

## Effetti distributivi degli affitti figurativi in Italia: un'analisi territoriale e per sottogruppi

**C. Gigliarano** *Università Politecnica delle Marche*

---

### Sommario

Obiettivo del presente lavoro è analizzare l'incidenza e la rilevanza dell'affitto figurativo e il suo impatto sulla distribuzione del reddito, sia in riferimento all'intera popolazione che a suoi sottogruppi. L'analisi si basa su dati provenienti dall'Indagine EU-SILC sui redditi e le condizioni di vita delle famiglie italiane svolta dall'ISTAT nell'anno 2004. I risultati empirici mostrano come l'inclusione degli affitti figurativi nel concetto di reddito porti ad una riduzione dei livelli di disuguaglianza e povertà. I principali beneficiari, in termini di incremento di reddito, sono le famiglie proprietarie dell'abitazione che non pagano un mutuo, gli usufruttuari, gli anziani, le famiglie monoparentali, i disoccupati e le famiglie che vivono nel Centro-Nord Italia.

**Classificazione JEL:** *D31; I31; I32*

**Parole Chiave:** *Distribuzione del Reddito; Povertà; Disuguaglianza; Affitti Figurativi..*

---

### Affiliations and acknowledgements

Chiara Gigliarano, Dipartimento di Scienze Economiche e Sociali, Università Politecnica delle Marche, Ancona, Italia. E-mail: [c.gigliarano@univpm.it](mailto:c.gigliarano@univpm.it). Il presente lavoro è prevalentemente basato sull'analisi svolta per il progetto europeo AIM-AP finanziato dalla Commissione Europea all'interno del Sesto Programma Quadro, 2006-2009 [Priority 7 Citizens and Governance in a Knowledge-based Society (Project no. 028412)]. L'intera documentazione relativa all'Italia è contenuta in D'Ambrosio e Gigliarano (2007). Si ringraziano tutti i partecipanti al progetto europeo, Marco Di Marco, Andrea Cutillo, Davide Di Laurea e un anonimo referee per utili commenti e osservazioni a precedenti versioni del lavoro.

### Suggested citation

Gigliarano C. (2012), Effetti distributivi degli affitti figurativi in Italia: un'analisi territoriale e per sottogruppi, *ECONOMIA MARCHE Journal of Applied Economics*, XXXI(1): 30-52.

---

# 1 Introduzione

La maggior parte delle analisi empiriche su disuguaglianza del reddito e povertà nei paesi industrializzati si focalizza sulla distribuzione del reddito monetario, includendo principalmente stipendi, rendite finanziarie, trasferimenti pubblici e privati. Tuttavia, le famiglie beneficiano anche di redditi non monetari, che scaturiscono da redditi in natura e da servizi pubblici relativi principalmente a istruzione, sanità e casa.

Un'analisi completa delle disuguaglianze socio-economiche tra individui o tra famiglie dovrebbe, perciò, includere non solo il reddito monetario ma anche tali risorse in natura.

Non soltanto l'ammontare dei redditi in natura è rilevante, ma anche la sua distribuzione può avere effetti considerevoli sulla distribuzione del benessere tra le famiglie. Studiare e monitorare tali effetti ha importanti implicazioni anche in termini di *policy*, al fine di evitare che politiche pubbliche finalizzate all'abbattimento di povertà ed esclusione sociale vengano indirizzate in modo distorto ad un'allocatione non ottimale delle risorse.

Uno dei più importanti redditi in natura è indubbiamente costituito dagli affitti figurativi, definiti dal Regolamento 1980/2003 della Commissione Europea come "il valore che dovrebbe essere assegnato alle famiglie che non pagano a prezzo di mercato l'affitto della loro abitazione, o perchè ne sono i proprietari o perchè pagano l'affitto ad un prezzo inferiore al prezzo di mercato oppure perchè godono dell'abitazione a titolo gratuito". Dunque, per affitto figurativo si indica quel vantaggio economico goduto dalle famiglie che risiedono in case di proprietà oppure in case in affitto a titolo gratuito o ad un prezzo inferiore a quello di mercato.

La letteratura economica ha focalizzato molta attenzione sullo studio dell'impatto che i redditi in natura hanno sulla distribuzione del reddito; Frick e Grabka (2003), ad esempio, analizzano i vantaggi economici derivanti dall'essere proprietario della casa in Germania, Regno Unito e Stati Uniti d'America, evidenziando come l'affitto figurativo abbia un effetto di riduzione della povertà principalmente a favore degli anziani.

Smeeding et al. (1993), invece, studiano l'effetto congiunto di diverse risorse in natura (affitto figurativo, sanità, istruzione) su distribuzione del reddito, disuguaglianza e povertà in diversi paesi industrializzati (Italia esclusa), concludendo che il beneficio di redditi non monetari ha effetti principalmente sugli anziani e su famiglie con figli.

Un confronto tra paesi industrializzati che includa anche l'Italia è proposto da Marical et al. (2006), che analizzano gli effetti distributivi di servizi pubblici quali istruzione e case popolari nei paesi OCSE; gli autori mostrano che, quando si somma al reddito monetario il vantaggio economico derivante dall'utilizzo di case popolari, il livello di disuguaglianza in Italia si riduce leggermente.

Per sottolineare quanto queste tematiche siano considerate importanti e cruciali nel dibattito economico, basti ricordare che un intero progetto di ricerca europeo, denominato AIM-AP ("Accurate Income Measurement for the Assessment of Public Policies") e finanziato dalla Commissione Europea all'interno del sesto programma quadro, è stato dedicato al confronto degli effetti distributivi dei redditi in natura in diversi paesi europei (tra cui Grecia, Italia, Regno Unito, Germania, Belgio, Paesi Bassi e Irlanda)<sup>1</sup>.

Focalizzandoci sul caso italiano, alcuni studi hanno analizzato l'effetto distributivo dei principali servizi pubblici forniti in natura, come l'istruzione e il servizio sanitario (si veda ad esempio Citoni, 2001; Sonedda e Turati, 2005; Pacifico, 2006; Baldini et al., 2007). In particolare, Citoni (2001) mostra come il livello di disuguaglianza del reddito si riduca, se si

<sup>1</sup> L'intera documentazione del progetto è disponibile sul sito <http://tinyurl.com/d578sef>

somma al reddito monetario degli individui anche il valore dei trasferimenti legati all'assistenza sanitaria e all'istruzione, e tale redistribuzione è a favore soprattutto dei poveri e della classe media. Sonedda e Turati (2005) sottolineano, tuttavia, che in Italia il ruolo redistributivo dei trasferimenti in natura, in particolare servizi sanitari e scolastici, appare limitato, se confrontato con il maggior potere redistributivo dei trasferimenti monetari e della tassazione diretta.

Più recenti ed eterogenei sono i contributi che analizzano specificamente l'importanza degli affitti figurativi per la distribuzione del reddito in Italia.

ISTAT (2006), ad esempio, confronta la distribuzione del reddito monetario in Italia con la distribuzione del reddito inclusivo degli affitti figurativi. In tale studio, si evidenzia come, nel tener conto degli affitti figurativi, la quota di reddito dei quintili più bassi aumenti, mentre la percentuale di reddito dei quintili più alti si riduca.

Un contributo più metodologico è proposto da Ceccarelli et al. (2009), i quali confrontano diverse tecniche di stima degli affitti figurativi, tra cui modelli di autovalutazione e modelli basati su regressioni.

Il sistema fiscale italiano è caratterizzato da una forte presenza di sussidi per la casa; Pellegrino et al. (2011) e Baldini e Poggio (2012) si chiedono se tali politiche fiscali siano di fatto in grado di ridurre disuguaglianza e povertà. Da un lato, Pellegrino et al. (2011) mostrano come l'attuale sistema fiscale sia inefficiente ed anche iniquo, se confrontato con un sistema fiscale alternativo, in cui gli affitti figurativi entrino a far parte del reddito complessivo dei proprietari dell'abitazione. Dall'altro, Baldini e Poggio (2012), focalizzandosi solo sulle famiglie che vivono in affitto, propongono un'analisi degli effetti distributivi di tre importanti sussidi sulla casa introdotti in Italia a favore degli affittuari, ovvero l'offerta di case popolari, la detraibilità dell'affitto dalle imposte personali sui redditi e il contratto d'affitto a equo canone; gli autori mostrano come questi sussidi siano rivolti di fatto alle famiglie con redditi più bassi, pur essendo caratterizzati da una scarsa capacità di ridurre povertà e disuguaglianza.

Obiettivo del presente articolo è di fornire un ulteriore contributo al tema, molto importante e ancora poco studiato nel nostro paese, degli affitti figurativi, analizzando come l'inclusione dell'affitto figurativo nella definizione del reddito abbia un impatto sulle misure di disuguaglianza e povertà in Italia e soffermandosi in particolare su analisi per specifici sottogruppi.

L'articolo è strutturato come segue. Nel paragrafo 2 vengono sintetizzate le principali politiche relative alla casa esistenti in Italia; nel paragrafo 3 si illustra brevemente la situazione in Italia, mentre nel paragrafo 4 si introduce la metodologia adottata per la stima dell'affitto figurativo. Nel paragrafo 5 vengono descritti i dati utilizzati, e nei paragrafi 6 e 7 si confrontano la distribuzione del reddito monetario e quella del reddito esteso (ossia del reddito monetario sommato alla stima dell'affitto figurativo) sia per l'intera popolazione che per suoi sottogruppi. Commenti conclusivi sono contenuti nel paragrafo 8.

