno subito un incremento quasi dell'80%. Molti speravano che la caduta del mercato potesse subire un arresto, invece, dopo una situazione di calma nel biennio 2010-2011, il risultato del 2012 è stato senza dubbio tra i più sconcertanti.

**Figura 2.1.1. Andamento del mercato immobiliare italiano dal 1985 al 2012**



Fonte: Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate dall’anno 1985 al 2012

Questi risultati non sono però estranei al mercato immobiliare. Già nel 2006 infatti la situazione economica stava cambiando: i tassi d’interesse iniziarono ad aumentare così come il prezzo delle case che rese più difficile alle famiglie l’accesso al mercato immobiliare e portò alla fine del periodo di espansione avuto precedentemente. Tuttavia già prima della crisi economica dell’agosto 2008, il mercato residenziale italiano aveva iniziato la sua caduta: nel 2007 il numero di abitazioni diminuì del 7% rispetto all’anno precedente: il ciclo espansivo poteva dirsi concluso e ci sarebbe stato un aggiustamento che sarebbe stato determinato sostanzialmente dall’andamento dei tassi di interesse.

L’impatto più forte della crisi economica si è registrato nel biennio 2008-2009 in cui si assiste ad una riduzione consistente nei livelli di domanda e di reddito oltre che al blocco del finanziamento bancario e ciò ha avuto un immediato riflesso sul mercato residenziale. Quest’ultimo ha subito un primo crollo del 25% circa nel biennio citato sopra, portando il livello del volume di compravendite attorno alle 614 mila unità abitative.

Nei due anni successivi si è registrata una sostanziale stazionarietà con i livelli di scambio che si aggiravano attorno a quello del 2009. Questo relativo equilibrio però è durato per un breve periodo, infatti già dalla seconda metà del 2011 è stato spazzato via da un forte peggioramento della crisi economica italiana che ha continuato ad accentuarsi anche nel corso del 2012. Questo ha portato nel corso del 2011 ad un ulteriore peggioramento delle condizioni economiche del paese, infatti si è registrato un'ulteriore variazione negativa del PIL reale (-2,4%), accompagnato da un crescente tasso di disoccupazione. Questo ha portato ad un calo nei livelli di reddito disponibile delle famiglie che a sua volta ha influenzato il mercato del lavoro in cui si è registrato una riduzione dell'occupazione e maggior richiesta da parte delle aziende della cassa integrazione. Queste condizioni hanno portato ad una riduzione della spesa per consumi finali delle famiglie sul territorio economico nazionale che in termini reali porta la serie trimestrale delle variazioni tendenziali ai valori riportati nella tabella seguente.

Dal III trimestre 2011 al III trimestre 2012 la spesa complessiva per i consumi si è ridotta del 4,1% su base annua e con variazioni tendenziali crescenti, questo perché l'acquisto di una casa comporta per la famiglia un impegno finanziario consistente e per un periodo molto lungo; sarebbe stato improbabile pensare che non avesse mostrato una significativa contrazione, come infatti è stato osservato. Per completare la situazione che già si dipinge sensibilmente negativa, nel corso del 2012 i tassi di interesse sono aumentati ulteriormente. In questo quadro, l'aumento della tassazione sulla proprietà ha aggiunto un ulteriore elemento, anche se non il più significativo, che ha portato alla contrazione della domanda con riguardo essenzialmente al mercato delle seconde case.

L'entità della caduta del mercato residenziale nel 2012, tuttavia è stata molto più consistente rispetto alle aspettative che si erano poste in essere sulla base dei numeri delle variabili economiche. Probabilmente se la situazione continuasse a peggiorare le aspettative di lungo termine delle famiglie diventassero più incerte, il passaggio che ci si potrebbe aspettare è la rimodulazione dei piani di spesa, una ricerca di luoghi più sicuri per il risparmio e se questo non bastasse una maggiore tendenza delle famiglie ad accumulare i propri risparmi. Questo può spiegare l'accrescersi dell'intensità delle variazioni negative del mercato residenziale di trimestre in trimestre nel corso del 2012. (Rapporto Immobiliare 2013)

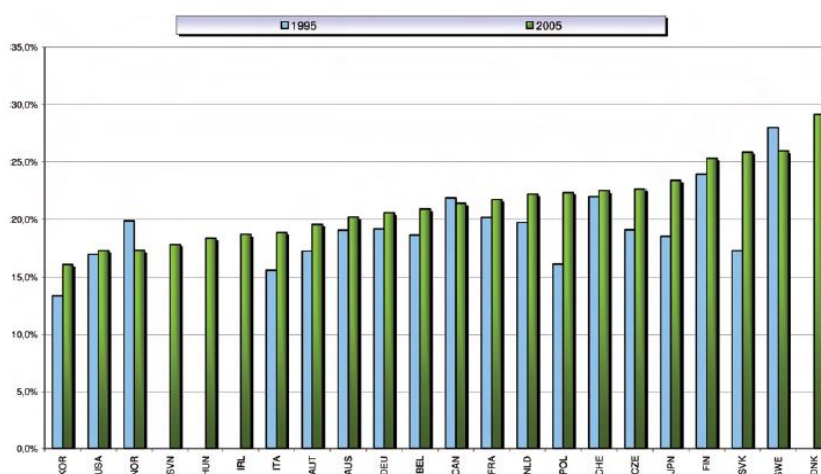
**Tabella 2.1.2. Spesa finale per consumi delle famiglie anni 2009-2012**

2009-1	2009-2	2009-3	2009-4	2010-1	2010-2	2010-3	2010-4
-3,0%	-2,6%	-1,5%	0,0%	1,2%	1,5%	1,7%	1,8%
2011-1	2011-2	2011-3	2011-4	2012-1	2012-2	2012-3	2012-4
1,6%	1,3%	-0,1%	-1,9%	-3,4%	-4,2%	-4,6%	-4,1%

Fonte: Istat, anno di riferimento 2005

Nonostante l'andamento alquanto negativo del mercato immobiliare, una notizia positiva ci viene fornita dall'OCSE, che ha effettuato un'analisi sulla base di dati macroeconomici relativi al settore delle famiglie; si fa riferimento per esempio al patrimonio complessivo al netto della componente finanziaria, alle attività finanziarie e non finanziarie, azioni, debiti e mutui. Da queste statistiche risulta che negli ultimi quindici anni la quota della ricchezza delle famiglie sul reddito disponibile è cresciuta considerevolmente in tutti i Paesi avanzati. Questi andamenti si spiegano dal fatto che si sono osservati rilevanti incrementi del valore delle abitazioni, associati ad apprezzamenti degli *assets* finanziari che però sono stati molto più contenuti. Gli incrementi di valore delle abitazioni, comparati con i tassi di risparmio che non sembrano essere aumentati in modo significativo negli ultimi anni, sono spiegati da un aumento dei prezzi degli immobili e in particolare delle abitazioni.

**Figura 2.1.3. Spesa per immobili residenziali delle famiglie nei paesi OCSE.**



Fonte: OCSE, Housing market and structural policies, 2011

Come è evidente dall'istogramma sopra riportato la quota della spesa delle famiglie per l'edilizia abitativa è aumentata nella maggior parte dei paesi durante l'ultimo decennio considerato. Questo andamento in parte riflette l'aumento dei prezzi delle case in termini reali. Dalla metà degli anni 1980 sono stati registrati incrementi particolarmente elevati in Irlanda, Spagna, Regno Unito e Paesi Bassi. Per quanto riguarda il caso italiano invece si osserva un *trend* crescente tra il 1995 e il 2005 quando la quota della spesa in abitazioni sul reddito disponibile è aumentata dal 15% a circa il 18%.

Emerge poi un dato che caratterizza in modo peculiare la situazione in Italia rispetto agli altri paesi europei, vale a dire la minor incidenza delle abitazioni in affitto e l'elevata percentuale di abitazioni di proprietà. Questo fenomeno viene considerato come tipico di paesi ancora scarsamente industrializzati, con minore mobilità nel mercato del lavoro e con sistemi sociali più rigidi. Le abitazioni in affitto, che ancora all'inizio degli anni '70 del secolo scorso costituivano oltre il 45% del totale delle abitazioni, oggi ne rappresentano, secondo l'ISTAT, soltanto il 18,9%: su un totale di 24,7 milioni di abitazioni occupate, quelle in affitto sono soltanto 4,7 milioni, mentre quelle di proprietà sono 16,9 milioni, delle quali un quinto con mutuo in essere, e 3,1 milioni in usufrutto o in uso gratuito. Da un confronto con gli altri paesi europei si nota che la percentuale delle case in affitto in Italia risulta notevolmente più bassa rispetto alla media dei paesi dell'UE, dove essa si aggira mediamente attorno al 30%, ed è sostanzialmente inferiore rispetto alla Germania, dove l'affitto rappresenta il 55% del totale delle abitazioni, ma anche alla Francia(40%), ai Paesi Bassi (47%), o al Regno Unito (32%).

Nonostante gli investimenti per l'acquisto di case di proprietà sia diverso da tra le varie nazioni, si osserva un incremento della mobilità residenziale in alcuni paesi, e questo genera delle implicazioni anche nel mercato del lavoro.

La disuguaglianza nella distribuzione della ricchezza e la mobilità residenziale sono ad oggi un argomento molto discusso nel dibattito attuale. Prendendo in considerazione la relazione esistente tra le caratteristiche socio-demografiche e la proprietà di abitazioni di residenza, emerge un' interessante relazione tra il patrimonio abitativo e il ciclo di vita dei proprietari. Il valore della ricchezza immobiliare infatti aumenta per tutta la vita

del soggetto e viene detenuta fino all'età del pensionamento, da quel momento in poi si registra un' inversione di tendenza quando i soggetti iniziano ad accumulare sempre meno ricchezza per compensare il calo nei redditi percepiti.

Volendo spostare la nostra analisi ampliandola al contesto internazionale possiamo prendere in considerazione l'ipotesi di *life cycle* e verificarne la veridicità. La distribuzione dell'incidenza della proprietà in diversi Paesi OCSE si basa su un *dataset* elaborato per tre fasce di età. Mentre Danimarca, Finlandia, Norvegia e Spagna evidenziano un declino rapido delle incidenze della proprietà all'aumentare dell'età dei proprietari, in Australia, Irlanda e Stati Uniti circa il 70% dei soggetti presenti nel campione possiedono ancora la loro casa all'età di 75 anni.

Nonostante una notevole variabilità tra i paesi sopra descritti, tutte le distribuzioni mostrano una tendenza comune al decumulo di ricchezza immobiliare da parte delle classi più anziane e sembrano perciò confermare l'ipotesi *life cycle*.

Dando uno sguardo anche al mercato degli affitti si può notare che questa spesa è una delle componenti di maggior rilievo quando si vogliono quantificare le spese per l'alloggio di una famiglia in affitto, soprattutto perché interagiscono con le disuguaglianze di reddito e possono costituire un motivo di disagio per le classi di popolazione meno abbienti. Di seguito descriveremo brevemente il mercato degli affitti in Italia analizzando la situazione sia per quanto riguarda i locatori (soggetti che mettono a disposizione l'immobile), sia per i locatari o conduttori vale a dire coloro che prendono in affitto l'immobile.

Complessivamente i proprietari persone fisiche locatori di immobili in Italia sono 2,7 milioni, mentre i proprietari società ed enti non commerciali risultano circa 212 mila. Si osserva una relazione esistente tra l'età (sino alla fascia da 51 a 70 anni) e la frequenza dei locatori che arriva: si passa, infatti, dai 9 mila proprietari locatori con meno di 20 anni, ai 98 mila proprietari tra i 21 e i 30 anni, fino a raggiungere il valore massimo nella fascia di età tra i 51 e i 70 anni, dove troviamo 1,1 milioni di soggetti pari al 42% del totale. Quest'analisi riflette quindi la struttura per età dei proprietari che si concentrano per lo più nelle classi di età sopra 50 anni, così come è elevato anche il numero di contratti che i proprietari di tale fascia registrano: sono infatti 1,7 milioni sui 4,1 milioni totali. Al secondo posto abbiamo i proprietari con più di 70 anni che

risultano aver registrato circa 1,2 milioni di atti di locazione. Facendo riferimento ai canoni medi annui si osserva anche in questo caso una relazione positiva tra l'età dei proprietari locatori ed i canoni percepiti; infatti coloro che hanno meno di 20 anni ricavano dall'affitto dei propri immobili un canone medio pari 6,2 mila euro, mentre i proprietari con più di 70 anni dichiarano un canone medio di 11,7 mila euro (1,9 volte superiore).

Si dimostra quindi una volta di più come i proprietari più anziani siano in possesso di immobili di maggior valore che si riflette in canoni di locazione medi più alti. Tale maggior valore rispecchia il maggior apprezzamento degli immobili locati ad esempio nelle zone più centrali o semicentrali delle città, rispetto agli immobili dei soggetti più giovani che sono ubicati nelle periferie e quindi percepiscono un canone inferiore. Risulta evidente come la ricchezza legata alla proprietà dell'abitazione ha una sua importanza ben determinata: oltre agli eventuali incrementi nel valore dell'immobile, essa fornisce infatti una misura, in termini di affitto, del rendimento dell'investimento sostenuto.

Dando uno sguardo alla condizione reddituale dei locatori possiamo osservare che oltre un terzo dei locatori si concentrano nella classe di reddito compresa tra i 10 e i 26 mila euro.

Di seguito seguono coloro che dichiarano un reddito compreso tra i 26 e i 55 mila euro, circa il 29% del totale. Al terzo posto si trovano i locatori con meno di 10 mila euro (che corrispondono al 22% del totale) che hanno registrato un numero di atti pari a 700 mila, percependo un canone di locazione medio di 6 mila euro. È interessante notare che con il crescere del reddito aumenta in misura considerevole anche il canone medio che si ottiene dalla locazione di un immobile: si passa infatti dai 6 mila euro dei locatori con reddito inferiore ai 10 mila euro ai circa 27 mila euro per quelli con un reddito superiore ai 75 mila euro.

Per quanto riguarda invece la posizione dei locatari, si nota che la distribuzione in relazione alla fascia d'età è così definita. I locatari che hanno meno di 20 anni sono circa 20 mila (una quota marginale del totale), quasi 584 mila quelli con età tra i 21 e i 30 anni, più di 2 milioni quelli nella fascia tra i 31 e i 50 anni, 900 mila gli inquilini con età tra i 51 e i 70 anni e quasi 350 mila gli ultrasessantenni. I canoni di locazione più alti,



pari a circa 6,2 mila euro l'anno in media, sono pagati dai locatari tra i 31 e 50 anni e tra i 51 e i 70 anni, mentre quelli più bassi (4,5 mila euro l'anno) sono corrisposti dagli ultrasettantenni.

Emerge in modo molto evidente dalle statistiche presentate, la dimensione relativamente contenuta dei giovani affittuari sul totale. Tale fenomeno è dovuto alla progressiva posticipazione dei giovani del momento di uscita dalla casa dei genitori ed è una realtà che continua ad esserci da vari decenni e che vede l'Italia su posizioni estreme rispetto agli altri Paesi europei. La difficoltà di raggiungere una sufficiente autonomia economica e l'indipendenza di un alloggio proprio o in affitto è una delle nuove forme di disagio correlata alla crescente difficoltà per i giovani di creare un nuovo nucleo familiare.

La distribuzione per area geografica evidenzia che il 48% dei contratti di locazione è registrato dagli inquilini del Nord che dichiarano un canone medio pari a 5,8 mila euro; il 21% da quelli del Sud con canone di locazione pari a 5,2 mila euro. Sensibilmente più basso il numero degli affittuari del Centro, pari al 15%, sebbene il canone di locazione medio risulti assai più alto rispetto alle altre aree territoriali (7,2 mila euro).

Dall'analisi effettuata sul numero di contratti di locazione e sul valore del canone di locazione annuo per classi di reddito complessivo degli inquilini risulta che questi ultimi sono concentrati principalmente nelle prime due classi e dichiarano quindi un reddito inferiore ai 26 mila euro. Rappresentano infatti circa il 67% del totale; man mano che il reddito aumenta, come prevedibile, il numero di contratti di locazione diminuisce, riflettendo il fatto che soggetti con maggior reddito e ricchezza tendono ad acquistare immobili più che a prenderli in affitto.

La dinamica, particolarmente accentuata, dei canoni locativi, nell'ultimo decennio, che è in linea con la tendenza generale del mercato immobiliare italiano, si è caratterizzata per una cospicua crescita dei valori di riferimento, che ha determinato quindi un significativo apprezzamento del settore immobiliare rispetto alla capacità di spesa dei locatori (Gli immobili in Italia 2011).

## 2.2 La normativa IRPEF sulla prima casa.

Una delle politiche utilizzate per far fronte alla crisi italiana è stata quella di aumentare la tassazione, in quanto agli occhi dei decisori politici sembra la misura che più tempestivamente sarebbe stata in grado di salvare il paese. Questa decisione è stata attuata anche a seguito della crisi che ha colpito l'America in questi anni. Ovviamente la pressione fiscale non ha colpito in egual misura tutti i paesi dell'Europa ma ha colpito più duramente quei Paesi con un alto livello di debito. L'artefice di questa politica in Italia è stato il Governo Monti che ha elaborato un programma di riforma fiscale principalmente attraverso due componenti: l'incremento dell' IVA e la tassazione sulla proprietà abitativa. Attraverso la sua proposta è stata approvata la sostituzione dell' ICI con l'introduzione dell'IMU generando una forte modifica nel sistema fiscale italiano.

Focalizzandoci sull'IMU ed in particolare sulle imposte che riguardano il possesso dell'abitazione possiamo notare che le principali sono costituite da: IRPEF, IMU (precedentemente ICI) e TARSU. Descriviamo brevemente le loro caratteristiche per poi passare ad effettuare un'analisi più approfondita sulle prime due.

Con l'IRPEF i redditi da abitazione sono determinati in modo diverso a seconda del loro utilizzo, ed imputati ad ogni proprietario o inquilino in base alla sua percentuale di proprietà. Le norme italiane identificano il reddito da abitazione come quello derivante dalla rendita catastale assieme ad un'altra componente non monetaria definita come rendita imputata, basata sulla descrizione della proprietà ed una valutazione elencata nel Catasto dei Fabbricati che è stato revisionato nel 1939. Il reddito derivante da casa-vacanza o abitazioni non occupate si calcola in base alla rendita catastale aumentata di un terzo, mentre il reddito derivante da locazione è uguale all'85% dei canoni di locazione.

L'acronimo ICI significa imposta comunale sulle immobili ed è stata istituita nel 1993. L'unità impositiva che viene sottoposta a tassazione è l'individuo in base alla sua percentuale di proprietà. Le entrate fiscali legate a questo tributo maturano direttamente da ogni Comune dove è istituito l'immobile; ogni ente può scegliere infatti un tasso di interesse che va da un minimo di 0,4% ad un massimo di 0,7%. Dal 2007 i soggetti proprietari potevano usufruire di un credito d'imposta per l'abitazione principale; dal

2008 invece l'ICI non è più dovuta per l'abitazione di residenza ed oggi essa è stata sostituita dall'IMU.

Infine attraverso la TARSU i servizi per la gestione dei rifiuti sono finanziati direttamente da una tassa imposta direttamente dai Comuni che gestiscono questo servizio. I soggetti passivi sono le famiglie che vivono nella loro abitazione o coloro che sono titolari di case non occupate o di casa vacanza. Contrariamente a quello che ci si può aspettare l'onere derivante dall'imposta non si basa sull'ammontare di rifiuti prodotto da ogni famiglia ma sulla potenziale attitudine a produrre rifiuti da parte dei soggetti detentori degli spazi. Sono permesse alcune riduzioni per le persone che vivono da sole, per case non occupate o per famiglie povere( Pellegrino, Piacenza, Turati, 2009).

Dopo questo riassunto sulle principali imposte italiane che colpiscono gli immobili passiamo ora ad analizzare nello specifico l'IRPEF e la tassazione diretta dell'abitazione principale in Italia. Successivamente si svolgerà una breve trattazione anche sulla tassazione indiretta del comparto immobiliare.

La tassazione dell'abitazione principale in Italia poggia il suo fondamento sull'imposta personale sul reddito delle persone fisiche, vale a dire l'IRPEF. Si fa riferimento a questa imposta perché è la componente centrale del nostro sistema fiscale ed è anche la più importante per quanto riguarda il gettito. Inoltre ambisce a realizzare obiettivi di equità grazie alla sua progressività, anche se dal momento della sua nascita ad oggi ne sono state abbassate le aliquote da circa il 70% al 43%, ed è stata ridotta anche la base imponibile. Un tempo infatti raggruppava sia redditi mobiliari che immobiliari oggi per lo più quelli da pensione e da lavoro.

I punti cardine su cui si basa questo sistema di imposizione sono i seguenti. Innanzitutto il presupposto del tributo è il possesso di un reddito in denaro o in natura attribuibile al soggetto passivo nell'ambito di quelli espressamente previsti dalla normativa. Inoltre i soggetti passivi sono le persone fisiche residenti per i redditi posseduti in Italia o all'estero, e non residenti ma solo per quei redditi prodotti nel territorio dello Stato. Per quanto riguarda la base imponibile è la somma di tutti i redditi posseduti dal soggetto passivo.

