

# ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

## POLITICA DELLA CASA RISPOSTE AD UN PROBLEMA SOCIALE

*Conferenza stampa*

Roma, 29 settembre 2004

## *Indice*

<b><i>LO SCENARIO DEL MERCATO DELL’AFFITTO IN ITALIA.....</i></b>	<b><i>Pag. 2</i></b>
<b><i>LE PROPOSTE DELL’ANCE.....</i></b>	<b><i>11</i></b>
<i>1 – Programmi per alloggi in affitto di edilizia sociale.....</i>	<i>12</i>
<i>2 – Programmi misti per alloggi in affitto di iniziativa pubblico-privata.....</i>	<i>13</i>
<i>3 - Tassazione separata dei redditi da locazione delle persone fisiche.....</i>	<i>23</i>

## **LO SCENARIO DEL MERCATO DELL’AFFITTO IN ITALIA**

L'Ance, nell'ultimo anno, ha avviato una riflessione, richiamando l'attenzione del mondo della politica, della cultura e dell'impresa, sull'affermarsi di una nuova questione urbana, che deve acquistare centralità pari se non superiore a quella della modernizzazione infrastrutturale del nostro Paese.

Lo spirito è quello di provare a sovrapporre alla tendenziale evoluzione della città nuovi principi ispiratori delle politiche urbane, per mantenere vitale il tessuto metropolitano e per dare risposte alle diverse esigenze che sono venute manifestandosi.

Esigenza di sostenere le nostre città nella competizione europea, esigenze di migliore qualità della vita, di giustizia sociale, di rispetto per l'ambiente.

### ***Le tensioni del mercato immobiliare impongono una nuova politica della casa***

La questione abitativa rappresenta in questo momento un problema sociale ed economico che deve trovare soluzioni coerenti ed efficaci.

In questi anni il basso costo dei mutui, il buon rendimento degli investimenti in immobili e la diminuzione degli investimenti finanziari hanno sostenuto la domanda immobiliare.

La ripresa dell'interesse per il bene casa ha determinato alcune tensioni, evidenziando una rigidità del mercato immobiliare nell'incontro tra domanda ed offerta, tensioni che si sono soprattutto manifestate in un aumento dei prezzi delle abitazioni, sia per le compravendite sia per gli affitti.

Ad una domanda di beni immobili crescente, a fronte di un'offerta rigida, la risposta del mercato è stata un rialzo dei prezzi e dei canoni di locazione tale da scoraggiare o impedire l'accesso al mercato della prima casa. Il rischio è quello di vedere ampliato il disagio di alcune fasce sociali, mancando in Italia un'offerta di residenze in locazione adeguata, per costi e tipologie, alle nuove esigenze di mobilità, flessibilità e protezione sociale.

### ***Il mercato delle case in affitto in Italia si sta riducendo***

L'offerta di abitazioni in affitto in Italia si sta progressivamente riducendo. Dal 1997 al 2002 il numero di famiglie che vive in alloggi in affitto è diminuito di circa 500.000 unità.

Nel 1981 il 35,2% delle famiglie viveva in abitazioni in affitto, nel 1991 la percentuale è scesa al 25,4% e nel 2002 è pari al 18,7%.

#### **FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA - %**

<b>Titolo di godimento</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>1997</b>	<b>2002</b>
Affitto e subaffitto	35,2	25,4	22,0	18,7
Proprietà, usufrutto, riscatto	59,2	67,9	71,3	75,2
Uso gratuito	5,6	6,7	6,7	6,1
<b>TOTALE</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

*Stime Ance su dati Istat: per gli anni 1981 e 1991 elaborazione su dati censuari; per gli anni 1997 e 2002 il numero delle famiglie è stato stimato utilizzando il tasso medio di crescita rilevato nel confronto intercensuario 1991-2001 mentre la distribuzione % per titolo di godimento è stata desunta dalle indagini sui consumi delle famiglie 1997 e 2002.*