## 2 Le politiche per la casa in Italia

Per comprendere meglio gli effetti distributivi dell'affitto figurativo in Italia è utile discutere brevemente le principali politiche pubbliche riguardanti la casa esistenti nel 2003, anno di interesse dell'analisi descritta in questo articolo. Conoscere il sistema di imposizione fiscale che grava sulla casa è importante principalmente per due motivi: (i) per poter stimare correttamente gli affitti figurativi, come verrà illustrato nei prossimi paragrafi, e (ii) per capire se il sistema fiscale italiano favorisca o meno l'alleviarsi di povertà e disuguaglianze sociali anche mediante opportune politiche sulla casa.

Tra le principali politiche pubbliche a favore dell'acquisto della casa di residenza, vi sono la totale deduzione dall'IRPEF del valore dell'immobile e la parziale detraibilità degli interessi sul mutuo.

In particolare, nel calcolo dell'imposta personale sui redditi (IRPEF) dell'anno fiscale 2003, il reddito derivante dall'immobile di proprietà o in usufrutto entra a far parte del reddito complessivo, ma è concessa una totale deduzione pari al valore dell'immobile. Questa deduzione può essere considerata una sorta di incentivo a favore della proprietà della casa di residenza, come sottolineato anche da Pellegrino et al. (2011), ed è in vigore tutt'oggi<sup>2</sup>. Ci si aspetta quindi che l'inclusione dell'affitto figurativo nella definizione di reddito (obiettivo di questo lavoro) abbia come conseguenza un aumento del reddito disponibile delle famiglie proprietarie dell'abitazione, dal momento che tale reddito non viene di fatto tassato per effetto della totale deduzione dall'IRPEF. Se tale esercizio induce un incremento percentuale di reddito maggiore per le famiglie situate nella coda bassa della distribuzione del reddito monetario rispetto che per le famiglie più ricche, ciò avrà come conseguenza una riduzione di disuguaglianza e povertà in Italia. Pellegrino et al. (2011) mostrano, infatti, che, data l'elevata quota di proprietari nei decili più bassi di reddito, tassare gli affitti figurativi induce un aumento dell'indice di Gini; gli stessi autori inoltre concludono che gli anziani sono più influenzati dall'affitto figurativo, in quanto il loro reddito da pensione è inferiore rispetto al valore dell'affitto imputato della loro abitazione.

Inoltre, nel 2003 il sistema fiscale italiano prevede una detrazione IRPEF in caso di mutuo per l'acquisto della prima casa, pari al 19% degli interessi pagati sul mutuo, fino a un importo massimo di 686.89 Euro. Dunque, anche le famiglie più giovani che hanno stipulato un mutuo per l'acquisto della prima casa sono avvantaggiate dal sistema fiscale italiano, che consente loro un reddito disponibile, al netto delle imposte, più elevato.

Al fine di poter calcolare il reddito derivante dall'affitto figurativo della casa, occorre tener conto anche dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), che è un'imposta sul reddito derivante dagli immobili, inclusa la casa di residenza in proprietà o in usufrutto. L'ICI è un'imposta proporzionale che non tiene conto del reddito familiare. Per l'anno 2003, l'ICI si calcola applicando l'aliquota marginale ICI al valore catastale dell'immobile (rivalutato del 5% e moltiplicato per 100), meno una detrazione di 103.29 Euro per la prima casa. L'aliquota varia per regione tra il 4 e il 7 per mille<sup>3</sup>.

Tra le politiche pubbliche sulla casa a favore dell'affitto della casa di residenza vi è il sistema delle case popolari o sociali. Riguardo alla domanda di ricerca di questo lavoro, il vantaggio reddituale implicito derivante dalle case sociali e popolari è dato dalla differenza tra il valore di mercato e l'affitto effettivamente pagato. Ci si aspetta dunque che, se si include l'affitto figurativo nella definizione di reddito, queste politiche a favore di case popolari o sociali (rivolte alle famiglie meno abbienti) inducano una diminuzione della povertà e disuguaglianza.

Si dibatte, tuttavia, da tempo sull'inadeguatezza delle politiche sulle case popolari vigenti in Italia in confronto agli altri paesi europei: l'Italia è caratterizzata da deboli politiche per la casa a favore delle classi meno abbienti, da una carenza di case popolari e di abitazioni in

---

<sup>2</sup> È da ricordare la criticità dell'attuale sistema fiscale, per cui le rendite soggette a imposizione dell'IRPEF sono distanti dall'effettivo valore di mercato degli immobili, in quanto basate sul loro valore catastale. Vedi Baldini (2010) per ulteriori discussioni.

<sup>3</sup> L'ICI sulla prima casa è stata abolita nel 2008 (D.L. n.93/2008). Recentemente è stata introdotta una nuova imposta sugli immobili, imposta municipale unica (IMU), tramite il Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201. L'IMU sulla prima casa potrà beneficiare di una detrazione fissa di 200 euro, più 50 euro per ciascun figlio fino a 26 anni d'età che compone la famiglia.

affitto a prezzi calmierati (vedi Censis et al., 2007). Nel 2003 circa il 4.5% delle abitazioni sono case popolari, corrispondenti al 21% del totale delle case in affitto; percentuali basse se confrontate con l'Olanda (35% di case popolari, pari al 77% delle case in affitto) e Regno Unito (21% di case popolari, pari al 68% delle case in affitto); per ulteriori dettagli si consulti National Agency for Enterprise and Housing (2004).

Le politiche pubbliche nell'anno 2003 sembrano dunque favorire maggiormente l'acquisto dell'abitazione sia con interventi attivi (totale deducibilità del reddito derivante dalla prima casa e detrazione degli interessi sul mutuo) sia con la loro assenza (inadeguata offerta di case popolari). Tuttavia, nel 2003 è prevista anche la parziale detraibilità fiscale degli affitti; un affittuario può chiedere la detrazione dell'affitto dall'IRPEF in particolari circostanze: (i) in presenza di contratto a canone concordato, (ii) in seguito a cambio di residenza per motivi di lavoro<sup>4</sup>. Come discusso in Baldini (2008, pagina 218), tali recenti riforme<sup>5</sup> hanno compiuto passi importanti verso un sistema fiscale più "neutrale sulle scelte abitative delle famiglie grazie al significativo potenziamento della detrazione sugli affitti, che ora riesce a controbilanciare, sia nel suo peso assoluto in termini monetari che negli effetti distributivi, il ruolo da tempo svolto, a favore dei proprietari, dalla detrazione sugli interessi passivi sui mutui e dalla deducibilità della rendita catastale. (...) Il potenziamento della detrazione sugli affitti era auspicabile non solo per una maggiore neutralità dell'imposta sul reddito, ma anche per ridurre il peso degli affitti sui redditi delle famiglie, decisamente aumentato negli ultimi anni a causa del generalizzato incremento dei canoni, a fronte di una dinamica molto lenta dei redditi reali delle famiglie italiane."

### 3 Proprietà ed affitto della casa in Italia

Come riportato in Ball (2005, pagina 91), in Italia "la proprietà della casa è diffusa e crescente, ed attualmente più di quattro quinti dei residenti sono proprietari della loro casa. A questo si accompagna una percentuale sempre più ridotta di famiglie che affittano a prezzo di mercato e ad una ridotta quota di case popolari. Tra i proprietari dell'abitazione vi sono: capofamiglia anziani o altamente istruiti o con reddito medio-alto. L'affitto è più diffuso tra le famiglie con redditi più bassi. Geograficamente, la quota di case di proprietà è maggiore al Sud e in comuni con meno di 20000 abitanti."

Ciò emerge anche dall'analisi presentata in questo articolo utilizzando i dati IT-SILC 2004, come mostrano la Tabella 1 e le Figure 1 e 2<sup>6</sup>.

Dalla Tabella 1 si nota come la maggior parte (quasi il 70%) degli italiani nell'anno 2003 vive in case di proprietà, di cui in prevalenza senza mutuo da pagare. La maggior parte degli affittuari pagano un affitto a prezzo di mercato o sono affittuari a titolo gratuito, mentre la proporzione di affittuari in case popolari o ad affitto agevolato è bassa.

Le principali ragioni che spiegano l'alta percentuale di proprietari in Italia è ben sintetizzata in Ball (2005, pagina 93); innanzitutto "le condizioni economiche e finanziarie hanno favorito la proprietà, dal momento che il costo del mutuo è diventato sostenibile all'interno della zona euro,

<sup>4</sup> La mancata disponibilità di informazioni sulle famiglie che possono usufruire di tale detrazione non ci ha consentito di implementare tale politica nella nostra analisi empirica.

<sup>5</sup> In particolare, la Legge Finanziaria 2008 (Legge 24 dicembre 2007 n. 244), oltre a quelle già esistenti, ha previsto ulteriori ipotesi di detrazione fiscale sui canoni di locazione.

