



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

# Questioni di Economia e Finanza

(Occasional Papers)

La ricchezza immobiliare delle famiglie italiane:  
un confronto fra dati campionari e censuari

di Andrea Neri e Maria Teresa Monteduro

Gennaio 2013

Numero

146





BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

# Questioni di Economia e Finanza

(Occasional papers)

La ricchezza immobiliare delle famiglie italiane:  
un confronto fra dati campionari e censuari

di Andrea Neri e Maria Teresa Monteduro

Numero 146 – Gennaio 2013

*La serie Questioni di economia e finanza ha la finalità di presentare studi e documentazione su aspetti rilevanti per i compiti istituzionali della Banca d'Italia e dell'Eurosistema. Le Questioni di economia e finanza si affiancano ai Temi di discussione volti a fornire contributi originali per la ricerca economica.*

*La serie comprende lavori realizzati all'interno della Banca, talvolta in collaborazione con l'Eurosistema o con altre Istituzioni. I lavori pubblicati riflettono esclusivamente le opinioni degli autori, senza impegnare la responsabilità delle Istituzioni di appartenenza.*

*La serie è disponibile online sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it).*

ISSN 1972-6627 (stampa)

ISSN 1972-6643 (online)

*Stampato presso la Divisione Editoria e stampa della Banca d'Italia*

# LA RICCHEZZA IMMOBILIARE DELLE FAMIGLIE ITALIANE: UN CONFRONTO FRA DATI CAMPIONARI E CENSUARI

di Andrea Neri\* e Maria Teresa Monteduro\*\*

## Sommario

Il lavoro analizza la distribuzione della ricchezza immobiliare degli italiani attraverso l'indagine campionaria sui bilanci delle famiglie della Banca d'Italia e la banca dati immobiliare integrata censuaria del Ministero dell'Economia e delle Finanze. I risultati mostrano come l'indagine tenda a sottostimare il numero dei contribuenti che possiedono o un numero di quote di abitazioni molto piccolo o un numero molto elevato (oltre 5). Dopo aver corretto i dati campionari con le informazioni amministrative, la ricchezza immobiliare delle famiglie risulterebbe in media superiore di almeno un quarto a quella dichiarata nell'indagine. I risultati non sembrano invece mostrare che la sottostima comporti significative distorsioni nella misura della concentrazione della ricchezza e nell'associazione fra ammontare posseduto e alcune caratteristiche socio-demografiche delle famiglie.

**Classificatione JEL:** C83, C14, D31.

**Parole chiave:** ricchezza in abitazioni, distribuzione ricchezza, errori di misura.

## Indice

1. Introduzione .....	5
2. Le basi dati .....	5
3. Il confronto fra le varie fonti.....	9
4. La ricchezza immobiliare delle famiglie italiane.....	12
5. Conclusioni .....	14
Tavole e figure .....	16
Bibliografia .....	30

---

\* Banca d'Italia, Servizio Statistiche economiche e finanziarie, email: andrea.neri@bancaditalia.it.

\*\* Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Finanze,  
email: mariateresa.monteduro@finanze.it



# 1 Introduzione

Nel 2010, le abitazioni rappresentavano circa il 52 per cento del totale delle attività degli italiani e l'84 per cento della ricchezza immobiliare. Nel confronto internazionale le famiglie italiane presentavano un rapporto fra ricchezza immobiliare e reddito disponibile di circa 5,6 volte, contro un valore di 5,1 per la Francia, di 5,1 per il Regno Unito e di 2,1 per gli Stati Uniti (Banca d'Italia, 2011). Disporre di informazioni affidabili sulla dimensione e sulla distribuzione della ricchezza abitativa è rilevante sotto molti profili: ai fini, ad esempio, di comprendere i comportamenti di consumo, di valutare le condizioni di povertà, di stimare i rischi di vulnerabilità delle famiglie e di sostenibilità dei loro debiti, o di valutare l'impatto di provvedimenti fiscali.

L'obiettivo del presente lavoro è quello di descrivere e confrontare le più recenti fonti di informazione disponibili sulla ricchezza immobiliare degli italiani. In particolare, lo scopo è quello di valutare la possibilità di arricchire i dati dell'indagine sui bilanci delle famiglie (IBF) condotta dalla Banca d'Italia, con informazioni di altra fonte.

Studi simili sono stati condotti in passato, mettendo a confronto i dati campionari dell'indagine sui bilanci delle famiglie con varie fonti amministrative. Cannari e D'Alessio (1990) hanno ad esempio mostrato come l'indagine tenda a sottostimare in particolare le seconde abitazioni e hanno proposto una metodologia di aggiustamento basata sui dati di censimento. Altri studi che hanno misurato in anni più recenti la sottostima dei dati campionari combinando varie fonti di informazione sono Brandolini *et al.* (2004), Cannari *et al.* (2006) e Cannari, Faiella (2008). Questi ultimi ad esempio, quantificano tale sottostima in circa il 12 per cento.

Questo lavoro, dopo aver illustrato le fonti di dati disponibili per valutare la ricchezza complessiva dei proprietari di immobili in Italia e la relativa associazione con i loro redditi (paragrafo 2), esamina le principali potenzialità e i limiti nella definizione, costruzione e rilevazione della ricchezza nelle banche dati attualmente disponibili, ovvero la banca dati immobiliare integrata (archivi del catasto e dichiarazioni dei redditi) del Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Indagine sui Bilanci delle Famiglie della Banca d'Italia (paragrafo 3). Il paragrafo 4 adotta una metodologia di aggiustamento dei dati dell'Indagine basata sul confronto con i dati amministrativi ai fini dell'analisi della corrispondenza tra i livelli e la distribuzione della ricchezza in abitazioni e delle caratteristiche reddituali e socio-demografiche delle famiglie italiane. Il paragrafo 5 conclude.

## 2 Le basi dati

Informazioni a livello nazionale sulla ricchezza immobiliare degli individui possono essere tratte da due principali tipologie di fonti, caratterizzate in genere da differenti finalità, definizioni e modalità di misurazione. La prima è costituita dagli archivi di natura amministrativa/censuaria. Rientrano fra questi il Censimento delle famiglie e delle abitazioni, le fonti amministrative sulla proprietà immobiliare (derivanti dagli archivi del Catasto Edilizio Urbano e dalle dichiarazioni dei redditi), e quelle contenenti informazioni sul valore degli scambi immobiliari (quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, OMI). Una stima della ricchezza immobiliare può essere ottenuta a partire dalla banca dati immobiliare integrata tra dati del catasto e dichiarazioni dei redditi,

in cui le proprietà sono valorizzate a prezzi di mercato utilizzando per le abitazioni le quotazioni immobiliari dell'OMI<sup>1</sup>. La seconda è costituita dalle indagini campionarie ed in particolare dall'indagine della Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie italiane.

Le fonti di natura amministrativa permettono in genere di avere una stima più precisa della dimensione della ricchezza immobiliare ed, essendo censuarie, rilevano un'ampissima quantità di informazioni sul fenomeno in esame, che includono l'aggiornamento e la revisione delle anagrafi, la consistenza numerica e le caratteristiche strutturali degli immobili. Il principale svantaggio è che non consentono però di porre in relazione le informazioni sulla ricchezza con le caratteristiche socio-demografiche delle famiglie. Al limite, permettono di utilizzare le informazioni presenti nelle dichiarazioni dei redditi. La nozione fiscale di famiglia può però differire anche sensibilmente da quella rilevata nell'indagine e che è più vicina a quella reale. Inoltre le informazioni anagrafiche disponibili nella dichiarazione dei redditi sono contenute. Al contrario, le indagini campionarie come l'indagine sui bilanci delle famiglie, raccolgono in genere molte informazioni di natura socio demografica che permettono di condurre anche analisi su vari sottoinsiemi di popolazione rilevanti (come ad esempio quelli definiti dal titolo di studio, professione, età, area geografica, del capofamiglia).

Le indagini campionarie possono però presentare problemi di qualità delle stime, legati alla natura stessa del procedimento di inferenza statistica, attribuibili sia ad errori campionari che ad errori non campionari, nonché problemi di rappresentatività del campione legati al processo di partecipazione (*selection bias*) e alla reticenza delle famiglie intervistate a dichiarare in parte (*under-reporting*) o del tutto (*non-reporting*) le attività detenute. Mentre gli errori campionari sono comunque facilmente valutabili, le altre fonti di errore (errori non campionari) sono più complesse da gestire: la mancata partecipazione all'indagine di alcune famiglie estratte per la rilevazione interessa principalmente le famiglie più ricche, che risulta difficile persino contattare per fissare eventualmente un'intervista. L'elevato livello di concentrazione della ricchezza e la scarsa rappresentatività nel campione delle famiglie più ricche determina una sottostima della ricchezza stessa, introducendo una distorsione nelle stime. In aggiunta, anche se una famiglia decide di partecipare all'indagine, vi possono essere errori generati dal fatto che gli intervistati non ricordano (effetto memoria) o non desiderano rivelare quante abitazioni possiedono e/o il loro valore esatto.

