

## Metodi e fonti: approfondimenti

28 febbraio 2020

Per informazioni: [statistiche@bancaditalia.it](mailto:statistiche@bancaditalia.it)  
[www.bancaditalia.it/statistiche/index.html](http://www.bancaditalia.it/statistiche/index.html)

# La formulazione dei quesiti sui canoni di locazione nell'Indagine sui Bilanci delle Famiglie italiane

Giuseppe Ilardi<sup>1</sup>

## Sintesi

*I redditi da immobili rappresentano una porzione significativa del reddito disponibile delle famiglie. Quest'ultimo, nell'Indagine Bilanci delle Famiglie italiane della Banca d'Italia, è rilevato al netto delle imposte. Poiché i quesiti relativi agli affitti non specificavano che i tributi andassero esclusi, nell'edizione sul 2016 è stata effettuata una sperimentazione per misurare l'eventuale errore connesso a tale ambiguità. I risultati indicano che le famiglie escludevano le imposte anche se non espressamente invitate a farlo. Le prossime edizioni dell'indagine inviteranno esplicitamente gli intervistati a riportare le proprie risposte al netto delle imposte.*

Nell'ambito del processo di armonizzazione dell'indagine europea *Household Finance and Consumption Survey* (HFCS), condotta dalle banche centrali dell'area dell'euro con il coordinamento della Banca Centrale Europea, è emersa una potenziale ambiguità nei quesiti sugli affitti, effettivi e imputati, dell'Indagine sui Bilanci delle Famiglie italiane (IBF)<sup>2</sup>. In particolare, nella formulazione delle domande non era precisato che, coerentemente con la definizione di reddito disponibile adottata in IBF, queste componenti reddituali andavano dichiarate al netto di tasse e imposte.

I redditi effettivi e figurativi da immobili rappresentano una porzione significativa del reddito disponibile delle famiglie italiane: negli ultimi vent'anni il loro peso è risultato stabilmente pari a circa il 20 per cento del reddito disponibile stimato nell'IBF. Pertanto, una interpretazione del quesito sui canoni di affitto che includa imposte e tasse da parte di una significativa parte del campione determinerebbe una sistematica sovrastima del reddito disponibile medio e distorcerebbe le misure di disuguaglianza. Poiché la formulazione di queste domande è stata la medesima nel corso di tutte le rilevazioni, tale potenziale ambiguità potrebbe avere conseguenze anche per le stime delle serie storiche degli indicatori del reddito dell'Indagine.

Nell'edizione dell'IBF sul 2016 sono state quindi introdotte due diverse formulazioni dei quesiti sugli affitti: una tradizionale e una che chiede esplicitamente di escludere tasse e imposte. Ad esempio, con riferimento agli affitti imputati sull'abitazione di residenza, la nuova formulazione è:

<sup>1</sup> Servizio Analisi statistiche, Dipartimento di Economia e statistica, Banca d'Italia. Per gli utili commenti, si ringrazia Andrea Brandolini, Romina Gambacorta, Andrea Neri e Alfonso Rosolia.

<sup>2</sup> Cfr. HFCN (2016) per HFCS e Banca d'Italia (2018) per IBF.

“Se, per ipotesi, volesse affittare questa abitazione, quale canone mensile di affitto potrebbe ottenere, secondo Lei, la Sua famiglia? Escluda le spese condominiali, di riscaldamento, *imposte, tasse* e le altre spese varie.”

dove sono stati aggiunti i due termini in corsivo *imposte* e *tasse*. In presenza di una distorsione dovuta all'ambiguità della domanda, la nuova formulazione dovrebbe comportare valori per la media e i quantili significativamente inferiori rispetto a quelli basati sulla formulazione tradizionale. Per verificare l'effetto della diversa formulazione, il campione è stato diviso a metà in modo casuale in base all'anno di nascita della persona di riferimento: nel caso di anno di nascita pari è stata utilizzata la domanda tradizionale; altrimenti è stata utilizzata la domanda con il riferimento esplicito all'esclusione dei tributi.