<sup>6</sup> I risultati riportati in Tabella 1 e nelle Figure 1 e 2 sono coerenti con quanto emerge anche dagli studi di Cipolletta et al. (2006) e ISTAT (2006).

dove si prevede che il tasso nominale rimarrà abbastanza moderato in futuro”. Inoltre, anche il sistema fiscale potrebbe aver giocato un ruolo non secondario nel favorire l’investimento della ricchezza delle famiglie in abitazioni, come discusso in Pellegrino et al. (2011) e in Ball (2005); in particolare, “il sistema fiscale è distorto a favore della proprietà della casa, grazie alla detrazione degli interessi sul mutuo, nessuna imposizione sull’affitto figurativo e la sostanziale esenzione del reddito da capitale per i proprietari dell’abitazione” (Ball, 2005, pagina 93), come visto nel paragrafo 2<sup>7</sup>.

**Tabella 1:** *La distribuzione (%) della popolazione italiana per tipologia di godimento della casa*

	Italia	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud	Isole
<b>Proprietari</b>	69.9	70.7	72.9	72.6	64.4	69.8
senza mutuo	55.7	52.5	56.1	57.7	55.8	58.8
con mutuo	14.2	18.2	16.8	14.9	8.6	11.0
<b>Affittuari</b>	30.1	29.3	27.1	27.4	35.6	30.2
a prezzo di mercato	12.7	14.5	11.4	10.5	13.5	12.7
affitto agevolato o case sociali	5.5	5.0	5.4	5.8	6.6	3.9
a uso gratuito	11.9	9.8	10.3	11.1	15.5	13.6
<b>Totale</b>	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fonte: Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

La Figura 1 mostra la relazione tra il titolo di godimento della casa e la tipologia di famiglia; si nota che il 70% degli anziani in coppia o soli sono proprietari della loro casa senza mutuo da pagare e se affittuari, lo sono a titolo gratuito (usufruttari); i giovani soli o in coppia sono per lo più proprietari senza mutuo e affittuari a prezzo di mercato; le coppie con figli piccoli sono prevalentemente proprietari e affittuari a titolo gratuito. Inoltre single, coppie più giovani e famiglie monoparentali hanno probabilità più alta di essere affittuari a prezzo di mercato. In Figura 2 si nota inoltre che al Sud vi sono molti più affittuari a titolo gratuito e molti meno proprietari con mutuo ancora da estinguere, rispetto alle restanti zone d’Italia.

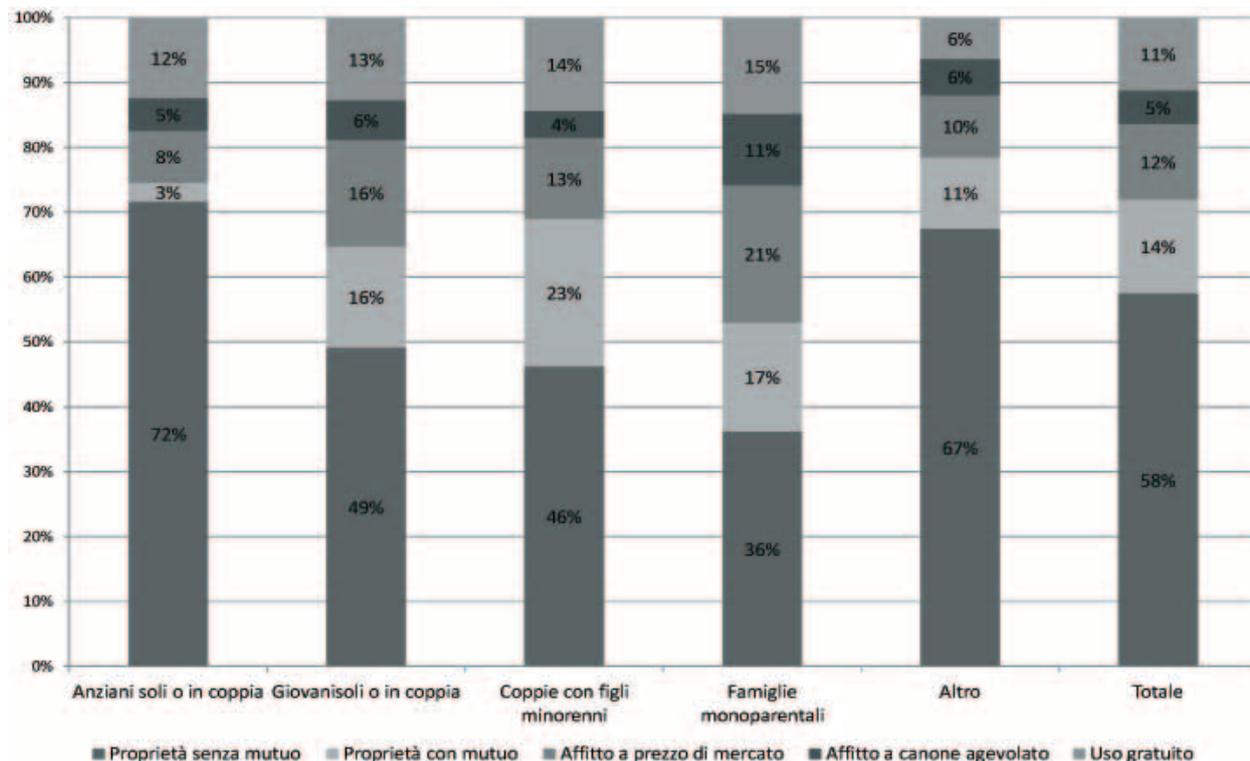
## 4 La metodologia per stimare l’affitto figurativo

In letteratura esistono diverse metodologie per stimare l’affitto figurativo, tra cui (i) il metodo del costo-opportunità, (ii) il metodo dell’autovalutazione e (iii) il metodo dello *user cost of capital*; per una breve discussione, si veda Ceccarelli et al. (2009).

Il primo metodo definisce e calcola l’affitto figurativo come il costo opportunità di affittare la casa in un mercato non sussidiato. Perciò, gli affittuari a prezzo di mercato non beneficiano di tale affitto figurativo, mentre a tutte le altre famiglie è assegnato un valore pari al costo opportunità di affittare la loro abitazione di residenza al prezzo di mercato.

Il secondo metodo si basa su valutazioni soggettive; in particolare, si chiede a proprietari e usufruttuari di stimare il canone mensile a cui affitterebbero la casa in cui vivono. Quindi tale approccio non si applica a coloro che affittano l’abitazione a canone agevolato (ad esempio, case popolari).

<sup>7</sup> Jappelli e Pistaferri (2007) mostrano tuttavia come la riforma fiscale italiana del 1992, che ha trasformato la detrazione degli interessi sul mutuo per la casa da totale a parziale, non abbia modificato significativamente la domanda di mutuo.

**Figura 1:** Tipologia di godimento della casa e struttura della famiglia

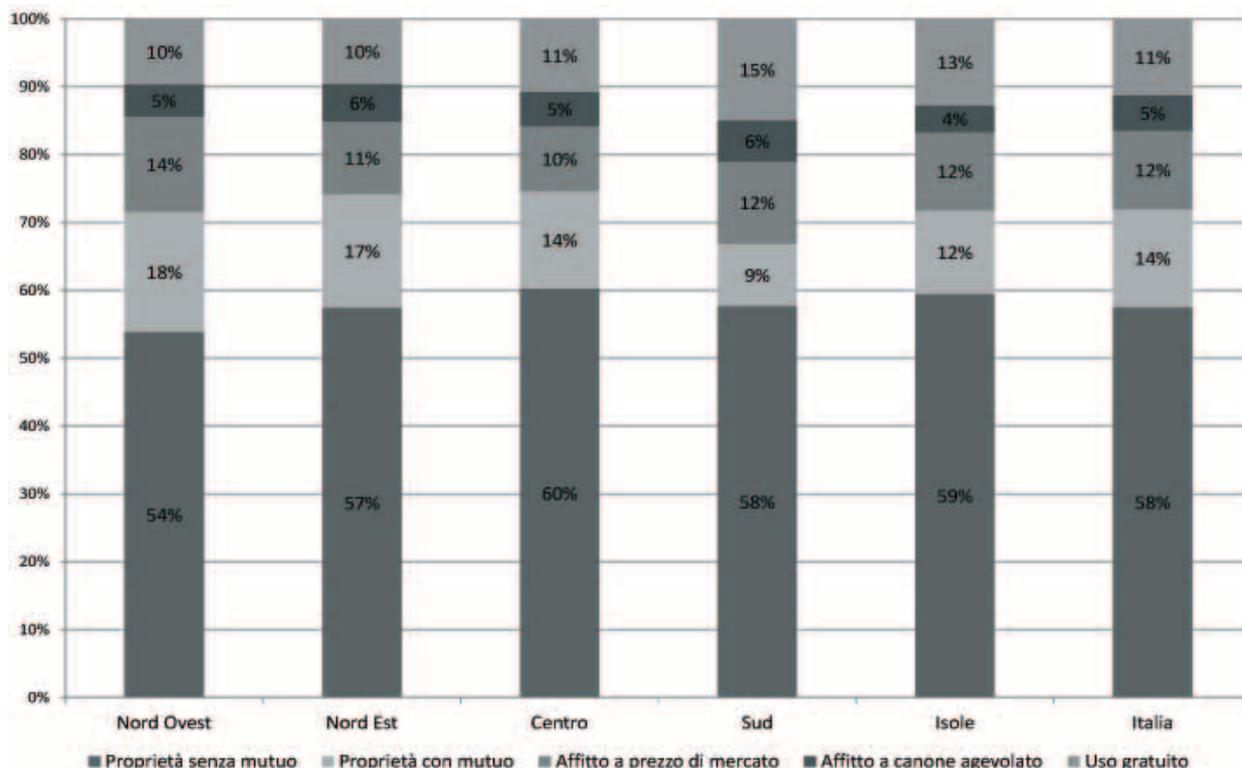
Fonte: Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

Il terzo metodo stima l'affitto figurativo sulla base di una valutazione soggettiva del valore di mercato dell'abitazione. L'idea è che, secondo principi di equità, il tasso d'interesse che si otterrebbe investendo denaro nel mercato dei capitali dovrebbe essere applicato anche ad investimenti nel mercato immobiliare. L'affitto figurativo è quindi definito come il guadagno che si ottiene investendo nel mercato immobiliare e acquistando l'abitazione in cui si vive. Di conseguenza, tale metodo si può applicare solo ai proprietari e non agli affittuari a canone gratuito o agevolato, i quali hanno deciso di non investire il loro denaro nell'acquisto della casa.