Il primo archivio macro utilizzato nel lavoro è il Censimento generale della popolazione e delle abitazioni (che si riferisce ad ottobre 2011). La principale informazione che se ne può trarre al momento è la distribuzione del numero totale di immobili. La rilevazione è stata svolta in due fasi distinte: una prima fase, denominata Rilevazione dei Numeri Civici (RNC), ha interessato tutti i comuni con dimensione demografica maggiore di 20 mila abitanti e tutti i capoluoghi di provincia, limitatamente alle loro sezioni di centro abitato; una seconda fase, contestuale al censimento della popolazione, durante la quale sono stati censiti gli edifici della restante parte del territorio dei comuni

---

<sup>1</sup> Le informazioni sulla proprietà detenuta in immobili ad uso commerciale o produttivo e strumentali all'attività di impresa non sono invece abbinabili alle dichiarazioni dei redditi non essendo previsto in queste ultime un analogo quadro dei redditi da fabbricati (con la sola eccezione degli enti non commerciali) come per le persone fisiche. Ciò implica che su 7,4 milioni di unità immobiliari che costituiscono il patrimonio delle persone non fisiche, per 5,6 milioni (il 75% circa) non è possibile analizzare la destinazione d'uso della proprietà (negozi, uffici, uso produttivo, residenziale ecc).



interessati dalla RNC e gli edifici di tutti gli altri comuni non coinvolti nella prima fase. Per ciascun Comune, nelle sezioni di centro e nucleo abitato sono stati censiti tutti gli edifici presenti, mentre nelle sezioni classificate come “case sparse” e “località produttive” la rilevazione si è limitata ai soli edifici residenziali, come in occasione del Censimento del 2001. Secondo i risultati preliminari, ad ottobre 2011 le abitazioni sarebbero circa 29 milioni.

Un secondo archivio amministrativo è la banca dati del Catasto Edilizio Urbano, che contiene l’inventario dei beni immobili edificati sull’intero territorio nazionale. Sono anche incluse le province di Trento e Bolzano che gestiscono autonomamente il Catasto dei Fabbricati. Le principali informazioni contenute in tale base dati sono l’ubicazione dell’unità immobiliare, la categoria catastale che ne individua la destinazione d’uso, la planimetria e i soggetti titolari di diritti reali con relativo codice fiscale e quote di possesso. Nel 2009, l’ultimo anno per cui sono disponibili statistiche catastali, risultano circa 33 milioni di abitazioni (escludendo le relative pertinenze) di cui circa 30,1 milioni di proprietà di persone fisiche.

Un’altra fonte amministrativa è l’osservatorio del mercato immobiliare gestito dall’Agenzia del Territorio. L’archivio contiene i valori medi di compravendita e locazione di immobili realizzati sull’intero territorio nazionale. Ciascun comune è suddiviso in zone omogenee (zone OMI) per condizioni economiche e socio-ambientali. In ciascuna zona sono rilevati su base campionaria i valori medi di mercato dei fabbricati distinti per destinazione d’uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e tipologia d’immobile (abitazioni economiche, ville e villini, box, uffici, negozi, ecc.).

Infine, informazioni sulla proprietà sono disponibili anche nelle dichiarazioni dei redditi che contengono i redditi da fabbricati dichiarati da ciascun contribuente proprietario di immobile<sup>2</sup>.

In passato gli archivi amministrativi ricordati non erano disponibili per finalità di ricerca. A partire dal 2008 invece, il Dipartimento delle Finanze (MEF) e l’Agenzia del Territorio hanno creato una banca dati immobiliare integrata che abbina gli archivi dei fabbricati censiti in catasto, quella delle dichiarazioni dei redditi (nelle diverse forme: UNICO, 730, CUD) e quella dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare. L’integrazione di queste banche dati consente oggi, grazie anche alle nuove tecnologie informatiche, di elaborare un’enorme quantità di informazioni e di effettuare analisi su un patrimonio informativo che coinvolge ben oltre 20 milioni di soggetti persone fisiche e quasi 60 milioni di unità immobiliari, collegando puntualmente ogni proprietario a ciascuna quota immobiliare di cui è titolare. Limitatamente agli immobili residenziali, ai fini di fornire una stima del valore della ricchezza immobiliare, il *gap* informativo dei dati sulla proprietà presenti negli archivi amministrativi è stato superato utilizzando una metodologia che, partendo dai dati individuali dei proprietari e degli immobili (ad uso abitativo) contenuti negli archivi statistici dell’Anagrafe Tributaria e del Catasto urbano, associa le quotazioni medie che approssimano i reali valori di mercato degli immobili (Osservatorio del Mercato immobiliare) per stimare il valore della ricchezza

---

<sup>2</sup> Nelle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche, nel quadro fabbricati RB, il contribuente è tenuto ad indicare gli immobili detenuti (non solo quindi le abitazioni, ma anche i negozi, gli uffici ecc.). Come già ricordato invece, per i proprietari diversi dalle persone fisiche (società, enti, fondazioni, ecc.), non è invece possibile correlare le informazioni sulla proprietà censita in catasto con quelle presenti nelle dichiarazioni dei redditi.

immobiliare<sup>3</sup>.

Per la prima volta, attraverso questo lavoro, sono state confrontate alcune elaborazioni tratte dalla banca dati immobiliare integrata (dati MEF) con quelle basate sull'indagine sui bilanci delle famiglie. La metodologia adottata consente di sfruttare le informazioni sulle abitazioni valorizzate a prezzi di mercato presenti congiuntamente nelle banche dati reddituali dell'Anagrafe Tributaria e negli archivi catastali per correggere i dati dell'indagine sulla ricchezza individuale.

Le informazioni però non sono immediatamente raccordabili. Una prima difficoltà va ricercata proprio nelle differenze di natura definitoria, ossia nelle diverse definizioni del settore di riferimento, nell'insieme degli strumenti considerati e nei diversi criteri di valutazione di ciascun aggregato.

Relativamente alle persone fisiche, le fonti amministrative del Catasto o quelle delle dichiarazioni dei redditi si riferiscono ai percettori di fonti di reddito o ai proprietari di quote di immobili. Nell'indagine invece, le informazioni sulla ricchezza sono raccolte a livello familiare. Viene poi chiesta la quota di proprietà della famiglia e chi fra i componenti risulta proprietario dell'immobile. Dunque, sotto l'assunzione di distribuzione egualitaria delle quote fra i possessori è possibile individuare le quote individuali anche nell'indagine. Ma ciò introduce necessariamente un margine di incertezza nel confronto. Un'altra fonte di incertezza nasce dalla circostanza che l'attribuzione delle quote di proprietà nei dati amministrativi sia legata ad aspetti fiscali o convenzionali che non riflettono l'effettiva disponibilità dei beni posseduti. Può ad esempio accadere che immobili (o quote di immobili) siano intestati a soggetti con basso reddito (figlio, moglie non lavoratrice) solo per conseguire risparmi fiscali. Tali problemi dovrebbero invece presentarsi attenuati nell'indagine campionaria.

Un'altra differenza rilevante riguarda la metodologia di stima del valore dell'abitazione. Nell'indagine tale valore viene chiesto direttamente alla famiglia. Nella banca dati immobiliare integrata è frutto di una stima basata sul seguente procedimento. Per ciascun immobile risultante dal Catasto Edilizio Urbano è disponibile la consistenza espressa in numero di vani. A tale numero viene applicata la dimensione media in metri quadrati del vano stimata per quello specifico comune e per la relativa categoria catastale di appartenenza (ovvero per la destinazione abitativa). Infine, per ciascuna unità viene individuata la zona OMI di appartenenza sulla base della delimitazione dei perimetri delle zone OMI sulla cartografia catastale. Ad ogni unità è così possibile attribuire come valore per unità di superficie la media delle quotazioni rilevate nella zona.

È anche opportuno ricordare che i prezzi dichiarati nelle contrattazioni potrebbero risentire di sottovalutazioni per ragioni fiscali anche se, a partire dal 2006, l'imposta di registro pagata sull'acquisto di immobili non è più legata al valore d'acquisto ma alla rendita catastale. Per tali motivazioni le differenze fra i valori dell'indagine e quelli dei dati MEF vanno interpretate con cautela.