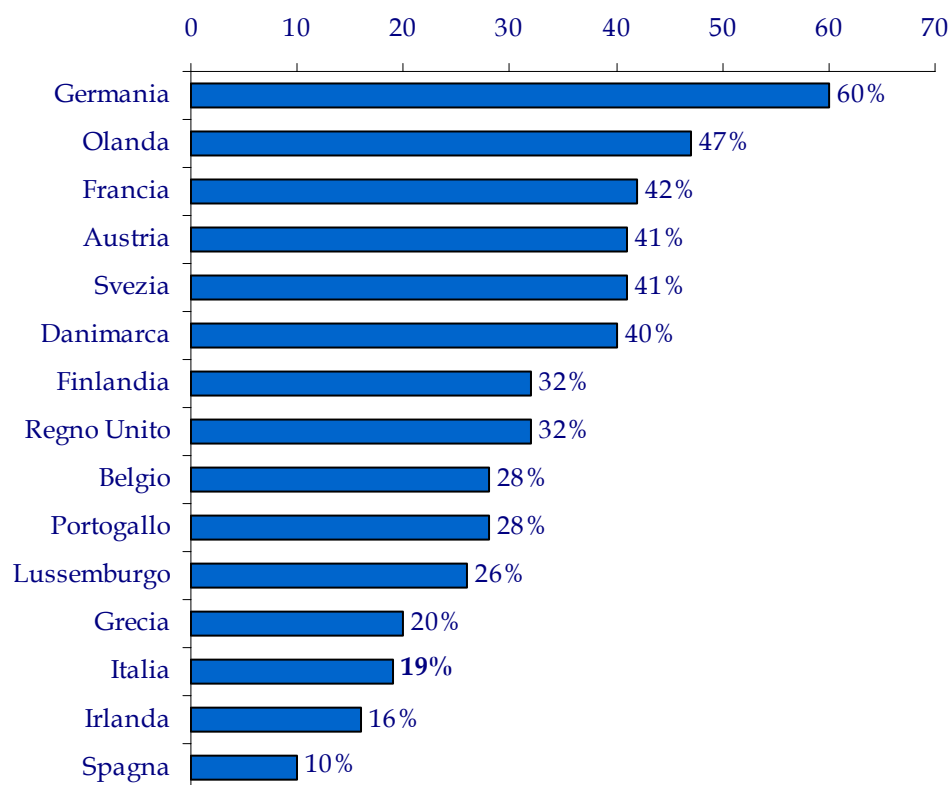
## FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA - NUMERO

Titolo di godimento	1981	1991	1997	2002
Affitto e subaffitto	6.510.843	5.047.267	4.620.000	4.114.000
Proprietà, usufrutto, riscatto	10.968.571	13.509.787	14.973.000	16.544.000
Uso gratuito	1.037.289	1.328.008	1.407.000	1.342.000
<b>TOTALE</b>	<b>18.516.703</b>	<b>19.885.062</b>	<b>21.000.000</b>	<b>22.000.000</b>

*Stime Ance su dati Istat: per gli anni 1981 e 1991 elaborazione su dati censuari; per gli anni 1997 e 2002 il numero delle famiglie è stato stimato utilizzando il tasso medio di crescita rilevato nel confronto intercensuario 1991-2001 mentre la distribuzione % per titolo di godimento è stata desunta dalle indagini sui consumi delle famiglie 1997 e 2002.*

La quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia è nettamente inferiore rispetto a quello degli altri paesi europei (Germania 60%, Olanda 47%, Francia 42%, Austria 41%). L'Italia si colloca nella fascia più bassa della classifica insieme all'Irlanda (16%) e alla Spagna (10%).

## ALLOGGI IN AFFITTO SUL TOTALE DELLE ABITAZIONI (%) - 2000



*Elaborazione Ance su dati Banca Centrale Europea*

### ***Le tendenze del mercato delle locazioni e la necessità di aumentare l'offerta di case in affitto***

Attualmente le abitazioni in affitto in Italia sono poco più di 4 milioni su un totale di abitazioni occupate pari a 21.654.000; a tale dato, già esiguo, vanno correlati gli effetti delle dismissioni del patrimonio pubblico e assicurativo che lasciano prevedere, in assenza di interventi specifici, volti all'aumento dello stock abitativo in locazione, un ulteriore restringimento del settore delle locazioni residenziali.

Ciò, evidentemente, aggraverà le tensioni nel mercato delle locazioni provocando, specialmente nelle aree urbane, fenomeni di aperto malcontento sociale.

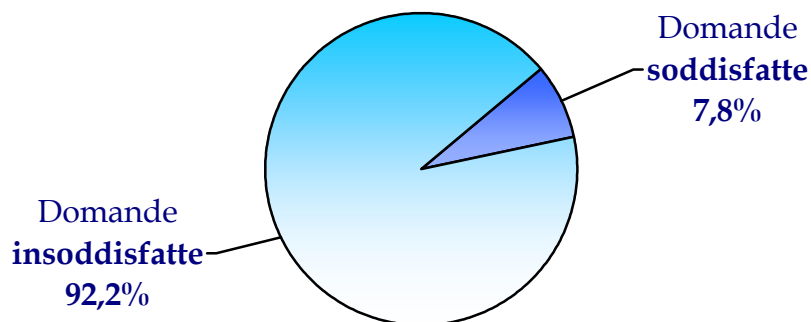
E', quindi, necessario aumentare l'offerta di case in affitto per dare una risposta alle nuove esigenze di una società in trasformazione.

### ***La domanda insoddisfatta di edilizia sociale***

Se si guarda all'offerta di abitazioni sociali, questo dato rafforza le differenze tra i diversi sistemi abitativi nazionali, in quanto i paesi con un mercato dell'affitto poco sviluppato presentano anche basse quote di offerta sociale. Secondo dati Federcasa in Italia si contano 5 abitazioni sociali in locazione per 100 nuclei familiari, contro una media europea di 16, con punte di 36 nei Paesi Bassi, di 26 in Gran Bretagna e di 23 in Austria e Svezia.