Tutti e tre i metodi proposti presentano vantaggi e svantaggi. Come discusso in Ceccarelli et al. (2009) e Frick et al. (2007), il metodo del costo-opportunità presenta comunque maggiori vantaggi rispetto ai metodi alternativi; a differenza degli altri metodi esso consente: (i) di calcolare il valore dell'affitto figurativo per tutti i possibili beneficiari, e (ii) di fornire una stima oggettiva basata su tecniche econometriche e non su valutazioni soggettive. Tuttavia, anche tale metodo presenta dei limiti; in particolare, esso può fornire risultati poco attendibili per quei paesi caratterizzati da un mercato privato dell'affitto estremamente ridotto, dal momento che la regressione sarebbe basata su poche osservazioni. Il metodo del costo-opportunità è comunque l'approccio maggiormente utilizzato in letteratura, ed è seguito anche nel presente lavoro.

Più nello specifico, nell'analisi di questo articolo l'affitto figurativo è stimato mediante una regressione lineare, in cui la variabile dipendente è costituita dal logaritmo del costo dell'affitto per metro quadro pagato dagli affittuari a prezzo di mercato, escludendo costi di riscaldamento, spese di condominio e altre spese occasionali; come variabili esplicative si utilizzano informazioni sulle caratteristiche sia (i) della casa, come ad esempio numero di anni

Figura 2: Tipologia di godimento della casa e area geografica di residenza



Fonte: Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

di occupazione, dimensione della città, caratteristiche del quartiere circostante, area geografica di residenza (Nord, Centro, Sud e Isole), dimensioni dell'immobile e qualità dei servizi di base, sia (ii) del capofamiglia, quali il reddito disponibile<sup>8</sup>. Si applicano i risultati dei coefficienti a proprietari, affittuari che godono di sussidi o che godono dell'abitazione a titolo gratuito. Inoltre, al fine di mantenere la variabilità originaria, le stime del valore dell'affitto figurativo vengono sommate ad un termine di errore casuale, ottenuto a partire dalla distribuzione osservata degli affittuari a prezzo di mercato. Si applica poi la trasformazione anti-logaritmica. La stima dell'affitto figurativo annuo lordo è infine ottenuta moltiplicando tale valore per le dimensioni dell'abitazione e per i 12 mesi dell'anno. La regressione lineare controlla anche per effetti di gruppo a livello regionale. In Appendice vengono riportati i risultati della regressione. È importante sottolineare come, seppur l'Italia sia caratterizzata da un mercato dell'affitto ridotto rispetto a quello dell'acquisto immobiliare, in Appendice si mostra che il numero di famiglie intervistate che pagano un affitto a prezzo di mercato è comunque sufficientemente elevato (2911 osservazioni, pari a circa il 12% del totale delle famiglie) da poter considerare affidabili le stime OLS della regressione<sup>9</sup>.

Si ottiene in questo modo una stima del valore *lordo* di mercato dell'abitazione di proprietari

<sup>8</sup> Per la scelta delle covariate da inserire nella regressione è stato seguito l'approccio di Frick et al. (2007). In particolare, oltre alle caratteristiche dell'abitazione, si è tenuto conto anche del reddito disponibile della famiglia, considerato una *proxy* della disponibilità e propensione ad una buona manutenzione dell'immobile.

<sup>9</sup> D'Ambrosio e Gigliarano (2007) mostrano inoltre che i risultati sugli effetti distributivi dell'affitto figurativo ottenuti con il metodo del costo-opportunità sono analoghi a quelli ottenuti con i metodi alternativi dell'autovalutazione e del *user cost of capital*.

e di affittuari che godono di sussidi o che godono dell'abitazione a titolo gratuito.

Per ottenere una stima oggettiva degli affitti figurativi è necessario sottrarre tutti i costi concernenti l'abitazione principale che sono a carico di proprietari ed affittuari a titolo gratuito o con affitto agevolato ma non degli affittuari a prezzo di mercato. I principali costi da detrarre sono: (i) imposta comunale sugli immobili, (ii) interessi sul mutuo, (iii) costi di manutenzione a carico del proprietario, e (iv) affitto pagato dagli affittuari agevolati (affitto sociale o affitto ridotto dal proprietario). Essi sono discussi qui di seguito.

- (i) Imposta Comunale sugli Immobili (ICI): nel data set IT-SILC 2004 utilizzato per l'analisi<sup>10</sup> non sono presenti informazioni dirette sull'ammontare di ICI pagato da ogni famiglia per l'abitazione di residenza; si utilizza perciò una fonte esterna (Anci-CNC, 2005), che fornisce informazioni sull'ammontare totale di ICI raccolta dalle venti regioni italiane negli anni 2003 e 2004. Anci-CNC (2005) stima che circa il 27 % di ICI totale raccolta da ogni regione è dovuta all'abitazione principale; quindi come approssimazione dell'ICI pagata da ogni famiglia per l'abitazione principale si usa la seguente formula:

$$ICI_{HH} = \frac{ICI_{RE(HH)} \cdot 0.27}{SM_{RE(HH)}} \cdot SM_{HH}$$

dove  $ICI_{HH}$  è l'ICI pagata dalla famiglia  $HH$ ,  $ICI_{RE(HH)}$  è l'ICI raccolta dalla regione nella quale la famiglia  $HH$  vive,  $SM_{HH}$  sono i metri quadri dell'abitazione della famiglia  $HH$  e  $SM_{RE(HH)}$  è la somma dei metri quadrati delle case di tutte le famiglie residenti nella stessa regione della famiglia  $HH$ . La Tabella 2 sintetizza le informazioni sia sul gettito ICI complessivo sia sull'ICI media per immobile riscossi in ogni regione. I dati presentati nella Tabella 2 sono in linea con quanto pubblicato in Anci-CNC (2005).

**Tabella 2:** *Ammontare di ICI totale (in milioni di euro) e di ICI media per immobile (in euro) per regione, anno 2003*

Regione	ICI totale	ICI media per immobile	Regione	ICI totale	ICI media per immobile
Piemonte	847	177	Marche	217	132
Valle d'Aosta	30	207	Lazio	1334	244
Lombardia	1715	165	Abruzzo	167	121
Liguria	453	169	Molise	38	104
Trentino	155	150	Campania	588	137
Veneto	789	138	Puglia	474	120
Friuli-V. G.	207	235	Basilicata	45	80
Emilia Romagna	974	204	Calabria	135	76
Toscana	774	182	Sicilia	437	91
Umbria	121	131	Sardegna	183	103
Italia	9682	160			

Fonte: "Centro Studi Sintesi" su dati Anci-CNC e dati Istat; propria elaborazione dati IT-SILC 2004.

- (ii) Interessi sul mutuo: nel dataset IT-SILC 2004 alle famiglie viene chiesta la spesa annua per interessi pagati sul mutuo nell'anno 2003. Come discusso nel paragrafo 2, il sistema fiscale italiano per agevolare e promuovere l'acquisto della casa ammette una detrazione del 19% per interessi sul mutuo dall'imposta personale sui redditi fino ad un valore mensile

<sup>10</sup> I dati IT-SILC 2004 verranno descritti nel paragrafo 5.

di 686.89 Euro. L'ammontare di questa detrazione viene sommata al valore dell'affitto figurativo, incrementando così i benefici dell'essere proprietari.

- (iii) Costi di manutenzione: questi costi si ottengono dividendo l'ammontare annuo delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie (per ristrutturazioni, ad esempio) a carico di tutti i proprietari, per i metri quadri complessivi. Si ottiene una stima dei costi di manutenzione di circa 0.94 euro al metro quadro<sup>11</sup>.

L'affitto figurativo *netto* per i proprietari dell'abitazione di residenza è dato dunque dall'affitto figurativo lordo, a cui si sottraggono il valore stimato dell'ICI, gli interessi sul mutuo (aumentati del 19%) e la stima dei costi di manutenzione. Per le famiglie che sono in affitto a titolo gratuito, l'unico costo è l'ICI, che deve essere pagata dagli stessi secondo quanto stabilito dal contratto di usufrutto. Infine, per le famiglie che pagano un affitto agevolato l'affitto figurativo netto corrisponde all'affitto figurativo lordo ridotto dell'affitto effettivamente pagato.

In ogni caso, se le spese sono superiori all'affitto figurativo lordo, l'affitto figurativo netto è posto uguale a zero.