Dai dati MEF sono state tratte anche informazioni sui redditi dei proprietari soprattutto per analizzare l'associazione fra reddito e ricchezza in abitazioni. Ciò comporta almeno due ulteriori difficoltà. In primo luogo è ragionevole ipotizzare che le due fonti siano affette da un diverso grado di *under-reporting* e che in particolare la qualità dell'informazione sulla distribuzione dei redditi sia

---

<sup>3</sup> Per la metodologia adottata, cfr. "Gli Immobili in Italia: la distribuzione del patrimonio e dei redditi dei proprietari", Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio (2011, 2010, 2009).

più attendibile nell'indagine (Marino e Zizza, 2011). Inoltre, nei dati fiscali sono riportate informazioni sui redditi lordi mentre nell'indagine vengono chiesti i redditi netti. Per rendere più omogeneo il confronto, i redditi rilevati dall'indagine sono stati ricostruiti al lordo dell'imposta sui redditi utilizzando la metodologia descritta nel lavoro di Marino e Rapallini (2003). Inoltre, sono stati esclusi dall'indagine coloro che sono solo percettori di redditi da investimenti finanziari che, essendo soggetti a tassazione alla fonte, non dovrebbero compilare la dichiarazione dei redditi.

Infine, assumendo che nei dati dell'indagine gli intervistati tendano a non riportare anche le relative pertinenze come box o cantine, ai fini di un confronto omogeneo, si è ritenuto opportuno escludere tali dati anche dalla banca dati immobiliare integrata del MEF.

### 3 Il confronto fra le varie fonti

Per il 2008 esistono due diverse stime sul totale della ricchezza in abitazioni degli Italiani. La prima è quella di fonte MEF secondo cui tale ricchezza era pari a circa 5.400 miliardi di euro<sup>4</sup>. La seconda stima è quella pubblicata nel supplemento *La ricchezza delle famiglie italiane (anno 2010)*, che riporta un valore di circa 4.841 miliardi di euro. Queste stime macro possono essere comparate con quella desunta dall'indagine, che risulta pari a circa 4.200 miliardi (il 78 per cento) (tavola 1).

Nel determinare tali differenze gioca un ruolo significativo la stima dello stock di abitazioni che risulta pari a circa 29,6 milioni nei dati MEF, a circa 18 milioni nei dati IBF (una sottostima di quasi il 40 per cento) e a 26,9 milioni nella pubblicazione ricordata. In particolare, quest'ultima stima era basata, in assenza di altre informazioni, sul valore risultante dal censimento del 2001 proiettato negli anni attraverso i dati delle nuove costruzioni (al netto di dismissioni) di fonte Cresme.

I risultati preliminari dell'ultimo censimento indicano che le abitazioni sarebbero pari a circa 29 milioni nel 2011 corrispondenti a circa 28,6 milioni nel 2008. La differenza di circa 1 milione di abitazioni fra i dati di censimento e quelli catastali può dipendere da varie tipologie di errori che interessano le due fonti e che sono difficilmente quantificabili. È ragionevole ad esempio assumere che nei dati catastali vi siano unità che risultano con destinazione residenziale mentre sono di fatto utilizzate come uffici e studi privati. Questo problema di diversa destinazione non dovrebbe invece influenzare il censimento. Analogamente possono risultare ancora accatastati ruderi o altre abitazioni cadute in disuso che invece sono individuate come tali dal censimento. Un'altra differenza, che però va nella direzione opposta, è rappresentata dalle case abusive che invece sono conteggiate nel censimento ma non negli archivi catastali<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> La stima della ricchezza più recente sulla base dei dati MEF è quella relativa al 2009 ed è pari a 5.443 miliardi di euro (cfr. la pubblicazione ricordata "Gli immobili in Italia: la distribuzione del patrimonio e dei redditi dei proprietari", ed 2011, cap 2, pag. 47). La scelta di riportare il dato 2008 è dovuta alla circostanza che le tre fonti richiamate non esistono congiuntamente per gli anni più recenti.

<sup>5</sup> In anni recenti, l'aumento dello stock nei dati amministrativi e il gap con i dati del censimento può essere collegato all'azione di recupero degli accatastamenti degli immobili c.d. 'fantasma': l'Agenzia del Territorio ha recentemente presentato il consuntivo al Dicembre 2011 dell'attività di regolarizzazione dei fabbricati mai dichiarati al Catasto o che hanno subito variazioni non dichiarate, che ha consentito di individuare oltre 2

Per quanto riguarda l'indagine, la sottostima dello stock di abitazioni appare legata in primo luogo alla sottostima del numero dei contribuenti, che risulterebbero pari a circa 22,9 milioni (l'82 per cento dei dati MEF). In particolare, risulta sottostimato il numero dei contribuenti che possiedono quote molto piccole (inferiori a un sesto del valore dell'immobile) o che invece possiedono più di una abitazione (tavola 1). Rispetto alla tipologia di reddito prevalente, l'indagine sembra sottostimare in particolare i contribuenti che detengono in prevalenza redditi da fabbricati/terreni (tavola 2). Nell'indagine questi contribuenti risultano circa il 16 per cento di quelli risultanti nei dati MEF. L'IBF sembra invece sovrastimare il numero di pensionati e di lavoratori indipendenti.

Le differenze nelle altre caratteristiche socio-demografiche dei contribuenti (almeno quelle disponibili) non sembrano invece poter determinare un impatto rilevante nello spiegare le differenze fra le fonti. I due campioni risultano abbastanza allineati per quanto riguarda l'area geografica dei contribuenti (che in entrambi i casi si trovano per il 50 per cento al Nord) e il genere. L'unica lieve differenza emerge osservando la composizione per età, con una maggior quota di contribuenti sotto i 44 anni nei dati MEF rispetto a quelli IBF.

In termini di ricchezza abitativa la sottostima nei dati dell'indagine è maggiore sotto i 50.000 euro e sopra i 500.000 euro (tavola 3). La differenza più consistente fra le due fonti deriva proprio da quest'ultima classe. Dei circa 1.200 miliardi di euro di sottostima dell'IBF rispetto ai dati MEF, il 70 per cento (circa 805 miliardi) è attribuibile alle classi di ricchezza più elevata.

Nelle classi superiori a 500 mila euro, i contribuenti stimati dall'indagine sono tra il 64 e il 54 per cento di quelli di fonte MEF; nella classe sopra il milione di euro, inoltre, la sottostima del valore medio dichiarato risulta particolarmente significativa (con un valore che è pari a circa il 68 per cento di quello MEF).

Gli individui che nei dati MEF detengono quote per un valore oltre il milione di euro sono circa 350 mila (tavola 5). Il valore mediano delle quote da essi detenute è di 4,4, mentre l'1 per cento dei più ricchi ha almeno 24,3 quote fino ad un massimo di quasi 300. Secondo l'indagine invece, i contribuenti con oltre 1 milione di ricchezza in abitazioni sono circa 189 mila (il 54 per cento). Il valore mediano del numero di quote possedute è di 2,3, mentre l'1 per cento più ricco dichiara di avere almeno 6 quote fino ad un massimo di 8,5. Inoltre, i titolari di oltre 5 quote di proprietà nell'indagine sono solo il 2% di quelli nei dati amministrativi.

Di conseguenza, la distribuzione della ricchezza abitativa fra i contribuenti appare più concentrata nei dati MEF rispetto ai dati IBF (figura 1): in effetti, l'indice di concentrazione nei dati amministrativi è pari a 0,493 contro lo 0,416 nei dati dell'indagine (entrambi gli indici sono calcolati per omogeneità sulla base della tavola 3).

Attraverso la banca dati immobiliare integrata MEF è possibile anche ricostruire la distribuzione congiunta fra reddito lordo e ricchezza in abitazioni. Il prezzo da pagare per tale confronto è l'esclusione dai dati MEF di circa 5,3 milioni di individui proprietari che sono presenti

---

milioni di particelle del Catasto terreni, nelle quali si è constatata la presenza di potenziali fabbricati non presenti nelle banche dati catastali (cfr. comunicato congiunto del Dipartimento delle finanze con l'Agenzia del territorio del 5 marzo 2012; disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio). Il gap tra censimento e dati amministrativi potrebbe quindi aumentare nei prossimi anni, quando per queste unità si passerà dall'attribuzione della rendita presunta a quella definitiva e al conseguente accatastamento dell'unità immobiliare.

negli archivi catastali ma non in quelli dell'Anagrafe Tributaria (dichiarazioni dei redditi). Le motivazioni di questo mancato *matching* sono ovviamente riconducibili a diversi fattori: alcuni soggetti proprietari di immobili censiti in catasto non sono tenuti all'obbligo della dichiarazione, ad esempio i pensionati con assegno sociale o gli esenti, compresi i possessori di immobili con rendita catastale entro i 500 euro senza altri redditi; altri sono residenti all'estero; esiste una sfasatura temporale tra il momento di registrazione catastale degli immobili e il momento della dichiarazione dei redditi da fabbricati; alcune proprietà sono detenute da soggetti deceduti nel corso dell'anno; ovviamente possono concorrere al mancato abbinamento anche fenomeni evasivi o errori nel codice fiscale (che è usato come chiave di aggancio tra i due archivi)<sup>6</sup>.