Per gli affitti imputati sull'abitazione di residenza, ovvero quelli che le famiglie potrebbero ottenere concedendola in locazione, la differenza tra i valori medi mensili rilevati con le due formulazioni non è statisticamente significativa: la media nella nuova formulazione è lievemente superiore rispetto a quella ottenuta con la formulazione tradizionale (rispettivamente 547 e 530 euro; Tav. 1). Anche le mediane, i primi e i terzi quartili delle due distribuzioni non sono statisticamente diversi (le differenze sono dell'ordine di circa 1 euro).

Per gli affitti effettivi, ovvero quelli percepiti a fronte della locazione di terreni e fabbricati posseduti dalla famiglia, la formulazione tradizionale sembra comportare un effetto distorsivo solamente per la coda destra della distribuzione (Tav. 2). Il primo quartile e la mediana delle risposte con la nuova formulazione sono maggiori dei corrispondenti valori ottenuti con quella tradizionale e pertanto non segnalano la presenza di alcun effetto distorsivo. Le differenze della media e del terzo quartile sono, invece, positive e rispettivamente pari a 417 e 1.340 euro, benché anche in questo caso non statisticamente significative. Tuttavia l'aumentare della differenza in corrispondenza di quantili più elevati potrebbe suggerire una diversa interpretazione della domanda da parte di un gruppo minoritario di famiglie che traggono da questa fonte un reddito maggiore.

Considerando la totalità dei redditi annui da immobili delle famiglie, che includono sia gli affitti effettivi sia quelli imputati sull'abitazione di residenza e sugli altri immobili non concessi in locazione, la differenza tra le stime nelle due formulazioni continua a essere statisticamente non significativa: la differenza tra le medie è pari a circa 58 euro a fronte di un errore standard della differenza di circa 590 euro (Tav. 3).

Il confronto delle stime degli affitti imputati sull'abitazione di residenza va interpretato con cautela, perché la valutazione dei tributi è resa particolarmente complessa dall'operare dell'Imposta municipale propria (Imu) e del Tributo per i servizi indivisibili (Tasi). Nel caso in cui venisse concessa in locazione, l'abitazione di residenza non godrebbe più dei vantaggi fiscali che la caratterizzano e, dal punto di vista tributario, sarebbe assimilabile a una “seconda casa”. È improbabile che le famiglie facciano un ragionamento controfattuale così complesso e se anche lo facessero potrebbero non conoscere l'importo di tali tributi: dal 2016 il prelievo sulle abitazioni di residenza (non di lusso) è stato abolito e, in ogni caso, anche prima di allora le aliquote applicabili per l'abitazione di residenza erano significativamente più basse di quelle vigenti per le seconde case. Al fine di limitare le conseguenze di queste potenziali difficoltà, si è ripetuto il confronto escludendo dal totale degli affitti quelli imputati dell'abitazione di residenza. In questo caso, le stime desumibili dalla nuova formulazione sono più basse di quelle derivanti dalla formulazione tradizionale, ma le differenze rimangono statisticamente non significative.

In conclusione, la sperimentazione segnala una sostanziale uguaglianza nel processo di risposta delle famiglie tra le due formulazioni, in particolare per l'affitto imputato sull'abitazione di residenza. Dato che quest'ultima componente ha un peso di gran lunga maggiore nei redditi rilevati nell'IBF rispetto a quella degli altri affitti imputati e effettivi, rispettivamente circa il 20 per cento e l'1 per cento, si conclude che la potenziale ambiguità nei quesiti sugli affitti non abbia generato apprezzabili distorsioni sulle statistiche pubblicate.

Nelle prossime edizioni dell'IBF sarà adottata per tutte le famiglie la nuova formulazione delle domande sugli affitti con l'indicazione esplicita di escludere tasse e imposte. Alla luce dei risultati presentati nella presente nota non si è ritenuto necessario correggere le stime dei redditi dell'IBF sul 2016 a seguito delle due formulazioni dei quesiti sugli affitti. Allo stesso modo non si effettueranno aggiustamenti nei dati sugli affitti rilevati nelle precedenti edizioni dell'indagine.

## Bibliografia

Banca d'Italia (2018): "Indagine sui Bilanci delle Famiglie italiane", *Metodi e fonti: note metodologiche*, Banca d'Italia.