Le assegnazioni di alloggi sociali in Italia rappresentano appena l'8% delle domande di assegnazione di alloggi. L'offerta di edilizia residenziale pubblica riesce, quindi, a soddisfare meno di un decimo della domanda.

**DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI  
SOCIALI**  
*Composizione %*



*Elaborazione Ance su dati Anci - Cresme, 2002*

## ***La modesta quota di abitazioni in affitto si riflette negativamente sulla mobilità abitativa***

La scarsa quantità di abitazioni in affitto produce effetti negativi anche sul mercato del lavoro, condizionando negativamente la mobilità abitativa. Da uno studio della Banca Centrale Europea si rileva che la mobilità abitativa per motivi di lavoro in Italia, risulta all'incirca un quarto di quella rilevata in Europa (0,2% rispetto a 0,8%).

### **TASSI % DI MOBILITA' ABITATIVA PER MOTIVI DI LAVORO FRA IL 1995 E IL 1997 IN CINQUE PAESI EUROPEI**

<b>Titolo di godimento dell'alloggio</b>	<b>Germania</b>	<b>Spagna</b>	<b>Francia</b>	<b>Italia</b>	<b>Regno Unito</b>	<b>Gli altri paesi</b>
Proprietà	0,3	0,1	0,2	0,1	1,6	0,4
Affitto da privati	4,1	3,0	2,1	1,1	3,1	2,6
Affitto sociale	2,8	1,8	1,1	0,5	1,1	1,2
<b>TOTALE</b>	<b>2,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>	<b>1,6</b>	<b>0,8</b>

*Elaborazione Ance su dati Banca Centrale Europea*

## ***Le difficoltà abitative delle famiglie a basso e medio reddito***

Circa il 25% delle famiglie in affitto possiede redditi inferiori ai 10.000 euro e sopporta un affitto che, se pur modesto (mediamente 2.192 euro l'anno), assorbe il 33,4% del loro reddito.

Il 40% delle famiglie in affitto ha un reddito annuo compreso tra 10.000 e 20.000 euro. Per queste famiglie l'incidenza del canone sul reddito è pari al 24,9%.



**SITUAZIONE ABITATIVA DELLE FAMIGLIE IN AFFITTO – 2002 -**

<b>Classi di reddito familiare netto (euro)</b>	n. famiglie in affitto	affitto medio	reddito medio familiare <sup>(*)</sup>	Incidenza % affitto/reddito
		<i>(valori in euro)</i>		
- fino a 10.000	1.003.424	2.192	6.563	33,4
- da 10.000 a 20.000	1.642.950	3.613	14.510	24,9
- da 20.000 a 30.000	792.084	3.905	24.105	16,2
- da 30.000 a 40.000	423.231	4.223	34.056	12,4
- oltre 40.000	252.311	5.641	59.379	9,5
<b>TOTALE</b>	<b>4.114.000</b>	<b>3.511</b>	<b>19.182</b>	<b>18,3</b>

<sup>(\*)</sup> Al netto di imposte e contributi

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia, Istat, Nomisma

Il confronto tra la capacità di reddito delle famiglie e l'offerta del mercato immobiliare (prezzi e canoni medi) mette in evidenza la difficoltà di affrontare il problema del miglioramento della condizione abitativa da parte delle famiglie meno abbienti.

Se queste famiglie volessero o dovessero affrontare il problema del cambiamento di alloggio, l'incidenza dell'affitto sul reddito passerebbe, per la famiglie con reddito inferiore a 10.000 euro, dall'attuale 33,4% al 148% secondo il mercato locativo delle grandi aree urbane e al 107,8% delle città intermedie.

Per le famiglie con reddito compreso tra i 10.000 e i 20.000 euro, l'incidenza dell'affitto sul reddito si porterebbe nei due casi presi in esame dal 24,9% al 66,9% e al 48,8%.

**INCIDENZA DELL'AFFITTO SUL REDDITO FAMILIARE – 2002 -**

<b>Classi di reddito familiare netto (euro)</b>	<b>Incidenza % affitto/reddito</b>		
	Attuale	Libero mercato	
grandi città		città intermedie	
- fino a 10.000	33,4	148,0	107,8
- da 10.000 a 20.000	24,9	66,9	48,8
- da 20.000 a 30.000	16,2	40,3	29,4
- da 30.000 a 40.000	12,4	28,5	20,8
- oltre 40.000	9,5	16,4	11,9
<b>TOTALE</b>	<b>18,3</b>	<b>50,6</b>	<b>36,9</b>

*Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia, Istat, Nomisma*

***I mutamenti demografici determinano un aumento della domanda di case in affitto***

Particolare attenzione deve porsi ai mutamenti demografici che riguardano gli abitanti delle nostre città, come la crescente presenza di nuclei familiari ridotti, di persone anziane, di giovani che con molte difficoltà riescono a lasciare le famiglie di origine, la crescita dell'immigrazione straniera, l'aumento delle forme di lavoro flessibile.