Spesso, comunque, si tratta di individui più ricchi della media: ben un terzo di questi 5,3 milioni possiede infatti quote di immobili oltre il milione di euro (contro un valore medio del 12 per cento dei soggetti "agganciati"). I risultati del confronto fra le distribuzioni congiunte vanno dunque interpretati con cautela.

In generale esiste un'associazione positiva fra i due fenomeni (tavola 8). Al crescere delle classi di reddito aumenta la quota di contribuenti con maggior ricchezza in abitazioni. Tuttavia è interessante notare come vi sia una quota significativa di contribuenti che hanno redditi modesti ma un patrimonio immobiliare non trascurabile. Ad esempio, il 56 per cento dei contribuenti con un reddito inferiore ai 10.000 euro annui lordi (che sono circa un quarto del totale), possiede delle quote di immobili per un valore superiore ai 100.000 euro. Analogamente, tale percentuale è quasi il 60 per cento fra coloro che dichiarano un reddito fra 10.000 e 15.000 euro annui.

Questo aspetto trova conferma in particolare nel confronto con i dati dell'indagine. L'IBF tende a sottostimare il numero di contribuenti che hanno un reddito nella classe più bassa (sotto 10.000 euro) e quelli che possiedono allo stesso tempo quote di ricchezza elevata (oltre i 300.000 euro) e redditi modesti (fra i 10.000 e i 26.000 euro, tavola 9). I valori medi dichiarati invece mostrano minori discrepanze (tavola 10).

Come risultato, l'associazione fra ricchezza in abitazioni e reddito risulta più forte nei dati dell'indagine rispetto a quelli del MEF (figura 1). Ad esempio, il coefficiente di associazione *phi*, che assume valore pari a 1 in caso di massima associazione, risulta pari a 0,53 nei primi e 0,31 nei secondi.

La maggiore associazione fra reddito e ricchezza in abitazioni osservata nell'indagine potrebbe essere dovuta in primo luogo a comportamenti elusivi che si riflettono nelle dichiarazioni rese al fisco per effetto di intestazioni di quote di proprietà a figli o coniugi con redditi modesti. Inoltre potrebbe dipendere anche da diversi meccanismi di *under-reporting* nelle due fonti. È infatti ipotizzabile che i dati fiscali risentano maggiormente del grado di verificabilità delle dichiarazioni rese, determinando maggiori livelli di *under-reporting* sui redditi piuttosto che sulla ricchezza abitativa, che è più difficilmente occultabile al fisco. I minori redditi dichiarati al fisco potrebbero spiegare la minore associazione fra i due fenomeni. Nell'indagine invece è ragionevole assumere che i fenomeni di *under-reporting* colpiscano il reddito e la ricchezza in maniera meno asimmetrica di quanto non avvenga nei dati fiscali. In conclusione, pur superando i problemi legati alla copertura

---

<sup>6</sup>Cfr. G.Guerrieri, M.T.Monteduro, "Flussi reddituali e ricchezza immobiliare in Italia" in *Gli Immobili in Italia: la distribuzione del patrimonio e dei redditi dei proprietari*, Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio (2011).

campionaria, i dati di fonte amministrativa consentono analisi riferite all'universo dei soli dichiaranti/contribuenti e possono essere inficiati da problemi legati a forme di evasione/elusione fiscale, con riferimento soprattutto ai redditi; per contro i dati dell'indagine offrono opportunità di analisi sull'intera popolazione e sull'associazione reddito-ricchezza, anche se soffrono di alcuni problemi di qualità (e.g rappresentatività, *missing values* e *under-reporting*). In effetti, a supporto di quanto detto in precedenza, considerando i soli lavoratori dipendenti (assai meno soggetti a fenomeni di evasione e/o elusione fiscale), il divario fra le stime della ricchezza abitativa nelle due fonti si riduce nelle classi più elevate (tavola 11). Anche le misure di associazione fra reddito ricchezza risultano più vicine (il coefficiente *phi* nei dati MEF diventa 0,38 contro un valore di 0,47 dell'indagine).

Anche in questo caso la principale fonte delle discrepanze fra l'indagine e dati MEF è legata al numero dei contribuenti. L'indagine tende a sottostimare quelli con un reddito lordo sotto i 10.000 euro (tavola 12). Nel complesso, l'indagine stima circa 8,8 milioni di lavoratori dipendenti proprietari di quote di abitazioni, contro i 9,7 milioni risultanti dai dati MEF (92 per cento). I valori medi dell'indagine risultano leggermente più elevati di quelli MEF (tavola 13).

## 4 La ricchezza immobiliare delle famiglie italiane

Il passo successivo consiste nell'aggiustare i dati dell'indagine in modo da renderli il più vicino possibile a quelli amministrativi. L'aggiustamento viene fatto sulla ricchezza a livello individuale. L'indagine poi consente con facilità di passare dalla ricchezza individuale a quella familiare. Da un punto di vista economico, la famiglia di fatto, oggetto di rilevazione nell'indagine, rappresenta infatti una unità di analisi più interessante rispetto al singolo individuo. Le decisioni sulle scelte di investimento sono prese in genere a livello familiare piuttosto che del singolo componente. Inoltre, nei fatti è ragionevole assumere che siano poche le famiglie in cui vi sia una rigida separazione dei patrimoni fra i propri componenti. Non è un caso che in letteratura generalmente le analisi, come quelle ricordate nell'introduzione, vengano condotte a livello familiare.

Un primo approccio seguito per l'aggiustamento dei dati micro consiste nell'uso di metodi di imputazione, adottando in particolare la metodologia proposta da Cannari e D'Alessio (1990). Il metodo assume che la distribuzione del numero di abitazioni (ad esclusione di quella di residenza) possa essere modellata attraverso la distribuzione di *Poisson* il cui valor medio dipende da un vettore di caratteristiche osservabili (come ad esempio l'età, il titolo di studio e il genere del capofamiglia, il reddito della famiglia, il comune di residenza, ecc.). Con i dati dell'indagine vengono stimate le probabilità che le famiglie detengano un certo numero di seconde case. Queste probabilità vengono poi utilizzate per imputare le abitazioni mancanti (ossia la differenza fra quelle stimate dall'indagine e un qualche dato amministrativo ritenuto più affidabile come i risultanti dal censimento).

L'aggiustamento sfrutta dunque come informazione esterna lo stock di abitazioni possedute dalle famiglie. Il numero totale di abitazioni usato come *benchmark* è sia quello del censimento, che comunque rappresenta la fonte ufficiale, sia quello MEF. Non vengono invece usate in questa sede le informazioni sui prezzi e sulle superfici delle abitazioni che pur sono disponibili nei dati MEF. La principale ragione di questa scelta va ricercata nella necessità di ancorare il processo di aggiustamento ad informazioni che siano il più oggettive possibile. Il numero di quote di proprietà

risponde a questo requisito. I dati sui prezzi e sulle superfici sono invece in parte frutto di stime e dunque presentano un margine di incertezza superiore. Ad esempio, le fonti di rilevazione utilizzate per le quotazioni sono costituite da atti di compravendita per circa il 40 per cento dei casi, da stime fornite dalle agenzie immobiliari (per un altro 30 per cento dei casi) e da stime interne dell'Agenzia, o provenienti da aste e tribunali. Anche se non si utilizzano queste informazioni nell'aggiustamento, il valore complessivo della ricchezza immobiliare di fonte MEF viene comunque utilizzato come termine di confronto con i dati aggiustati. Infatti, nonostante non rappresenti un *benchmark* da riprodurre con l'aggiustamento, fornisce comunque un utile termine di paragone.