## 5 I dati

I dati utilizzati per l'analisi sono la versione italiana dell'indagine europea SILC sul reddito e le condizioni di vita delle famiglie<sup>12</sup>. Questi dati (IT-SILC 2004) includono informazioni sul reddito individuale percepito nell'anno 2003, mentre i dati sulle condizioni di vita si riferiscono all'anno 2004. Il dataset IT-SILC 2004 raccoglie informazioni di 24204 famiglie e 61429 individui (52509 persone con 15 anni e più) che vivono in 731 municipalità. Per l'analisi si considerano individui con reddito strettamente positivo<sup>13</sup>; quindi ci si riduce a 24048 famiglie e 61107 individui. Il reddito monetario considerato per l'analisi empirica è il reddito totale disponibile, dato dalla somma, per ogni componente della famiglia, di: reddito personale lordo, trasferimenti monetari lordi (da lavoro autonomo, malattia, reversibilità, disoccupazione, disabilità), redditi da affitto di immobili di proprietà, sussidi famigliari e per la casa, interessi e profitti da investimento di capitali, da cui si sottraggono imposte sul reddito e i contributi sociali. Scopo dell'analisi è individuare gli effetti dell'affitto figurativo sulla distribuzione del reddito e sulle misure di disuguaglianza e povertà. In particolare, l'analisi si focalizza su gruppi della popolazione individuati in base ad alcune caratteristiche socio-economiche e all'area geografica di residenza. Viene confrontata la distribuzione del reddito monetario con la distribuzione del reddito *esteso* (reddito monetario sommato ad affitto figurativo). L'unità di analisi è l'individuo; sia il reddito monetario che il reddito esteso sono trasformati in redditi equivalenti mediante la scala d'equivalenza OCSE modificata.

## 6 Analisi sull'intera popolazione

Applicando la metodologia del costo-opportunità descritta nel paragrafo 4 ai dati italiani IT-SILC 2004, si intende ora analizzare quanto gli affitti figurativi incidano all'interno della

<sup>11</sup> La stima di tali costi è in linea con precedenti analisi sulla stima degli affitti figurativi; ad esempio, Frick et al. (2007) stimano i costi di manutenzione in Germania con una quota fissa pari a circa 1.60 euro mensili al metro quadro.

<sup>12</sup> "IT-SILC XUDB 2004-versione Febbraio 2006".

<sup>13</sup> La restrizione ai soli redditi positivi è stata fatta al fine di poter calcolare gli indici di disuguaglianza.

**Tabella 3:** *Beneficiari dell'affitto figurativo per tipologia di godimento della casa*

	Quota (%) beneficiari
<b>Proprietari</b>	95.8
senza mutuo	94.7
con mutuo	99.8
<b>Affittuari</b>	54.3
a prezzo di mercato	0.0
a canone agevolato o case sociali	80.0
a uso gratuito	100.0
<b>Totale</b>	83.3

Fonte: Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

popolazione italiana e quale sia la loro rilevanza sulla distribuzione del reddito, anche in termini di effetti su disuguaglianza e povertà.

## 6.1 Incidenza dell'affitto figurativo

L'incidenza dell'affitto figurativo sull'intera popolazione italiana può essere sintetizzata dalla Tabella 3. La percentuale di proprietari che beneficiano positivamente dell'affitto figurativo è pari al 95.8%, corrispondente al 94.7% dei proprietari con mutuo e alla quasi totalità di quelli senza, mentre solo il 54.3% degli affittuari trae vantaggio dall'affitto figurativo. Nel complesso, l'83.3% dell'intera popolazione italiana nel 2003 gode di un affitto figurativo.

È importante ora chiedersi come la percentuale dei beneficiari si distribuisca per quintili di reddito. Dalla Tabella 4, è possibile osservare la struttura della popolazione italiana che beneficia dell'affitto figurativo: la seconda colonna mostra che la percentuale di beneficiari aumenta al crescere del reddito, ossia il 74.6% delle famiglie più povere trae vantaggio dall'affitto figurativo, contro l'88.8% delle famiglie più ricche. In Italia la quota di proprietari aumenta al crescere del reddito (colonne 3-5): più del 50% delle famiglie del quintile di reddito più povero sono proprietarie della casa (ma solo il 6% di esse ha un mutuo sulla casa), mentre tale quota sale a quasi il 79% per le famiglie del quintile più ricco (e di esse quasi il 20% è intestataria di mutuo). Una tendenza opposta si osserva invece per gli affittuari (colonne 6-8), la cui proporzione diminuisce col reddito.

Dunque, la Tabella 4 arricchisce notevolmente l'analisi degli affitti figurativi in Italia, in quanto permette di individuare dove tali affitti figurativi siano collocati lungo la distribuzione dei redditi sia dell'intera popolazione italiana sia di suoi sottogruppi, quali proprietari, usufruttuari e affittuari a canone agevolato.

Si noti, inoltre, come il metodo adottato del costo-opportunità permetta di includere nell'analisi tutti i potenziali beneficiari dell'affitto figurativo, a differenza di metodi alternativi, che avrebbero escluso alcune tipologie di famiglie.

## 6.2 Rilevanza dell'affitto figurativo

Se si somma l'affitto figurativo al reddito monetario di ogni individuo, il reddito così esteso ovviamente aumenta; l'intensità di tale incremento, ossia la rilevanza dell'affitto figurativo, per ciascun quintile di reddito è descritta nella Tabella 5.

**Tabella 4:** *Distribuzione (%) dei beneficiari dall'affitto figurativo per quintile di reddito*

Quintile	Totale	Proprietari			Affittuari		
		Totale	Senza mutuo	Con mutuo	Totale	Uso gratuito	Canone agevolato
1	74.6	50.6	44.3	6.3	24.0	16.8	7.2
2	82.0	62.4	49.5	12.9	19.6	14.1	5.5
3	84.2	69.2	53.8	15.3	15.1	11.5	3.6
4	86.7	73.7	56.7	17.0	13.0	9.4	3.6
5	88.8	78.6	59.4	19.2	10.2	8.0	2.3
Totale	83.3	66.9	52.7	14.2	16.4	12.0	4.4

Fonte: Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

**Tabella 5:** *Rilevanza dell'affitto figurativo (AF), per quintile di reddito*

Quintile	% di reddito monetario	% di reddito esteso	Reddito medio (euro)	AF medio (euro)
1	7.4	7.7	5548	1036
2	12.7	12.9	9493	1259
3	17.1	17.2	12755	1479
4	22.6	22.6	16854	1808
5	40.1	39.5	29911	2317
Totale	100	100	14910	1580

Fonte: Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

**Tabella 6:** *Incremento % di reddito dovuto all'affitto figurativo per proprietari e affittuari, per quintile di reddito*

Quintile	Totale	Proprietari			Affittuari		
		Totale	Senza mutuo	Con mutuo	Totale	Uso gratuito	Canone agevolato
1	18.7	11.4	10.1	1.3	7.3	5.8	1.4
2	13.3	9.4	7.7	1.7	3.9	3.1	0.8
3	11.6	8.9	7.2	1.7	2.7	2.3	0.5
4	10.7	8.8	6.9	1.9	1.9	1.6	0.3
5	7.7	6.7	5.2	1.5	1.1	0.9	0.1
Totale	10.6	8.2	6.6	1.6	2.4	2	0.4

Fonte: Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

Le colonne 2 e 3 della Tabella 5 confrontano per ciascun quintile la quota di reddito nella distribuzione di reddito monetaria e nella distribuzione di reddito esteso. Si nota un incremento nella quota di reddito per i quintili più bassi e una riduzione per il quintile più alto. In particolare, le famiglie del quintile più povero possiedono il 7.4% del reddito monetario totale contro il 7.7% del reddito esteso, mentre le famiglie del quintile più ricco detengono il 40.1% del reddito monetario contro il 39.5% del reddito esteso. Quindi ci si aspetta una riduzione complessiva della disuguaglianza relativa dovuta all'introduzione dell'affitto figurativo.

L'ultima colonna mostra infine che l'affitto figurativo medio per quintile ha un andamento diverso rispetto al trasferimento relativo: esso cresce col reddito. In particolare, il valore medio

dell'affitto figurativo per i più poveri è pari a 1036 euro contro i 2317 euro che competono alle famiglie più ricche. Ciò potrebbe essere in parte dovuto al fatto che le famiglie più ricche vivono in case più grandi. Quindi ci si aspetta che un indice assoluto di disuguaglianza segnali un incremento dopo l'introduzione dell'affitto figurativo.

La Tabella 6 mostra che l'incremento di reddito dovuto all'affitto figurativo complessivamente diminuisce con il reddito (colonna 2); ciò significa che le famiglie più povere sono più avvantaggiate in termini relativi rispetto alle famiglie ricche dall'inclusione dell'affitto figurativo nella definizione di reddito disponibile. In particolare, l'affitto figurativo corrisponde a quasi un quinto del reddito disponibile del primo quintile e al 13.3% circa del reddito del secondo quintile; questa percentuale si riduce in modo consistente al crescere del reddito, raggiungendo il 7.7% del quintile più ricco. Come prevedibile, gran parte di questo incremento è dovuto all'aumento percentuale di reddito delle famiglie proprietarie senza mutuo. In particolare, l'incremento aumenta con il reddito per i proprietari che pagano il mutuo, mentre diminuisce per proprietari senza mutuo e per gli affittuari.