Per queste categorie l'accesso alla casa rappresenta un problema; la lievitazione dei prezzi e degli affitti delle abitazioni ha determinato una spinta all'allontanamento delle famiglie verso le zone di estrema periferia e verso zone più decentrate, ancora più esterne alle città, alla ricerca di abitazioni a costi più accessibili.

Occorre fare più attenzione a queste realtà per fronteggiare un disagio sociale crescente e perché le nostre città, comunque, devono continuare ad essere abitate.

## ***La necessità di soluzioni differenziate per le diverse tipologie di domanda di locazioni***

La domanda di alloggi in affitto è elevata e proviene da famiglie con caratteristiche diverse.

Il problema dell'accesso alla locazione delle famiglie deve necessariamente essere visto in relazione al reddito disponibile.

1. In particolare il fabbisogno derivante dalle fasce più deboli deve essere affrontato nella politica del welfare, ripristinando un sistema di edilizia sociale.
2. Per le fasce di popolazione con redditi superiore a quelli massimi previsti dalle leggi regionali per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma non in grado di sostenere affitti ai prezzi del libero mercato, è necessario il coordinamento tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata, per mettere a frutto il più possibile le risorse scarse da investire e raggiungere al meglio l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi in affitto a canone sostenibile.
3. Occorre, infine, predisporre strumenti che stimolino i privati ad aumentare l'offerta di case in affitto e rendano più trasparente il mercato delle locazioni.

LE PROPOSTE  
DELL'ANCE

## **1 - PROGRAMMI PER ALLOGGI IN AFFITTO DI EDILIZIA SOCIALE**

Il fabbisogno derivante dalle fasce economicamente più deboli va affrontato nella politica del welfare, ripristinando un sistema di edilizia sociale il cui costo deve essere posto a carico del soggetto pubblico (Stato e Regioni).

Se in passato il finanziamento di questa tipologia di intervento era risolto con i contributi ex Gescal, oggi non è più così.

La scadenza della contribuzione ex Gescal al 31 dicembre 1998 ha privato il settore di un apporto finanziario pari a circa 3.500 mld di vecchie lire che venivano destinate alla produzione di alloggi in locazione.

La produzione di alloggi a canone sociale le cui assegnazioni oggi soddisfano appena l'8% della domanda, una volta esauriti gli ultimi residui disponibili è quindi destinata a cessare se non si reperiranno, con sollecitudine, nuove fonti finanziarie.

Pertanto per le fasce di reddito basso l'Ance propone di rifinanziare l'intervento regionale con l'istituzione di un conto di deposito alimentato da una quota a carico dello Stato ed a carico della regione sulle accise incassate per la vendita di carburante.

Non si prevede di accrescere le accise oggi in vigore ma di determinarne una destinazione vincolata ai programmi di edilizia sociale.

La quota statale sarà proporzionale a quella regionale e verrà erogata solo a fronte di effettivi impegni di spesa.

## **2 – PROGRAMMI MISTI PER ALLOGGI IN AFFITTO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA**

La scarsa quantità di abitazioni destinate alla locazione, che peraltro si va ulteriormente riducendo di anno in anno, penalizza pesantemente anche le fasce sociali "medio-basse", il cui reddito annuo è troppo alto per consentire l'accesso all'edilizia sociale ma non è sufficiente per sostenere i prezzi degli affitti sul libero mercato.

Da un'analisi Ance è emerso che una porzione significativa della domanda insoddisfatta di case in affitto riguarda le famiglie il cui reddito è compreso tra i 20.000 e i 30.000 euro netti l'anno.

Per questa fascia sociale, cui appartiene il 23,7% delle famiglie italiane e in particolare circa il 20% delle famiglie attualmente in affitto, risulta sostanzialmente proibitivo l'accesso al libero mercato delle locazioni.

Secondo uno studio Ance se queste famiglie oggi dovessero, o volessero, prendere in affitto un appartamento pagherebbero un canone pari a più del 40% del proprio reddito.

Si tratta di una incidenza evidentemente insostenibile per un bilancio familiare, che ha l'effetto di impedire la mobilità abitativa e che sta creando un crescente disagio sociale.

Disagio che però, a differenza di quello, peraltro assai grave, delle famiglie a basso reddito, è destinato a non ricevere risposte o sostegni da parte della pubblica amministrazione.

Eppure questo problema riguarda una rilevante quota di popolazione, pari a circa 800 mila famiglie.

Si tratta insomma di una situazione che richiede risposte, e alla quale le scarse risorse pubbliche oggi disponibili, da sole, non sono in grado di far fronte.

Proprio per questo motivo l'Ance ha messo a punto una proposta che attraverso l'impegno congiunto delle imprese di costruzione e della pubblica amministrazione (governo centrale e/o locale) ha l'obiettivo di mettere sul mercato abitazioni da destinare alla locazione a canone sostenibile.

