

Focus: la casa degli stranieri tra proprietà e locazione¹

In questo approfondimento tematico si analizzeranno i dati desunti dalle dichiarazioni dei redditi della popolazione residente a Macerata e nata all'estero, concentrando l'attenzione sui redditi dei fabbricati, sui dati relativi ai contratti di locazione e di comodato e sui dati per fruire delle detrazioni d'imposta per canoni di locazione: lo scopo che si vuole perseguire è l'acquisizione di statistiche *proxy* con l'obiettivo di conoscere meglio e avere informazioni sulle abitazioni in possesso o in locazione della popolazione residente straniera nel territorio maceratese.

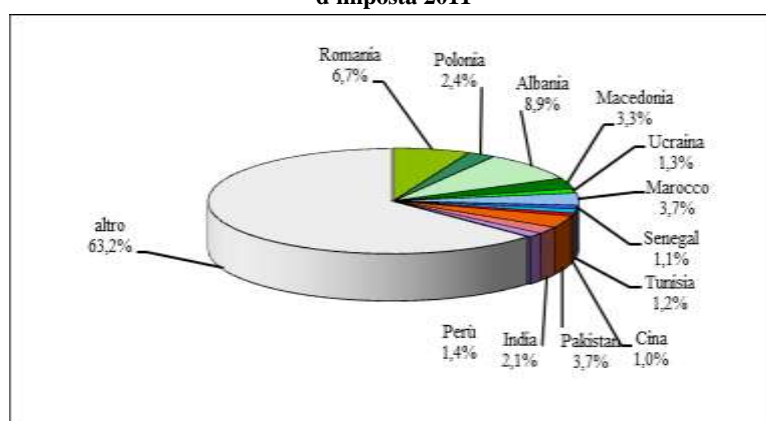
I dati saranno analizzati anche per nazionalità, per effettuare confronti con la popolazione italiana e per capire le differenze fra le varie cittadinanze che formano il caleidoscopio degli stranieri in provincia di Macerata; per questo motivo saranno distinte, quando possibile, solo le cittadinanze prevalenti di stranieri nel territorio maceratese, evitando quei Paesi che possano avere legami con l'Italia per motivi legati alla ancora attuale migrazione degli italiani all'estero².

In provincia di Macerata, i contribuenti stranieri³ che nell'anno finanziario 2011 hanno dichiarato di avere una rendita legata al reddito dei fabbricati sono 3645, pari al 2,9 per cento sul totale dei contribuenti con una rendita da fabbricati; per 1557 di questi contribuenti (il 42,7 per cento), le rendite sono due e per 924 (25,3 per cento) le rendite sono tre o più di tre (vedi tabella in appendice).

La rendita può essere legata anche ad una parte o percentuale dell'abitazione oppure fare riferimento ad un alloggio che si è occupato per un periodo inferiore all'anno, oppure il fabbricato in questione potrebbe essere semplicemente una pertinenza di un altro alloggio registrata al catasto come un'unità autonoma, oppure ancora potrebbe essere libero e tenuto "a disposizione": l'Agenzia delle Entrate individua più di sedici casistiche per chi compila la dichiarazione dei redditi, tuttavia, questo dato individua comunque una proprietà immobiliare (anche se parziale) di cittadini stranieri.

La rendita totale per i contribuenti stranieri è di poco inferiore ai 2.700.000 euro, pari appena all'1,7 per cento dell'ammontare di tutte le rendite da fabbricati della provincia di Macerata mentre la rendita media pro capite per gli stranieri è di 740 euro (per tutti i contribuenti in provincia di Macerata la media pro capite è di 1.239 euro).

Fig. 7.28 - Contribuenti stranieri secondo il reddito dei fabbricati (persone fisiche) per Paese - provincia di Macerata - anno d'imposta 2011



Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV

¹ Sergio Pollutri, Istat - sede per le Marche (autore e elaborazione dati); fonti statistiche: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV. Si ringrazia il dott. Paolo Acciari per l'assistenza e i chiarimenti forniti nell'elaborazione dei dati.

² Germania, Francia, Svizzera, Australia, Canada, Stati Uniti, Argentina, Brasile, Uruguay: molti connazionali sono nati in questi Paesi (e in altri) e nelle statistiche analizzate risulterebbero come stranieri; l'esclusione di queste nazionalità dallo studio rende più pertinente sia l'analisi, sia i confronti.