Un secondo metodo di aggiustamento che può essere adottato consiste nel calibrare i pesi campionari dell'indagine vincolandoli a riprodurre la distribuzione dei contribuenti per numero di quote possedute di fonte MEF. Tali pesi possono essere immaginati come dei fattori correttivi che permettono di rendere più simile il campione alla popolazione di interesse rispetto a determinate caratteristiche osservabili. Nella misura in cui queste caratteristiche sono legate al fenomeno di interesse (nel caso in esame la ricchezza immobiliare), questa tecnica consente di ridurre la distorsione presente nell'indagine. Anche in questo caso, sono utilizzati nell'aggiustamento solo i dati di stock di fonte MEF, aggiungendo in particolare la distribuzione del numero di contribuenti ai vincoli già presenti nel sistema dei pesi dell'indagine (per una descrizione sugli aspetti metodologici dell'indagine si veda Banca d'Italia 2010). È importante sottolineare come in questo caso non venga posto nessun vincolo sul totale di immobili, ma unicamente sulla loro distribuzione. Il numero totale di abitazioni che risulta da questo aggiustamento è pari a circa 27,6 milioni, un dato più vicino sia a quello del censimento che a quello di fonte MEF.

I risultati del processo di aggiustamento possono essere valutati confrontando le distribuzioni dei contribuenti per numero di quote possedute e per classi di ricchezza immobiliare prima e dopo l'imputazione. La tavola 14 mostra come nell'indagine la quota dei contribuenti che possiede più di una quota sia pari a circa l'8 per cento contro il 22,8 per cento dei dati MEF. Nei dati imputati tale cifra sale al 20,2 e al 21,6 per cento, a seconda del *benchmark* utilizzato. L'aggiustamento basato sui pesi campionari riproduce invece perfettamente la distribuzione MEF per costruzione.

Anche per quanto riguarda la distribuzione per classe di ricchezza, l'aggiustamento basato sui modelli di imputazione avvicina i dati dell'indagine a quelli MEF, anche se la distribuzione dei dati imputati presenta una maggiore quota di contribuenti nelle classi alte. La percentuale di individui con almeno 1 milione di euro in ricchezza immobiliare è pari all'1,3 per cento nei dati MEF e allo 0,8 per cento in IBF. A seguito delle imputazioni con i primi due metodi, il valore oscilla fra l'1,5 e l'1,7 per cento. Una quota superiore (2,1 per cento) risulta invece dalla correzione basata sui pesi. Inoltre, gli individui con ricchezza superiore ai 300 mila euro sono il 14,4 per cento nei dati censuari e fra il 18 e il 19 per cento in quelli imputati. Questi risultati possono in parte dipendere dal fatto che in media le valutazioni del prezzo di mercato degli immobili riportate dagli intervistati nell'indagine sono più alte di quelle di fonte OMI. La differenza invece nei risultati forniti dai due tipi di aggiustamento potrebbe dipendere dal fatto che quello basato sui pesi campionari consente di più attribuire maggiore peso alla quota di individui con ricchezza nella classe più bassa. L'aggiustamento basato sull'imputazione invece tende per costruzione ad attribuire le abitazioni mancanti (rispetto al *benchmark*) alle famiglie che già possiedono altri immobili e che in media sono più ricche delle altre.

Anche osservando la distribuzione dell'ammontare di ricchezza posseduto, il processo di aggiustamento avvicina, nel complesso, i dati dell'indagine a quelli censuari. La quota di ricchezza

detenuta dagli individui che hanno più di 500 mila euro (che costituiscono il 5,3 per cento del totale) è pari al 30 per cento nei dati MEF e al 19 per cento nell'indagine. Dopo l'aggiustamento tale quota risale a circa il 30 per cento per le imputazioni e a circa il 35 per cento con la calibrazione dei pesi.

Dopo avere analizzato il cambiamento a livello individuale è interessante valutare cosa cambia nella ricchezza anche a livello di famiglia.

Prima del processo di aggiustamento le famiglie italiane possiedono in media 0,78 quote di proprietà di abitazioni per un valore medio di circa 178 mila euro (tavola 16). Tale valore aumenta a circa 350 mila nel caso di capofamiglia laureato, a circa 252 mila per capofamiglia lavoratore indipendente e a circa 290 mila nel caso di comuni con oltre 500 mila abitanti. Il valore mediano, ossia quello detenuto dal 50 per cento delle famiglie meno abbienti è pari a 120 mila euro. Le famiglie con ricchezza superiore ai 500 mila euro sono meno del 6 per cento del totale (figura 2). L'indice di Gini è pari al 59,7 per cento.

Utilizzando invece i dati aggiustati secondo la procedura CD e assumendo come riferimento lo stock di immobili del censimento, le famiglie avrebbero in media almeno una quota di proprietà (+28 per cento del valore iniziale). Il valore medio salirebbe a circa 217 mila euro (+23 per cento). Valori più elevati si registrerebbero ancora una volta in presenza di capofamiglia laureati (445 mila euro), lavoratori indipendenti (325 mila euro) o residenti in grandi comuni (353 mila euro). Il valore mediano aumenterebbe a circa 146 mila euro, mentre la percentuale di famiglie con almeno 500 mila euro in ricchezza immobiliare arriverebbe a quasi il 10 per cento. Nel complesso la concentrazione della distribuzione crescerebbe (con un indice di Gini al 60,5 per cento).

Utilizzando come riferimento del processo di imputazione lo stock risultante dagli archivi MEF, la ricchezza aumenterebbe ancora. Le famiglie italiane sarebbero proprietarie di 1,03 quote (più di un terzo della stima iniziale) per un valore medio di circa 223 mila euro (+ 25 per cento). Anche il valore mediano aumenterebbe della stessa percentuale portandosi a 150 mila euro. Il livello di concentrazione risulterebbe sostanzialmente invariato rispetto alla precedente correzione, con l'indice di Gini pari al 60,7 per cento e una quota di famiglie con patrimonio immobiliare sopra i 500 mila euro di poco superiore al 10 per cento. Ancora una volta, valori più elevati si registrerebbero in caso di capofamiglia laureato, lavoratore indipendente e nelle grandi città.

Infine, considerando l'aggiustamento basato sulla calibrazione dei pesi campionari, i valori risulterebbero ancora più elevati. Il valore medio della ricchezza in abitazioni sarebbe pari a circa 263 mila euro, un aumento di circa il 48 per cento rispetto al dato originario. La distribuzione della ricchezza risulterebbe invece in linea con quella dei dati non aggiustati. Le famiglie con ricchezza superiore ai 500.000 euro sarebbero circa il 13 per cento. Aumenterebbe però in modo significativo anche il valore mediano della ricchezza fino ad un valore di circa 170 mila euro. L'indice di concentrazione sarebbe pari a 58,6, sostanzialmente in linea con quello dei dati non corretti. L'associazione fra ricchezza detenuta e caratteristiche familiari rimarrebbe simile a quella dei precedenti aggiustamenti.

## **5 Conclusioni**

L'Indagine sui bilanci delle famiglie, realizzata dalla Banca d'Italia ogni due anni, e la banca dati immobiliare, costruita dal Ministero dell'Economia e delle Finanze a partire dal 2008 integrando



i dati del catasto urbano con quelli delle dichiarazioni dei redditi, forniscono informazioni indipendenti e, allo stato attuale, non immediatamente raccordabili, sulla ricchezza detenuta in abitazioni dai proprietari di immobili.

Questo lavoro analizza le differenti modalità di definizione, costruzione e rilevazione delle più recenti fonti statistiche disponibili sulla ricchezza immobiliare e sui redditi degli italiani. In particolare, è stata valutata l'attendibilità delle informazioni sulla ricchezza e sui redditi provenienti dall'indagine campionaria sui bilanci delle famiglie italiane, mediante il confronto con gli analoghi aggregati provenienti dai dati di fonti amministrative.

I principali risultati emersi dall'analisi possono riassumersi nelle seguenti considerazioni generali.

In primo luogo risulta confermata la sottostima della ricchezza immobiliare che emerge dai dati campionari, come già evidenziato da studi precedenti. Le ragioni di questa evidenza possono probabilmente essere imputate alla reticenza degli intervistati di riportare esattamente tutte le proprie proprietà sia perché si tratta di informazioni percepite come sensibili, sia per ridurre il tempo dell'intervista (per ogni proprietà dichiarata infatti vengono chieste oltre al valore una serie di informazioni aggiuntive).

Esistono comunque anche differenze significative fra le fonti censuarie, in particolare sullo stock di abitazioni detenute da persone fisiche. Fra i dati del Catasto e quelli del Censimento si registra uno scostamento non trascurabile dell'ordine di circa un milione di unità le cui cause dovrebbero essere oggetto di ulteriori approfondimenti.