Secondo valutazioni economico-sociali ampiamente condivise, l'affitto, per essere "sostenibile", dovrebbe collocarsi intorno al 20% del reddito familiare.

Ad esempio, per una famiglia con un reddito netto di 25.000 euro all'anno, il canone sostenibile dovrebbe ammontare a circa 420 euro al mese.

La nostra proposta, sotto molti aspetti innovativa, è proprio mirata a contenere il canone di affitto entro questa percentuale di incidenza attraverso la realizzazione di programmi immobiliari "misti", programmi cioè che contengano non solo alloggi da destinare all'affitto a canone sostenibile ma anche abitazioni per la vendita immediata.

Dalle nostre analisi emerge, infatti, che un programma basato esclusivamente sulla realizzazione di case da destinare all'affitto è assai difficilmente sostenibile finanziariamente ed economicamente.

La soluzione che l'Ance ha individuato, e che invece prevede un significativo ricorso a risorse private, è stata già da tempo presentata al Governo ed è attualmente in fase di discussione nell'ambito dei tavoli tecnici avviati dalla Presidenza del Consiglio.

Una proposta che oggi intendiamo portare all'attenzione della pubblica opinione e che ci auguriamo venga recepita, come del resto ci è stato assicurato dal Presidente del Consiglio, nella prossima legge finanziaria con la creazione di un fondo ad hoc mirato a consentire l'avvio del programma.

La nostra idea, basata su approfondite analisi socio-economiche e finanziarie, riesce infatti per la prima volta a dare una risposta concreta ad una parte rilevante della domanda di case in affitto mettendo in campo una operazione immobiliare finanziariamente sostenibile e nello stesso tempo capace di coniugare risorse pubbliche e capitali privati.

### **I contenuti della proposta Ance**

La soluzione da noi elaborata prevede la realizzazione di programmi misti che contemplino la costruzione di alloggi da destinare per il 60% alla vendita immediata a prezzi convenzionati e per il 40% all'affitto a canoni calmierati per un periodo predefinito di 15 anni per essere poi venduti.

Per raggiungere questo obiettivo l'impresa investe nell'operazione propri capitali. Capitali che, all'inizio della fase di gestione degli alloggi in affitto, resteranno per una quota immobilizzati assieme all'utile netto degli alloggi a vendita immediata, per tutto il periodo predefinito della locazione.

Questo si traduce per l'impresa in un rilevante impegno finanziario al quale si aggiunge l'indebitamento con il sistema bancario (mutuo).

In altri termini l'esposizione finanziaria dell'impresa si azzererà solo con la vendita delle abitazioni alla fine del periodo previsto per la locazione (*vedi Finanziamento del programma a pag. 19 ed esempio a pag. 21*).

L'intervento pubblico richiesto per la sostenibilità di una simile operazione si articola in due punti.

1- La concessione di un prestito a tasso zero, limitato alla sola quota di abitazioni destinata all'affitto, pari al 30% del loro costo di



realizzazione (le risorse pubbliche necessarie per la concessione del prestito dovranno essere previste attraverso l'istituzione di un fondo ad hoc nella legge finanziaria).

Questo prestito verrà restituito dall'impresa alla pubblica amministrazione al termine del periodo di affitto.

In alternativa al prestito, la pubblica amministrazione potrà decidere di intervenire nell'operazione attraverso un contributo mirato a ridurre il tasso di interesse relativo al mutuo acceso dall'impresa per finanziare la realizzazione dell'intervento con restituzione del capitale a fine del periodo di locazione. Ovviamente il contributo pubblico sarà limitato alla sola quota di mutuo relativa alle abitazioni destinate all'affitto.

2- La disponibilità da parte della pubblica amministrazione a garantire l'impresa dai rischi derivanti dal mancato pagamento del canone di affitto da parte degli inquilini e la garanzia della disponibilità del bene al termine del periodo della locazione.

*Le caratteristiche del programma misto (canone di locazione, costo convenzionale, prezzo di vendita convenzionale, ecc.) dovranno essere specificate in una apposita convenzione con il Comune.*

## **MECCANISMO PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA PER LA COSTRUZIONE DI ALLOGGI PER L'AFFITTO**

L'esempio si riferisce alla realizzazione di un intervento che comprende per il **40% abitazioni da destinare all'affitto** per 15 anni per essere poi vendute e per il **60% abitazioni per la vendita a prezzi convenzionati** ex art. 7/8 della legge 10/77.

La nostra simulazione si basa su alcune ipotesi che riguardano *il finanziamento del programma, l'individuazione e la disponibilità dell'area e la determinazione del canone di affitto.*

### **Area**

Area di proprietà dell'impresa o di proprietà pubblica concessa in diritto di superficie per 99 anni (il corrispettivo della concessione del diritto di superficie è imputato alla fine del periodo di locazione ed è rivalutato sulla base dell'indice Istat del costo di costruzione del fabbricato residenziale).