### 6.3 Effetti su disuguaglianza e povertà

Si intende ora misurare l'impatto dell'affitto figurativo sui livelli di disuguaglianza e povertà della distribuzione dei redditi italiani, indicati dal vettore  $(x_1, x_2, \dots, x_n)$ . Diverse misure di disuguaglianza sono considerate al fine di catturare i diversi effetti lungo l'intera distribuzione dei redditi.

Come misura di disuguaglianza assoluta<sup>14</sup> si considera la differenza media assoluta di Gini ( $\delta$ ), data da

$$\delta = \frac{1}{n(n-1)} \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n |x_i - x_j|,$$

mentre come indici relativi<sup>15</sup> si considerano:

- l'indice di Gini, che corrisponde alla differenza media assoluta divisa per il reddito medio  $\mu$ :

$$G = \frac{\delta}{\mu};$$

- l'indice di Atkinson:

$$A = 1 - \frac{1}{\mu} \left( \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i^{1-\epsilon} \right)^{\frac{1}{1-\epsilon}},$$

dove il parametro  $\epsilon \in [0, 1)$  misura l'avversione alla disuguaglianza; l'indice  $A$  diventa più sensibile a cambiamenti nella coda bassa della distribuzione del reddito se il parametro  $\epsilon$  tende a 1; al contrario, se il parametro tende a 0, l'indice diventa sensibile a cambiamenti nei redditi elevati;

<sup>14</sup> Una misura di disuguaglianza si dice assoluta se è invariante rispetto ad incrementi costanti di reddito per tutti gli individui.

<sup>15</sup> Un indice di disuguaglianza si dice relativo se è invariante rispetto a variazioni equiporzionali in tutti i redditi.

- la differenza media logaritmica (o *mean log deviation*, *MLD*):

$$MLD = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \ln \frac{\mu}{x_i},$$

che è sensibile a trasferimenti nella coda bassa della distribuzione del reddito;

- metà del coefficiente di variazione al quadrato (*Half-SCV*):

$$Half-SCV = \frac{1}{2} \frac{\sigma^2}{\mu^2},$$

dove  $\sigma^2$  indica la varianza della distribuzione dei redditi; tale indicatore è invece sensibile alla coda alta della distribuzione;

- i rapporti tra decili: 90/10 indica il rapporto tra il reddito del decile più alto e il reddito del decile più basso; 90/50 indica il rapporto tra il reddito del decile più alto e il reddito mediano; 10/50 indica il rapporto tra il reddito del decile più basso e il reddito mediano<sup>16</sup>.

La Tabella 7 mostra come la disuguaglianza relativa diminuisca secondo tutti gli indici considerati, ad eccezione del rapporto tra decili 10/50. In termini assoluti, invece, la disuguaglianza aumenta. Ciò è coerente con quanto visto nelle Tabelle 5 e 6, secondo cui l'affitto figurativo netto relativo è decrescente con il reddito, mentre quello assoluto è crescente rispetto al reddito. Si noti che l'introduzione dell'affitto figurativo ha due effetti opposti: (i) aumenta le differenze di reddito tra affittuari al prezzo di mercato da un lato e proprietari e affittuari agevolati dall'altro, (ii) riduce la disuguaglianza di reddito complessiva dal momento che l'affitto figurativo è distribuito in modo meno disuguale rispetto al reddito monetario. La riduzione degli indici di disuguaglianza dovuta all'introduzione di affitto figurativo mostra come il secondo effetto sia predominante.

Il risultato è coerente con altri studi precedenti sugli affitti figurativi (Frick e Grabka, 2003; Marical et al. 2006), che riportano una riduzione del livello di disuguaglianza in molti paesi sviluppati, quando l'affitto figurativo è incluso nella distribuzione del reddito.

Le ultime righe della Tabella 7 mostrano invece l'indice di povertà di Foster-Greer-Thorbecke ( $FGT_\alpha$ ), definito da

$$FGT_\alpha = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \left( \max \left\{ \frac{z - x_i}{z}; 0 \right\} \right)^\alpha, \quad (1)$$

dove  $z$  indica la soglia di povertà e  $\alpha \geq 0$  è un parametro di sensitività; in caso di valori bassi di tale parametro l'indice  $FGT_\alpha$  pesa allo stesso modo tutti i redditi degli individui al di sotto della soglia di povertà. Per valori alti del parametro  $\alpha$ , i redditi più bassi e più lontani dalla soglia di povertà vengono pesati maggiormente. Se  $\alpha = 0$ , l'indice calcola la percentuale di poveri nella società (*headcount ratio*); se  $\alpha = 1$ , l'indice misura la quantità media di reddito che è necessaria per portare il reddito tutti i poveri pari alla soglia di povertà, espressa come percentuale della soglia di povertà (*average poverty gap*). Se  $\alpha = 2$  l'indice è in grado di fornire informazioni sia sul livello di povertà che sulla disuguaglianza tra i poveri. Più alto è l'indicatore  $FGT_\alpha$ , più povertà c'è in tale società.

<sup>16</sup> Per ulteriori dettagli sulle misure di disuguaglianza si veda Lambert (2001).

In questo lavoro sono considerati tre differenti valori per il parametro  $\alpha$ : 0, 1, 2. La soglia di povertà non è tenuta fissa nei due scenari (senza e con affitto figurativo), ma è stata aggiornata con l'introduzione dell'affitto figurativo; ciò consente di ottenere una stima della povertà nella distribuzione del reddito esteso che non è influenzata dall'effetto di un aumento del reddito mediano dovuto all'affitto figurativo.

Il risultato è una riduzione della povertà complessiva secondo tutte le misure considerate. Dunque, se l'affitto figurativo entrasse a far parte del reddito disponibile delle famiglie, la percentuale di poveri in Italia nel 2004 si ridurrebbe del 4.5% (passando dal 18.6% al 17.8%). Inoltre, anche la distanza media dei poveri dalla soglia di povertà espressa come percentuale della linea di povertà (ossia l'indice  $FGT_1$ ) diminuisce del 7.2%.

Si nota infine che la riduzione percentuale nell'indicatore  $FGT_\alpha$  aumenta al crescere di  $\alpha$ ; ciò significa che gli affitti figurativi contribuiscono a rendere meno povere e meno disuguali le famiglie che si trovano al di sotto della soglia di povertà.

**Tabella 7:** *Variazione (%) negli indici di povertà e disuguaglianza*

Indice di disuguaglianza	Valore riferito al reddito monetario	Variazione (%) dovuta ad AF
Differenza media assoluta di Gini	4846	7.8
Gini	0.325	-2.6
Atkinson, $\epsilon = 0.5$	0.091	-6.1
Atkinson, $\epsilon = 1.5$	0.272	-8.4
MLD	0.193	-7.1
Half-SCV	0.293	-10.0
90/10	4.224	-2.7
90/50	1.984	-1.1
10/50	0.470	1.7
$FGT_0$	0.186	-4.5
$FGT_1$	0.055	-7.2
$FGT_2$	0.027	-11.8

Fonte: Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

## 7 Analisi territoriale e per sottogruppi

È interessante ora analizzare l'effetto degli affitti figurativi per particolari sottogruppi della popolazione italiana, creati in base a caratteristiche socio-economiche della famiglia o del capofamiglia. In particolare, si raggruppano le famiglie in base alla loro numerosità, alla presenza di figli minorenni, all'area geografica di residenza, alla tipologia di godimento della casa, ed anche al titolo di studio e all'occupazione del capofamiglia.

La Tabella 8 mostra quali sottogruppi della popolazione registrano un maggior impatto degli affitti figurativi.

Distinguendo la popolazione per tipologia di famiglia, si osserva che il più alto incremento di reddito medio (colonna D della Tabella 8) è attribuito agli anziani in coppia o soli e alle famiglie mono-parentali. Si può trovare una spiegazione osservando la Figura 1, che illustra chiaramente come tra gli anziani la percentuale di proprietari senza mutuo (che godono di alti affitti figurativi) è ben al di sopra della media; l'effetto particolarmente pronunciato per le famiglie mono-parentali è invece riconducibile alla quota pronunciata di tali famiglie che sono usufruttuarie o affittuarie a canone agevolato.

Tra i gruppi individuati dalle condizioni socio-economiche del capofamiglia, i disoccupati sono quelli che beneficiano maggiormente, in quanto il loro reddito medio aumenta del 13%; ciò è dovuto al fatto che una buona parte dei disoccupati sono affittuari a titolo gratuito o a canone agevolato. Essendo tale categoria di famiglia caratterizzata dal più basso livello di reddito monetario medio, un incremento maggiore nel loro livello di reddito sarà sintomo di una riduzione della disuguaglianza complessiva.

Riguardo invece al livello di istruzione, le famiglie il cui capofamiglia possiede un elevato titolo di studio traggono meno benefici rispetto a coloro che sono meno istruiti.

Una scomposizione territoriale permette anche di individuare come al Sud Italia e nelle isole si registri un incremento percentuale di reddito più basso rispetto al resto del paese; ciò è dovuto al fatto che, in quelle regioni, le percentuali di proprietari sono inferiori, anche se leggermente più alta è la quota di usufruttuari.

Infine, focalizzandosi sul tipo di godimento dell'abitazione, i proprietari, se confrontati con gli affittuari, ricevono un incremento di reddito medio più alto; tra i proprietari, chi non paga il mutuo riceve un aumento maggiore, mentre, all'interno degli affittuari, gli usufruttuari hanno incrementi maggiori.