Ai fini della determinazione dell'imponibile i redditi sono classificati in sei categorie, a ciascuna delle quali si applicano determinati criteri:

1. Redditi fondiari
2. Redditi da capitale
3. Redditi da lavoro dipendente
4. Redditi da lavoro autonomo
5. Redditi d'impresa
6. Redditi diversi

Illustreremo ora la definizione di queste diverse categorie di redditi, concentrandosi sulla trattazione dei redditi fondiari, le modalità con cui essi concorrono alla formazione dell'imponibile IRPEF e come viene concretamente applicata l'imposta.

I redditi fondiari riguardano i redditi dei terreni e dei fabbricati. Il reddito dei terreni si distingue a sua volta in: reddito dominicale, corrispondente alla rendita fondiaria e reddito agrario cioè il profitto dell'imprenditore agricolo.

Sia il reddito agrario che quello dominicale dei terreni sono determinati in base alle tariffe d'estimo catastale. Esse sono tariffe decise dall'Agenzia del Territorio (Ufficio Catasto) ed applicate dallo Stato che permettono di calcolare correttamente la rendita di un immobile. Sono entrate in vigore dal gennaio 1998 e fanno riferimento alla rendita catastale attribuita ad ogni particella in cui sono stati suddivisi i terreni agricoli. Tali tariffe sono però un punto di riferimento inattendibile per la determinazione della redditività dei suoli perché non sono stati aggiornati ai valori di mercato. In attesa della definizione di nuovi estimi quelli vecchi sono stati più volte rivalutati. Ai soli fini dell'applicazione dell'imposta infatti le rendite catastali risultanti dai certificati catastali del reddito agrario sono rivalutate del 70% mentre quelle del reddito dominicale dell'80%.

Quando si parla di reddito dei fabbricati è importante sapere che nella sua definizione non rientrano i redditi derivanti da costruzioni rurali utilizzate nell'ambito di attività

agricole, ne quelli attribuibili a fabbricati di cui siano titolari imprese commerciali. Nel primo caso il loro reddito è incluso nel reddito agrario determinato secondo i criteri esposti sopra. Il secondo invece è disciplinato nell'ambito del reddito d'impresa.

I redditi dei fabbricati possono a loro volta essere suddivisi in due categorie di reddito: redditi figurativi di fabbricati destinati all'abitazione del proprietario e redditi effettivi dei fabbricati derivanti da abitazioni, residenze estivi e negozi.

Se il fabbricato è destinato ad abitazione del proprietario e dei familiari, il reddito imponibile è rappresentato dalla rendita catastale pari alla tariffa, opportunamente rivalutata, che rappresenta il reddito medio ordinario dell'unità immobiliare previsto dal Catasto immobiliare urbano. Il reddito dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale del contribuente è però deducibile dal reddito complessivo, alla cui definizione tuttavia concorre. Ciò comporta l'esclusione di tale reddito figurativo dall'imponibile dell'IRPEF .

Come detto sopra, i redditi fondiari derivanti dal possesso di immobili, come tutti gli altri redditi posseduti dalle persone fisiche, contribuiscono alla formazione del reddito complessivo assoggettato ad IRPEF. I soggetti passivi d'imposta sono le persone fisiche che hanno il possesso dell'immobile a titolo di proprietà o di un altro diritto reale di godimento. Nella tabella seguente verranno elencati questi soggetti in base al loro titolo di godimento e si vedrà se sono sottoposti o meno alla tassazione IRPEF.

**Tabella 2.2.1. Check list dei soggetti passivi d'imposta:**

Titolarità	Soggetto IRPEF
<b>Proprietario</b>	Si
<b>Usufruttuario</b>	Si
<b>Nudo proprietario</b>	No
<b>Affittuario</b>	No
<b>Affittuario terreno a uso agricolo</b>	Si
<b>Titolare di diritto d'uso</b>	Si
<b>Titolare di diritto di superficie</b>	Si
<b>Enfiteuta</b>	Si
<b>Comodatario</b>	No
<b>Titolare di diritto di superficie</b>	No
<b>Titolare del diritto di abitazione</b>	Si

Fonte: Tutto Immobili, 2011

Producono redditi fondiari gli immobili situati nel territorio dello Stato, indipendentemente dalla residenza del titolare. Pertanto si considerano prodotti in Italia anche i redditi di fabbricati dei non residenti. (Tutto immobili, 2011)

Sono considerati produttivi di reddito fondiario tutti i fabbricati esistenti sul territorio nazionale anche se non accatastati. Si devono inoltre considerare anche le costruzioni stabili esistenti nel suolo e nel sottosuolo che abbiano destinazione a carattere permanente, anche se non incorporate nel suolo in modo definitivo (per esempio molini, tettoie, edicole permanenti per la vendita di giornali. Non si considerano invece stabili quelle che hanno una destinazione solo temporanea e che al termine dell'utilizzo vengono rimosse (per esempio costruzioni in occasione di eventi sportivi).

Non sono invece produttivi di reddito fondiario:

- I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, ad eccezione del caso in cui siano locati;

- Gli immobili adibiti completamente a sedi aperte al pubblico come musei o biblioteche purché al proprietario non derivi alcun reddito;
- I lastrici solari senza rendita catastale autonoma;
- Le parti comuni come la portineria, autonomamente classificate, per la quota spettante al singolo condomino, con reddito fondiario fino a 25,82 euro;
- Le unità immobiliari oggetto di restauro, ristrutturazione o risanamento conservativo, nel periodo in cui i lavori sono effettuati e l'unità immobiliare non è in alcun modo utilizzata; l'agevolazione si applica nel periodo di validità del provvedimento che autorizza i lavori;
- Gli immobili di proprietà di persone fisiche e utilizzati esclusivamente nello svolgimento dell'attività commerciale o professionale dai proprietari stessi: il reddito dei fabbricati strumentali concorre alla determinazione del reddito d'impresa o di lavoro autonomo;
- I fabbricati che posseggono i requisiti per essere considerati rurali ai sensi D.L. 557/1993 e successive modifiche.

Il reddito dei fabbricati viene definito come il reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, determinato mediante l'applicazione di tariffe d'estimo differenziate per tipologia di categoria a classe di fabbricato. Si tratta di redditi figurativi perché non corrispondono ad effetti introiti. La determinazione del reddito avviene in base alla rendita catastale assegnata all'unità immobiliare rivalutata del 5% ( ai sensi dell'art 36 e seguenti del TUIR). In mancanza di rendita definitiva, si adotta una rendita presunta calcolata prendendo come riferimento singole unità immobiliari simili.

Dopo aver definito e spiegato il concetto di reddito fondiario in tutte le sue componenti possiamo ora a vedere che cosa si intende per abitazione principale e relative pertinenze. Si considera abitazione principale l'immobile dove il contribuente o i suoi familiari dimorano in modo abituale; per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo. Per i componenti del nucleo familiare si considera abitazione principale quella in cui dimorano, anche se la sua titolarità o disponibilità è in capo ad un altro componente del nucleo; resta invece fermo il vincolo generale per il

quale ogni contribuente può avvalersi dell'agevolazione con riferimento ad una sola abitazione principale (R.M. 11/02/2000, N.13/E). Si considerano pertinenze tutti gli immobili non abitativi effettivamente e durevolmente utilizzati a servizio dell'abitazione principale senza limitazioni di numero.

Il contribuente ha diritto ad una deduzione dal reddito pari alla rendita catastale rivalutata dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, rapportata al periodo in cui il fabbricato in oggetto rispetta i requisiti per essere considerato come prima casa. La rendita catastale dell'abitazione principale e delle relative pertinenze quindi, pur contribuendo alla formazione del reddito complessivo, è successivamente dedotta interamente: in definitiva esse non vengono tassate.

Ai fini fiscali è considerata abitazione principale anche l'immobile abitativo che il proprietario non può più adibire a proprio alloggio abituale in quanto ricoverato in un istituto sanitario o di ricovero ed a condizione che l'unità immobiliare non venga locata. Tale agevolazione vale per tutti i contribuenti e non è più limitata solo a persone anziani o disabili come in precedenza. Ci sono infine alcuni casi particolari, in cui l'immobile non è utilizzato in modo esclusivo per tutto il periodo come abitazione principale:

- ✓ Se l'abitazione principale è utilizzata in modo promiscuo per l'esercizio dell'attività d'impresa o della professione, la deduzione spetta per un importo pari al 50% della rendita catastale rivalutata;
- ✓ Se il fabbricato è utilizzato per un periodo di tempo come abitazione principale del proprietario e per la restante parte dell'anno locato a terzi, si deve procedere a confrontare la rendita catastale rivalutata con l'85% dei canoni maturati e la deduzione spetta solo se la rendita catastale è maggiore.
- ✓ Se nel corso dell'anno varia la percentuale del possesso, la deduzione spetta in base alla percentuale media di possesso.

Nel caso di un immobile non agibile vale a dire non utilizzato e in accertato stato di degrado non superabile attraverso interventi di manutenzione, si può presentare domanda all'Ufficio del Territorio per richiedere una modifica della rendita attribuita e beneficiare di una riduzione della tassazione. Per determinare il reddito fondiario di



questi fabbricati si assume come punto di partenza la rendita catastale della singola unità immobiliare. La rendita catastale è a sua volta frutto dell'applicazione delle tariffe d'estimo, dettagliate per la tipologia e classe di fabbricato e zona di ubicazione, moltiplicate per la consistenza del fabbricato. Le tariffe d'estimo vigenti si applicano fino alla revisione generale delle zone censuarie, dei criteri di classamento e delle stesse tariffe d'estimo che sono state previste dal D.L. 16/1993 . La regola generale per le imposte dirette prevede che il reddito fondiario sia pari alla rendita catastale rivalutata del 5% per tutte le tipologie di fabbricati.

Se il fabbricato non è iscritto in catasto con una rendita catastale assegnata si procede a calcolarla in modo approssimativo acquisendo la rendita di fabbricati simili esistenti nella stessa zona e già iscritti; in presenza di diversi comproprietari per lo stesso fabbricato, il relativo reddito fondiario è da suddividere in base alle percentuali di titolarità del diritto. Per i fabbricati di nuova costruzione il reddito decorre dal termine dei lavori, oppure dal momento in cui il bene è destinato all'uso.

Il reddito proveniente da abitazioni secondarie, possedute in aggiunta all'abitazione principale è pari alla rendita catastale aumentata di un terzo. In alcuni casi però questo aumento non si applica:

- Abitazioni date in uso a familiari che vi stabiliscano la propria residenza anagrafica;
- Abitazioni tenute a disposizione in Italia da un contribuente residente all'estero;
- Unità immobiliare già utilizzata come principale da contribuenti che si sono trasferiti in modo temporaneo e per ragioni di lavoro in un altro Comune;
- Unità immobiliari non abitative (per esempio autorimesse);
- Abitazioni prive di allacciamento acqua, gas, energia elettrica ed effettivamente non utilizzate;
- Unità immobiliari in comproprietà solo per quei proprietari che la utilizzano come residenza anagrafica.

**Tabella 2.2.2. Tabella riassuntiva sulla determinazione del reddito in base al tipo di immobile.**

<b>Situazione immobile</b>	<b>Base imponibile</b>	<b>Note</b>
<b>Abitazione principale + pertinenze</b>	Escluso	Deduzione pari alla rendita catastale rivalutata
<b>Abitazione in uso gratuito a familiari</b>	Escluso	Se non proprietario di abitazione principale
	Rendita catastale rivalutata	Se proprietario di abitazione principale
<b>Costruzione rurale</b>	Escluso	Verificare esistenza requisiti
<b>Fabbricato non abitativo</b>	Rendita catastale rivalutata	No incremento di 1/3 che se è unità a disposizione
<b>Fabbricato strumentale</b>	Escluso	Se adibito esclusivamente alla propria attività professionale o d'impresa
	Rendita catastale rivalutata	Altri casi
<b>Abitazione secondaria</b>	Rendita catastale rivalutata a +1/3	
<b>Abitazione in corso di ristrutturazione</b>	Escluso	Se non effettivamente utilizzato
<b>Parti comuni condominiali</b>	Escluso	Se rendita del condominio < 25,82 euro
	Rendita catastale rivalutata	Se rendita condominio > 25,82 euro

Fonte: Tutto Immobili 2011

Nello scenario politico odierno è presente un atteggiamento di favore nei confronti dell'abitazione di proprietà in base al principio che avere la disponibilità di un'abitazione dovrebbe essere visto come un bisogno primario dei cittadini. Coerenza vorrebbe che questo principio venisse pienamente garantito anche a chi non è proprietario dell'abitazione in cui vive. La legislazione fiscale prevede comunque per gli affittuari detrazioni in misura però insufficiente a garantire eguaglianza di trattamento tra

proprietari e non proprietari. Ad esempio per le unità immobiliari non locate diverse dall'abitazione principale tenute a disposizione, l'imponibile è pari alla rendita catastale aumentata di un terzo. Mentre per le unità immobiliari locate, il reddito imponibile è costituito dal reddito effettivo (canone di locazione) ridotto del 15% per tenere conto in modo forfettario delle spese di manutenzione e dei costi di gestione dell'immobile.

In alternativa a questo regime a scelta del contribuente i canoni di locazione relativi ad immobili ad uso abitativo possono essere sottoposti ad una cedolare secca, sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, oltre che delle imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione. L'aliquota della cedolare è pari al 21% del canone stabilito fra le parti senza alcuna riduzione per le spese di manutenzione ed è ulteriormente al 19% per i contratti stipulati con canone convenzionale..

Le rendite catastali assumono rilevanza nella determinazione sia del reddito figurativo della prima casa e degli immobili non locati, sia come reddito minimo tassabile nel caso di fabbricati locati e anche per la determinazione dell'imponibili ICI (oggi IMU). Anche queste tariffe catastali come le precedenti sono poco attendibili perché risultano in media sensibilmente inferiori ai valori di mercato e soprattutto non eque dal punto di vista distributivo.

Inoltre dal novembre 2007 la gestione di molte funzioni catastali può essere affidata ai Comuni che ne facciano richiesta; possono anche esercitarla in forma associata. Dal 2014 invece a seguito dell'attuazione della legge delega sul federalismo i redditi fondiari relativi a beni non locati non saranno più inclusi nella base imponibile IRPEF; sui beni produttivi di tali redditi graverà invece l'IMU caratterizzata da un'imposta più elevata rispetto all'ICI.(Bosi, Guerra, 2011)

Passiamo ora ad analizzare brevemente la tassazione indiretta dei beni immobili in Italia. Le imposte indirette che colpiscono i trasferimenti di immobili sono: l'IVA, l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali. La determinazione e l'applicazione di queste imposte avviene in base a determinate caratteristiche che sono la tipologia e la specificità dell'immobile in atto, le caratteristiche del soggetto che lo cede e la condizione soggettiva dell'acquirente.

Esistono poi due categorie catastali rilevanti ai fini dell'imposizione indiretta: i fabbricati abitativi e quelli strumentali; è importante ricordare che questa tassazione dipende dalla categoria catastale di appartenenza dell'immobile. Ponendo l'attenzione sulla prima categoria possiamo dire che l'acquisto di un fabbricato abitativo da parte di una persona fisica, nel caso in cui anche il cedente sia una persona fisica, è soggetto ad imposta di registro, con l'applicazione di due differenti aliquote percentuali. Se l'acquirente possiede i requisiti prima casa, l'imposta di registro è pari al 3%, mentre le altre imposte d'atto vengono applicate in misura fissa pari a 168 euro ciascuna; negli altri casi l'imposta di registro è pari al 7%. Inoltre un'altra importante differenziazione è costituita dal soggetto cedente. A seconda delle caratteristiche di quest'ultimo infatti variano le imposte indirette che colpiscono l'acquirente rendendo applicabile in alcuni casi l'IVA e in altri casi l'imposta di registro. La cessione è infatti soggetta ad IVA nel caso in cui il cedente sia l'impresa di costruzione o di ristrutturazione e che ha terminato i lavori sul fabbricato da non più di 5 anni (dall'01/01/2011), periodo che può anche essere modificato. L'imponibile su cui vengono calcolate le imposte normalmente è costituito dal prezzo dichiarato nell'atto, ma nel caso in cui ci sia una vendita di fabbricato tra privati, la base imponibile su cui calcolare le imposte d'atto può essere pari al valore determinato in base alla rendita catastale

Dopo aver descritto come si articola la tassazione dell'abitazione principale, passiamo ora a descrivere come vengono tassati gli interessi sul mutuo ipotecario. La loro detrazione è un beneficio spettante ai proprietari dell'abitazione di residenza che assieme alla piena deducibilità della rendita catastale assegnata ai proprietari, genera maggiori vantaggi derivanti dall'acquisto di un alloggio rispetto a coloro che lo prendono in affitto. Quest'ultimi infatti dal canto loro hanno come unico *benefit* la parziale detrazione dell'affitto pagato, ma non hanno una quota proporzionale di vantaggi come quelli descritti per i proprietari. Proprio per far fronte a questo *gap* la Legge Finanziaria del 2008 ha compiuto un forte passo in avanti nell'ambito della tassazione dei redditi immobiliari, rafforzando la portata della detrazione per gli affitti spingendosi verso un IRPEF più neutrale e cercando di avvicinare la posizione di affittuari e proprietari. E' importante sottolineare che non tutti gli interessi sul mutuo sono detraibili ma solo quelli che derivano dal contratto di mutuo per l'acquisto della prima casa (abitazione principale), e la costruzione o ristrutturazione edilizia di un

immobile e che l'ammontare di risparmio fiscale cambia in base alla tipologia analizzata.

Esistono diverse categorie di mutuo a cui la normativa fa riferimento: i mutuo ipotecari per l'acquisto della prima casa, quelli per l'acquisto di altri immobili, quelli contratti nel 1997 riguardanti il recupero edilizio ed infine quelli accesi per la costruzione dell'abitazione principale. Successivamente si passerà alla loro descrizione individuando le caratteristiche principali.

**Categoria uno:** mutui ipotecari per l'acquisto della prima casa.

In questa categoria di mutuo è possibile detrarre una quota pari al 19% degli oneri abitativi che riguardano gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione. Le condizioni attraverso cui si possono applicare queste detrazioni sono innanzitutto che le spese devono derivare da un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale, ed inoltre devono essere state effettuate per i primi dodici mesi dalla data di acquisto dell'alloggio. L'acquisto infatti deve avvenire nell'anno precedente o successivo alla data in cui si è stipulato il contratto di mutuo. La data a cui si fa riferimento è quella indicata nell'atto di rogito.

Per quanto concerne il mutuo ipotecario ed i vantaggi fiscali derivanti dalla detrazione degli interessi passivi sul mutuo, sempre riguardo la prima casa, la Legge Finanziaria del 2008 ha disposto che quest'ultimi possono godere di una detrazione del 19%, fino a un tetto massimo di 4.000 euro: in questo modo la riduzione di imposta massima applicabile è di 760 euro.

Per quanto riguarda invece gli oneri accessori questi comprendono le spese notarili quali l'onorario del notaio per la stipulazione del contratto di mutuo e le spese sostenute per conto del cliente ( ad esempio la cancellazione dell'ipoteca). Non tutte le spese possono beneficiare dello sgravio: ad esempio le spese sostenute per il contratto di compravendita non sono mai detraibili. Altri costi accessori sono la commissione spettante agli istituti finanziari per la loro attività di intermediazione, gli oneri fiscali, le spese di istruttoria o quelle legate alle perizie tecniche. Questi oneri possono essere detraibili solamente nel primo anno del mutuo.

Dal 2001 se il contratto di mutuo è intestato al contribuente che ha acquistato la casa allora la detrazione spetta a quel contribuente, anche se l'immobile è l'abitazione principale di un suo familiare. Se invece il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, il coniuge che ha l'altro fiscalmente a carico può fruire della detrazione per entrambe le quote degli interessi passivi, tenendo comunque fermo il tetto massimo di 3.615,20 euro purché:

- l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro l'8 Dicembre 1993;
- l'acquisto dell'abitazione sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla stipula del contratto di mutuo;
- nella rimanente parte dell'anno e in quelli successivi il contribuente non abbia variato l'abitazione principale per motivi diversi da quelli di lavoro;

Per i mutui ipotecari accesi dopo il primo gennaio 1993, ma entro il 31 dicembre 2000 le condizioni da osservare sono le seguenti:

- l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro sei mesi dall'acquisto;
- l'acquisto a cui fa fede la data di stipulazione del rogito notarile, sia avvenuto nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipulazione del mutuo.

#### **Categoria due:** Mutui ipotecari per acquisto di altri immobili

Anche per questa categoria di mutui come per quella precedente l'ammontare su cui si applica la detrazione sono gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole indicizzate.

La percentuale di detrazione è del 19% ed è pari a 2065,83 per ciascun soggetto intestatario del mutuo. E' detraibile dall'imposta sul reddito un importo pari al 19% dei seguenti oneri: Si tratta in questo caso di mutui accesi prima del 1993, e in particolare:

- mutui ipotecari stipulati entro il 31/12/1990 per l'acquisto di immobili diversi dall'abitazione principale (ad esempio gli immobili concessi in locazione);
- mutui ipotecari stipulati tra il 01/01/1991 e il 31/12/1992 per l'acquisto di immobili da adibire ad abitazione secondaria, e per i quali non sia variata tale

condizione nella rimanente parte dell'anno e in quelli successivi (ad es. si verifica variazione se l'immobile viene concesso in locazione).