Possono essere previste aree a servizi oggetto di variante con accordo di programma per limitare l'incidenza del valore fondiario dell'area.

### **Canone di locazione**

Il canone di locazione calmierato è valutato pari al 5% del valore convenzionale dell'alloggio determinato in euro 1.330 per mq di superficie complessiva come previsto per l'edilizia residenziale pubblica e cioè ai sensi del DM del 5 agosto 1994 (*per superficie complessiva dell'alloggio si intende la superficie utile abitabile, cioè al netto dei muri perimetrali e interni, alla quale si aggiunge il 60% della*

*superficie non residenziale – ad es. cantine, balconi, androni di ingresso, porticati liberi, ecc. - e della superficie parcheggi).*

Nel caso in esame, essendoci riferiti ad alloggi di dimensione pari a 75 mq di superficie complessiva, il canone di locazione mensile risulta pari a 416 euro ed il costo annuo di 4.988 euro con un'incidenza del 20% su un reddito netto medio familiare presunto di 25 mila euro.

*Per il reddito da affitto deve essere prevista una tassazione in base al canone di locazione ridotto forfetariamente del 15%, cui si applica un'ulteriore riduzione del 30% come previsto per i cosiddetti contratti di locazione del canale assistito di cui alla legge 431/1998.*

#### **Durata dell'affitto**

Nell'esempio considerato la durata predefinita del periodo di locazione è pari a 15 anni.

#### **Costo convenzionale dell'alloggio**

Costo convenzionale medio euro/mq superficie CER	<b>1.330,00</b>
così composto:	
- area valutata in euro/mq superficie CER	150,00
- urbanizzazione primaria e secondaria valutate in euro/mq superficie CER	75,00
- costi tecnici valutati in euro/mq superficie CER (7% del costo di costruzione)	70,96
- costi di allacciamento valutati in euro/mq superficie CER (2% del costo di costruzione)	20,27
- costo di costruzione del manufatto	1.013,77 <sup>(*)</sup>

*(\*) Il costo è stato individuato come valore di riferimento verificando i valori in alcune regioni.*

*N.B.: Nel caso in cui dovessero modificarsi i valori per mq di superficie CER relativi all'area e alle urbanizzazioni il costo convenzionale dell'alloggio verrà conseguentemente modificato.*

## Prezzo di vendita convenzionato dell'alloggio

Il prezzo di vendita convenzionato (ex art. 7/8 legge 10/77) è determinato sommando al costo convenzionale di cui sopra una percentuale variabile tra il 20 ed il 25% a copertura di oneri finanziari, commerciali, ecc.. e rischio imprenditoriale.

Sulla maggiorazione si applicheranno, al momento della vendita, le attuali aliquote IRES (ex IRPEG) (33%) e IRAP (4,25%).

## Finanziamento del programma

- Capitale dell'impresa: **38%** del costo totale di realizzazione
- Mutuo edilizio: **50%** del costo totale di realizzazione. (La quota di mutuo relativa agli alloggi destinati all'affitto non dovrà superare il 26,4% del loro costo di realizzazione per evitare una gestione in negativo. Solo in questo modo il costo della rata di mutuo non sarà superiore, in fase di gestione, alle entrate derivanti dagli affitti)
- Prestito pubblico: 30% del costo di realizzazione degli alloggi in affitto da restituire alla fine della locazione a tasso zero. (Il prestito incide per il **12%** sul costo totale dell'intervento)
- **Totale finanziamento: 100%**

## VALORI DI RIFERIMENTO PER SINGOLA ABITAZIONE

	<b>Euro per mq di superficie CER</b>	<b>%</b>
Costo di costruzione	1.014,0	76,2
+ Area, oneri di urbanizzazione, spese tecniche e spese di allacciamento	316,0	23,8
<b>= TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE (Valore convenzionale)</b>	<b>1.330,0</b>	<b>100,0</b>

**PREZZO DI VENDITA AL MQ CER** **1.596,0**

*(comprensivo di una maggiorazione del 20%  
per il riconoscimento degli oneri finanziari e  
del rischio di impresa)*

**PREZZO DI VENDITA DI UN  
ALLOGGIO DI 75 MQ** **119.700 Euro**

**CANONE DI LOCAZIONE DI UN  
ALLOGGIO DI 75 MQ CER** **416 Euro/mese  
4.988 Euro/anno**

**INCIDENZA DELL'AFFITTO SU UN  
REDDITO ANNUO FAMILIARE NETTO  
DI 25.000 EURO** **4.988 Euro**  
**\_\_\_\_\_ = 20%**  
**25.000 Euro**

**Esempio di programma che prevede la realizzazione di 150 abitazioni da destinare per il 40% (60 abitazioni) all'affitto (per essere poi vendute) e per il 60% alla vendita immediata (90 abitazioni) – Dimensione media dell'alloggio: 75 mq CER**