Nelle colonne E, F G della Tabella 8 è riportata inoltre la scomposizione per sottogruppi della variazione di disuguaglianza<sup>17</sup>. Per ogni partizione, la disuguaglianza nei gruppi è sempre maggiore di quella tra gruppi; inoltre l'introduzione dell'affitto figurativo riduce sempre la disuguaglianza nei gruppi, inducendo una diminuzione della disuguaglianza complessiva. Dopo l'introduzione degli affitti figurativi, dunque, i gruppi diventano più omogenei al loro interno.

La disuguaglianza tra gruppi diminuisce sempre ad eccezione delle partizioni basate sull'area geografica e sul tipo di godimento della casa. Ciò è spiegato dal fatto che i gruppi che già avevano un reddito monetario più basso (Sud e isole, in un caso, e affittuari, nell'altro caso) si ritrovano ad avere un incremento di reddito inferiore rispetto alle altre categorie.

Focalizzandoci all'interno dei gruppi, quando l'affitto figurativo è aggiunto al reddito monetario, la disuguaglianza diminuisce maggiormente all'interno delle famiglie mono-parentali, nelle famiglie il cui capofamiglia è disoccupato, o il cui capofamiglia ha un'istruzione almeno secondaria, nel centro Italia, per proprietari senza mutuo e per affittuari a titolo gratuito o a canone agevolato.

Nella Tabella 9 sono invece raccolte le informazioni relative a variazioni nei livelli di povertà per i diversi sottogruppi. Si nota che la povertà, misurata secondo tutti e tre gli indicatori ( $FGT_0$ ,  $FGT_1$ ,  $FGT_2$  definiti nel paragrafo 6.3) diminuisce per tutti i sottogruppi della popolazione, ad eccezione degli affittuari a prezzo di mercato e delle famiglie il cui capo è impiegato.

Le misure di povertà diminuiscono prevalentemente per single e coppie anziane e giovani, per pensionati, per capofamiglia con istruzione secondaria e terziaria, al Nord e al Centro Italia. Ad esempio, la percentuale di famiglie anziane povere diminuisce del 15%, così come quella dei giovani si riduce del 12%.

Al Sud Italia aumenta leggermente la percentuale di poveri (l'indice  $FGT_0$  aumenta), ma chi è povero migliora il suo livello economico avvicinandosi alla soglia di povertà (l'indice  $FGT_1$  diminuisce).

<sup>17</sup> Tra i diversi indici di disuguaglianza discussi nel paragrafo 6.3, si è scelto di riportare in Tabella 8 l'indice  $MLD$ , dal momento che tale indicatore attribuisce più importanza a cambiamenti di reddito che avvengono nella coda bassa della distribuzione.

**Tabella 8:** *Analisi per sottogruppi: variazione nella quota di reddito e nella disuguaglianza*

	A	B	C	D	E	F	G
<b>Tipologia di famiglia</b>							
Anziani soli o in coppia	17.2	13916	15661	12.5	0.138	0.127	-7.8
Giovani soli o in coppia	14.8	17524	19731	12.6	0.208	0.186	-10.7
Coppie con figli minorenni	34.9	13845	15369	11.0	0.205	0.190	-7.1
Famiglie monoparentali	2.7	11789	13298	12.8	0.273	0.236	-13.6
Altri tipi di famiglia	30.4	15695	16945	8.0	0.181	0.173	-4.3
% Disuguaglianza nei gruppi					0.188	0.175	-7.2
% Disuguaglianza tra i gruppi					0.004	0.004	-3.8
<b>Caratteristiche socio-economiche del capofamiglia</b>							
Operaio	20.9	12085	13392	10.8	0.133	0.129	-3.0
Impiegato	18.6	17597	19462	10.6	0.121	0.119	-2.2
Lavoratore autonomo	17.3	17939	19642	9.5	0.292	0.266	-8.8
Disoccupato	3.2	8003	9096	13.7	0.379	0.323	-15.0
Pensionato	29.1	15116	16734	10.7	0.129	0.121	-6.3
Altro	11.0	12415	13876	11.8	0.236	0.210	-10.9
% Disuguaglianza nei gruppi					0.176	0.163	-7.2
% Disuguaglianza tra i gruppi					0.017	0.016	-5.9
<b>Istruzione del capofamiglia</b>							
Laurea	9.1	23796	26064	9.5	0.209	0.192	-8.3
Diploma scuola superiore	28.8	16547	18350	10.9	0.164	0.150	-8.6
Licenza scuola media inferiore	30.4	13315	14735	10.7	0.183	0.168	-8.3
Licenza elementare o niente	31.7	12398	13731	10.8	0.161	0.151	-5.9
% Disuguaglianza nei gruppi					0.173	0.159	-7.7
% Disuguaglianza tra i gruppi					0.020	0.020	-2.6
<b>Area geografica</b>							
Nord Ovest	26.4	17173	19163	11.6	0.165	0.150	-9.1
Nord Est	18.9	16974	18903	11.4	0.142	0.130	-8.1
Centro	19.3	16000	17769	11.1	0.161	0.145	-9.8
Sud	24.0	11551	12545	8.6	0.213	0.195	-8.6
Isole	11.4	11476	12438	8.4	0.217	0.196	-9.5
% Disuguaglianza nei gruppi					0.177	0.161	-9.0
% Disuguaglianza tra i gruppi					0.016	0.018	13.9
<b>Godimento dell'abitazione</b>							
Proprietari: senza mutuo	55.7	15599	17367	11.3	0.183	0.166	-9.0
Proprietari: con mutuo	14.2	17401	19107	9.8	0.158	0.151	-4.6
Affittuari: a prezzo di mercato	12.7	12560	12560	0.0	0.22	0.22	0.0
Affittuari: a canone agevolato	5.5	11791	12913	9.5	0.182	0.163	-10.4
Affittuari: a uso gratuito	12	12676	15112	19.2	0.199	0.165	-17.4
% Disuguaglianza nei gruppi					0.186	0.171	-8.3
% Disuguaglianza tra i gruppi					0.007	0.009	23.1

*Nota:* Colonna A: quota di popolazione; B and C: reddito medio equivalente in euro (B: reddito monetario, C:reddito esteso); D: incremento % reddito equivalente. Colonne E and F: indice di disuguaglianza MLD (E: reddito monetario; F: reddito esteso); Colonna G: variazione % di disuguaglianza.

*Fonte:* Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

**Tabella 9:** *Analisi per sottogruppi: variazione negli indici di povertà*

	FGT0			FGT1		FGT2	
	A	B	C	B	C	B	C
<b>Tipo di famiglia</b>							
Anziani soli o in coppia	17.2	0.169	-15.0	0.032	-16.1	0.011	-21.2
Giovani soli o in coppia	14.8	0.136	-12.2	0.046	-21.7	0.024	-29.0
Coppie con figli minorenni	34.9	0.222	-3.2	0.069	-5.0	0.035	-10.1
Famiglie monoparentali	2.7	0.340	-5.6	0.130	-12.8	0.074	-19.1
Altri tipi di famiglia	30.4	0.167	2.9	0.051	0.4	0.023	-1.7
<b>Condizione lavorativa del capofamiglia</b>							
Operaio	20.9	0.241	-0.3	0.064	-2.3	0.028	-7.0
Impiegato	18.6	0.063	3.5	0.010	4.1	0.003	3.8
Lavoratore autonomo	17.3	0.204	-6.2	0.068	-7.1	0.034	-10.6
Disoccupato	3.1	0.607	-2.5	0.296	-8.2	0.187	-13.4
Pensionato	29.1	0.126	-10.0	0.025	-9.1	0.009	-11.1
Altro	11.0	0.304	-6.8	0.106	-12.6	0.055	-17.8
<b>Istruzione capofamiglia</b>							
Laurea	9.1	0.076	-15.8	0.020	-12.9	0.010	-15.8
Diploma scuola superiore	28.8	0.114	-8.0	0.032	-13.8	0.016	-22.1
Licenza scuola media inferiore	30.4	0.229	-3.1	0.071	-7.1	0.035	-12.5
Licenza scuola elementare o niente	31.6	0.244	-3.2	0.071	-4.1	0.033	-6.4
<b>Area geografica</b>							
Nord Ovest	26.4	0.103	-15.5	0.026	-19.2	0.012	-24.1
Nord Est	18.9	0.084	-13.5	0.019	-16.8	0.008	-22.9
Centro	19.3	0.125	-17.9	0.032	-18.0	0.015	-22.1
Sud	24.0	0.330	2.2	0.108	-2.7	0.054	-7.4
Isole	11.4	0.353	1.4	0.111	-1.8	0.055	-7.4
<b>Godimento abitazione</b>							
Affittuari, totale	30.1	0.282	-0.5	0.093	-3.2	0.048	-7.7
Proprietari, totale	69.9	0.145	-7.8	0.039	-11.3	0.018	-16.5
Proprietari: senza mutuo	55.7	0.161	-7.9	0.044	-11.8	0.020	-17.6
Proprietari: con mutuo	14.2	0.082	-6.5	0.020	-6.8	0.009	-7.3
Affittuari: a prezzo di mercato	12.7	0.291	20.0	0.096	22.3	0.049	21.6
Affittuari: a canone agevolato	5.5	0.302	-2.2	0.099	-5.8	0.049	-10.8
Affittuari: a uso gratuito	12.0	0.265	-23.5	0.088	-31.3	0.045	-40.4

*Nota:* Colonna A: quota di popolazione; B: indice di povertà, C: variazione % di povertà.