**Categoria tre:** Mutui contratti nel 1997 per recupero edilizio.

Questo tipo di mutuo riguarda sia i casi in cui è presente un'ipoteca, sia i casi in cui non sia presente. La caratteristica principale di questa categoria è che sono mutui contratti nel 1997 per effettuare interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici. La percentuale detraibile rimane del 19% sugli oneri già descritti nelle altre categorie suddette. L'importo massimo su cui si calcola la detrazione è 2582,28 euro complessivi che dev'essere suddivisa in caso siano presenti più contraenti. Il contratto di mutuo deve essere stato stipulato nel 1997 con lo specifico scopo di finanziare interventi di recupero edilizio riguardanti sia immobili adibiti ad abitazione, principale o secondaria, sia unità immobiliari adibite ad usi diversi come per esempio box, cantine o negozi.

**Categoria quattro:** mutui per costruzione di abitazione principale.

In questa tipologia di mutui ipotecari si prendono in considerazione quelli stipulati a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale. La percentuale detraibile dall'imposta sul reddito è di un importo pari al 19% per gli oneri già descritti sopra.

Gli interventi di ristrutturazione che rientrano in questa categoria sono quelli soggetti a concessione edilizia, volti a trasformare un organismo edilizio già esistente attraverso un insieme sistematico di opere in un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (Circolare Ministeriale numero 95 del 12/5/2000). L'importo massimo, compresi gli oneri accessori, su cui calcolare la detrazione del 19% è pari a 2.582,28euro. La detrazione è ammessa solo a particolari condizioni: infatti i lavori di costruzione devono avere inizio nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo ed inoltre l'unità immobiliare dev'essere adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei suddetti lavori.

Dopo aver visto come viene sottoposta a tassazione l'abitazione di proprietà, spostiamo la nostra attenzione trattamento fiscale riservato agli affitti.



### 2.3 La tassazione IRPEF delle locazioni.

Per concludere la nostra analisi relativa alla tassazione è opportuno spiegare come avviene il prelievo fiscale per i soggetti che non sono proprietari di un'abitazione e decidono di prenderla in affitto. Il prelievo fiscale dei redditi derivanti da locazione di immobili avviene sulla base del canone annuale come risultante dal contratto di locazione; i redditi da locazione infatti concorrono a formare il reddito complessivo della persona fisica e quindi assoggettabili ad IRPEF.

Per determinare il reddito proveniente dagli immobili concessi in locazione è necessario porre a confronto per ogni singola unità immobiliare la rendita catastale rivalutata del 5% con il canone risultante dal contratto di locazione ridotto forfettariamente del 15%; il reddito da dichiarare sarà pari al maggiore tra questi due valori. La deduzione forfettaria rappresenta il riconoscimento parziale delle spese che il proprietario dell'immobile sostiene per l'amministrazione e la manutenzione dello stesso e che non possono essere dedotte analiticamente.

Il canone di locazione da considerare è quello maturato nell'anno in base al contratto, eventualmente rivalutato, o in base all'indice ISTAT; per i contratti stipulati o terminati in corso d'anno, il canone da confrontare con l'intera rendita è quello relativo alla frazione dell'anno in cui il contratto è vigente. L'importo di canone da considerare è solo quello relativo alla locazione dell'immobile; eventuali altre somme pattuite per il rimborso di spese condominiali, utenze, ecc. qualora ricomprese nel canone di affitto non devono essere computate nell'importo da dichiarare ai fini IRPEF. Se il contratto prevede un unico canone per la locazione di più immobili, la ripartizione del reddito tra le diverse unità immobiliari è effettuata proporzionalmente alle rendite delle singole unità. Non concorrono invece alla determinazione del reddito le eventuali somme percepite in aggiunta al canone, a titolo di rimborso delle spese di condominio e dei consumi.

In Italia la normativa sulle locazioni di immobili è disciplinata dalla Legge 9 dicembre 1998 numero 431 e prevede principalmente due tipi di contratti:

- A canone libero con durata minima di 4 anni (e rinnovabile per altri 4);

- A canone concordato o assistito con durata minima di 3anni e prorogabile di ulteriori 2.

È inoltre prevista la possibilità di stipulare contratti di natura transitoria con durata inferiore, fino ai 18 mesi, nonché la facoltà di prevedere contratti specifici per gli studenti universitari, nei Comuni che rappresentano le sedi di università o corsi distaccati. Per rendere operativa quest'ultima tipologia di contratto, è necessario che il Comune in questione abbia promosso uno specifico accordo locale con le organizzazioni della proprietà edilizia e dei costruttori per giungere alla definizione dell'importo dei canoni di locazione da applicare.

Possiamo riassumere ciò che abbiamo appena detto nella seguente tabella

**Tabella 2.3.1. Tipi di contratto di locazione**

<b>Tipo di contratto</b>	<b>Reddito imponibile</b>
<b>Contratti a canone libero o transitori</b>	Canone ridotto del 15% o rendita catastale
<b>Contratti assistiti o per università</b>	Canone ridotto del 15% o rendita catastale a cui si applica un'ulteriore deduzione del 30%

Fonte: Tutto Immobili 2011

Come discusso sopra, il reddito dei fabbricati locati che viene preso in considerazione è pari al maggiore tra il canone contrattuale ridotto del 15% e la rendita catastale. È prevista un'agevolazione per i contratti assistiti cioè quelli stipulati con l'intervento delle organizzazioni di categoria dei proprietari di fabbricati e degli inquilini, nel rispetto delle disposizioni dettate nella circolare ministeriale del 7 luglio 1999 numero 150/E che detta le seguenti condizioni:

- l'immobile oggetto di locazione dev'essere un'abitazione non di lusso;
- il contratto di locazione deve corrispondere al modello concordato in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini;

- l'immobile deve trovarsi in un comune definito "ad alta densità abitativa" ed individuati nell'allegato A della delibera CIPE numero 87 del 13 novembre 2003 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale numero 40 del 16 febbraio 2004;
- nella dichiarazione dei redditi il locatore deve indicare gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione delle denuncia e il comune nel quale è ubicato l'immobile;
- il contratto non dev'essere a carattere transitorio.

L'agevolazione consiste in un'ulteriore riduzione del reddito pari al 30%, che dev'essere calcolata dopo aver posto a confronto il canone di locazione ridotto del 15% e la rendita catastale rivalutata. Se il contratto di locazione comprende una o più pertinenze dell'abitazione, l'ulteriore abbattimento del canone opera per quest'ultime; quindi l'intero canone è agevolato.

Per i canoni non percepiti vige il principio di cassa ovvero il criterio in base al quale la persona fisica sottopone a tassazione soltanto i redditi che ha effettivamente percepito. Esso non è applicabile per gli immobili locati, infatti l'art. 26 del TUIR prevede espressamente che i redditi fondiari concorrano, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo.

Pertanto in presenza di contratti non scaduti e non risolti, relativi a fabbricati locati ad uso abitativo, i canoni scaduti e non percepiti sono comunque assoggettati a tassazione, fino al momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Solo dopo la convalida il locatore può omettere di indicare i canoni nella dichiarazione. Successivamente il locatore potrà poi recuperare le imposte pagate negli anni precedenti sui canoni non incassati mediante il credito d'imposta. Esso si determina riliquidando le imposte sui redditi delle dichiarazioni degli anni precedenti sottraendo i canoni non riscossi e aggiungendo la rendita catastale dell'immobile.

Inoltre la legge finanziaria del 2005 ha introdotto rilevanti novità con riferimento alla disciplina dell'accertamento per chi affitta immobili. È stato infatti previsto una sorta di canone minimo oltre il quale il locatore non può essere sottoposto ad indagini,

accertamenti o rettifiche. In ogni caso il fatto che il reddito dichiarato sia inferiore al canone minimo costituisce di per se un mero indizio e non è sufficiente a giustificare un accertamento da parte dell' autorità giudiziaria.

Infine per quanto riguarda i soggetti che prendono in affitto un immobile, da adibire ad abitazione principale, l'art. 16 del TUIR prevede alcune detrazioni d'imposta, che si differenziano in base ai contratti stipulati.

Per gli inquilini che stipulano contratti assistiti ai sensi della L.9 dicembre 1998 num.431 sono previste due tipi di detrazioni. La prima corrisponde alla somma di euro 495,80 se il reddito complessivo non supera i 15.493,71; la seconda detrazione ammonta a 247,80 euro se il reddito complessivo è compreso tra 15493,71 e 30987,41 euro. Se gli inquilini stipulano altri tipi di contratto diversi dai precedenti allora le due detrazioni cambiano: si prospetta una detrazione di 300 euro se il reddito complessivo non supera l'importo di 15.493,71 e di 150,00 euro se il reddito complessivo è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41.

A favore dei lavoratori dipendenti che hanno trasferito la propria residenza per motivi lavorativi in un'altra Regione e che assumono in locazione un immobile qualunque sia il tipo di contratto; il beneficio spetta per i primi tre anni dalla data di variazione della residenza ed è così calcolato: spetta una detrazione di euro 991,60 se il reddito complessivo non supera l'importo di euro 15.493,71 e diventa di euro 495,80 se il reddito complessivo è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro. Una particolare detrazione inoltre spetta ai giovani di età compresa tra i 20 ed i 30 anni che stipulano un contratto di locazione per affittare un immobile da destinare a propria abitazione principale, purché diversa da quella dei genitori. Limitatamente ai primi tre anni infatti essi possono favorire di una detrazione di euro 991,60 se il reddito complessivo non supera l'importo di 15.493,71 euro.

Queste detrazioni non sono mai cumulabili tra loro, ma il contribuente può scegliere quella a lui più conveniente. Infine ai sensi dell'art. 15 comma 1 lettera i-sexies del TUIR, i canoni di locazione pagati da studenti universitari per affittare abitazioni nel Comune in cui è ubicata l'università, solo se essa dista almeno 100 km dall'abitazione

di residenza, hanno diritto ad una detrazione IRPEF pari al 19% dei canoni pagati fino ad un importo massimo di 2.633,00 euro.

## 2.4 Il trattamento fiscale della prima casa dal punto di vista patrimoniale.

Passiamo ora ad illustrare la trattazione della tassazione patrimoniale del soggetto, che si riferisce alla tassazione dell'abitazione principale come parte del patrimonio del contribuente. La normativa vigente in questo campo infatti nel corso dell'ultimo anno ha subito notevoli cambiamenti. Dal 2012 infatti i Comuni devono applicare in via sperimentale la nuova imposta locale (IMU). Prima dell'introduzione di questa nuova imposta il comparto immobiliare era sottoposto all'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili). Essa venne introdotta in Italia nel 1992 e rimase in vigore fino al 2006. A quell'epoca l'imposta minima sulla prima casa era del 4% e la detrazione minima era circa 103 euro. Con la Legge Finanziaria del 2008 venne introdotta un'ulteriore detrazione dell'1,33% che escludeva però ville e castelli, portando la detrazione ad un massimo di 200 euro ed allargando di fatto la base degli immobili esenti dall'imposta costituita per la maggior parte da abitazioni popolari e di piccole dimensioni. Con il successivo decreto legge del 27 maggio 2008 numero 93 ( Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere d'acquisto delle famiglie) è stata abolita completamente l'ICI sulle abitazioni principali ad eccezione delle ville e dei castelli. Il federalismo fiscale introdotto con un decreto legislativo del 14 marzo 2011 numero 23 (Disposizioni in materia Federalismo Fiscale Municipale) istituisce la nuova imposta comunale propria (IMU) che sostituisce l'ICI e l'IRPEF sulla componente immobiliare. Infatti con la riforma fiscale varata dal Governo Monti nel 2012 i Comuni devono applicare in via sperimentale questa nuova imposta locale. Tra le novità più importanti spiccano le abrogazioni delle norme che prevedono l'esenzione per l'abitazione principale e per i fabbricati rurali.

Come per l'ICI il presupposto del tributo è costituito dal possesso di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli. Oltre al proprietario dell'immobile sono obbligati al pagamento anche il titolare del diritto reale di usufrutto, uso ed abitazione; non è soggetto al prelievo fiscale invece il nudo proprietario dell'immobile così come il locatario, l'affittuario e il comodatario in quanto non sono titolari di un diritto reale.

Dal 2008 al 2011 sono stati esonerati al pagamento dell'ICI i titolari degli immobili adibiti ad abitazione principale o assimilati dai Comuni alla prima casa; sono state

escluse dal beneficio solo gli immobili di lusso, le ville ed i castelli. Questa esenzione spettava al proprietario dell'immobile adibito ad abitazione principale ma anche per i suoi familiari. Non a caso la Corte di Cassazione, con la sentenza 14389 del 15 giugno 2010, aveva affermato che nel caso in cui un coniuge avesse trasferito la propria residenza in un altro immobile non avrebbe avuto più diritto all'agevolazione fiscale, a meno che non avesse dimostrato di essersi separato legalmente.

Una novità di rilievo è rappresentata dal fatto che i contribuenti sono tenuti a pagare anche per gli immobili destinati ad abitazione principale e relative pertinenze che dal 2008 al 2011 hanno fruito dell'esenzione.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle relative categorie catastali nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle suddette categorie catastali, anche se iscritte in Catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione. La legge prevede per queste unità immobiliari l'applicazione di un'aliquota ridotta del 4 per mille, che i Comuni possono aumentare o diminuire di due punti percentuali, ed una detrazione di 200 euro che può essere maggiorata di 50 euro per ogni figlio che risiede anagraficamente e dimora abitualmente nell'immobile, fino ad un massimo di 400 euro, al netto della detrazione ordinaria. Mentre l'aliquota di base per tutti gli altri immobili, a partire dalle seconde case, è fissata nella misura del 7,6 per mille, che gli enti locali possono aumentare o diminuire di 3 punti percentuali.

Anche con l'IMU il contribuente ha diritto al trattamento agevolato, qualora utilizzi contemporaneamente diversi fabbricati come abitazione principale. È quindi sufficiente che sussistano due requisiti: uno soggettivo ed uno oggettivo. Nello specifico le diverse unità immobiliari devono essere possedute da un unico titolare e devono essere contigue. Anche la Cassazione ha più volte affermato che ciò che conta è l'effettiva utilizzazione come abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato, a prescindere dal numero delle unità catastali. La tesi della Cassazione però si pone in contrasto con quanto affermato dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia sui presupposti richiesti per usufruire dei benefici fiscali. Il Ministero ha

infatti precisato che due o più unità immobiliari vanno singolarmente e separatamente soggette ad imposizione ciascuna per la propria rendita. Quindi solo una dovrebbe essere considerata anche per l'applicazione dell'IMU come abitazione principale.

L'esenzione ICI si applicava anche agli immobili parificati dalla legge all'abitazione principale come quelli appartenenti alle cooperative edilizie ed assegnati ai soci, oppure a quelli assimilati dai Comuni (per esempio la casa concessa in uso gratuito a parenti o l'immobile non locato dell'anziano o disabile residente in un istituto di ricovero). Con il nuovo tributo quindi il beneficio spetta ai proprietari di immobili parificati dalla legge all'abitazione principale (vale a dire la prima categoria citata sopra) . Invece non possono fruire del trattamento agevolato gli immobili concessi in uso gratuito a parenti, prima assimilati dai Comuni con regolamento all'abitazione principale. Permane questo potere solo per gli immobili posseduti da anziani e disabili con residenza in istituti di ricovero e cura.

Come detto in precedenza il presupposto dell'imposta municipale è costituita dal possesso di immobili, la definizione dell'oggetto dell'imposta è quindi data mediante il rinvio alla normativa ICI che a sua volta lo individua nel possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti sul territorio dello Stato. Rispetto all'ICI tuttavia sono sottoposti ad imposizione anche l'abitazione principale, le sue pertinenze ed i fabbricati rurali. L'IMU rimane un' imposta patrimoniale in quanto colpisce la manifestazione di ricchezza a prescindere dalle condizioni economiche del contribuente; infatti il decreto Monti n. 201 del 2011 che ha istituito l'IMU, ha reintrodotto la tassazione della prima casa, ed ha anche esteso l'imposta ai fabbricati rurali strumentali ed abitativi, ai quali l'ICI non era mai stata applicata.

Il meccanismo di calcolo della base imponibile è cambiato rispetto dalla disciplina ICI , ne sono state modificate le aliquote ed è stato ridefinito il sistema di esenzioni, agevolazioni e riduzioni di imposta, limitando di fatto anche l'autonomia regolamentare dei Comuni anche a fronte della introdotta compartecipazione statale al gettito IMU. L'ICI quindi era a tutti gli effetti un'imposta comunale, mentre l'IMU assume un carattere ibrido in quanto parte del suo gettito è parzialmente destinato alle casse statali. Sono quindi oggetto di imposta tutti gli immobili siti nel territorio dello Stato, compresa la prima casa, i fabbricati strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività



dell'impresa, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli, eccezione fatta per gli immobili dichiarati esenti.

Il metodo di calcolo della base imponibile è uguale a quello stabilito per l'ICI, ma si differenzia per l'applicazione alla rendita catastale rivalutata del 5% di coefficienti di moltiplicazione molto più gravosi, aumentati mediamente del 60% con conseguente notevole incremento dell'imposizione. Ai sensi dell'art 13, per i fabbricati iscritti in Catasto, il valore è calcolato sulla base delle rendite catastali, vigenti dal primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, moltiplicati per determinati coefficienti individuati dalla legge per ogni singola categoria catastale. Si assiste quindi ad un generale incremento dell'imposizione, che vede penalizzate in misura maggiore le abitazioni e le relative pertinenze, le botteghe ed i negozi, i laboratori per arti e mestieri. L'aumento dei moltiplicatori relativi agli immobili abitativi subisce infatti un incremento del 60% mentre nel caso delle pertinenze il moltiplicatore aumenta del 40%.

La mancata revisione delle rendite catastali, che sono state semplicemente rivalutate del 5%, comporta per altro effetti distorsivi. Da una prima verifica l'aumento dell'IMU dovrebbe colpire più pesantemente le abitazioni nelle città, rispetto alle campagne e ai borghi turistici. In molte di queste località infatti le rendite catastali sono ferme agli anni 80, nonostante i valori degli immobili di mercato degli immobili siano di molto aumentati, con la conseguenza che chi possiede una seconda casa, per esempio in Sardegna, paga meno di chi detiene un immobile in città. Un altro effetto paradossale è prodotto dall'assorbimento da parte dell'IRPEF dei redditi fondiari dai fabbricati non locati perché nonostante l'aumento dei moltiplicatori IMU, i proprietari di immobili sfitti dovrebbero ottenere un risparmio rispetto al passato. Essi infatti saranno tenuti al versamento della nuova imposta con l'aliquota ordinaria pagando meno di quanto non fossero tenuti a pagare di ICI ed IRPEF. L'obbligo di pagare la nuova imposta infatti non sorge con l'accatastamento dell'immobile e con l'attribuzione della rendita catastale definitiva. La rendita assume rilevanza solo ai fini della determinazione del valore del fabbricato. Questa costituisce solo il parametro per la quantificazione del tributo. Nell'ipotesi di edificazione di un fabbricato la base imponibile è data dal valore dell'area, dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino a quella di ultimazione dei

lavori. Se il fabbricato non è ultimato o effettivamente utilizzato manca il presupposto. (Trovato, 2012)

Nella parte sottostante vengono riportate due tabelle: nella prima un esempio di come viene tassata l'abitazione principale con l'IMU. Nella seconda invece si mostrano le modifiche intervenute alle aliquote di ICI ed IMU.

**Tabella 2.4.1. Prospetto di calcolo IMU**

<b>Prospetto di calcolo dell'IMU per i fabbricati accatastati</b>	
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>IMU</b>
<b>Rendita catastale</b>	..... a
<b>Rivalutazione</b>	5% b
<b>Rendita rivalutata</b>	..... $c = ax(1+b)$
<b>Moltiplicatore</b>	..... d
<b>Base imponibile</b>	..... $e = c*d$
<b>Aliquota d'imposta</b>	..... f
<b>Imposta lorda</b>	..... $g = e*f$
<b>Detrazione</b>	..... h
<b>Imposta netta</b>	..... $i = g-h$

Fonte: Pandolfi, 2012

Come spiegato precedentemente si utilizza come punto di partenza la rendita catastale, che viene successivamente rivalutata per un coefficiente pari al 5% trovando così quella rivalutata. In seguito si applicherà un moltiplicatore per trovare la base imponibile ed infine verranno applicate delle aliquote e detrazioni d'imposta per trovare l'imposta netta che sarà quella che effettivamente pagata dal contribuente.