	<i>Euro</i>	<i>% su costo di realizzazione degli alloggi in affitto (totale (b))</i>	<i>% su costo di realizzazione totale comprensivo di oneri di preamm. e IVA indetr.</i>
COSTO DI REALIZZAZIONE TOTALE	14.962.500		
+ oneri di preammortamento e IVA indetraibile	800.429		
<b>TOTALE</b>	<b>15.762.929</b>		
COSTO DI REALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI IN AFFITTO (a)	5.985.000		
+ oneri di preammortamento per alloggi in affitto e IVA indetraibile relativa agli alloggi in affitto	531.104		
<b>TOTALE (b)</b>	<b>6.516.104</b>	<b>100,0</b>	
COPERTURA MUTUO SOPPORTABILE DALLA GESTIONE (26,4% del costo di realizzazione degli alloggi in affitto (a))	-1.580.400	24,3	
PRESTITO PUBBLICO A TASSO ZERO (30% del costo di realizzazione degli alloggi in affitto (a))	-1.796.000	27,6	
UTILIZZO DELL'UTILE DERIVANTE DALLA VENDITA IMMEDIATA DEL 60% DEGLI ALLOGGI AL NETTO DELLA TASSAZIONE	-1.061.204	16,3	
<b>SALDO DA COPRIRE (Immobilizzo di capitale proprio all'inizio della fase di gestione)</b>	<b>2.078.500</b>	<b>31,9</b>	<b>13,2</b>

Nell'esempio considerato le risorse dell'impresa che resteranno impiegate nell'operazione per i 15 anni di durata del periodo di locazione sono costituite da:

- capitale proprio immobilizzato all'inizio della fase di gestione per un ammontare di 2 milioni 79 mila euro (pari al 13,2% del costo totale di realizzazione dell'intervento comprensivo di oneri di preammortamento e IVA indetraibile);

- utilizzo dell'utile netto derivante dalla vendita degli alloggi per un ammontare di 1.061.204 euro pari al 6,7% del costo totale dell'intervento.

A ciò si aggiunge il debito a lungo termine costituito dal mutuo fondiario sugli alloggi in affitto che, nell'esempio, ammonta a 1.580.400 euro pari al 10% del costo totale dell'intervento.

In complesso l'**esposizione dell'impresa** (derivante dall'impiego di capitale proprio, dall'utilizzo dell'utile netto degli alloggi venduti e dall'indebitamento nei confronti dell'istituto bancario che ha concesso il mutuo) ammonta, nell'esempio, a 4 milioni 720 mila euro pari al 29,9% del costo di realizzazione totale.

Il **contributo pubblico** (prestito a tasso zero da restituire dopo 15 anni) è pari a 29.925 euro per ciascun alloggio da destinare all'affitto e pertanto nell'esempio in questione ammonta a 1 milione 796 mila euro.

Se lo Stato impegnasse 20 milioni di euro potrebbe attivare programmi per 1.671 alloggi (668 da destinare all'affitto e 1.003 per la vendita immediata).

**ALLOGGI ATTIVABILI**  
**Programma misto 40% affitto e 60% vendita immediata**

Ipotesi di impegno dello Stato (euro)	<i>Alloggi attivabili</i>		
	Per l'affitto	Per la vendita immediata	<b>TOTALE</b>
20 milioni	668	1.003	<b>1.671</b>
50 milioni	1.671	2.506	<b>4.177</b>
100 milioni	3.342	5.022	<b>8.364</b>
200 milioni	6.683	11.686	<b>16.708</b>

### **3 - TASSAZIONE SEPARATA DEI REDDITI DA LOCAZIONE DELLE PERSONE FISICHE**

Il sistema fiscale oggi in vigore in materia di affitti ha di fatto la conseguenza di ridurre l'offerta di abitazioni per la locazione e di rendere poco trasparente il mercato.

Questo accade perché il reddito derivante dalla locazione di alloggi di proprietà dei privati viene sommato al reddito complessivo: il che si traduce nel fatto che tale reddito viene tassato con l'aliquota Irpef più alta (marginale) del proprietario.

L'esito di questo regime è di ridurre la propensione all'investimento in abitazioni da destinare all'affitto, di provocare l'evasione fiscale e di rendere poco trasparente il mercato italiano delle locazioni.

E' evidente che in un quadro di pesante disagio sociale causato proprio dalla carenza di abitazioni per l'affitto questa situazione richiede di essere immediatamente corretta.

Con l'obiettivo di determinare un maggiore equilibrio tra domanda e offerta di questo bene oggi scarso sul mercato.

Per risolvere questo problema l'Ance propone di tassare separatamente con un'aliquota del 12,50% , per dieci anni, il reddito da locazione delle persone fisiche derivante da alloggi di nuova costruzione o che siano state oggetto di interventi di recupero "pesanti" finalizzati alla locazione.