Il lavoro ha anche fornito una misura della distanza che esiste tra le distribuzioni in termini di quote e di valori fra i dati dell'indagine e quelli amministrativi. In particolare ha mostrato come l'indagine tenda a sottostimare il numero dei contribuenti che possiedono o un numero di quote molto piccolo o un numero molto elevato (oltre 5). La distanza fra le due fonti emerge in particolare nelle classi di ricchezza più elevate. Gli individui che nei dati MEF detengono quote per un valore oltre il milione di euro sono circa 350 mila, quasi il doppio di quelli che risultano nell'indagine. Inoltre, anche il numero delle quote da essi possedute risulta sensibilmente superiore nei dati MEF: i titolari di oltre 5 quote di proprietà nell'indagine sono solo il 2 per cento di quelli nei dati amministrativi.

Dopo aver corretto i dati campionari con le informazioni amministrative, la ricchezza immobiliare delle famiglie risulterebbe in media superiore di almeno un quarto di quella dichiarata nell'indagine, fino ad un valore massimo del 48 per cento. Anche i valori mediani risulterebbero sottostimati in una misura compresa fra il 20 e il 40 per cento.

Per quanto riguarda la concentrazione della distribuzione, i risultati cambiano a seconda della procedura utilizzata. In entrambi i casi aumenterebbe la percentuale di famiglie che detengono quote per un valore di 500 mila euro, passando da un valore iniziale di circa il 6 per cento ad una quota compresa fra il 10 e 13 per cento. L'aggiustamento basato sui pesi indicherebbe però anche un significativo aumento della ricchezza mediana, che renderebbe la distribuzione più egalitaria rispetto all'altro aggiustamento.

Infine, l'associazione (bivariata) fra l'ammontare della ricchezza posseduto e le caratteristiche socio-demografiche delle famiglie non sembra invece essere influenzata dai fenomeni di *underreporting*.

## Tavole e figure

**Tavola 1. Numero di contribuenti e ricchezza per numero di quote di immobili possedute**

<b>Dati MEF</b>		
<b>Numero di quote possedute</b>	<b>Numero di contribuenti</b>	<b>Ricchezza complessiva (miliardi di euro)</b>
0-0,166 .....	1.241.124	21,3
0,166-0,333 .....	1.553.554	72,4
0,333-0,500.....	8.579.248	802,0
0,500-1,000.....	10.243.633	1.753,6
1,000-2,000.....	4.527.777	1.268,2
2,000-2,500.....	594.326	245,8
2,500-5,000.....	1.045.355	641,9
Oltre 5,000.....	223.165	602,8
<b>Totale</b> .....	<b>28.008.182</b>	<b>5.408,0</b>
<b>Dati IBF</b>		
<b>Numero di quote possedute</b>	<b>Numero di contribuenti</b>	<b>Ricchezza complessiva (miliardi di euro)</b>
0-0,166 .....	67.042	0,8
0,166-0,333 .....	236.971	18
0,333-0,500.....	11.295.924	1.314
0,500-1,000.....	9.434.290	2.075
1,000-2,000.....	1.592.970	613
2,000-2,500.....	98.042	97
2,500-5,000.....	127.196	104
Oltre 5,000.....	15.132	14
<b>Totale</b> .....	<b>22.867.565</b>	<b>4.235</b>
<b>Rapporto IBF/MEF</b>		
<b>Numero di quote possedute</b>	<b>Numero di contribuenti</b>	<b>Ricchezza complessiva (miliardi di euro)</b>
0-0,166 .....	5%	4%
0,166-0,333 .....	15%	25%
0,333-0,500.....	132%	164%
0,500-1,000.....	92%	118%
1,000-2,000.....	35%	48%
2,000-2,500.....	16%	39%
2,500-5,000.....	12%	16%
Oltre 5,000.....	7%	2%
<b>Totale</b> .....	<b>82%</b>	<b>78%</b>

**Tavola 2. Distribuzione numero di contribuenti per tipologia di reddito prevalente**

<b>Tipologia di reddito prevalente</b>	<b>Contribuenti MEF</b>	<b>Contribuenti IBF</b>	<b>Rapporto</b>
Lavoro dipendente .....	9.698.296	8.898.111	92%
Lavoro autonomo .....	2.367.939	2.515.938	106%
Pensione .....	9.255.742	10.271.404	111%
Redditi da terreni/fabbricati.....	1.962.759	322.979	16%
Altro* .....	4.723.446	859.134	18%
<b>Totale</b> .....	<b>28.008.182</b>	<b>22.867.565</b>	<b>82%</b>

\* Nei dati MEF la categoria comprende soggetti definiti come "non classificabili", in IBF sono soggetti che hanno come reddito prevalente quello da trasferimenti o che hanno dichiarato un reddito nullo.

**Tavola 3. Numero di contribuenti e ricchezza in abitazioni per classi di ricchezza OMI**

<b>Dati MEF</b>			
<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>	<b>Numero Contribuenti<sup>(*)</sup></b>	<b>Ricchezza complessiva (miliardi di euro)</b>	<b>Ricchezza media</b>
1-50.000 .....	4.198.103	116,3	27.714
50.001-100.000 .....	7.056.345	531,3	75.291
100.001-200.000 .....	8.971.035	1.280,6	142.745
200.001-300.000 .....	3.739.864	908,1	242.816
300.001-500.000 .....	2.513.294	950,2	378.064
500.001-1.000.000 .....	1.175.383	783,9	666.923
Oltre 1.000.000 .....	350.183	837,7	2.392.089
<b>Totale.....</b>	<b>28.004.207</b>	<b>5.408,0</b>	<b>193.115</b>
<sup>(*)</sup> 3.975 contribuenti risultano avere una quota inferiore ad 1 euro.			
<b>Dati IBF</b>			
<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>	<b>Numero Contribuenti</b>	<b>Ricchezza complessiva (miliardi di euro)</b>	<b>Ricchezza media</b>
1-50.000 .....	2.740.339	99,2	36.184
50.001-100.000 .....	6.492.291	538,4	82.928
100.001-200.000 .....	7.873.196	1.225,3	155.633
200.001-300.000 .....	2.773.354	734,6	264.864
300.001-500.000 .....	2.051.631	821,2	400.252
500.001-1.000.000 .....	747.881	510,3	682.259
Oltre 1.000.000 .....	188.873	306,4	1.622.064
<b>Totale .....</b>	<b>22.867.565</b>	<b>4.235,2</b>	<b>185.206</b>
<b>Rapporto IBF/MEF</b>			
<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>	<b>Numero Contribuenti</b>	<b>Ricchezza complessiva</b>	<b>Ricchezza media</b>
1-50.000 .....	65%	85%	131%
50.001-100.000 .....	92%	101%	110%
100.001-200.000 .....	88%	96%	109%
200.001-300.000 .....	74%	81%	109%
300.001-500.000 .....	82%	86%	106%
500.001-1.000.000 .....	64%	65%	102%
Oltre 1.000.000 .....	54%	37%	68%
<b>Totale.....</b>	<b>82%</b>	<b>78%</b>	<b>96%</b>

**Tavola 4. Numero di contribuenti per numero di quote possedute e classe di ricchezza (miliardi di euro)**

	<b>Dati MEF<sup>(*)</sup></b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Numero di quote possedute</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
0-0,166 .....	1.192.594	44.123	3.984	250	60	9	0	1.241.020
0,166-0,333 .....	1.008.920	445.830	88.974	7.357	2.052	262	20	1.553.415
0,333-0,500 .....	1.417.115	4.208.914	2.590.242	285.956	66.428	8.797	504	8.577.956
0,500-1,000 .....	510.959	2.013.626	4.822.794	1.909.903	805.986	165.947	12.742	10.241.957
1,000-2,000 .....	65.430	317.111	1.324.211	1.292.606	1.100.708	386.244	40.990	4.527.300
2,000-2,500 .....	2.123	15.679	77.378	126.468	217.923	134.893	19.839	594.303
2,500-5,000 .....	962	11.003	62.714	115.071	309.246	413.948	132.199	1.045.143
Oltre 5,000 .....	0	59	738	2.253	10.891	65.283	143.889	223.113
<b>Totale .....</b>	<b>4.198.103</b>	<b>7.056.345</b>	<b>8.971.035</b>	<b>3.739.864</b>	<b>2.513.294</b>	<b>1.175.383</b>	<b>350.183</b>	<b>28.004.207</b>

(\*) 3.975 contribuenti risultano avere una quota inferiore ad 1 euro.