**Tabella 2.4.2. Confronto metodi di calcolo tra IMU ed ICI**

<b>Esempio prima casa - Confronto tassazione ICI ed IMU</b>			
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ICI</b>	<b>IMU</b>	
<b>Rendita catastale</b>	580	580	a
<b>Rivalutazione</b>	5%	5%	b
<b>Rendita rivalutata</b>	609	609	$c = ax(1+b)$
<b>Moltiplicatore</b>	100	160	d
<b>Base imponibile</b>	60900	97440	$e = c*d$
<b>Aliquota d'imposta</b>		0,4	f
<b>Imposta lorda</b>		390	$g = e*f$
<b>Detrazione</b>		300	h
<b>Imposta netta</b>		90	$i = g-h$

Fonte: Pandolfi, 2012

La tabella si riferisce ad una rendita catastale pari a 580 euro derivante dall'abitazione principale. Quest'esempio prende in considerazione un soggetto che convive nell'immobile in cui abita e con due figli. Possiamo quindi notare che la rendita rivalutata è uguale per entrambi i tipi di imposta. Ciò che distingue il metodo di calcolo dell'imposta netta con l'IMU è innanzitutto il moltiplicatore che risulta più elevato per cui la base imponibile è maggiore di quella utilizzata con l'ICI. Gli elementi aggiuntivi che vengono introdotti dalla nuova imposta sono un'aliquota d'imposta pari allo 0,4% ed una detrazione pari a 300 euro.

## 2.5 Un' analisi critica sugli aspetti distributivi dell'IMU.

Con l'introduzione dell'IMU, lo scenario fiscale italiano ha subito ulteriori inclinazioni; infatti il dibattito politico in questi ultimi mesi è stato nuovamente dominato dal tema dell'imposizione immobiliare. Questo perché la quota di famiglie proprietarie in Italia si aggira circa sul 70% e ciò ha attirato sensibilmente l'attenzione dell'opinione pubblica su questo tema. Tale situazione è ancora maggiormente accentuata dal fatto che, dato il periodo di crisi economica, per molte famiglie può essere difficile affrontare il pagamento dell'imposta; ed è quindi auspicabile conoscere sia l'impatto distributivo complessivo, sia le conseguenze distributive derivanti dalla sua esenzione da parte dei proprietari delle abitazioni di residenza.

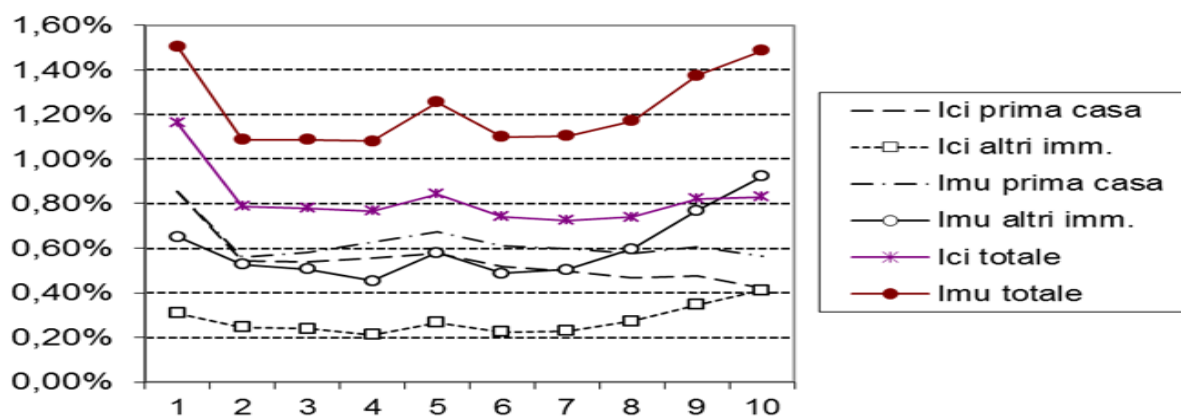
In Italia le difficoltà nascono in quanto il dibattito sembra focalizzarsi principalmente sull'impatto generato dall'IMU sul reddito monetario delle famiglie, non bisogna dimenticare però che a parità di reddito due famiglie con diverse proprietà immobiliari non sono sullo stesso piano; anche perché non bisogna dimenticare che una parte considerevole dell'IMU viene pagata anche dalle imprese. Le domande che si pongono sono se l'incidenza di queste imposte va calcolata sul patrimonio oppure sul reddito e se usando la nozione di reddito, qual'è il tipo di reddito più appropriato. Se ad esempio si fa riferimento alla nozione di reddito disponibile monetario, si comprende la rendita imputata sulla casa di residenza, al netto degli interessi passivi sui mutui ipotecari e delle spese di mantenimento e gestione dell'abitazione. Viene attribuito così un reddito intrinseco in capo alle famiglie che, a parità di reddito monetario, hanno un'abitazione di proprietà rispetto alle altre, poiché l'affitto imputato costituisce un vantaggio economico per i proprietari.

Se ipotizziamo come nel lavoro svolto da Baldini e Pellegrino (2013) che i soggetti passivi dell'imposta sulla prima casa siano tutte le famiglie (Figura 2.5.1), possiamo affermare che sia l'ICI sia l'IMU sull'abitazione di residenza sono generalmente proporzionali. Questo risultato deriva dal fatto che le rendite catastali sono molto più basse rispetto a quelle imputate, inoltre le prime crescono poco all'aumentare del reddito, quindi l'imposta finisce per svantaggiare in termini relativi le famiglie più

povere. Dall'analisi risulta anche che la composizione del gettito è fortemente concentrata: infatti per quanto riguarda l'IMU più della metà del gettito è pagato dagli ultimi tre decili di famiglie; questo significa che la sua eliminazione andrebbe a vantaggio prevalentemente delle famiglie con un reddito più elevato.

Il grafico sottostante mostra l'incidenza di ICI e IMU sui decili di reddito disponibile con affitto imputato netto; si prendono in considerazione tutte le famiglie proprietarie come soggetti passivi dell'imposta sulla prima casa.

**Figura 2.5.1. Incidenza ICI ed IMU sui decili di reddito con riferimento all'affitto imputato netto**



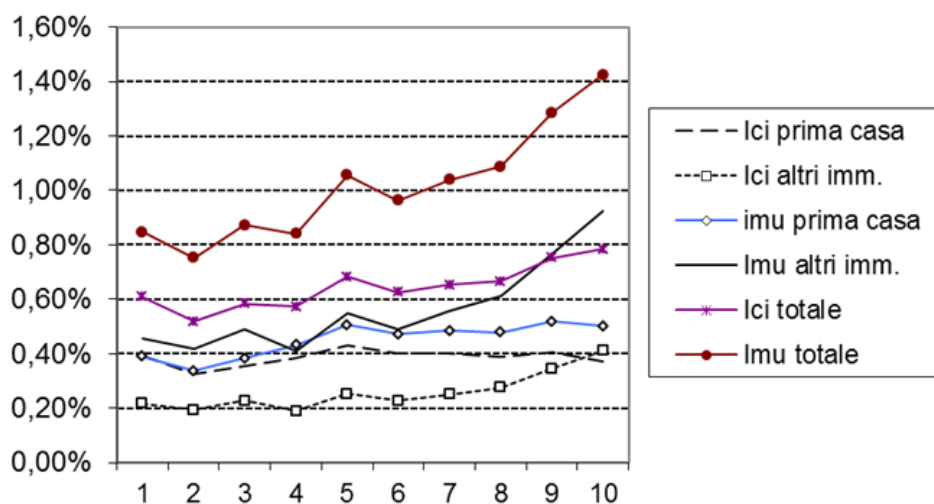
Fonte: Baldini e Pellegrino 2013

Analizzando la situazione sulla totalità delle famiglie italiane però la situazione appare diversa. L'ICI sulla prima casa risulta proporzionale, l'IMU è invece lievemente progressiva. L'IMU è decisamente più progressiva dell'ICI perché rispetto a quest'ultima imposta essa colpisce sia l'abitazione di residenza ma anche più pesantemente gli immobili diversi dall'abitazione di residenza. La progressività di queste imposte dipende anche dal fatto che nei primi decili molte famiglie sono esenti dal suo pagamento. Grazie alle detrazioni infatti le famiglie numerose (di solito non benestanti) o quelle con abitazione con valori catastali contenuti ottengono l'annullamento dell'onere dell'imposta; infatti la percentuale di contribuenti nei decili

poveri è bassa, anche perché le famiglie in affitto hanno di solito redditi modesti.

Il grafico sottostante mostra l'incidenza di ICI e IMU sul reddito disponibile con affitto imputato netto prendendo in considerazione tutte le famiglie italiane (Figura 2.5.2). Sull'asse delle ascisse vengono riportati i decili di reddito delle famiglie, mentre su quello delle ordinate l'impatto della rendita imputata netta. Dal grafico possiamo notare che l'incidenza dell'IMU totale (linea rossa) aumenta con l'incremento dei decili di reddito. Colpisce maggiormente i soggetti che si trovano sui decili di reddito più elevati.

**Figura 2.5.2. Incidenza ICI ed IMU sui decili di reddito con riferimento all'affitto imputato**

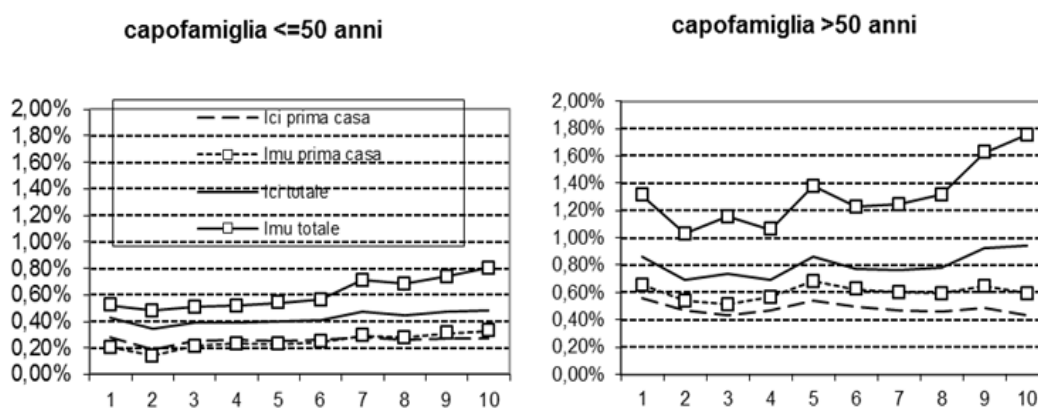


Fonte: Baldini e Pellegrino 2013

Dall'analisi effettuata in precedenza abbiamo visto che entrambe queste imposte sono leggermente progressive. IMU ed ICI realizzano però anche altre forme di redistribuzione, ad esempio quelle tra generazioni. Lo *stock* di patrimonio tende infatti a crescere durante il ciclo di vita, anche grazie alle eventuali eredità percepite, e quindi l'imposta patrimoniale aumenta con l'età dell'individuo. L'incidenza di ICI ed IMU è infatti superiore per quelle famiglie che hanno una persona di riferimento con almeno 50 anni rispetto alle altre (Figura 2.5.3). Le famiglie anziane povere pagano per l'imposta sulla casa una quota del proprio reddito superiore a quanto mediamente

pagato dai soggetti più giovani ma con un reddito elevato. L'imposta ha comportato in ogni caso un incremento degli oneri fiscali per tutti i contribuenti, ma l'incremento maggiore anche in questo caso, si è registrato per gli anziani. Nel grafico sottostante si illustra l'incidenza dell' IMU e dell'ICI distinguendo se il capofamiglia ha più o meno di 50 anni. Nell'asse delle ascisse vengono misurati i quintili di reddito mentre in quello delle ordinate si misura l'impatto dell'IMU ed ICI, sia a livello di prima casa che a livello totale.

**Figura 2.5.3. Incidenza di ICI ed IMU sul reddito disponibile con affitto imputato netto**



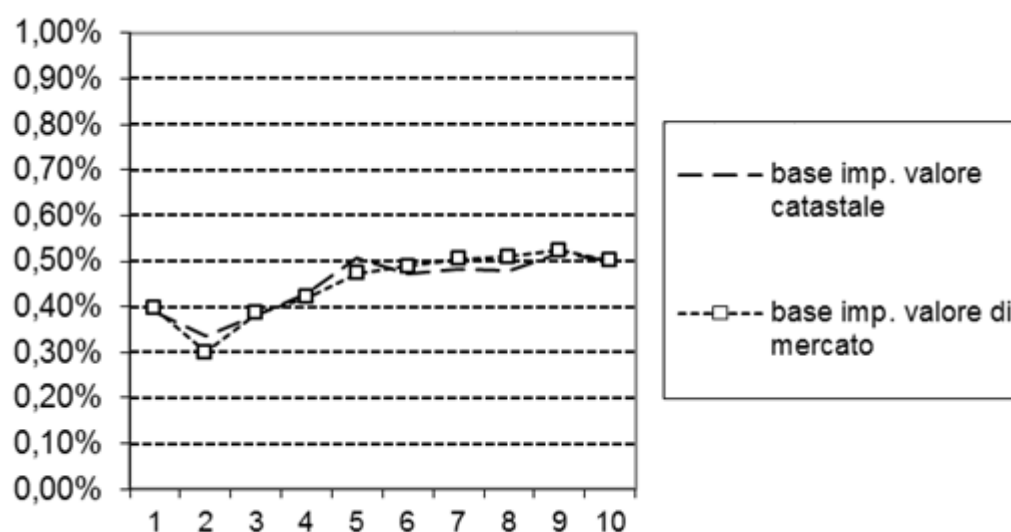
Fonte: Baldini e Pellegrino 2013

Uno dei problemi che dovuti all'applicazione di questa imposta è la discrepanza che nasce tra i valori di mercato e quelli catastali. Infatti da almeno due decenni si parla di revisione del catasto, visto che l'attuale sistema è percepito come non aggiornato, anche se non è stata ancora trovata la forza politica per realizzare la riforma. Se fosse possibile adeguare i valori catastali a quelli di mercato mantenendo le stesse detrazioni e riducendo l'aliquota si riuscirebbe a garantire una parità di gettito tra la popolazione e quindi una maggiore equità orizzontale, anche se ad oggi sembra uno scenario ancora difficilmente attuabile (Baldini, Pellegrino, 2013).

Nel passaggio ai valori di mercato alcune famiglie guadagneranno, altre perderanno. Dal momento però che gli incroci tra rendite alte o basse e valori di mercato alti o bassi

sono possibili a tutti i livelli di reddito, è ragionevole attendersi che il passaggio dai valori catastali ai valori di mercato possa migliorare soprattutto l'equità orizzontale del tributo, e poco quella verticale. In effetti, la Figura 2.5.4. evidenzia che l'incidenza media sul reddito dell'imposta sulla prima casa non cambierebbe. All'interno dei decili ci sono notevoli cambiamenti, ma senza effetti significativi sul composizione netta finale. Se si vuole evitare che alcune famiglie si trovino in difficoltà nel pagamento dell'imposta, sarà quindi importante introdurre detrazioni o deduzioni differenziate ad esempio in base all' area geografica in cui risiedono. Questo provvedimento sarebbe auspicabile per non penalizzare ad esempio quelle famiglie con un reddito modesto che risiedono in specifiche zone caratterizzate da elevati prezzi immobiliari.

**Figura 2.5.4. Incidenza dell'IMU sul reddito disponibile con fitti imputati, per tutte le famiglie**



Fonte: Baldini e Pellegrino 2013

Se invece l'imposta sulla prima casa venisse abolita, le conseguenze distributive per le famiglie non rifletterebbero solo le osservazioni qui presentate, ma dipenderebbero



anche da come il Governo deciderà di ristrutturare l'imposizione complessiva sul comparto immobiliare.

L'abolizione totale dell'IMU sulla prima casa secondo l'opinione di molti, non migliorerebbe l'equità del sistema fiscale. Anzi si tratterebbe di un intervento con limitati effetti redistributivi che darebbe vantaggi più elevati ai redditi medio alti e minori o inesistenti per quelli bassi. Da un'analisi svolta dall'Associazione per la legalità e l'equità fiscale emerge che a beneficiare dell'abolizione sarebbero i redditi oltre 35.000 euro, mentre per i redditi più bassi, l'eventuale beneficio sarebbe molto più contenuto. Prendendo in considerazione il rapporto esistente tra IMU ed IRPEF si può notare che l'IMU è un'imposta con un tasso di evasione molto basso mentre l'IRPEF lo è molto meno. Con il risultato che chi ad esempio evade l'IRPEF ed è proprietario di prima casa avrà un vantaggio certo dall'abolizione dell'IMU e un aggravio più contenuto di IRPEF. Ad oggi la scelta effettuata dal Governo è quella di eliminare l'IMU, o meglio di sospendere il pagamento per quanto riguarda la prima rata del 2013.

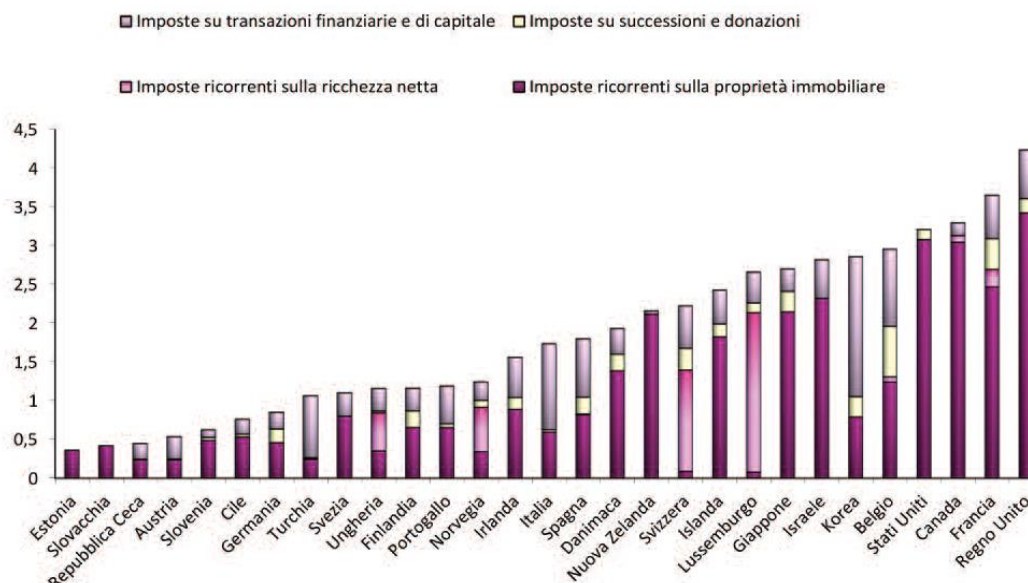
Il nostro sistema fiscale si basa ad oggi su una tassazione molto pesante sul lavoro e sui redditi delle persone fisiche e ci si concentra inoltre sulla tassazione degli immobili e in particolare della prima casa. E' anche vero però che l'IMU presenta degli aspetti che possono essere rivisti e migliorati in termini distributivi. Ad esempio si può allargare la base imponibile, prevedere sgravi per gli immobili strumentali delle imprese e per la prima casa, oppure si può dare la possibilità ai Comuni di prevedere l'esenzione totale per alcune categorie di immobili. Sarebbe dunque auspicabile che, partendo dai problemi derivanti dall'eccessiva tassazione del lavoro e dell'aumento programmato dell'IVA, si prendano decisioni volte ad una ripresa economica e maggiormente focalizzati sull'equità distributiva. (Violetti, 2013)

## **2.6 Un confronto europeo sul trattamento fiscale della proprietà immobiliare.**

Concludiamo la nostra analisi svolgendo un confronto internazionale del prelievo immobiliare nei principali paesi europei per osservare le diverse forme attraverso cui l'abitazione principale viene sottoposta a tassazione. Da una classificazione effettuata dall' OCSE, le tasse sul patrimonio finanziario e immobiliare includono le imposte sulla proprietà immobiliare, sui trasferimenti di proprietà a titolo gratuito e sui trasferimenti finanziari, in cui sono compresi anche quelli sul capitale. Una particolare distinzione che viene effettuata è quella che distingue le imposte ricorrenti da quelle non ricorrenti sugli immobili; le prime riguardano versamenti annuali dovuti dal proprietario il cui importo è legato al valore della proprietà rivalutata, mentre le seconde hanno come oggetto quelle transazioni che vengono versate in occasione della vendita o del trasferimento dell'abitazione.

La Figura 2.6.1 riporta il prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario in rapporto al prodotto interno lordo nell'anno 2010 per i principali paesi dell'OCSE, distinguendo tra imposte sulla proprietà immobiliare, imposte sulla ricchezza netta (al netto cioè dei debiti dei contribuenti) sulle successioni e donazioni e sulle transazioni finanziarie.

**Figura 2.6.1. Prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario in base al PIL – anno 2010**



Fonte: OCSE, 2011

Dall'istogramma possiamo notare che tra i vari Paesi europei esiste un'ampia variabilità per quanto riguarda il prelievo patrimoniale: considerando l'Estonia dove il livello del prelievo è più basso (lo 0,4% del PIL), si può notare che è di undici volte inferiore a quello del Paese con la più alta incidenza delle imposte, rappresentato dal Regno Unito con una percentuale pari al 4,3% del PIL. In Italia, il prelievo sul patrimonio ammonta a quasi l'1,7% del PIL. La nostra nazione si trova in una posizione intermedia rispetto agli altri Paesi Europei per quanto riguarda l'incidenza del prelievo.

Infatti tra i paesi considerati la Spagna, la Danimarca, il Belgio, la Francia e il Regno Unito sono caratterizzati, nel 2010, da un rapporto tra prelievo sul patrimonio e prodotto interno lordo superiore a quello italiano. I paesi dell'est europeo, la Germania e la Svezia mostrano valori inferiori all'1%.