[https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2018/MOP\\_IBF.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/metodi-e-fonti-note/metodi-note-2018/MOP_IBF.pdf)

Household Finance and Consumption Network (2016): "The Household Finance and Consumption Survey: methodological report for the second wave", *ECB Statistics Paper*, 17.

<https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpsps/ecbsp17.en.pdf>

## Tavole Statistiche

Tavola 1

### Affitto mensile imputato dell'abitazione di residenza (euro)

Statistica	Stima	Std Err.	95% Interv. Conf.	
<b>Vecchia formulazione</b>				
Primo quartile	345	14	318	372
Mediana	483	22	440	526
Media	530	22	486	573
Terzo quartile	600	27	547	652
<b>Nuova formulazione</b>				
Primo quartile	344	14	317	371
Mediana	484	23	440	529
Media	547	28	492	602
Terzo quartile	599	25	549	649

Fonte: elaborazioni sull'archivio annuale dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane nel 2016. Note: Stime calcolate solo sulle famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza. Dimensione campionaria: vecchia formulazione n=3026; nuova formulazione n=3052. Statistiche pesate. La stima dell'errore standard tiene in considerazione il disegno dell'indagine.

Tavola 2

**Totale annuo degli affitti effettivi**  
(euro)

Statistica	Stima	Std Err.	95% Interv. Conf.	
<b>Vecchia formulazione</b>				
Primo quartile	2.375	511	1.361	3.389
Mediana	4.942	526	3.898	5.987
Media	7.710	979	5.768	9.653
Terzo quartile	9.787	1.800	6.215	13.358
<b>Nuova formulazione</b>				
Primo quartile	2.638	711	1.223	4.053
Mediana	5.068	700	3.675	6.460
Media	7.293	898	5.507	9.080
Terzo quartile	8.447	847	6.761	10.132

Fonte: elaborazioni sull'archivio annuale dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane nel 2016. Note: Stime calcolate solo sulle famiglie con affitti effettivi positivi. Dimensione campionaria: vecchia formulazione n=203; nuova formulazione n=162. Statistiche pesate. La stima dell'errore standard tiene in considerazione il disegno dell'indagine.

Tavola 3

**Totale annuo degli affitti**  
(euro)

Statistica	Stima	Std Err.	95% Interv. Conf.	
<b>Vecchia formulazione</b>				
Primo quartile	4.192	153	3.890	4.494
Mediana	5.948	224	5.507	6.389
Media	7.700	370	6.972	8.426
Terzo quartile	8.396	545	7.323	9.469
<b>Nuova formulazione</b>				
Primo quartile	4.184	153	3.883	4.485
Mediana	5.944	291	5.372	6.517
Media	7.742	457	6.844	8.641
Terzo quartile	8.330	591	7.167	9.492

Fonte: elaborazioni sull'archivio annuale dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane nel 2016. Note: Stime calcolate solo sulle famiglie con affitti (effettivi o imputati) positivi. Dimensione campionaria: vecchia formulazione n=3073; nuova formulazione n=3086. Statistiche pesate. La stima dell'errore standard tiene in considerazione il disegno dell'indagine.

**Totale annuo degli affitti effettivi e imputati sugli altri immobili**  
(euro)

Statistica	Stima	Std Err.	95% Interv. Conf.	
<b>Vecchia formulazione</b>				
Primo quartile	798	126	551	1.046
Mediana	3.917	488	2.956	4.878
Media	6.022	468	5.104	6.940
Terzo quartile	7.812	495	6.838	8.787
<b>Nuova formulazione</b>				
Primo quartile	576	105	404	749
Mediana	2.953	421	2.260	3.646
Media	5.951	745	4.491	7.411
Terzo quartile	7.117	777	5.839	8.396

Fonte: elaborazioni sull'archivio annuale dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane nel 2016. Note: stime calcolate solo sulle famiglie con affitti effettivi o imputati positivi. Sono state escluse dal computo gli affitti imputati delle abitazioni di residenza. Dimensione campionaria: vecchia formulazione n=729; nuova formulazione n=668. Statistiche pesate. La stima dell'errore standard tiene in considerazione il disegno dell'indagine.