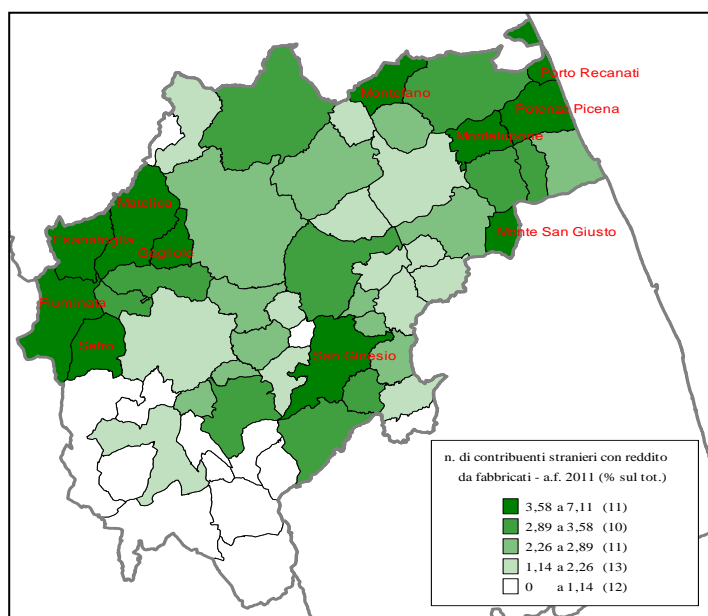
³ Con l'accezione "straniero" si intenderà, da qui in poi, l'individuo nato in un Paese straniero.

I dati dettagliati per nazionalità, in particolare per le dodici cittadinanze prevalenti nel territorio maceratese (vedi anche la tabella in appendice), individua nella comunità albanese quella con più contribuenti con rendite da fabbricati (quasi il 9 per cento di tutti i contribuenti stranieri), seguita dalla comunità rumena (6,7 per cento), marocchina e pakistana (3,7 per cento per entrambe); la rendita totale dei contribuenti albanesi ammonta al 5,9 per cento di tutti i contribuenti nati all'estero, la rendita dei contribuenti rumeni al 5,1 per cento, quella dei tunisini al 2,6 per cento e quella dei polacchi appena al 2,2 per cento.

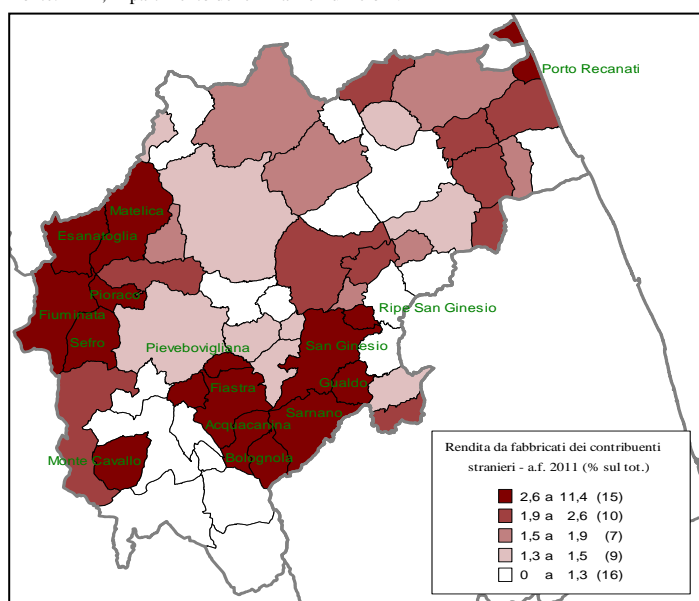
Il calcolo della rendita media indica nei contribuenti tunisini il valore pro capite più alto (1582 euro), seguiti dai contribuenti cinesi (1175 euro), polacchi (672 euro) e ucraini (581 euro).

La distribuzione dei contribuenti stranieri nei Comuni maceratesi è illustrata dalla tabella in appendice e nel cartogramma seguente che mostra le percentuali dei contribuenti stranieri che dichiarano redditi da fabbricati sui totali dei contribuenti con redditi da fabbricati in ogni Comune (evidenziati in rosso i primi undici): i quattro valori più alti si registrano a Porto Recanati (7,1 per cento), Monte San Giusto (5,1 per cento), Matelica (4,6 per cento) e Montefano (4,4 per cento).