Secondo i dati OCSE l'andamento del prelievo sul patrimonio in Italia ha mostrato un andamento diverso, nel corso del decennio considerato (2000-2010), rispetto a quello registrato negli altri paesi europei come ad esempio Francia, Regno Unito e Spagna. In Italia, nel 2000, il rapporto tra prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare e PIL si collocava vicino alla soglia del 2% mentre tra i paesi considerati, questo rapporto è maggiore nel 2000 in Spagna, Francia e Regno Unito. Considerando invece il 2010,

L'incidenza del prelievo sul patrimonio sul PIL sale dello 0,1% in Italia, mentre aumenta dello 0,6% in Francia e si riduce in Spagna di 0,3 punti percentuali. Solo la Germania, presenta tra i paesi considerati un prelievo fiscale piuttosto contenuto, inferiore all'1% e sostanzialmente stabile nel corso del decennio considerato.

Nel 2000 l'Italia aveva una quota di gettito derivante dalle imposte sul patrimonio finanziario e immobiliare pari al 4,6%, un valore di molto inferiore rispetto a quello registrato per altri Paesi quali Francia (6,9%) e Regno Unito (11,6%, nel 2000 la quota massima in Europa), e di poco superiore a quello della Germania.

Nel corso del 2010, il gettito proveniente dalle imposte sul patrimonio finanziario ed immobiliare in Italia è rimasto piuttosto stabile con una percentuale del 4,7% in rapporto alle entrate totali, mentre in altri paesi europei si è registrata un'inversione di tendenza in quanto è continuato a crescere. Questo è spiegato dal fatto che gli altri paesi europei hanno aumentato la quota di gettito proveniente dalle imposte patrimoniali, in alcuni casi anche in misura anche rilevante: ad esempio la Francia è passata dal 6,9% nel 2000 all'8,5% nel 2010 e il Regno Unito dall'11,6% al 12,1%.

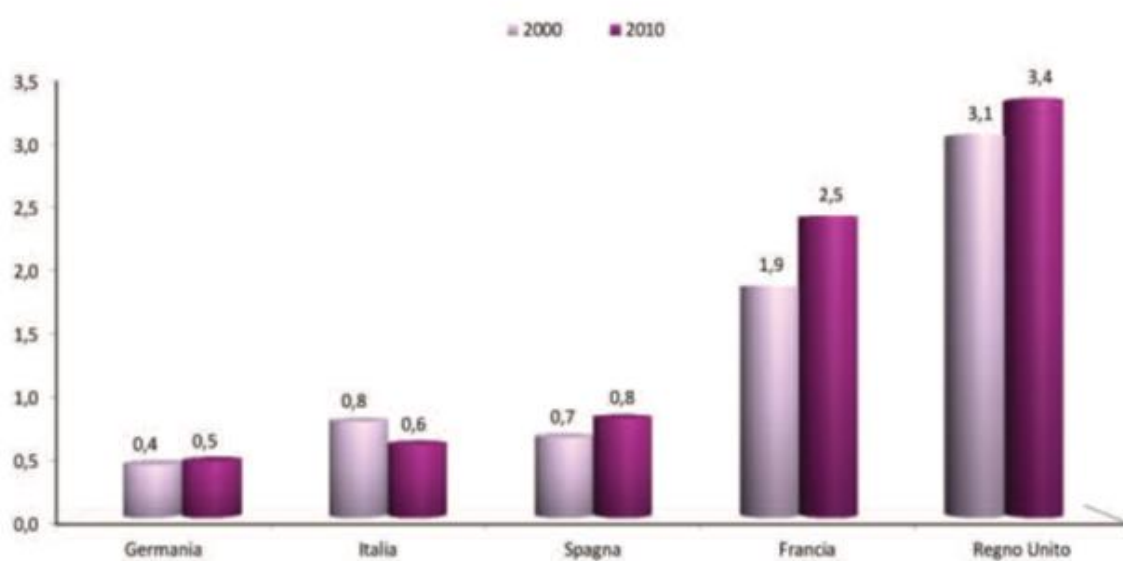
La differenza tra il gettito italiano e quello degli altri paesi europei potrebbe però dipendere anche da una diversa composizione delle basi imponibili: se in Italia il valore delle attività finanziarie e immobiliari rappresentasse una quota inferiore rispetto agli altri grandi paesi europei ne deriverebbe una minore incidenza dell'imposta. Dall'indagine della Banca d'Italia sulla ricchezza delle famiglie italiane risulta un valore pari nel 2010 a 8,6 mila miliardi di euro, suddivisa in circa 5 mila miliardi di ricchezza immobiliare al netto dei mutui mentre la restante è di natura finanziaria.

Per quanto riguarda le abitazioni, considerando solo le imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare ed escludendo sia l'IRPEF che l'IMU, l'incidenza più elevata sul PIL si riscontra nel Regno Unito (3,4%) e in Francia (2,5%). In Italia, il gettito era pari nel 2010 allo 0,6% del PIL, collocando il nostro paese tra quelli a più bassa fiscalità sul possesso di abitazioni.

L'andamento del prelievo immobiliare dai primi anni 90 al 2007 è rimasto pressoché costante fino al 2008 anno in cui è stata introdotta l'esenzione del pagamento dell'ICI sull'abitazione principale, che ha ridotto il prelievo di due punti percentuali (Figura 2.6.2). L'introduzione dell'IMU nel 2012 ha comportato l'eliminazione dell'esenzione

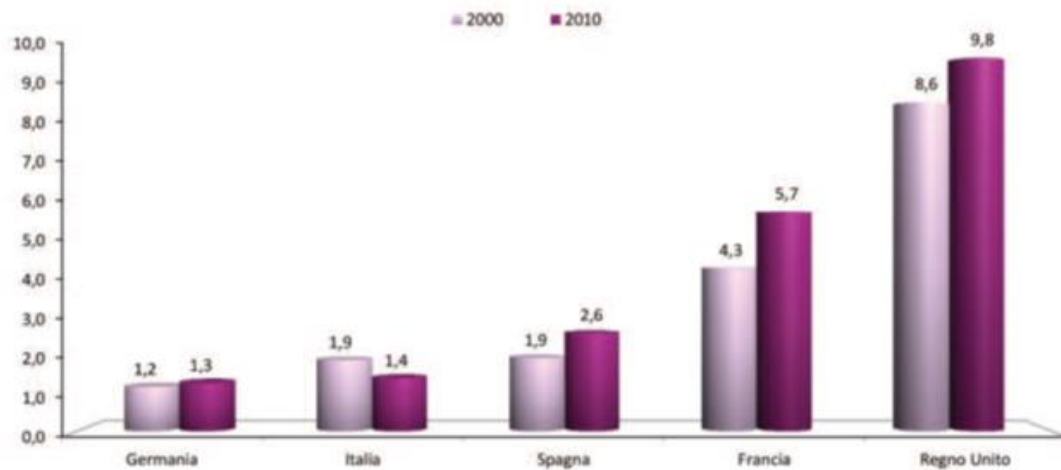
sulla prima casa e la rivalutazione dei coefficienti per le rendite catastali portando il rapporto tra prelievo della tassazione immobiliare e PIL su valori in linea con la media dei Paesi europei.

**Figura 2.6.2. Prelievo sulla proprietà immobiliare in base al PIL nei principali paesi europei**



Fonte: OCSE, 2011

**Figura 2.6.3. Prelievo sulla proprietà immobiliare sulle entrate totali nei principali paesi europei**



Fonte: OCSE, 2011

In Italia ed in Germania la tassazione sul patrimonio immobiliare è relativamente bassa rispetto a Francia, Regno Unito e alla media dei paesi OCSE. Nel 2010 il rapporto tra prelievo sugli immobili ed entrate totali, è infatti pari a 1,4% rispetto al 5,7% della Francia e al 9,8% del Regno Unito (Figura 2.6.3). Per quanto riguarda invece le imposte indirette sui trasferimenti di immobili e locazioni (come per esempio le imposte di registrazione), in Italia il prelievo fiscale è molto elevato. Nel 2010 l'ammontare del gettito è stato di quasi 20 miliardi di euro pari all'1,3% del PIL. Le imposte indirette che vengono prese in considerazione sono le imposte di registro, ed alcune commissioni legate alle spese notarili e alle tariffe delle agenzie immobiliari. Esse rappresentano il 12% del valore della proprietà collocando il nostro Paese tra quelli in cui i costi delle transazioni immobiliari vengono ritenuti eccessivamente elevati. Secondo l'OCSE, infatti, l'Italia risulta al quinto posto, in base ad una classifica elaborata su 33 nazioni considerate relativamente ai costi medi di transazione. Al primo posto si colloca il Belgio (con oltre il 14,8% dei costi rappresentati da transazioni), seguito da Francia (14,1%), Grecia (14%) e Austria (13,7%). All'opposto Danimarca e Islanda sono i Paesi in cui la compravendita degli immobili costa relativamente meno (con un'incidenza al di sotto del 4% del valore della proprietà). In linea con il valore italiano risultano solo la Spagna (1,2% del PIL) e la Francia (1,1%).

Analizziamo ora in quattro Paesi europei (Francia, Spagna, Germania e Regno Unito) le imposte sulla proprietà ed il possesso di un'abitazione, considerando che in tutte le nazioni considerate l'abitazione principale è esente da imposte sul reddito.

In Francia esistono a livello locale due tipi di tasse: la *taxe d'habitation* e la *taxe foncière*. La prima grava sul soggetto che utilizza l'abitazione indipendentemente dal regime abitativo (proprietario, locatario, inquilino a titolo gratuito), mentre la seconda colpisce il proprietario dell'alloggio. Le aliquote di entrambe queste imposte sono fissate dalle amministrazioni locali per cui subiscono delle modifiche in base alla Regione a cui si fa riferimento. La base imponibile su cui viene calcolata l'imposta è pari alla rendita catastale, il cui importo ammonta al 50% del valore locativo catastale. Inoltre può essere prevista una riduzione di questa percentuale per quanto riguarda le abitazioni principali che dipende dai carichi familiari e nel caso della *taxe d'habitation* dall'età dell'inquilino. .

Proseguendo la nostra trattazione in Spagna l'*Impuesto sobre bienes inmuebles* (IBI) è un'imposta che colpisce i titolari di diritti reali su beni immobili ed è fissata come nel precedente caso dagli enti locali. La base imponibile utilizzata corrisponde al valore catastale, che è pari a circa il 70% del valore di mercato. Il valore catastale viene determinato in base a determinate caratteristiche dell'abitazioni quali dimensioni e tipologia (ad esempio immobile di lusso, signorile o civile) e le aliquote d'imposta sono lo 0,5% del valore catastale se si tratta di proprietà urbane, e lo 0,3% per quelle agricole. In Germania vige la tassa fondiaria (*Grundsteuer*), ovvero una tassa comunale che colpisce i terreni, compresi quelli edificati come le abitazioni di residenza, e differentemente dagli altri casi è l'amministrazione finanziaria che determina il valore fiscale dell'immobile. Per le abitazioni esso si determina attraverso un multiplo del valore di locazione, a cui vengono applicati coefficienti diversi che dipendono dalla distinzione esistente in Germania fra Paesi vecchi (dal 2,6 al 3,5%) e nuovi (dal 5 al 10%). Ogni Comune determina un proprio moltiplicatore che dev'essere almeno pari a 2%; per i paesi vecchi ammonta in media a 3,9% mentre per quelli nuovi è pari a 4,08%. Infine nel Regno Unito, l'imposta locale più importante in Inghilterra, Scozia e Galles, è la *Council Tax*, che colpisce colui chi occupa l'immobile ad uso abitativo anche se non

ne è il proprietario. L'imposta è commisurata alla classe di appartenenza dell'immobile ed all'aliquota stabilita dalle autorità locali che può anche prevedere particolari sistemi di detrazioni, deduzioni o esenzioni per assicurare una maggiore assistenza ai redditi più modesti.

Inoltre in Francia e Spagna esiste un' ulteriore imposta sul patrimonio. Nel primo Paese essa viene chiamata *impôt de solidarité sur la fortune* ed è dovuta da persone fisiche con un patrimonio superiore a 1.300.000 euro (questa soglia è stata stabilita nel 2012). In Spagna invece prende il nome di *impuesto sobre el patrimonio* ed è basata sul valore dichiarato del patrimonio individuale complessivo da coloro che hanno redditi superiori ai 700.000 euro. Quest'ultima però è una misura transitoria che è stata introdotta per far fronte alla crisi economica spagnola.

Per terminare la nostra analisi si può notare che nell'ultimo triennio (2010-2012) il prelievo sugli immobili in Italia è cresciuto di circa 9 miliardi di euro e questo è dovuto anche all'introduzione dell'IMU; inoltre è significativamente cambiato nella sua composizione nel seguente modo.

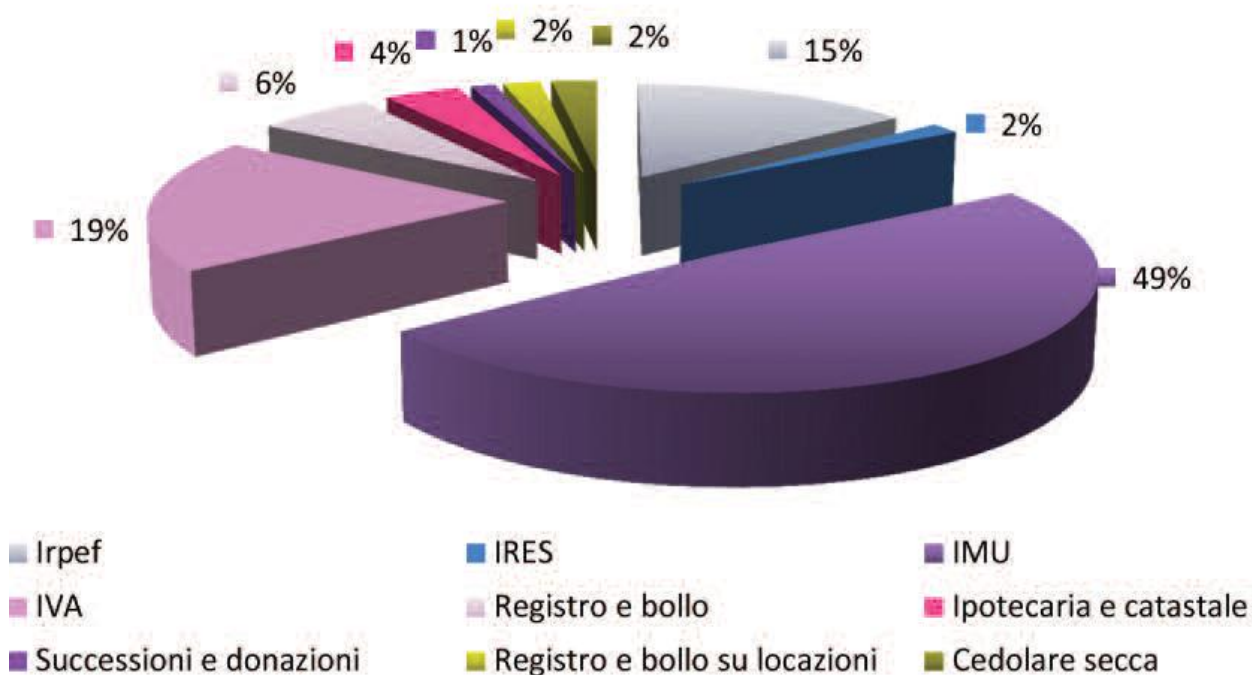
Nel 2010, circa il 28% del gettito complessivo derivava dall'ICI, ma a partire dal 2008, anno che ha proclamato l'esenzione dell'abitazione principale, il gettito ICI complessivo si è ridotto a quasi 9,2 miliardi di euro. Con l'introduzione dell'IMU il 49% del prelievo è quindi riconducibile alla nuova imposta sugli immobili (Figura 2.6.4). Dall'altro lato si è ridotta l'incidenza dell'IRPEF sul prelievo immobiliare complessivo, per effetto della progressiva sottrazione di imponibile seguito dall'introduzione dell'IMU. Il prelievo IRPEF infatti, è sceso del 30% tra il 2010 e il 2012 passando da 9,4 a 6,6 miliardi di euro. La sua aliquota massima infatti è passata nel corso del tempo dal 70% circa al 43% e ne è stata anche erosa la base imponibile. Infatti in origine essa comprendeva redditi di tipo mobiliare ed immobiliare mentre oggi rientrano nel campo di applicazione solo quelli derivanti da lavoro e pensioni. Inoltre l'introduzione dell'IMU, comportando un notevole ampliamento del prelievo immobiliare, ne ha modificato anche la composizione; infatti se in precedenza esisteva un sostanziale equilibrio tra imposte di natura reddituale (IRPEF, IRES) e quelle di



natura patrimoniale (ICI), ora il prelievo patrimoniale sugli immobili, e in particolare su quelli diversi dalle abitazioni principali presenta un'incidenza maggiore.

Si sono anche ridotte le entrate derivanti dalle imposte sui trasferimenti passando dai valori del 2010 (più di 13 miliardi di euro) ai valori previsti nel 2012 (poco più di 12,5 miliardi), anche a causa dall'andamento congiunturale del settore immobiliare, che ha risentito tra il 2010 e il 2011 di una flessione del numero delle compravendite del 2,3%, che è stato particolarmente evidente nel primo semestre del 2012 (-22,6%). (Gli immobili in Italia, 2012).

**Figura 2.6.4. Composizione (%) del prelievo sugli immobili nel 2012 sul totale del gettito fiscale.**



Fonte: OCSE, 2011.

Ancora una volta dalla nostra trattazione si evince che l'abitazione di proprietà e la sua tassazione hanno oggi un ruolo molto importante nel sistema economico italiano. Questo perché la maggioranza delle persone detiene la proprietà di un alloggio di residenza e quindi ogni tipo di riforma che viene attuata in questo settore potrebbe

provocare effetti distributivi di rilievo tra la popolazione. È questo il caso dell'attuazione da parte di Monti di una riforma fiscale avente per oggetto la eliminazione dell'ICI e l'introduzione dell'IMU, che ha creato nuovi problemi dal punto di vista della pressione fiscale. Da un lato ha portato sicuramente ad un aumento delle entrate fiscali da parte dello Stato, ma dall'altro ha provocato un incremento dell'onere contributivo. Non sono mancati infatti i dibattiti politici su questo argomento; dopo varie proposte ad oggi è stata decisa la sospensione dell'IMU, ma questa è una situazione di breve periodo in quanto il Governo dovrà cercare di trovare una soluzione a questo importante problema. Nel seguente capitolo cercheremo di proporre una riforma fiscale inerente all'introduzione dell'IMU attraverso l'utilizzo di un modello di microsimulazione per identificare le conseguenze distributive che tale manovra avrà sul reddito disponibile dei soggetti considerati. Attraverso questo modello chiamato EUROMOD sono stati prelevati i dati di *input*, che ci sono serviti in seguito per capire quale politica o riforma era più idoneo affrontare. Da quest'analisi abbiamo ottenuto un *output* corrispondente al reddito delle famiglie che abbiamo poi utilizzato nelle nostre analisi distributive e successivamente per la nostra proposta di riforma fiscale.

## Capitolo 3

### Una proposta di riforma fiscale.

#### 3.1 Aspetti introduttivi sugli strumenti utilizzati

In quest'ultima parte si svolgeranno delle analisi distributive riguardanti alcuni aspetti del regime abitativo, di cui abbiamo parlato nei precedenti capitoli. In particolare si simulerà una proposta di riforma fiscale riguardante il comparto immobiliare ed il mercato del lavoro con l'obiettivo di raggiungere una maggiore equità distributiva.