	<b>Dati IBF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Numero di quote possedute</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
0-0,166 .....	63.791	3.251	0	0	0	0	0	67.042
0,166-0,333 .....	104.557	89.531	31.950	1.985	8.948	0	0	236.971
0,333-0,500 .....	1.907.149	4.747.482	3.639.391	656.847	319.864	20.803	4.390	11.295.924
0,500-1,000 .....	659.070	1.577.402	3.873.788	1.719.913	1.185.952	338.193	79.972	9.434.290
1,000-2,000 .....	5.772	74.626	327.533	365.811	484.357	277.606	57.265	1.592.970
2,000-2,500 .....	0	0	0	1.250	39.170	43.379	14.242	98.042
2,500-5,000 .....	0	0	534	27.548	13.340	55.613	30.161	127.196
Oltre 5,000 .....	0	0	0	0	0	12.288	2.844	15.132
<b>Totale .....</b>	<b>2.740.339</b>	<b>6.492.291</b>	<b>7.873.196</b>	<b>2.773.354</b>	<b>2.051.631</b>	<b>747.881</b>	<b>188.873</b>	<b>22.867.565</b>

	<b>Rapporto IBF/MEF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Numero di quote possedute</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
0-0,166 .....	5%	7%	0%	0%	0%	0%	-	5%
0,166-0,333 .....	10%	20%	36%	27%	436%	0%	0%	15%
0,333-0,500 .....	135%	113%	141%	230%	482%	236%	871%	132%
0,500-1,000 .....	129%	78%	80%	90%	147%	204%	628%	92%
1,000-2,000 .....	9%	24%	25%	28%	44%	72%	140%	35%
2,000-2,500 .....	0%	0%	0%	1%	18%	32%	72%	16%
2,500-5,000 .....	0%	0%	1%	24%	4%	13%	23%	12%
Oltre 5,000 .....	-	0%	0%	0%	0%	19%	2%	7%
<b>Totale .....</b>	<b>65%</b>	<b>92%</b>	<b>88%</b>	<b>74%</b>	<b>82%</b>	<b>64%</b>	<b>54%</b>	<b>82%</b>

**Tavola 5. Contribuenti con ricchezza in abitazioni oltre 1 milione di euro: distribuzione per numero di quote possedute**

<b>Numero di quote possedute</b>	<b>Dati MEF</b>	<b>Dati IBF</b>	<b>Rapporto IBF/MEF</b>
0-0.1666 .....	-	-	
0.1666-0.333 .....	20	-	0%
0.3333-0.5000 .....	504	4.390	871%
0.5000-1.0000 .....	12.742	79.972	628%
1.0000-2.0000 .....	40.990	57.265	140%
2.0000-2.5000 .....	19.839	14.242	72%
2.5000-5.0000 .....	132.199	30.161	23%
oltre 5.0000 .....	143.889	2.844	2%
<b>totale .....</b>	<b>350.183</b>	<b>188.873</b>	<b>54%</b>

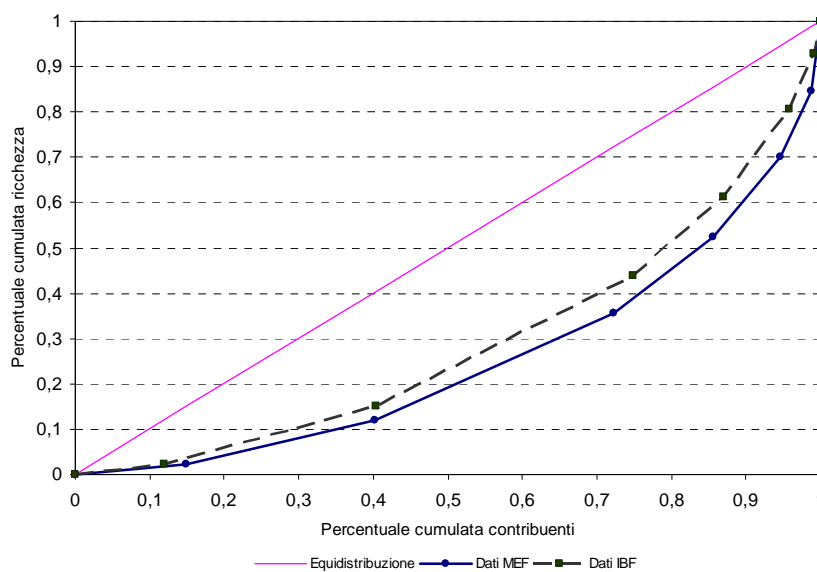
**Tavola 6. Ricchezza in abitazioni dei contribuenti con quote di valore superiore al milione di euro**

<b>Distribuzione del numero di quote possedute</b>	<b>Dati MEF</b>	<b>Dati IBF</b>	<b>Rapporto IBF/MEF</b>
100% Massimo .....	297,8	8,5	3%
99% .....	24,3	6	25%
95% .....	13,7	4	29%
90% .....	10,5	3	29%
75% Q3.....	7,0	2,33	33%
50% Mediana.....	4,4	2	46%
25% Q1.....	3,0	1	33%
10% .....	2,0	1	50%
5% .....	1,4	1	70%
1% .....	1,0	0,5	50%
0% Minimo.....	0,2	0,5	225%
<b>Distribuzione della ricchezza in abitazioni (euro)</b>	<b>Dati MEF</b>	<b>Dati IBF</b>	<b>Rapporto IBF/MEF</b>
100% Massimo .....	78.801.017	6.750.000	9%
99% .....	6.329.600	6.750.000	107%
95% .....	3.450.523	2.500.000	72%
90% .....	2.629.147	2.180.000	83%
75% Q3.....	1.813.621	1.550.000	85%
50% Mediana.....	1.352.540	1.410.000	104%
25% Q1.....	1.135.148	1.200.000	106%
10% .....	1.047.965	1.150.000	110%
5% .....	1.023.077	1.050.000	103%
1% .....	1.004.523	1.050.000	105%
0% Minimo.....	1.000.003	1.010.000	101%

**Tavola 7. Caratteristiche socio-demografiche dei contribuenti in possesso di una quota di abitazione**

Classe di età	Percentuale di contribuenti	
	Dati MEF	Dati IBF
fino a 34 anni .....	9%	3%
da 35 a 44 anni.....	19%	14%
da 45 a 54 anni .....	20%	21%
da 55 a 64 anni .....	19%	30%
oltre 64 anni .....	33%	32%
<b>Area geografica</b>		
Nord est.....	21%	22%
Nord ovest.....	30%	29%
Centro .....	20%	21%
Sud .....	19%	21%
Isole .....	10%	8%
<b>Genere</b>		
maschi .....	52%	55%
femmine .....	48%	45%

**Figura 1. Curva di Lorenz della distribuzione della ricchezza abitativa**



**Tavola 8. Valore totale della ricchezza in abitazioni per classe di reddito e di ricchezza (miliardi di euro)**

	<b>Dati MEF<sup>(*)</sup></b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	28,8	114,4	257,9	173,7	169,3	117,4	46,5	908,1
10.000 - 15.000	13,9	69,8	164,2	109,3	104,3	72,0	30,6	564,1
15.000 - 26.000	25,0	154,7	374,5	251,3	236,6	163,4	73,9	1.279,4
26.000 - 55.000	9,8	73,5	244,5	211,4	254,9	237,4	165,9	1.197,4
55.000 - 75.000	0,6	4,9	23,0	26,2	40,9	51,7	64,5	211,7
75.000 - 120.000	0,4	2,6	14,4	18,9	33,7	48,8	77,4	196,2
Oltre 120.000	0,1	0,7	4,7	7,4	16,3	30,7	82,3	142,2
<b>Totale</b>	<b>78,7</b>	<b>420,7</b>	<b>1.083,1</b>	<b>798,3</b>	<b>855,9</b>	<b>721,4</b>	<b>541,0</b>	<b>4.499,0</b>

<sup>(\*)</sup> Le elaborazioni escludono i circa 5,3 milioni di individui che non hanno una dichiarazione dei redditi.