Fig. 7.29 – Contribuenti stranieri e rendita totale da fabbricati (% sui totali per comune)– provincia di Macerata – a.i. 2011



Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV

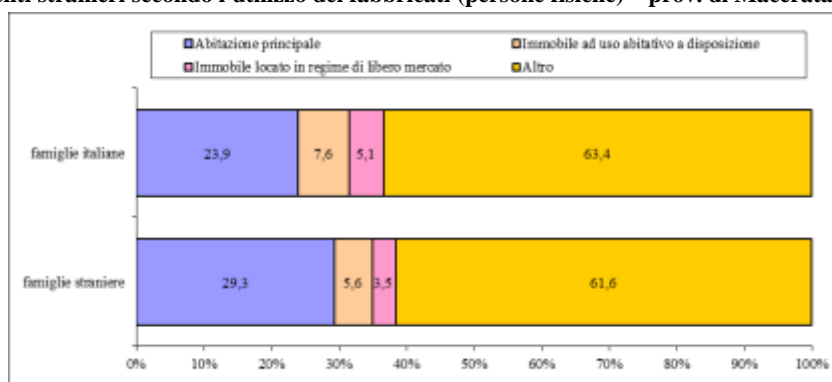


Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV

Diversa la distribuzione della rendita totale da fabbricati dichiarata dai contribuenti stranieri nei comuni maceratesi (in verde sono evidenziati i primi quindici): nella maggior parte si tratta di comuni dell'interno, in particolare nei territori di montagna e dell'alta collina, dove il possesso dei fabbricati da parte degli stranieri incide maggiormente; i comuni più rappresentativi, sono Sefro (4,3 per cento), Porto Recanati (3,5 per cento), Matelica (3,2 per cento) e Sarnano (2,9 per cento).

Con riferimento all'utilizzo dei fabbricati per l'anno finanziario 2011, si nota che solo per meno del 30 per cento dei contribuenti stranieri il fabbricato dichiarato è utilizzato come abitazione principale (non troppo diversa la percentuale per i contribuenti italiani, poco meno del 24 per cento) mentre per il 5,6 per cento l'immobile è locato in regime di libero mercato e per il 3,5 per cento l'immobile ad uso abitativo è a disposizione del proprietario o di suoi familiari.

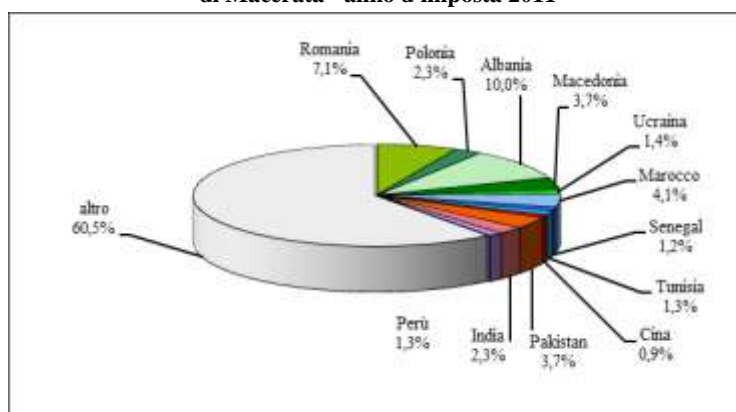
Fig. 7.30 - Contribuenti stranieri secondo l'utilizzo dei fabbricati (persone fisiche) – prov. di Macerata - anno d'imposta 2011



Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV

I fabbricati adibiti ad abitazione principale e dichiarati dai contribuenti stranieri sono il 3 per cento su tutte le abitazioni principali in provincia di Macerata, gli immobili ad uso abitativo e a disposizione del proprietario o dei familiari sono appena l'1,8 per cento del totale provinciale di questa tipologia d'immobile e quelli locati in regime di libero mercato appena l'1,7 per cento del totale provinciale di questa tipologia d'immobile

Fig. 7.31 - Contribuenti stranieri con fabbricato utilizzato come abitazione principale (persone fisiche) per Paese - provincia di Macerata - anno d'imposta 2011