Questa misura stimolando gli investimenti in alloggi di nuova costruzione da destinare all'affitto da un lato risponde alle esigenze del mercato e dall'altro determina in prospettiva una crescita del gettito complessivo per l'erario conseguente alla nuova produzione immobiliare (vedi scheda tecnica alla pagina seguente).



## SCHEDA TECNICA

Annualmente, circa 10.000 case di abitazione di nuova costruzione, possedute da persone fisiche, sono destinate al mercato della locazione.

Si considera un valore catastale unitario medio pari a 150.000 euro.

Ipotizzando che ciascuna unità locata produca, mediamente, un reddito imponibile pari a 6.000 euro l'anno (al netto della riduzione forfetaria del 15%), con un imponibile complessivo IRPEF pari a 60.000.000 di euro (10.000 x 6.000) e che il proprietario abbia un'aliquota marginale IRPEF del 31% (reddito compreso tra 29.000 e 32.600 euro), si ottiene un gettito complessivo di 18.600.000 euro (31% di 60.000.000 di euro).

Ipotizzando che l'agevolazione proposta (tassazione separata per dieci anni al 12,50% del reddito da affitto) stimolerà prudenzialmente una **domanda aggiuntiva di 2.000 abitazioni l'anno**, il gettito fiscale totale raggiungerà i 96.900.000 euro come somma del gettito IRPEF derivante da redditi da locazione (9.000.000 euro = 12.000 x 6.000 x 12,50%) e del gettito dovuto alla fiscalità diretta e immediata sulla produzione aggiuntiva e vendita di nuove abitazioni (87.900.000 euro = 2.000 x 150.000 x 29,3%).

L'agevolazione proposta produrrà, pertanto, un incremento di gettito pari a 78.300.000 euro, derivante dalla differenza tra: l'incremento di gettito pari a 87.900.000 euro (2.000 x 150.000 x 29,3%), dovuto alla fiscalità diretta e immediata sulla produzione aggiuntiva e vendita di nuove abitazioni, e la riduzione di gettito pari a 9.600.000 euro (18.600.000 – 9.000.000) conseguente alla tassazione con aliquota del 12,50% dei redditi da locazione.

In ogni caso, per mantenere l'invarianza di gettito rispetto al regime attuale sarebbe sufficiente produrre annualmente solo 220 abitazioni in più ( $220 \times 150.000 \times 29,3\% = 9.669.000$  euro).

Da considerare che, in ogni caso, la misura proposta, anche al fine di accentuarne la carica anti congiunturale, dovrebbe avere una durata limitata nel tempo.

<b>REGIME ATTUALE</b>		<b>REGIME AGEVOLATO</b>	
CASE DI NUOVA COSTRUZIONE DESTINATE ANNUALMENTE ALL'AFFITTO	10.000	ABITAZIONI DI NUOVA COSTRUZIONE DESTINATE ANNUALMENTE ALL'AFFITTO	10.000
VALORE CATASTALE UNITARIO MEDIO	150.000 Euro	DOMANDA AGGIUNTIVA STIMOLATA DALLA TASSAZIONE AL 12,50% SUI REDDITI DA AFFITTO (N.RO ABITAZIONI)	2.000
REDDITO ANNUO IMPONIBILE UNITARIO MEDIO	6.000 Euro	<b>TOTALE ABITAZIONI</b>	<b>12.000</b>
REDDITO ANNUO IMPONIBILE COMPLESSIVO (6.000 eurox10.000 abitazioni)	60.000.000 Euro	VALORE CATASTALE UNITARIO MEDIO	150.000 Euro
ALIQUOTA IRPEF	31%	REDDITO ANNUO IMPONIBILE UNITARIO MEDIO	6.000 Euro
<b>GETTITO IRPEF (60.000.000 x 31%)</b>	<b>18.600.000 Euro</b>	REDDITO ANNUO IMPONIBILE COMPLESSIVO (12.000 X 6.000)	72.000.000 Euro
		- <i>GETTITO IRPEF DERIVANTE DA REDDITI DA AFFITTO (72.000.000 X 12,50%)</i>	<i>9.000.000 Euro</i>
		- <i>GETTITO DERIVANTE DA UNA PRODUZIONE AGGIUNTIVA (29,3% X(2.000 X 150.000)) PER FISCALITA' DIRETTA E IMMEDIATA</i>	<i>87.900.000 Euro</i>
		<b>TOTALE GETTITO</b>	<b>96.900.000 Euro</b>
		* * *	
		<b>INCREMENTO DI GETTITO (96.900.000 – 18.600.000)</b>	<b>78.300.000 euro</b>

Nell'ipotesi che la tassazione agevolata venga mantenuta sugli affitti per un decennio, il valore attuale del gettito complessivo annuo derivante dalla fase di costruzione, di vendita e di affitto decennale degli alloggi di nuova produzione, in regime di tassazione agevolata, supera di 12 milioni di euro il valore attuale del gettito fiscale secondo la tassazione attuale.