Il motivo per cui abbiamo scelto questo argomento deriva dall'attuale contesto socio-economico e dal dibattito politico che in questi ultimi mesi ha avuto come punti di riferimento la tassazione della proprietà immobiliare ed il cuneo fiscale sul lavoro. Ormai da molti anni uno dei problemi in Italia riguarda la pesante tassazione sul lavoro, sia per quanto riguarda i lavoratori dipendenti che quelli autonomi. Da una statistica fornita dall'Eurostat, il prelievo ha pesato sul costo del lavoro per il 42,3% nel corso del 2010 in Italia, contro la media europea del 34%. Per fare un esempio prendiamo in considerazione l'ipotesi che sia un lavoratore dipendente che uno autonomo abbiano un reddito annuo lordo di 30.000 euro, e vediamo come cambia la tassazione in corrispondenza di questi due scenari. Per il lavoratore dipendente la tassazione arriva quasi al 30%; sul suo reddito infatti pesano l'IRPEF, le addizionali e l'INPS. Per quanto riguarda invece il lavoratore autonomo la situazione non migliora in quanto la sua pressione fiscale arriva quasi al 60%, sul suo reddito oltre alle imposte citate sopra viene aggiunta anche l'IRAP. Questi numeri hanno classificato l'Italia in prima posizione per quanto riguarda il costo del lavoro tra i Paesi Europei. Dal contesto attuale possiamo notare che il Governo non ha ancora preso una decisione definitiva sulla manovra da adottare. Per ora è stata attuata l'eliminazione dell'IMU, o meglio ne è stato sospeso il pagamento per l'anno 2013, ma per il 2014 non si conosce ancora la politica che verrà attuata. Sarebbe necessario dato lo scenario di crisi ormai consolidato, attuare una manovra che miri ad aiutare il mercato del lavoro. Infatti il tasso di disoccupazione oggi ha raggiunto quota 12,2%, mentre quella giovanile ha battuto ogni record

raggiungendo il 40%. Tra i 15 ed i 24 anni le persone in cerca di lavoro sono circa 667 mila. L'Istituto di statistica specifica che si tratta di un dato riferito ad agosto 2013 e questi dati vengono confermati anche da un'analisi effettuata dall'Eurostat. Volendo fare un confronto con i Paesi Europei il tasso di disoccupazione è risultato ancora più elevato solo in Spagna (56%) e Grecia (61,5%). Nell'Eurozona la disoccupazione giovanile ad agosto è al 23,7%; la più bassa in Germania (7,7%) ed Austria (8,6%). Data la situazione attuale sarebbe auspicabile pensare ad un alleggerimento della pressione fiscale sul lavoro. Infatti questo permetterebbe alla famiglie con lavoratori dipendenti di avere un maggior salario in busta paga e quindi una maggior capacità di spesa e di consumo. Mentre per i lavoratori autonomi una minore tassazione incoraggerebbe le imprese ad assumere personale e quindi si avrebbe un incentivo all'occupazione e di conseguenza ai consumi. Questo dovrebbe essere compensato da una manovra che permetta la reintroduzione dell'IMU in quanto la sua eliminazione andrebbe a vantaggio dei soggetti con redditi più elevati; anche se questo tipo di riforma potrebbe generare una sorta di malcontento in quanto l'abitazione di residenza viene vista come un "bene primario" e come tale dovrebbe essere libero dalla tassazione immobiliare. Per poter svolgere analisi dell'effetto distributivo di riforme fiscali è necessario utilizzare dei modelli di microsimulazione fiscale (nel nostro caso, il modello chiamato EUROMOD).

I modelli di microsimulazione sono adoperati per simulare la distribuzione dei redditi e della povertà ed analizzare l'impatto di misure alternative di politica fiscale. Tali modelli sono in grado di simulare l'effetto redistributivo delle politiche sulla base di un campione rappresentativo della popolazione. Le tecniche di microsimulazione hanno cominciato a diffondersi all'inizio degli anni Cinquanta del secolo scorso in Europa, Stati Uniti, Canada e Australia, ma è negli anni Ottanta che cominciano ad essere utilizzate in modo più massiccio come strumento di politica economica, soprattutto nei paesi anglosassoni. All'inizio essi venivano utilizzati per descrivere gli effetti redistributivi dei sistemi di tassazione, ma successivamente i modelli di microsimulazione diventano sempre più uno strumento complesso di valutazione di possibili modifiche dei sistemi fiscali e di *welfare*. Recentemente le tecniche di microsimulazione hanno raggiunto anche i paesi dell'Ex Unione Sovietica e l'Africa e sono state utilizzate in nuovi campi di applicazione come l'analisi per piccole aree, la

sanità, l'offerta di lavoro e le risposte comportamentali degli agenti economici. La maggior parte dei modelli di microsimulazione possono essere divisi in due grandi categorie: i modelli statici e quelli dinamici.

I modelli statici rappresentano la tipologia più diffusa per analizzare la disuguaglianza e la povertà: sono definiti statici perché misurano l'impatto dovuto a misure fiscali e di politica sociale senza tenere conto delle modifiche nella struttura della popolazione nel tempo o nei comportamenti degli individui, a seguito delle riforme implementate. Ciò significa che gli eventuali eventi che cambiano le caratteristiche di un individuo nel tempo vengono mantenuti al valore che viene osservato in uno determinato momento. Nonostante questo vengono utilizzate alcune tecniche di aggiustamento per aggiornare i microdati e garantire nel tempo la rappresentatività del campione rispetto alla popolazione di riferimento. In definitiva, i modelli statici confrontano una popolazione iniziale con uno scenario a legislazione vigente e una popolazione finale che tiene conto degli interventi fiscali, previdenziali o assistenziali al fine di calcolare i cambiamenti nei livelli di reddito e individuare "chi guadagna e chi perde" a seguito delle modifiche ipotizzate.

I modelli dinamici sono invece generalmente utilizzati per analizzare l'evoluzione della struttura demografica della popolazione al fine di valutarne l'impatto sui contabilità pubblici e soprattutto sui sistemi pensionistici. Tali modelli consentono di confrontare gli effetti di politiche alternative nel medio e nel lungo periodo, proiettando nel futuro le unità campionarie attraverso la simulazione dei principali eventi della vita (nascita, matrimonio, separazione, disoccupazione, pensionamento). La probabilità di questi eventi è assegnata a ciascuna unità per ciascun periodo attraverso numeri casuali. L'evoluzione dinamica della popolazione, viene analizzata sia in base alla legislazione vigente sia in base a cambiamenti delle regole fiscali. Nel nostro caso si userà il modello statico EUROMOD, che verrà illustrato successivamente, ed attraverso il modello si otterrà un *dataset* di *output* che verrà utilizzato per condurre successivamente analisi distributive con un software statistico (STATA).

La scelta fra l'utilizzo di un modello statico piuttosto che dinamico dipende dagli obiettivi di analisi e soprattutto dalla disponibilità e qualità dei microdati utilizzati. A livello europeo, il bisogno crescente di analisi comparate fra i paesi aderenti all'Unione

europea ha portato nel 1998 allo sviluppo di EUROMOD attraverso un gruppo di esperti provenienti da 15 paesi guidati dall'Università di Essex. EUROMOD è un modello di microsimulazione statico in grado di stimare gli effetti delle politiche sociali e fiscali sui redditi familiari nei paesi membri dell'Unione; attualmente esso viene utilizzato dai 27 paesi membri dell'Unione Europea.

All'origine la base dati di EUROMOD era costituita da differenti fonti di microdati nazionali, e ciò richiedeva un notevole dispendio di energie per l'armonizzazione delle diverse fonti e la trasformazione dei dati nel formato richiesto dal modello. Più di recente la nuova indagine EU - SILC ha sostituito le fonti nazionali e l'utilizzo di un'unica indagine disponibile per l'intera Europa che rappresenta un vantaggio soprattutto in termini di comparabilità internazionale (Donatiello, 2011).

Le variabili originarie sono espresse normalmente come dati annuali, se non è diversamente indicato. La maggior parte delle variabili reddituali invece dipendono da quanti mesi un determinato reddito o beneficio viene percepito dal soggetto intervistato. Per la costruzione del *database* di EUROMOD tutte le variabili monetarie sono state riscalate dividendo l'importo annuale per 12. I dati si riferiscono per quanto possibile al periodo di riferimento 2009 e per quanto riguarda le variabili non monetarie, come le caratteristiche socio-economiche o il mercato del lavoro, sono state combinate il più possibile in EU-SILC. Le fonti di dati vengono così ordinate:

- Dati che derivano in modo diretto da EU-SILC e relativi all'anno di riferimento (ad esempio le informazioni mensili sul mercato del lavoro);
- Le informazioni sul reddito del periodo di riferimento derivano direttamente dal periodo di riferimento stesso, (attività di formazione o del mercato di lavoro);
- Se non ci sono altre alternative disponibili, il valore corrente viene calcolato in base al miglior *proxy* definito durante il periodo di riferimento, ad esempio le ore lavorate durante la settimana. In questo modo si approssima meglio la coerenza generale delle caratteristiche personali e delle famiglie con i relativi redditi. Inoltre i bambini nati dopo il 31 dicembre 2009 non vengono inclusi nel *dataset*.

A causa della mancanza di informazioni nei dati IT-SILC 2010, le variabili che riguardano il valore catastale di residenze principali e secondarie sono stati imputati da un *matching* statistico utilizzando informazioni più dettagliate contenute nel sondaggio dei bilanci delle famiglie rilasciato dalla Banca d'Italia.

Le informazioni sul reddito delle famiglie provengono da EUROMOD in EU-SILC 2010 e si riferiscono all'anno fiscale 2009. I dati provengono da un'indagine campionaria che viene svolta annualmente ad un campione rappresentativo della popolazione italiana. Le domande che vengono poste agli intervistati riguardano la condizione reddituale e patrimoniale del soggetto, il tipo e le caratteristiche dell'abitazione in cui vivono ed altre variabili socio economiche come ad esempio il grado di istruzione, il lavoro svolto o la possibilità di essere titolari di una pensione.

Nella tabella seguente vengono illustrate esempi di domande che vengono svolte dall'intervistatore sia per quanto riguarda i dati EU-SILC che per quelli relativi alla Banca d'Italia (SHIW -BI). Questi ultimi dati per determinate variabili risultano più dettagliati rispetto a quelli EU-SILC.

**Tabella 3.1.1. Domande questionario EU-SILC e SHIW – BI**

	SILC_FAM	SILC _IND	BANCA ITALIA
<b>AFFITTO</b>			
<b>Chi è in affitto</b>	"2.2Quali componenti della sua famiglia pagano l'affitto"		"D15 Mi può dire chi è il proprietario della casa/appartamento abitato al 31.12.10"
	"2.3 Chi è il proprietario dell'abitazione"		
<b>Affitto pagato</b>	"2.1 Quanto paga di affitto al mese la sua famiglia (escluse spese cond.,riscaldam. ed accessorie)"		Dalla domanda D09 alla D11
<b>Caratteristiche</b>	Domanda 1.4, 1.6 (non		Domanda D17 D18 e D20

<b>qualitative</b>	specificato il tipo di abitazione)	
<b>Contributi pubblici</b>	"2.10 Nel 2009 la sua famiglia ha ricevuto contributi pubblici in denaro per coprire in tutto o in parte le spese di affitto?" "2.11 se si quanto ha ricevuto"	
<b>Altre informazioni</b>	1.39 "Se lei vivesse in affitto in questa casa quanto dovrebbe pagare al mese"	Domanda D13 e D14
<b>ABITAZIONE PRINCIPALE</b>		
<b>Quota proprietà</b>	"3.1 Nella sua famiglia chi sono i proprietari dell'abitazione e quale quota hanno intestata"	Domanda dalla D03 alla D07
<b>Caratteristiche della casa</b>	Domanda 1.4, 1.6 (non specificato il tipo di abitazione)	Domanda D17 D18 e D20
<b>Valore immobiliare della casa</b>		
<b>Anno acquisto</b>	"1.2 Da quale anno la sua famiglia vive in questa abitazione" 1.3 In quale anno è stato costruito l'immobile"	"D19 In quale anno è stato costruito l'immobile"

Fonte: Elaborazione di dati EU – SILC 2010



### 3.2 Il modello di microsimulazione EUROMOD

L'interfaccia grafica di EUROMOD si compone di una prima facciata dove è possibile scegliere il Paese di cui si vuole simulare la politica. Successivamente si apre la schermata principale dove sono presenti le diverse componenti del sistema fiscale che verranno simulate (contributi sociali, IRPEF, IMU, addizionali, assegni familiari distinti in base alla composizione della famiglie etc. ) e le variabili "output" che ne verranno generate. Il database di *output* viene ottenuto sia a livello familiare che individuale. Le politiche fiscali sono disponibili per vari anni, nel nostro caso (italiano) dal 2005 al 2012 (utilizzeremo quest'ultimo anno fiscale). Si può decidere di implementare o meno una particolare componente del sistema fiscale semplicemente attraverso il pulsante "on" ed "off" che è presente per ogni componente di un dato sistema fiscale . Una volta apportate le modifiche necessarie per implementare la politica desiderata, si clicca sul pulsante "RUN EUROMOD" per ottenere il database di output.. Ad esempio, nel nostro caso, volendo analizzare l'impatto che l'abolizione dell'IMU ha portato alla distribuzione del reddito disponibile, basta modificare la politica corrispondente da "on" ad "off". I risultati sono visibili in una cartella di *output* (nel nostro caso solo a livello individuale) dove vengono indicate le modifiche che intercorrono nei dati e presenti anche nel reddito, passando da uno scenario "IMU ON" ad uno "IMU OFF". Attraverso il reddito così calcolato abbiamo importato gli *output* ottenuti in un programma di analisi statistiche (STATA) per poter analizzare gli effetti distributivi di questa manovra (che vedremo nel paragrafo 3.4).

Nelle due figure sottostanti viene illustrata la struttura di EUROMOD. Nella prima si vede la composizione della schermata iniziale attraverso le diverse bandiere che si riferiscono ai vari paesi. Nella seconda è illustrata la finestra di dialogo attraverso cui si può interagire con il programma modificando le varie policy o cambiando i parametri di riferimento a seconda della riforma fiscale che si vuole attuare. Il Paese che si è portato come esempio è l'Italia.

Figura 3.2.1. Schermata iniziale di EUROMOD



Fonte: EUROMOD

Figura 3.2.2. Schermata che permette di implementare nuove riforme

Policy	Grp/No	11_2005	11_2006	11_2007	11_2008	11_2009	11_2010	11_2011	11_2012	Comment
1	Uorate_it	on	on	on	on	on	on	on	on	UEH: UPDATING FACIORS
2	ConstDef_it	on	on	on	on	on	on	on	on	DEF: CONSTANTS
3	TiDef_it	on	on	on	on	on	on	on	on	DEF: TIME/CONF CONCEPTS
4	TUDef_it	on	on	on	on	on	on	on	on	DEF: ASSESSMENT UNITS
5	yse_it	on	on	on	on	on	on	on	on	DEF: record negative self-employment income to zero
6	yem_it	off	off	off	off	off	off	off	off	DEF: minimum wage
7	sicee_it	on	on	on	on	on	on	on	on	SIC: Employee Social Insurance Contributions (Contributi previdenziali e assistenziali a carico del lavoratore)
8	sicer_it	on	on	on	on	on	on	on	on	SIC: Employer Social Insurance Contributions (Contributi previdenziali e assistenziali a carico del datore di lavoro)
9	sisc_it	on	on	on	on	on	on	on	on	SIG: Self-employed Social Insurance Contributions (Contributi previdenziali e assistenziali a carico dei lavoratori autonomi)
10	tinrt_it	on	on	on	on	on	on	on	on	TAX: Tax on rental income
11	tpc_it	on	on	on	on	on	on	on	on	IAX: Property tax (IRFU)
12	bunetu2_it	off	off	off	off	off	off	off	off	BEH: Unemployment benefit (Indennità di disoccupazione)
13	tinto_it	off	off	off	off	off	off	off	on	IAX: Additional solidarity contributions
14	tintna_it	on	on	on	on	on	on	on	on	TAX: Personal Income Tax: deduction and schedule (IRPEF: Deduzioni per la no-tax area e imposta lorda)
15	tintc_it	on	on	on	on	on	on	on	on	TAX: Personal Income Tax: personal tax credits (IRPEF: Detrazioni di imposta per tipologia di reddito e altre detrazioni)
16	tinna_it	on	on	on	on	on	on	on	on	IAX: Personal Income Tax: Family Tax credits (IRPEF: Detrazioni di imposta per familiari a carico)

17	tinrg_it	on	on	on	on	on	on	on	on	TAX: Additional Regional Personal Income Tax (Addizionale regionale all'IRPEF)
18	tinrt_it	on	on	on	on	on	on	on	on	TAX: Tax on capital incomes (Tasseazione dei redditi da capitale)
19	pcamt_it	on	on	on	on	on	on	on	on	BEH: Social Allowance for elderly
20	bfaopc_it	on	on	on	on	on	on	on	on	BEH: Family Allowance for couple and 0 child (Assegni familiari)
21	bitalp_it	on	on	on	on	on	on	on	on	BEH: Family Allowance for 1 parent and 1 children (Assegni familiari)
22	bfaopcw_it	on	on	on	on	on	on	on	on	BEH: Family Allowance for 2 parents and children (Assegni familiari)
23	output_std_it	on	on	on	on	on	on	on	on	DEF: STANDARD OUTPUT INDIVIDUAL LEVEL
24	output_std_hh_it	off	off	off	off	off	off	off	off	DEF: STANDARD OUTPUT HOUSEHOLD LEVEL

Fonte: EUROMOD

### 3.3 I dati

Il campione originario su cui viene effettuata l'analisi è composto da 47.551 individui per un totale di 19.147 famiglie. L'obiettivo è quello di analizzare l'impatto distributivo derivante dall'abolizione della nuova tassa sugli immobili (IMU) ed in seguito verrà presentata una proposta di riforma fiscale per ridurre la pressione sul lavoro (cuneo fiscale) a fronte di una maggiore tassazione sull'abitazione principale.

La popolazione di riferimento viene divisa nell'indagine in 7 diverse categorie a secondo del titolo di godimento relativo all'abitazione principale: proprietari con mutuo, senza mutuo, affittuari nel mercato privato, a titolo agevolato, sociale o gratuito ed altre categorie. Nella nostra analisi che deriva dai dati EU-SILC 2010 verranno presi in considerazione solo le seguenti 5 categorie.

1. Proprietari con mutuo
2. Proprietari a titolo definitivo ( o senza mutuo)
3. Affittuari
4. Affittuari a titolo agevolato
6. Affittuari a titolo gratuito

Nella successiva tabella possiamo vedere come si distribuisce la variabile titolo di godimento prendendo come unità di riferimento l'individuo.

**Tabella 3.3.1. Distribuzione del regime abitativo**

<b>Regime abitativo</b>	<b>Frequenza</b>	<b>Percent.</b>	<b>Freq.Cum.</b>
<b>Proprietari con mutuo</b>	7,32	15.43	15.43
<b>Proprietari a titolo definitivo</b>	26,80	56.51	71.94
<b>Affittuari</b>	6,62	13.95	85.89
<b>Affittuari a titolo agevolato</b>	2,28	4.81	90.70
<b>Affittuari a titolo gratuito</b>	4,41	9.30	100.00
<b>Totali</b>	47,43	100.00	

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

Osservando la tabella si nota che nella prima colonna viene rappresentata la tipologia titolo di godimento del soggetto, mentre le successive tre colonne indicano come si distribuisce per quanto riguarda frequenza, percentuale e frequenza cumulata. Si nota che esiste un netto frazionamento dei soggetti tra proprietari ed affittuari nel senso che i proprietari a titolo definitivo sono il 56,51%, e quelli con mutuo il 14,43% con un totale di 71,94% contro il rimanente 28,05% che è composto da affittuari. Come si vede la proprietà dell'abitazione principale in Italia è largamente diffusa rispetto alla locazione; e tra i locatari possiamo osservare che la maggior parte sono inquilini con affitto nel mercato privato (13,95%) mentre è molto bassa la quota degli altri tipi di canoni (4,81% per quelli ridotti e 9,30% per quelli a titolo gratuito). Ovviamente i soggetti deputati al pagamento della nuova imposta comunale sono le prime due categorie ovvero i proprietari con e senza mutuo in quanto gli altri soggetti non sono titolari di un'abitazione di residenza.

Nella seguente tabella possiamo inoltre vedere la distribuzione della variabile titolo di godimento in base all'età del soggetto. Suddividiamo il campione in quattro classi d'età dove il primo riguarda i soggetti che hanno meno di 14 anni, il secondo dai 14 ai 40, il terzo dai 40 ai 60 ed il quarto oltre i 60.

**Tabella 3.3.2. Relazione tra regime abitativo e classi d'età.**

Regime abitativo	Classi d'età			
	<14anni	>=14 e <40	>=40 e < 60	>=60
	Percentuale			
<b>Proprietari con mutuo</b>	24,54	19,46	17,3	4,09
<b>Proprietari a titolo definitivo</b>	39,3	46,4	56,25	77,55
<b>Affittuari</b>	17,45	18	13,09	8,28
<b>Affittuari a titolo agevolato</b>	5,17	4,67	4,87	4,74
<b>Affittuari a titolo gratuito</b>	13,54	11,47	8,49	5,34
<b>Totale</b>	100	100	100	100

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

Per quanto riguarda i proprietari osserviamo che quelli con un mutuo subiscono un decremento all'aumentare della classe d'età passando da 24,54% per i soggetti più giovani a 4,09% per quelli più anziani. Infatti con l'aumentare dell'età i soggetti riusciranno nel corso della loro vita ad estinguere il mutuo e quindi a diventare proprietari a titolo definitivo; guardando a questa categoria pertanto se ne nota un incremento, passando da 39,3% a 77,55% nell'ultima classe d'età. Per gli affittuari invece non si notano sbalzi di rilievo in quanto la loro quota risulta minoritaria rispetto a quella dei proprietari.

Inoltre si può decidere di dividere il campione di riferimento in 5 quintili dove il primo quintile è quello con il reddito disponibile più basso, mentre il quinto quello col reddito più elevato, e vedere in base al titolo di godimento come si distribuiscono.