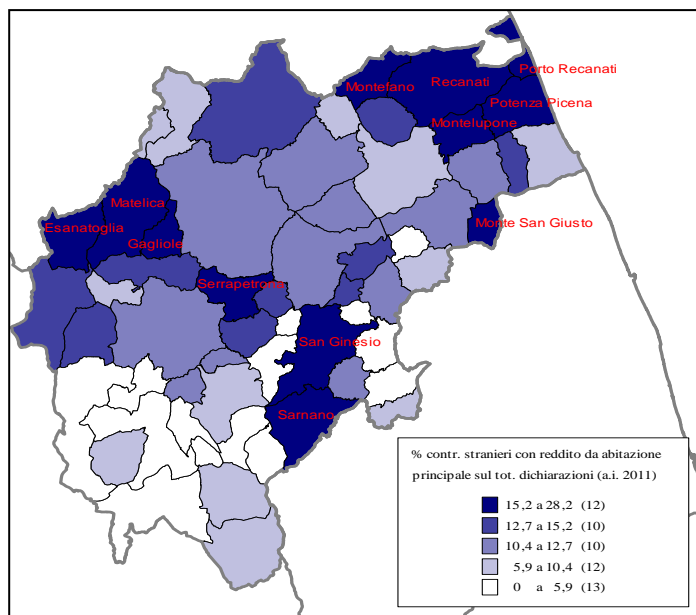
Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV

Concentrando l'attenzione sull'utilizzo dei fabbricati dichiarati dai contribuenti stranieri come abitazione principale e per nazionalità, si nota come siano i contribuenti albanesi a detenere la quota più alta sul totale degli stranieri (10 per cento), seguiti dai contribuenti rumeni (7,1 per cento), marocchini (4,1 per cento), macedoni e pakistani (3,7 per cento per entrambi); i valori più alti per gli immobili a disposizione li

registrano i contribuenti albanesi (21 immobili), rumeni (18) e polacchi (10) mentre quelli più alti per gli immobili locati in regime di libero mercato sono dei contribuenti pakistani (18 immobili), cinesi (11) e rumeni (10).

Nel territorio, la distribuzione dei fabbricati dichiarati come abitazione principale dai contribuenti stranieri, riportata dalla tabella in appendice, è sintetizzata dal cartogramma che mostra la percentuale delle dichiarazioni degli stranieri con fabbricati utilizzati come abitazione principale nell'anno finanziario 2011 sul totale delle dichiarazioni degli stranieri (la media provinciale è del 12,9 per cento).

Fig. 7.32 – Contribuenti stranieri con reddito d'abitazione principale (% sul tot. dichiarazioni) – prov. di Macerata – a.i. 2011

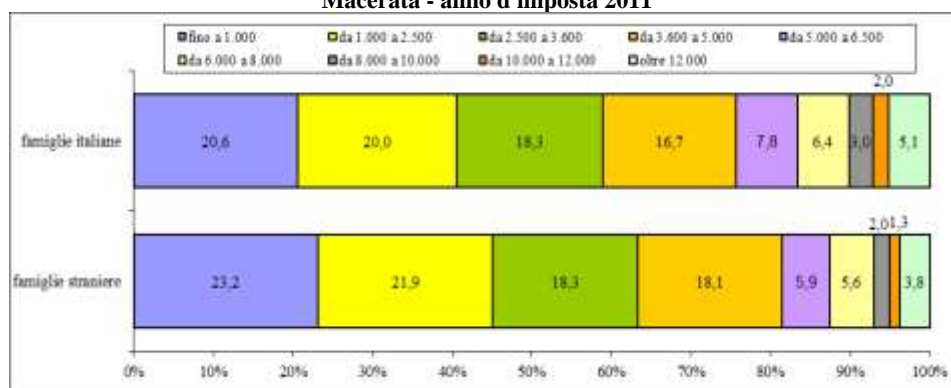


Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV

Tra i primi dodici comuni (evidenziati in rosso), le quote percentuali maggiori sono registrate da Gagliole (28,1 per cento), Esanatoglia (22,8 per cento) e Montefano (21,6 per cento), ma fra le municipalità maggiori si osservano Matelica (20,5 per cento), Potenza Picena (17,9 per cento) e Recanati (17,3 per cento).

Gli alloggi dei proprietari stranieri che hanno dichiarato di aver dato in locazione le abitazioni (e che usufruiscono quindi di una detrazione) sono appena 384, tutti utilizzati dagli inquilini come abitazione principale, di cui 22 con canone di locazione concordato spettante ai giovani; le quote percentuali sui rispettivi totali di tutti i locatori della provincia maceratese sono riportate nella tabella in appendice, ma non superano mai il 2 per cento.

Fig. 7.33 - Contribuenti stranieri che usufruiscono della detrazione (persone fisiche) per classe di locazione (*) - provincia di Macerata - anno d'imposta 2011



Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV (*) Per abitazioni, alloggi, pertinenze, ecc.