*Fonte:* Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

## 8 Osservazioni conclusive

In quest'articolo si è studiato l'effetto degli affitti figurativi sulla distribuzione del reddito e sui livelli di disuguaglianza e povertà in Italia nell'anno 2003. L'analisi descrittiva della struttura della popolazione italiana per tipologia di godimento della casa rivela che solo il 13% delle famiglie italiane paga un affitto a prezzo di mercato, mentre circa il 70% sono proprietarie della loro abitazione, principalmente senza mutuo. Significativamente alta è la percentuale di famiglie che usufruiscono dell'abitazione a titolo gratuito (circa il 12%). Per quintili di reddito, il 55% degli individui che appartengono al quintile più basso e l'80% degli individui nel quintile più alto sono proprietari della loro abitazione. Usufruttuari sono principalmente famiglie giovani, mentre proprietari senza mutuo sulle spalle sono gli anziani; inoltre chi gode di affitti agevolati sono soprattutto famiglie monoparentali. Perciò, non sorprende che i principali risultati dell'analisi empirica mostrino che circa l'85% dell'intera popolazione italiana beneficia degli affitti figurativi. I proprietari senza mutuo beneficiano in termini relativi molto più che i proprietari con mutuo, gli usufruttuari molto più che gli affittuari a canone agevolato. In generale, i quintili più bassi godono di maggiori vantaggi rispetto ai quintili più ricchi in termini relativi, mentre vale l'opposto in termini assoluti. La disuguaglianza assoluta aumenta, mentre la disuguaglianza e la povertà relativa diminuiscono. La povertà (se misurata con l'indice  $FGT_2$ ) diminuisce maggiormente per coppie e single giovani, per anziani, famiglie monoparentali, per disoccupati, capofamiglia con alti livelli di istruzione, per proprietari e per usufruttuari.

Il presente lavoro si è focalizzato principalmente su aspetti metodologici piuttosto che di *policy*. Tuttavia, i risultati qui ottenuti possono far emergere alcune importanti implicazioni per le politiche pubbliche. Dall'analisi è emerso che la proprietà dell'abitazione è uno strumento efficace di previdenza anche per alleviare la povertà. Dunque, *policy* orientate al sostegno implicito o esplicito dell'investimento immobiliare privato sembrano essere compatibili con lo scopo di alleviare la povertà nelle fasce anziane della popolazione.

## Riferimenti bibliografici

- Anci-CNC (2005). *Imposta Comunale sugli Immobili. Analisi Statistiche. Aliquote 2005 e Gettito 2004*, www.ancicnc.it.
- Baldini, M. (2008). *L'Irpef e la casa*, mimeo.
- Baldini, M. (2010). *La casa degli Italiani*, Il Mulino, Bologna.
- Baldini, M., Bosi, P. e Pacifico, D. (2007). Gli effetti distributivi dei trasferimenti in kind: il caso dei servizi educativi e sanitari, in A. Brandolini e C. Saraceno (a cura di) *Povert  e benessere. Una geografia delle disuguaglianze in Italia*, Il Mulino, Bologna.
- Baldini, M. e Poggio, T. (2012). Housing policy toward the rental sector in Italy: a distributive assessment, *Housing Studies* (in stampa).
- Ball, M. (2005). *RICS European Housing Review 2005*, RICS.
- Censis, Sunia e Cgil (2007). *Pi  case in affitto, pi  mobilit  sociale e territoriale*, Indagine Censis-Sunia-Cgil sulle famiglie in affitto, mimeo.
- Cipolletta, I., Buffo, M., de Caprariis, G., Gambuto, S. e Guelfi, A. (2006). *Mercato degli affitti, regole e mobilit *, Confindustria centro studi, mimeo.
- Ceccarelli, C. Cutillo, A. e Di Laurea, D. (2009). Metodologie per la stima degli affitti figurativi ed impatto sulla distribuzione del reddito, *Rivista di Statistica Ufficiale*, 1.
- Citoni, G. (2000). Uno studio sulla distribuzione dei servizi pubblici di tipo individuale, *Rivista di Politica Economica* 6, 3-54.
- D'Ambrosio, C. e Gigliarano, C. (2007). *The distributional impact of imputed rent in Italy*, AIM-AP Deliverable D1.1.b, University of Essex, Colchester.
- Frick, J.R. e Grabka, M. M. (2003). Imputed rent and income inequality: a decomposition analysis for Great Britain, West Germany and the U.S., *Review of Income and Wealth* 49 (4), 513-536.
- Frick, J.R., Grabka, M. M. e Groh-Samberg (2007). *Estimates of imputed rent and analysis of their distributional impact*, AIM-AP Deliverable D1.1d, University of Essex, Colchester.
- ISTAT (2006). *Reddito e condizioni di vita. Indagine sulle condizioni di vita, anno 2004*, Collana Informazioni, 31.
- IReR (2005). *Le politiche per la casa: Scenari e ipotesi strategiche*, report finale.
- Jappelli, T. e Pistaferri, L. (2007). Do people respond to tax incentives? An analysis of the Italian reform of the deductibility of home mortgage interests, *European Economic Review*, 51 (2), 247-271.
- Lambert, P. J. (2001). *The distribution and redistribution of income*, Manchester University Press.

Marical, F., Mira d'Ercole, M., Vaalavuo, M. e Verbist, G.(2006). Publicly-provided services and the distribution of resources, *OECD Social, Employment and Migration Working Papers* no.4549 (4), 513-536.

National Agency for Enterprise and Housing (2004). *Housing Statistics in the European Union 2003*, Copenhagen.

Pacifico D. (2006). *Benefici in kind e distribuzione del reddito*, mimeo.

Pellegrino, S., Piacenza, e Turati, G. (2011). Assessing the distributional effects of housing taxation in Italy: from the actual tax code to imputed rent, *CESIFO Working Paper* N. 3368.

Smeeding, T. M, Saunders, P. Coder, J., Jenkins, S., Fritzell, J., Hagenaars, A. J. M., Hauser, R. e Wolfson, M. (1993). Poverty, inequality, and family living standards impacts across seven nations: the effect of noncash subsidies for health, education and housing, *Review of Income and Wealth*, 39(3), 229–256.

Sonedda, D. e Turati, G. (2005). Winners and losers in the Italian welfare state: A microsimulation analysis of income redistribution considering in-kind transfers, *Il Giornale degli Economisti*, 64(4), 423-464.

## Appendice

La seguente tabella riporta i risultati ottenuti dalla regressione lineare descritta nel paragrafo 4.

**Tabella 10:** *Regressione lineare per la stima degli affitti figurativi*

	Coefficiente	p-value
Intercetta	0.935	0.000
Numero di stanze	-0.045	0.000
In area densamente popolata	0.430	0.000
In area mediamente popolata	0.228	0.000
Nord Italia	0.054	0.405
Sud Italia	-0.349	0.000
Dimensioni: meno di 50 metri quadri	0.470	0.000
Dimensioni: tra 51 e 80 metri quadri	0.141	0.000
Dimensioni: più di 120 metri quadri	-0.081	0.227
Con bagno	0.103	0.127
Con doccia	0.002	0.979
Con balcone	0.055	0.071
Con giardino	0.000	0.995
Dotata di acqua calda	0.111	0.372
Con tetto danneggiato	-0.121	0.001
Umida	-0.010	0.745
Luminosa	-0.044	0.073
In area ad alto inquinamento	0.008	0.792
In quartiere rumoroso	0.057	0.028
In quartiere con alta criminalità	0.020	0.718
Dotata di riscaldamento	0.037	0.334
Durata dell'occupazione inferiore a 4 anni	0.151	0.000
Durata dell'occupazione tra 12 e 30 anni	-0.158	0.000
Durata dell'occupazione superiore di 31 anni	-0.390	0.000
Reddito $\leq 5000$ euro	-0.131	0.023
5000 < reddito $\leq 10000$ euro	-0.188	0.000
10000 < reddito $\leq 15000$ euro	-0.087	0.023
15000 < reddito $\leq 20000$ euro	0.001	0.963
25000 < reddito $\leq 30000$ euro	0.064	0.092
30000 < reddito $\leq 40000$ euro	0.065	0.147
40000 < reddito $\leq 50000$ euro	0.142	0.006
50000 < reddito $\leq 75000$ euro	0.186	0.004
Reddito > 75000 euro	0.165	0.131
R-quadro	0.357	
Numero di osservazioni	2911	

Fonte: Propria elaborazione su dati IT-SILC 2004.

# Measuring the distributional effects of imputed rent in Italy: a subgroup analysis

C. Gigliarano, Università Politecnica delle Marche

## Abstract

Aim of this paper is to analyze the incidence and the relevance of imputed rent on the Italian population and its effect on income distribution, in particular on inequality and poverty, both for the overall population and for specific subgroups. The empirical analysis is based on the EU-SILC dataset for the year 2004, which collects information on Italian households' income and living conditions. The empirical results show that adding imputed rent to the definition of income brings to a reduction in inequality and poverty. The main beneficiaries from the imputed rent are outright owners, rent-free tenants, families with older or unemployed head, mono-parental households and families living in the North-Center of Italy.

**JEL Classification:** *D31; I31; I32*

**Key words:** *Income Distribution; Inequality; Poverty; Imputed Rent.*