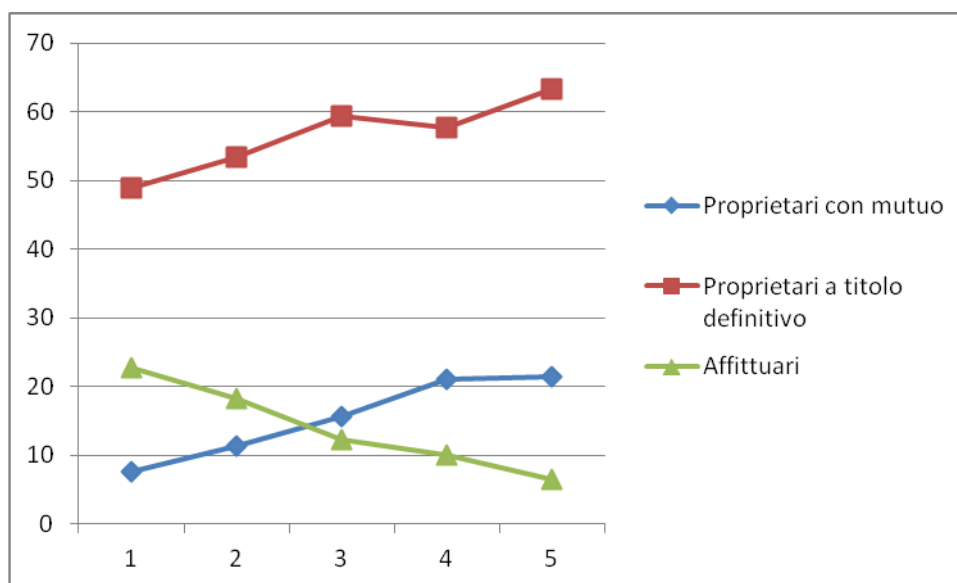
**Tabella 3.3.3. Relazione tra regime abitativo e quintili di reddito.**

Regime abitativo	Quintili di reddito				
	Quintile 1	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5
	Percentuale				
<b>Proprietari con mutuo</b>	7,55	11,35	15,62	21,1	21,52
<b>Proprietari a titolo definitivo</b>	48,84	53,34	59,38	57,66	63,33
<b>Affittuari</b>	22,74	18,25	12,23	10,04	6,51
<b>Affittuari a titolo agevolato</b>	7,55	6,79	4,64	3,18	1,89
<b>Affittuari a titolo gratuito</b>	13,32	10,27	8,13	8,02	6,75
<b>Totale</b>	100	100	100	100	100

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

In tutti i quintili possiamo osservare che esiste una relazione tra reddito e titolo di godimento, infatti passando dal primo al quinto la quota di proprietari con e senza mutuo aumenta con l'incremento del reddito, mentre diminuisce la quota degli affittuari. Una relazione interessante che si può notare è che per quanto riguarda i proprietari con mutuo, il reddito dell'ultimo quintile è quasi il triplo rispetto al primo, mentre per quanto riguarda gli affittuari si assiste ad una tendenza opposta. In questo caso infatti il reddito del primo quintile è triplicato rispetto all'ultimo. Questa relazione è descritta anche dal grafico sottostante dove sull'asse delle ascisse sono riportati i quintili di reddito, mentre su quello delle ordinate il titolo di godimento del soggetto a seconda che sia proprietario con mutuo (serie azzurra), proprietario a titolo definitivo (serie rossa) ed affittuario (serie verde).

**Figura 3.3.4. Relazione tra titolo di godimento e reddito dei soggetti.**



Elaborazione di dati EU – SILC 2010

Un'altra analisi che si può porre in essere è vedere come si distribuisce la variabile rendita imputata in base ai quintili di reddito. Questa relazione può essere rappresentata nella seguente tabella. Guardando la riga della media possiamo notare che all'aumentare dei quintili di reddito aumenta anche la rendita imputata che viene distribuita ai proprietari. Gli affittuari non percepiscono questo beneficio perché non sono titolari di un'abitazione.

**Tabella 3.3.5. Distribuzione della rendita imputata in base ai quintili di reddito**

Variabile= rendita imputata	Quintili di reddito				
	Quintile 1	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5
	Percentuale				
<b>Numero di osservazioni</b>	8749	9160	9760	9780	9971
<b>Media</b>	3.36	4.10	4.78	5.40	6.56
<b>Deviazione standard</b>	2.41	2.61	2.66	2.64	2.93
<b>Minimo</b>	0	0	0	0	0
<b>Massimo</b>	1.45	1.64	1.49	1.59	2.13

Fonte: Elaborazione di dati EU- SILC 2010



### 3.4 Gli effetti distributivi della nuova imposta patrimoniale.

Dopo le considerazioni svolte sulle metodologie utilizzate, illustriamo di seguito gli effetti dell'IMU su povertà e diseguaglianza. Gli effetti distributivi che si vogliono analizzare in questo paragrafo prendono in considerazione due scenari. Innanzitutto si vuole vedere cosa accade nel nostro sistema fiscale se l'IMU venisse eliminata e quali ne sarebbero le conseguenze distributive sul reddito degli individui. In questo caso la grandezza che si utilizza come punto di riferimento è il reddito familiare disponibile equivalente, vale a dire il reddito delle famiglie al netto delle imposte, inclusi i trasferimenti pubblici monetari, e reso equivalente attraverso la scala OCSE modificata. Il reddito che risulta dall'abolizione dell'IMU viene calcolato come quel reddito che gli individui avrebbero dovuto pagare con l'introduzione dell'IMU più la quota di IMU pagata, che corrisponde al debito di imposta IMU versato da ogni contribuente. Dopo aver illustrato le conseguenze di questa manovra si passerà a chiarire, come esplicitato in precedenza, cosa accade se l'IMU venisse reintrodotta a fronte di un alleggerimento di una pressione fiscale sul mercato del lavoro (paragrafo 3.5). Si vuole quindi fornire maggiore incisività alla tassazione immobiliare rispetto a quella del lavoro con l'obiettivo di guidare il sistema verso una maggiore equità distributiva. In questo caso il reddito equivalente a cui si farà riferimento sarà dato dal gettito dovuto alla reintroduzione dell'IMU e dall'abbattimento dei contributi sociali; in quest'ultimo caso la riforma verrà svolta a parità di gettito. Infatti se reintroduciamo l'IMU rispetto allo scenario in cui non era presente, si genera un differenziale di gettito derivante dal pagamento dell'IMU; attraverso questa manovra si auspica la restituzione di questo ammontare ai lavoratori sotto forma di contributi sociali. La parità di gettito di questa *policy* potrà essere raggiunto se l'ammontare dei contributi che vengono restituiti ai lavoratori sarà pari all'ammontare del debito d'imposta derivante dalla reintroduzione dell'imposta comunale. Innanzitutto possiamo analizzare cosa accade agli indici di povertà e disuguaglianza se l'IMU viene eliminata. Nel paragrafo successivo invece si studierà cosa accade se l'imposta comunale viene reintrodotta ed i contributi sociali alleggeriti dalla tassazione allo scopo di limare il cuneo fiscale sul lavoro.

Innanzitutto possiamo analizzare l'impatto che la nuova imposta comunale sugli immobili (IMU) ha avuto sul reddito dei soggetti attraverso delle elaborazioni statistiche svolte attraverso STATA. In altre parole si presentano due scenari, uno con l'introduzione dell'IMU e l'altro che studia cosa accade se essa venisse abolita dal sistema fiscale. Nel nostro caso adottiamo l'ipotesi semplificativa che nel sistema non ci sia parità di gettito ed analizziamo l'impatto redistributivo derivante dall'abolizione dell'IMU. Ovviamente i beneficiari di questa riforma fiscale saranno solamente i proprietari a titolo definitivo e quelli con mutuo, che quindi godranno di un risparmio d'imposta derivante dal fatto che non dovranno pagare quest'imposta. Il reddito originario che viene fornito dai dati SILC è di natura individuale ma per i nostri fini è necessario renderlo familiare e pesarlo attraverso una scala di equivalenza. Verrà usata la scala OCSE modificata che attribuisce peso 1 al primo componente, 0,5 ad ogni altro componente adulto e 0,3 per ogni componente con età inferiore ai 14 anni. Inoltre nella definizione di reddito sopra riportata si tiene conto di tutti i redditi dell'individuo compresi i trasferimenti pubblici che rimpiazzano i redditi da lavoro (ad esempio pensioni di vecchiaia, anzianità o invalidità), ma senza comprendere l'assistenza sociale dello Stato. Dalla tabella si nota che il risparmio d'imposta sarà più elevato tanto più è maggiore il reddito degli individui, in quanto chi ha un reddito più elevato pagherà una quota maggiore di IMU rispetto ai quintili con un reddito inferiore e quindi il beneficio derivante dall'abolizione di questa imposta sarà più elevato. Questo riguarda in modo particolare l'ultimo quintile dove si vede un incremento del risparmio più che triplicato rispetto al primo quintile.

**Tabella 3.4.1. Distribuzione del risparmio d'imposta in base ai quintili di reddito.**

Variabile= risparmio d'imposta	Quintili di reddito				
	Quintile 1	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5
	Percentuale				
<b>Numero di osservazioni</b>	8749	9160	9760	9780	9971
<b>Media</b>	<b>4.06</b>	<b>5.29</b>	<b>7.11</b>	<b>9.12</b>	<b>14.27</b>
<b>Deviazione standard</b>	1.05	1.07	1.19	1.39	1.88
<b>Minimo</b>	0	0	0	0	0
<b>Massimo</b>	185.95	205.02	226.48	145.43	185.95

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

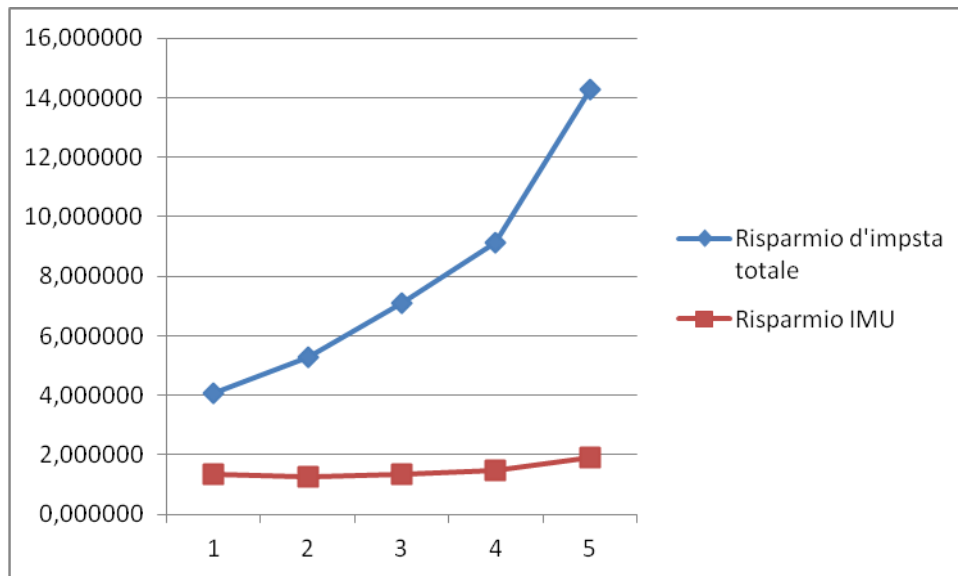
Nella seguente tabella analizzeremo come questo risparmio cambia facendo riferimento solo ai soggetti che pagano l'IMU e lo osserveremo anche graficamente. La serie azzurra individua il risparmio medio su tutti i soggetti, mentre quella rossa indica il beneficio medio che spetterebbe solo per coloro che pagano l'IMU. Ovviamente la linea che rappresenta l'andamento totale è maggiormente inclinata rispetto a quella rossa, ma in ogni caso si registra un aumento del risparmio d'imposta legato all'incremento del reddito in entrambi gli scenari.

**Tabella 3.4.2. Distribuzione del risparmio d'imposta (per i soggetti che pagano l'IMU) in base ai quintili di reddito.**

Variabile= risparmio IMU	Quintili di reddito				
	Quintile 1	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5
	Percentuale				
<b>Numero di osservazioni</b>	2838	4003	5368	6157	7513
<b>Media</b>	<b>1.33</b>	<b>1.26</b>	<b>1.35</b>	<b>1.47</b>	<b>1.90</b>
<b>Deviazione standard</b>	1.53	1.34	1.34	1.51	1.94
<b>Minimo</b>	0.18	0.22	0.04	0.11	0.02
<b>Massimo</b>	185.95	205.02	226.48	145.43	185.95

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

**Figura 3.4.3. Relazione tra risparmio d'imposta e quintili di reddito.**



Elaborazione di dati EU – SILC 2010

Come indici di disuguaglianza si prendono in considerazione il coefficiente di Gini e l'indice di Atkinson. L'indice di Gini varia da zero ad uno se la popolazione tende all'infinito dove zero indica perfetta uguaglianza ed uno totale disuguaglianza; ma nel caso in cui il campione sia delimitato come nel nostro caso, il valore dell'indice può assumere un valore massimo pari a  $(N-1)/N$  dove  $N$  è la numerosità campionaria.

Vediamo come cambiano l'Indice di Gini e quello di Atkinson se passo da uno scenario in cui i soggetti devono pagare l'IMU ad uno in cui non lo devono più pagare.

**Tabella 3.4.5. Indici di disuguaglianza “ Con IMU ”**

Gini	A(0.5)	A(1)	A(2)
0.30221	0.07944	0.16097	0.63253

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

**Tabella 3.4.6. Indici di disuguaglianza “Senza IMU ”**

<b>Gini</b>	<b>A(0.5)</b>	<b>A(1)</b>	<b>A(2)</b>
0.30263	0.08004	0.17175	1,00000

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

Dalle tabelle si può notare che l’Indice di Gini passa da 0.30221 a 0.30263 quindi possiamo affermare che la disuguaglianza aumenta se l’IMU viene eliminata dal nostro sistema fiscale. L’indice di Atkinson può essere espresso attraverso vari indici in base al valore di un parametro interpretato come coefficiente di avversione alla disuguaglianza; quando il parametro aumenta, l’indice aumenta poiché viene data una maggiore importanza alle code più basse della distribuzione (nel nostro caso ai quintili con minor reddito) quindi conferma il risultato trovato con Gini.

Gli indici di povertà invece fanno riferimento al Foster Greer and Thorbecke 0,1 e 2 che viene considerato uno degli indici di povertà più importanti grazie al fatto di essere scomponibile, inoltre può essere interpretato come la media ponderata dei *poverty gap* individuali. Per calcolare questo indice si è fatto riferimento alla linea di povertà basata sull’OECD vale a dire il 60% della media del reddito familiare equivalente pesato.

**Tabella 3.4.7. Indici di povertà relativi ai due scenari**

<b>Scenario con IMU</b>			<b>Scenario senza IMU</b>		
a=0	a=1	a=2	a=0	a=1	a=2
0.17421	0.05727	0.03264	0.17645	0.05784	0.03289

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

In base a quest’indice se a cresce (a=0, a=1, a=2) si tende a dare maggiore importanza al reddito dei soggetti più poveri, ed è quindi interpretabile come un indicatore del grado di avversione alla povertà. Se a andasse all’infinito, la misura individuale di povertà sarebbe maggiore di zero solo per il soggetto più povero, e quindi l’indice di povertà diminuisce solo se aumenta il reddito della persona che sta peggio. L’Indice FGT (0)

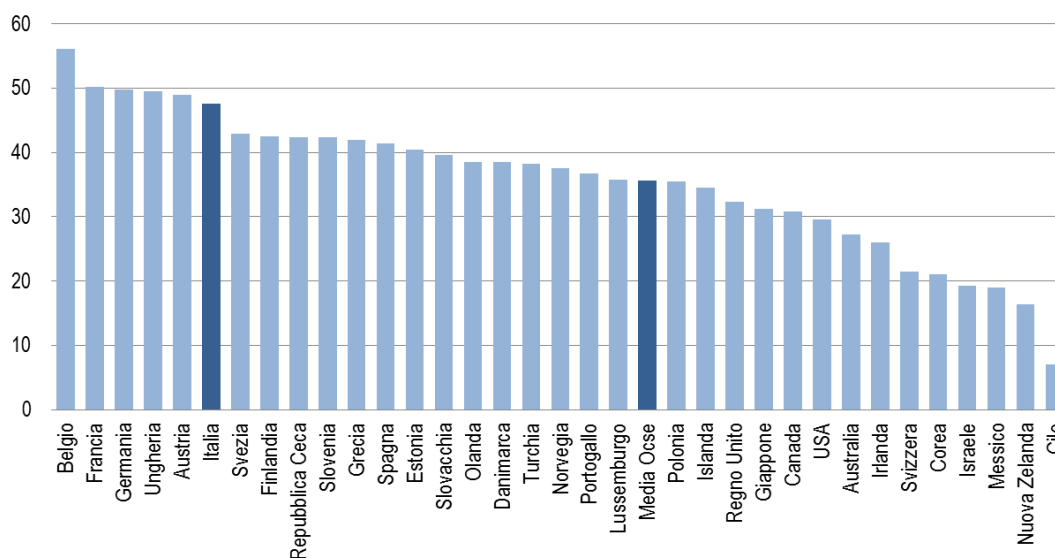
misura la proporzione di poveri in base ad il numero di componenti, FGT (1) il *poverty gap* normalizzato medio ed FGT (2) quello medio al quadrato. In questo caso si osserva un aumento degli indici di povertà che denota un incremento della diseguaglianza passando da uno scenario con l'IMU ad uno in cui non è presente.

Nel nostro sistema fiscale il ruolo principe di imposta progressiva è rappresentato dall'IRPEF che però negli ultimi anni ha visto ridurre il suo grado di progressività. Infatti nel momento della sua nascita la sua base imponibile comprendeva sia i redditi mobiliari che immobiliari e la sua aliquota massima era il 72%; poi nel corso degli anni 2000 vennero tolti dall'imposizione sia la rendita imputata che i redditi immobiliari derivanti da affitti e la sua aliquota massima arrivò ad essere il 43%. Essa sembrerebbe perdere così il suo ruolo di imposta generale, diventando sempre più un imposta speciale che va a colpire principalmente redditi da lavoro o da pensione e con aliquote sempre più basse. La progressività nel nostro ordinamento ha un ruolo fondamentale perché permette una maggiore equità per quanto riguarda la redistribuzione delle risorse e quindi anche un potenziamento dei servizi che lo Stato è in grado di offrire al cittadino. Misure di politica economica volte ad esempio ad aumentare le aliquote IRPEF o ad ampliare la base imponibile risulterebbero impopolari, in quanto andrebbero a risentirne gli unici soggetti sottoposti alla sua tassazione ovvero coloro che posseggono redditi da lavoro o da pensione. Il contributo che viene dato sotto questo aspetto dall'IMU è molto importante ai fini distributivi. La sua eliminazione infatti provocherebbe una riduzione d'imposta soprattutto per quei soggetti che detengono redditi elevati, in quanto essi hanno dei valori catastali maggiori ed una più elevata probabilità di essere proprietari rispetto a coloro che sono in affitto e che hanno un reddito inferiore. Tale comportamento farebbe in modo di avvantaggiare ancora di più i soggetti ricchi rispetto a coloro che non hanno disponibilità economiche elevate e genererebbe una meno equa ripartizione delle risorse fra gli individui. I risultati trovati attraverso quest'elaborazione sono in linea con quelli ottenuti nel capitolo precedente e con l'analisi distributiva svolta da Carlo Fiorio (2013).

### 3.5 Una proposta di riforma fiscale

La situazione italiana ad oggi sembra si stia muovendo verso l'abolizione della nuova imposta patrimoniale. Questo porterà ad un vantaggio per i quinti di reddito più elevati, e come spiegato prima, genererà determinati svantaggi in termini distributivi. Partendo da questo scenario si può pensare ad una proposta di riforma che miri invece da un lato a reintrodurre l'IMU, e dall'altro a cercare di alleggerire il cuneo fiscale sul lavoro, che è uno dei problemi di maggior rilievo nella politica fiscale italiana. Esso consiste nella differenza tra il costo del lavoro ed il reddito effettivamente percepito dal lavoratore vale a dire la differenza tra quanto viene pagato dal datore di lavoro e quanto viene incassato effettivamente dal lavoratore, il restante importo verrà versato poi al fisco o agli enti previdenziali e pensionistici. L'ampiezza del cuneo è data dalla somma delle trattenute al lavoratore e degli oneri sociali a carico dell'azienda. Da un'analisi condotta dall'OECD possiamo vedere l'andamento del cuneo fiscale nel 2012 per alcuni Paesi; le componenti del costo del lavoro che vengono prese in considerazione sono la retribuzione netta ed i contributi sociali sia dalla parte del lavoratore che del datore di lavoro. Come unità di riferimento si utilizza un individuo singolo e senza figli il cui salario si può equiparare a quello di un lavoratore medio, includendo dove presenti gli oneri sociali.

**Figura 3.5.1. Il cuneo fiscale nei Paesi OCSE, anno 2012.**



Fonte: OECD Economic Outlook Volume 2012.

Dal grafico possiamo vedere che per quanto riguarda il caso italiano il cuneo fiscale raggiunge una percentuale del 47,6% nel 2012 contro la media dei Paesi OECD che si aggira intorno al 35,6%; nella classifica si trova al sesto posto su 34 Paesi. La situazione italiana peggiora ulteriormente quando si prende in esame una coppia monoreddito con due figli: in questo caso l'Italia è infatti quarta, con un cuneo fiscale pari al 38,3% da confrontare con il 26,1% medio dei Paesi Ocse. Il calo è di un punto tra 2000 e 2012 (-1,6% la media Ocse) e c'è un aumento dell'1,4% tra 2009 e 2012 (+1,1% nell'Ocse). La riduzione della forbice tra salario lordo e salario netto nell'economia permetterebbe ai lavoratori di incrementare il loro salario, agendo in rialzo anche sui consumi; ed i datori vedrebbero una riduzione del costo del lavoro, migliorando la competitività dell'impresa e stimolando l'occupazione.