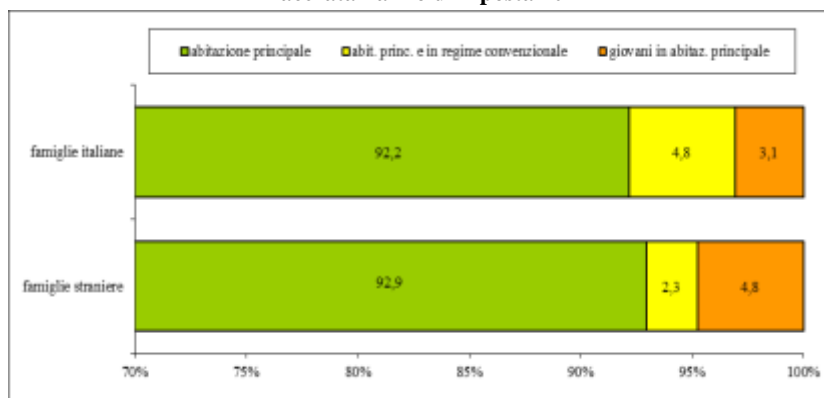
Gli importi annui totali ammontano a poco più di 2milioni di euro per gli alloggi locati come abitazioni principali e 133mila euro per i canoni concordati ai giovani: in media, per la prima tipologia di locazione l'importo pro capite è minore di 5700 euro (la media provinciale su tutti i dichiaranti è di 8518 euro) e per la seconda per i giovani è di 6075 euro (la media provinciale è di 7023 euro).

Se si scompongono le classi di locazione per la nazionalità dei contribuenti stranieri che hanno usufruito della detrazione per aver locato il loro alloggio, si nota il maggior peso per i contribuenti stranieri delle classi più basse (il 23,2 per cento per la classe annua di locazione fino a 1000 euro e il 21,9 per cento per la classe da 1000 a 2500 euro), ma anche in quelle medie (il 18,1 per cento per la classe annua da 3600 e 5000 euro) e, tuttavia, non appaiono grandi sperequazioni nelle composizioni percentuali fra le due nazionalità.

Nella provincia di Macerata, i contribuenti stranieri che sono inquilini in locazione nell'anno d'imposta 2011 ammontano a 2565, ripartiti in 2381 come inquilini di abitazione principale (pari al 45,7 per cento sul totale provinciale degli inquilini in abitazione principale), 59 in abitazione principale e regime convenzionale (pari al 28,8 per cento sul totale provinciale in regime convenzionale) e 122 giovani in abitazione principale (pari al 56,5 per cento sul totale provinciale di giovani).

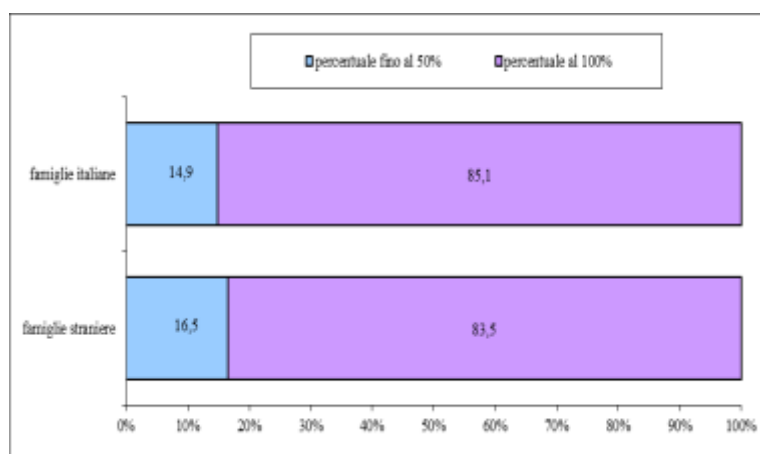
Le quote percentuali dei contribuenti in locazione non sono troppo difformi se si scompongono i dati per nazionalità dell'inquilino: una differenza minima si riscontra fra gli inquilini in regime convenzionale e gli inquilini giovani, come riportato dal grafico.