La nostra riforma trova nell'abolizione dell'IMU il suo punto di partenza. Infatti come spiegato precedentemente se essa venisse reintrodotta si genererebbe un differenziale di gettito derivante dal pagamento dell'imposta che in precedenza non veniva pagata, e che verrà restituita ai lavoratori sotto forma di (minori) contributi sociali. Questo sarebbe un modo per alleggerire la pressione fiscale sul lavoro a scapito di quella sul patrimonio immobiliare, con l'obiettivo di ridurre il cuneo fiscale relativo al lavoro dipendente, mantenendo invariato il gettito. Il nostro obiettivo è quello di alleggerire i contributi sociali relativi al lavoro dipendente; attraverso questa manovra si crea una sorta di beneficio per i soggetti che pagano minori contributi sociali. Nelle due tabelle seguenti si misura la riduzione dei contributi sociali media per ogni quintile di reddito. Per semplicità l'ammontare dei minori contributi versati verrà chiamata "sconto". Illustreremo anche in questo secondo caso gli effetti distributivi ovvero su povertà e diseguaglianza.



**Tabella 3.5.2. Distribuzione dello sconto per i diversi quintili di reddito**

<b>Variabile=sconto</b>	<b>Quintili di reddito</b>				
	Quintile 1	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5
	Percentuale				
<b>Numero di osservazioni</b>	8749	9160	9760	9780	9971
<b>Media</b>	<b>0,67</b>	<b>1,45</b>	<b>2,58</b>	<b>4,56</b>	<b>8,10</b>
<b>Deviazione standard</b>	1.89	3.17	4.68	6.36	11.48
<b>Minimo</b>	0	0	0	0	0
<b>Massimo</b>	2.33	2.76	5.85	3.96	12.15

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

**Tabella 3.5.3. Distribuzione dello sconto (solo se è maggiore di 0) per i diversi quintili di reddito**

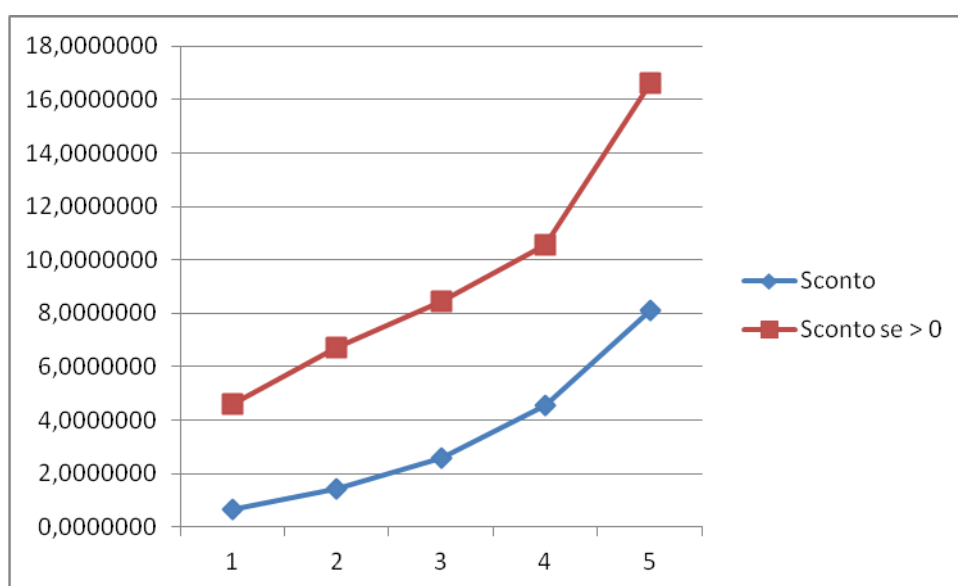
<b>Variabile=sconto&gt;0</b>	<b>Quintili di reddito</b>				
	Quintile 1	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5
	Percentuale				
<b>Numero di osservazioni</b>	1273	1932	2910	4055	4651
<b>Media</b>	<b>4,61</b>	<b>6,73</b>	<b>8,43</b>	<b>10,55</b>	<b>16,61</b>
<b>Deviazione standard</b>	2.55	3.33	4.72	5.53	11.35
<b>Minimo</b>	0.12	0.14	0.10	0.09	0.13
<b>Massimo</b>	2.37	2.77	5.85	3.96	12.15

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

Dalle tabelle possiamo notare che la restituzione dei contributi sociali versati ha un andamento crescente rispetto al reddito. Infatti più aumenta la quota di reddito e più cresce l'ammontare di denaro restituito, questo perché chi possiede una maggior disponibilità economica dovrà versare maggiori contributi e di conseguenza avrà un ritorno maggiore. Inoltre possiamo affermare che il quinto quintile la cui media dello

sconto è 8,09% è di molto superiore a quella del primo quintile (0,67%). Se invece guardiamo solo quando questa variabile è maggiore di zero, allora tale tendenza viene ancora una volta confermata. Infatti passando dal primo al quinto quintile vediamo un incremento della quota maggiore del 4% passando da 4,60 a 16,61. Le nostre conclusioni sono confermate dal seguente grafico in cui la serie uno mostra l'ammontare di contributi restituiti, mentre quella rossa fa riferimento solo a quelli strettamente positivi.

**Figura 3.5.4. Andamento dei contributi in base ai quintili di reddito.**



Elaborazione di dati EU – SILC 2010

Anche nello scenario precedente in cui si eliminava l'IMU i soggetti avevano un vantaggio derivante dal fatto che non dovevano più pagare quest'imposta e quindi il beneficio è generato dal debito d'imposta non pagato. Osserviamo nei due differenti scenari come cambiano gli indici di disuguaglianza e povertà. Nel primo caso l'IMU viene abolito, nel secondo caso esso viene reintrodotta alleggerendo la pressione sul lavoro.

**Tabella 3.5.5. Indici di disuguaglianza e povertà nei due scenari considerati.**

<b>Scenario senza IMU</b>			
Gini	A(0.5)	A(1)	A(2)
0.30263	0.08004	0.17175	1

<b>Scenario senza IMU</b>		
a=0	a=1	a=2
0.17645	0.05784	0.03289

<b>Scenario con IMU e abbattimento contributi</b>			
Gini	A(0.5)	A(1)	A(2)
0.30245	0.07952	0.16112	0.63258

<b>Scenario con IMU e abbattimento contributi</b>		
a=0	a=1	a=2
0.17414	0.05732	0.03266

Elaborazione di dati EU – SILC 2010

Le prime due tabelle comparate verticalmente mostrano che sia l'Indice di Gini che quello di Atkinson diminuiscono e quindi la disuguaglianza si riduce nel secondo scenario. Quando si introduce la restituzione dei contributi sociali si nota che gli indici di disuguaglianza diminuiscono in modo più marcato e lo stesso si può dire per gli indici di povertà rispetto al caso precedente dove si analizzavano quest'indici nel passaggio derivante da "IMU ON" ed "IMU OFF". Questo dimostra che i soggetti che traggono un vantaggio dall'abolizione dell'IMU sono coloro che hanno redditi più elevati rispetto ad esempio ai soggetti che sono in affitto e questo creerebbe quindi uno svantaggio in termini distributivi. Infatti se la nuova imposta venisse abolita senza una contropartita non farebbe altro che avvantaggiare i soggetti con una maggiore capacità contributiva e quindi di reddito, a scapito dei soggetti che non hanno la proprietà di un'abitazione e che quindi risulterebbero ancora più "poveri" in termini distributivi. Attraverso la nostra riforma invece, si tasserebbero i soggetti che avrebbero un beneficio derivante dall'abolizione dell'IMU, e questo verrebbe controbilanciato attraverso una manovra sul mercato del lavoro che andrebbe ad alleggerire il cuneo fiscale. I maggiori effetti distributivi di tale proposta si possono notare dagli indici di povertà e disuguaglianza che si riducono in maniera più marcata in quest'ultimo scenario.

## Conclusioni

Attraverso questo lavoro si è cercato di illustrare alcuni aspetti riguardanti il trattamento fiscale della proprietà immobiliare, a partire da quello riservato alla rendita imputata in sede di tassazione dei redditi personali. Questa particolare fonte di reddito non monetario costituisce infatti una componente rilevante delle risorse disponibili ai soggetti proprietari dell'abitazione di residenza. Diverse analisi hanno infatti evidenziato come tenere conto di questo reddito non monetario assuma rilevanza a livello distributivo, richiamando dunque l'attenzione sulle scelte di politica fiscale effettuate in questo senso. La proprietà dell'abitazione di residenza genera infatti un beneficio di cui gli affittuari non godono, dovendo pagare periodicamente un canone di locazione, e che si traduce in una maggiore capacità di consumo dei proprietari, a parità di reddito monetario percepito. Nonostante a livello teorico sia riconosciuto come questa rendita figurativa rientri nel "reddito entrata" a cui ci si ispira nella definizione della base imponibile per la tassazione personale sui redditi, nella maggior parte delle economie occidentali il sistema fiscale agevola la proprietà immobiliare esentandola da tassazione, senza riconoscere un corrispondente sgravio fiscale agli affittuari. Solo se la rendita imputata rientrasse nella base imponibile IRPEF, i proprietari sarebbero posti sullo stesso piano degli affittuari. Alternativamente, se invece si decide di non tassarla, come avviene nel caso italiano, per realizzare il principio di equità orizzontale, si dovrebbe riconoscere la piena deducibilità delle spese per affitto sostenute dagli affittuari per l'abitazione di residenza.

La proprietà immobiliare può essere sottoposta a tassazione anche da un punto di vista patrimoniale, come è avvenuto in Italia con ICI e IMU. Un punto centrale dell'attuale dibattito sulla politica fiscale riguarda proprio gli effetti distributivi dell'IMU, e l'opportunità di abolire questa forma impositiva sull'abitazione di residenza. L'IMU presenta effetti distributivi favorevoli (in termini ad esempio di minore disuguaglianza) e questo costituisce un punto a vantaggio del suo mantenimento. Inoltre, si tratta di un'imposta difficilmente eludibile in quanto risulta alquanto difficile "nascondere" una casa al Fisco. L'imposizione patrimoniale sulla prima casa appare però senza dubbio una misura impopolare, a motivo della vasta diffusione della proprietà della prima casa

nel nostro paese, e della diffusa visione secondo cui tutti i cittadini avrebbero diritto alla casa come bene primario e quindi non sarebbe giusto sottoporla a tassazione. D'altro canto, diverse analisi effettuate hanno evidenziato come abolire l'IMU sulla prima casa significhi offrire una riduzione d'imposta maggiore per coloro che godono di redditi più elevati, a scapito ancora una volta dell'equità distributiva. La manovra che è stata proposta nella terza parte di questo lavoro, ispirata al più recente dibattito di *policy*, offre un utile termine di paragone e un punto di partenza per riflettere su possibili e più eque distribuzioni alternative del carico fiscale nel nostro paese. Infatti i dati sul mercato del lavoro in questi ultimi mesi non sono stati molto incoraggianti, anzi si è assistito ad un incremento del tasso di disoccupazione, fonte di disagio per le famiglie e segnale di difficoltà per le imprese nonché di stallo dell'economia reale. Alleggerendo la pressione fiscale sul lavoro ed incrementando quella immobiliare attraverso l'IMU, si potrebbe stimolare l'occupazione migliorando al tempo stesso l'equità distributiva. E' auspicabile dunque che la prossima Legge di Stabilità, con cui l'esecutivo dovrà decidere, tra le altre cose, anche su un'eventuale sospensione o abolizione dell'IMU, e su provvedimenti volti a ridurre il cuneo fiscale sul lavoro, adotti questo indirizzo.

## Bibliografia

Aglietta P., Annessanti R., Bonato D., Merlini F., Montecchio C., Pegorin L., Sirocchi C. ed S., *“Tutto immobili”*, Gruppo 24 ore, Edizione 2011.

André C., Garcia C., *“Housing price and investment Dynamics in Finland”*, working paper n. 962, 23 Maggio 2012.

Baldini M., Toso S., *“Disuguaglianza, povertà e politiche pubbliche”*, Il Mulino, 2009.

Baldini M., *“L’Irpef e la casa”*, CAPP 2008.

Berkovec J., Fullerton, D., *“A general equilibrium model of housing taxes and portfolio choice”*. Journal of Political Economy 100, pag. 390–429, 1992.

Betti G., *“Analisi statistica del reddito e delle condizioni di vita”*, Università di Siena, 2013.

Bosi P., Guerra M. C. , *“I tributi nell’economia italiana”*, Il Mulino, 2011.

Bree J. Lang,, *“Location incentives in the low-income housing tax credit: are qualified census tracts necessary?”* Department of Economics, Xavier University, Cincinnati, OH 45207, USA, 2011.

Circolare ministeriale numero 150/E del 7 luglio 1999 in materia di *“Agevolazioni fiscali della disciplina delle locazioni e del rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo”*.

Canberra Group - Expert Group on Household Income Statistics, *“Final Report and recommendations”*, Ottawa, 2001.

D’Ambrosio A., Gigliarano C., *“The distributional impact of imputed rent in Italy”*, Working paper 028412 , Febbraio 2007.

Decreto legge numero 16 del 1993 in materia di “*Norme sull’ICI, imposta comunale ed immobili*”.

Decreto legge numero 557 del 1993 e successive modifiche in materia di “*Censimenti dei fabbricati rurali, istituzione del catasto fabbricati, requisiti della ruralità*”.

Decreto legislativo numero 504 del 1992 in materia di “*Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell’articolo 4 della legge 23 ottobre 1992 numero 421*”.

Decreto Monti numero 201 del 2011 in materia di “*Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità ed il consolidamento dei conti pubblici*”.

Delibera CIPE numero 87 del 13 novembre 2003 in materia di “*Aggiornamento dell’elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa*”.

Donatiello G., “*La metodologia di stima di redditi lordi nell’indagine Eu-Silc*”, Istituto nazionale di statistica, 2011.

Frick and Grabka, “*Imputed rent and income inequality: a decomposition analysis for Great Britain, West Germany and the US, review of income and wealth*”, pag. 513 – 536, 2003.

Frick and Grabka 2007, “*Assessing the distributional impact of imputed rent and no cash employee income in micro data. Case study based on EU-SILC 2004 and SOEP 2002*”, 2007.

Frick J., Grabka M., Smeeding T., Tsakloglou P., “*Distributional effects of imputed rents in seven European countries*”, AIM-AP Project 1 – Comparative Report, 2008.

Frick and Grabka, “*Distributional effects of imputed rents in five European countries*”, Journal of Housing Economics 19(3), 167 – 169, 2010.

Friedman M., “*The role of monetary policy*”, The American Economic Review, Vol. 58, No. 1., pp. 1-17, Marzo 1968.

Gervais, M., 2002., “*Housing taxation and capital accumulation*”. Journal of Monetary Economics 49, 1461–1489, 2002.

Glaeser L. E., Sacerdote B., *“The social consequences of housing”*, Working paper numero 8034, Dicembre 2000.

Glaeser L. E., Shapiro M. Jesse, *“The benefits of the home mortgage interest deduction”*, Working paper numero 9284, Ottobre 2002.

Gli immobili in Italia, *“Flussi reddituali e ricchezza immobiliare in Italia: la distribuzione e la concentrazione del patrimonio ed uso abitativo”*, capitolo 2, 2011.

Gli immobili in Italia, *“Flussi immobiliari e canoni di locazione”*, capitolo 5, 2011.

Gli immobili in Italia, *“La tassazione in Italia e nei principali Paesi Europei: un confronto internazionale”*, capitolo 5, 2012.

Gradín C., Cantó O., Del Río C. *“Inequality, poverty and mobility: choosing income or consumption as welfare indicators”*, Investigaciones económicas, vol. XXXII (2), 169-200, 2008.

Green K. R., White J. M., *“Measuring the benefits of home owning effects on children”*, Department of Wisconsin and University of Michigan, 26 Gennaio 1994.

Harding J., Miceli T., e C.F. Sirmans, *“Do owners take better of their housing than renters?”*, pp.663-81, 2000.

Yates J., *“Imputed Rent and Income Distribution”*, review of income and wealth, vol. 40(1), pp. 43-67, 1994.

Legge del 9 dicembre 1998 numero 431 in materia di *“Locazioni di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo”*.

Legge di Stabilità del 9 ottobre 2012 in materia di *“Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato ”*.

Lupi R., *“Squilibri nella tassazione degli immobili e prospettive di riforma”*, Pubblicazioni Ce, Settembre 2009.



Matsaganis, Flevotomou, *“The impact of mortgage interest tax relief in the Netherlands, Sweden, Finland, Italy and Greece”*, EUROMOD working paper 2/07, Febbraio 2007.

Pellegrino S., Piacenza M., Turati G., *“Assessing the distributional effects of housing taxation in Italy: from the actual tax code to imputed rent”*, Cesifo working paper n. 3388, Febbraio 2011.

Pellegrino S., Piacenza M., Turati G., *“Developing a static microsimulation model for the analysis of housing taxation in Italy”*, International Journal of microsimulation, 4(2) 73-85, 2011.

Raitano M., *“L’impatto delle spese per l’abitazione di residenza sulla distribuzione dei redditi familiari in Italia”*, Sapienza Università di Roma, 2008.

Risoluzione del ministero delle finanze del 11 febbraio 2000, N.13/E in materia di *“Deduzioni sull’abitazione principale.”*

Rossi H.P., Weber E., *“The social benefits of homeownership: empirical evidence from national surveys”*, Social and Demographic Institute University of Massachusetts at Amherst, 1996.

Sauli H., Törmälehto V.M., *“The distributional impact of imputed rent”*, in Marlier E., Atkinson A.B. (a cura di), *“Income and living conditions in Europe”*, Eurostat, 2010.

Simons H.C., *“Personal Income Taxation”*, Chicago University Press, 1938

Smeeding T., Weinberg D., *“Toward a uniform definition of household income, review of income and wealth”*, vol. 47(1), pp. 1-2, 2001.

Smeeding, T. M., Saunders, P., Jenkins, S. et al., *“Poverty, inequality and family living standards across Seven Nations, the effect of noncash subsidies for health, education and housing, review of Income and Wealth”* Series 39, Number 3. Settembre 1993.

Testo Unico del 22/12/1986 n. 917 Art. 36 in materia di “*Redditi dei fabbricati*”.

Trovato S., “*Imu e Ici - Guida alla nuova tassazione immobiliare*”, Gruppo 24 ore 2012.

Verbist G., Vanhille J., “*Simulating rent subsidies for household in Flanders. A distribution analysis*”, Flemosi discussion paper DP15, Luglio 2012.

Wolff E., Zacharias A., “*Household wealth and the measurement of economic well-being in the United States*”, Journal of Economic Inequality, vol. 7, pp.83-115, 2009.

## Sitografia

Economy 2050, “*La tassazione sul patrimonio in Italia ed in Europa*”, 04 gennaio 2013.

Gruppo Mutui on line, “*Gli aspetti fiscali del mutuo*”, <http://www.mutuionline.it>, 2013.

Media Company Teleborsa, “*Tasse, l'Italia è nella top list europea per pressione fiscale*”, <http://www.teleborsa.it>, 29 Aprile 2013.

Oswald A., Green K. Richard: “*Should home ownership be discouraged*”, <http://www.economist.com/debate>, Settembre - Ottobre 2012.

Pandolfi A., “*Analogie e differenze IMU con l'ICP*”, [www.studiopandolfi.org](http://www.studiopandolfi.org), 2012.

Pellegrino S., Baldini M., “*La redistribuzione dell'IMU*”, <http://www.lavoce.info>, 17 maggio 2013.

Violetti L., “*IMU, abolizione prima casa scelta regressiva che non migliora equità del sistema*”, [www.fiscoequo.it](http://www.fiscoequo.it), 2013.

*Desidero ricordare tutti coloro che mi hanno aiutato nella stesura della tesi con suggerimenti, critiche ed osservazioni: a loro va la mia gratitudine, anche se a me spetta la responsabilità per ogni errore contenuto in questa tesi.*

*Ringrazio anzitutto la professoressa Zantomio Francesca, Relatore, che grazie alla sua pazienza e competenza mi ha guidato nella stesura di questo lavoro.*

*Proseguo con il personale degli archivi e della biblioteca dell'Area Economica che hanno saputo ascoltare ed interpretare le mie esigenze, facilitando le mie ricerche.*

*Un ringraziamento particolare va ai colleghi ed agli amici che mi hanno incoraggiato o che hanno speso parte del proprio tempo per leggere e discutere con me le bozze del lavoro.*

*Vorrei infine ringraziare le persone a me più care: i miei amici Simona, Federica, Therese, Fiammetta, Martina, Alice e Marco ed i colleghi universitari.*

*Un ringraziamento speciale va ai miei genitori Pietro e Gisella, a cui questo lavoro è dedicato.*