Fig. 7.34 - Contribuenti stranieri che sono in locazione e usufruiscono della detrazione (persone fisiche) - provincia di Macerata - anno d'imposta 2011



Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV

Fig. 7.35 - Percentuale di detrazione per i contribuenti stranieri che sono in locazione (persone fisiche) - provincia di Macerata - anno d'imposta 2011

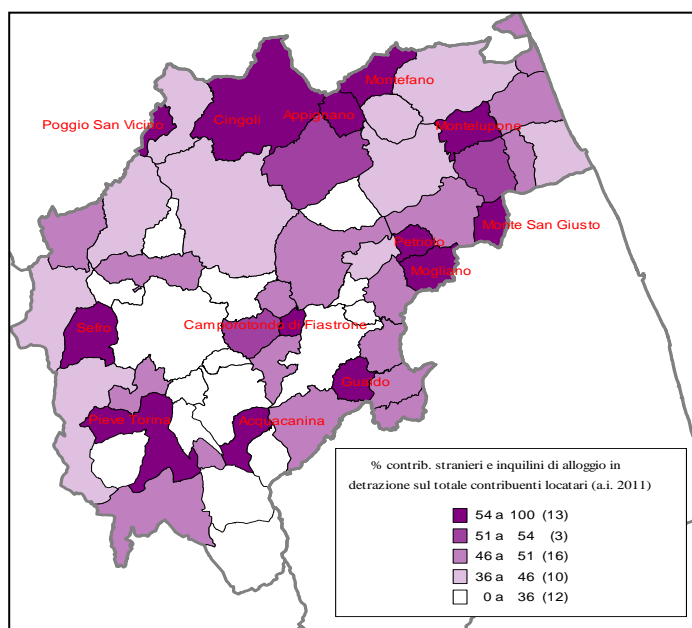


Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV

Non si osservano differenze sostanziali fra contribuenti italiani e stranieri nella percentuale di detrazione spettante agli inquilini di alloggi che sono in locazione: per gli stranieri, solo per il 16,5 per cento degli inquilini l'alloggio è diviso con un'altra persona (poco meno per i contribuenti italiani con il 14,9 per cento).

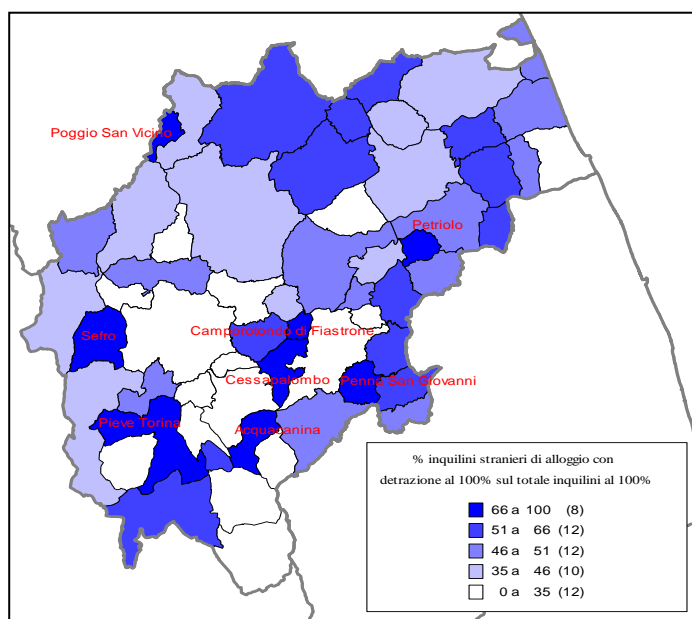
La distribuzione dei contribuenti stranieri locatari di alloggio a livello comunale è riportata nella tabella in appendice mentre nel cartogramma sono riportati per ogni comune i valori percentuali sul totale di tutti i contribuenti locatari (in rosso i tredici comuni con i valori più alti): tra i territori più rappresentativi, Montefano (66,7 per cento), Montelupone (60,9 per cento), Cingoli (59,1 per cento) e Monte San Giusto (55,8 per cento).

Fig. 7.36 – Contribuenti stranieri inquilini d'alloggio in detrazione (% sul tot. contrib.locatari) – prov. di Macerata – a.i. 2011



Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV

Fig. 7.37 – Contribuenti stranieri inquilini d'alloggio in detrazione (% sul tot. contrib.locatari) – prov. di Macerata – a.i. 2011



Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze - ufficio IV

Da ultimo, si evidenzia la distribuzione dei contribuenti stranieri locatari che hanno usufruito della detrazione al 100 per cento, come valore percentuale sui rispettivi totali comunali dei beneficiari della detrazione al 100 per cento (nella pagina precedente, in rosso i primi otto con i valori più alti): fra i comuni più rappresentativi, Montefano (65,6 per cento), Montelupone (61 per cento) e Cingoli (59 per cento).