	<b>Dati IBF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	31,3	106,8	161,1	65,6	60,9	24,1	1,3	451,2
10.000 - 15.000	20,3	77,9	105,5	43,3	46,3	15,1	7,5	315,9
15.000 - 26.000	32,0	203,1	394,5	188,5	146,5	62,8	41,3	1.068,7
26.000 - 55.000	14,8	138,2	474,8	352,8	368,3	205,9	56,3	1.611,0
55.000 - 75.000	0,3	7,2	51,9	42,1	97,3	68,9	26,5	294,1
75.000 - 120.000	0,3	4,5	31,7	26,9	70,5	75,2	76,5	285,5
Oltre 120.000	0,2	0,8	5,8	15,4	31,3	58,3	97,1	208,8
<b>Totale</b>	<b>99,2</b>	<b>538,4</b>	<b>1.225,3</b>	<b>734,6</b>	<b>821,2</b>	<b>510,2</b>	<b>306,4</b>	<b>4.235,2</b>

	<b>Rapporto IBF/MEF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	109%	93%	62%	38%	36%	21%	0%	50%
10.000 - 15.000	146%	112%	64%	40%	44%	21%	24%	56%
15.000 - 26.000	128%	131%	105%	75%	62%	38%	56%	84%
26.000 - 55.000	150%	188%	194%	167%	144%	87%	34%	135%
55.000 - 75.000	48%	148%	226%	160%	238%	133%	41%	139%
75.000 - 120.000	83%	172%	220%	142%	209%	154%	99%	146%
Oltre 120.000	177%	108%	123%	208%	192%	190%	118%	147%
<b>Totale</b>	<b>126%</b>	<b>128%</b>	<b>113%</b>	<b>92%</b>	<b>96%</b>	<b>71%</b>	<b>57%</b>	<b>94%</b>

**Tavola 9. Numero di contribuenti per classe di reddito e di ricchezza**

	<b>Dati MEF<sup>(*)</sup></b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001- 100.000	100.001- 200.000	200.001- 300.000	300.001- 500.000	500.001- 1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	1.021.331	1.530.810	1.811.721	716.677	449.845	179.034	32.053	5.741.471
10.000 - 15.000	466.809	928.322	1.152.613	451.127	277.358	109.374	20.949	3.406.552
15.000 - 26.000	820.391	2.043.786	2.627.077	1.037.823	629.635	248.030	50.098	7.456.840
26.000 - 55.000	320.817	953.247	1.685.658	866.170	670.023	353.743	105.698	4.955.356
55.000 - 75.000	20.376	62.098	155.071	106.675	106.190	75.573	36.545	562.528
75.000 - 120.000	11.947	33.288	96.123	76.535	87.049	70.868	40.056	415.866
Oltre 120.000	3.803	9.437	31.089	29.720	41.679	43.977	33.942	193.647
<b>Totale</b>	<b>2.665.474</b>	<b>5.560.988</b>	<b>7.559.352</b>	<b>3.284.727</b>	<b>2.261.779</b>	<b>1.080.599</b>	<b>319.341</b>	<b>22.732.260</b>

<sup>(\*)</sup> Le elaborazioni escludono i circa 5,3 milioni di individui che non hanno una dichiarazione dei redditi.

	<b>Dati IBF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001- 100.000	100.001- 200.000	200.001- 300.000	300.001- 500.000	500.001- 1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	929.298	1.304.264	1.040.042	246.816	151.338	34.429	1.118	3.707.305
10.000 - 15.000	526.704	956.573	688.909	162.254	117.907	24.675	6.686	2.483.709
15.000 - 26.000	874.803	2.458.480	2.537.552	722.215	372.564	92.059	29.170	7.086.843
26.000 - 55.000	384.519	1.631.554	3.043.815	1.316.617	916.151	306.132	42.316	7.641.104
55.000 - 75.000	7.087	79.399	323.104	164.112	239.401	102.955	18.153	934.213
75.000 - 120.000	13.051	51.101	201.139	103.708	180.634	109.006	51.592	710.231
Oltre 120.000	4.875	10.921	38.635	57.632	73.635	78.625	39.837	304.161
<b>Totale</b>	<b>2.740.339</b>	<b>6.492.291</b>	<b>7.873.196</b>	<b>2.773.354</b>	<b>2.051.631</b>	<b>747.881</b>	<b>188.873</b>	<b>22.867.565</b>

	<b>Rapporto IBF/MEF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001- 100.000	100.001- 200.000	200.001- 300.000	300.001- 500.000	500.001- 1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	91%	85%	57%	34%	34%	19%	0%	65%
10.000 - 15.000	113%	103%	60%	36%	43%	23%	32%	73%
15.000 - 26.000	107%	120%	97%	70%	59%	37%	58%	95%
26.000 - 55.000	120%	171%	181%	152%	137%	87%	40%	154%
55.000 - 75.000	35%	128%	208%	154%	225%	136%	50%	166%
75.000 - 120.000	109%	154%	209%	136%	208%	154%	129%	171%
Oltre 120.000	128%	116%	124%	194%	177%	179%	117%	157%
<b>Totale</b>	<b>103%</b>	<b>117%</b>	<b>104%</b>	<b>84%</b>	<b>91%</b>	<b>69%</b>	<b>59%</b>	<b>101%</b>



**Tavola 10. Valore medio della ricchezza in abitazioni per classe di reddito e di ricchezza (euro)**

	<b>Dati MEF<sup>(*)</sup></b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001- 100.000	100.001- 200.000	200.001- 300.000	300.001- 500.000	500.001- 1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	28.230	74.705	142.347	242.421	376.362	656.008	1.451.292	158.164
10.000 - 15.000	29.754	75.243	142.440	242.250	375.998	657.930	1.462.051	165.586
15.000 - 26.000	30.501	75.690	142.547	242.160	375.770	658.638	1.474.609	171.568
26.000 - 55.000	30.672	77.135	145.028	244.071	380.409	670.971	1.569.591	241.634
55.000 - 75.000	30.486	78.340	148.016	246.063	384.836	683.975	1.763.749	376.336
75.000 - 120.000	30.144	78.623	149.636	247.138	387.271	689.095	1.931.630	471.775
Oltre 120.000	29.645	78.380	151.425	248.586	390.589	698.975	2.423.778	734.502
<b>Totale</b>	29.518	75.644	143.275	243.034	378.431	667.579	1.694.182	197.914

<sup>(\*)</sup> Le elaborazioni escludono i circa 5,3 milioni di individui che non hanno una dichiarazione dei redditi.

	<b>Dati IBF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001- 100.000	100.001- 200.000	200.001- 300.000	300.001- 500.000	500.001- 1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	33.732	81.870	154.886	265.946	402.734	699.533	1.150.000	121.698
10.000 - 15.000	38.473	81.420	153.127	266.732	393.039	613.800	1.125.627	127.201
15.000 - 26.000	36.570	82.611	155.484	260.954	393.330	682.377	1.414.404	150.803
26.000 - 55.000	38.491	84.711	155.990	267.923	401.959	672.585	1.330.235	210.835
55.000 - 75.000	38.402	90.138	160.716	256.400	406.407	668.746	1.459.364	314.782
75.000 - 120.000	21.914	87.114	157.416	259.579	390.445	689.684	1.481.959	401.962
Oltre 120.000	40.000	74.341	150.321	267.711	424.525	741.110	2.436.258	686.567
<b>Totale</b>	36.184	82.928	155.633	264.864	400.252	682.259	1.622.064	185.206

	<b>Rapporto IBF/MEF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001- 100.000	100.001- 200.000	200.001- 300.000	300.001- 500.000	500.001- 1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	119%	110%	109%	110%	107%	107%	0%	77%
10.000 - 15.000	129%	108%	108%	110%	105%	93%	77%	77%
15.000 - 26.000	120%	109%	109%	108%	105%	104%	96%	88%
26.000 - 55.000	125%	110%	108%	110%	106%	100%	85%	87%
55.000 - 75.000	126%	115%	109%	104%	106%	98%	83%	84%
75.000 - 120.000	73%	111%	105%	105%	101%	100%	77%	85%
Oltre 120.000	135%	95%	99%	108%	109%	106%	101%	93%
<b>Totale</b>	123%	110%	109%	109%	106%	102%	96%	94%

**Tavola 11. Valore totale della ricchezza in abitazioni per classe di reddito e di ricchezza per i lavoratori dipendenti (miliardi di euro)**

	<b>Dati MEF<sup>(*)</sup></b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	8,2	30,2	49,3	23,9	16,6	6,8	1,4	136,5
10.000 - 15.000	5,4	25,3	44,1	22,3	16,0	7,0	1,6	121,6
15.000 - 26.000	16,6	95,7	192,2	104,7	75,6	32,6	6,7	524,0
26.000 - 55.000	7,1	52,5	158,3	120,2	120,5	80,0	25,8	564,4
55.000 - 75.000	0,4	3,3	14,7	15,4	20,5	19,6	10,9	84,8
75.000 - 120.000	0,2	1,7	9,1	11,2	18,1	22,0	16,4	78,7
Oltre 120.000	0,1	0,4	2,8	4,3	8,9	15,1	20,8	52,3
<b>Totale</b>	<b>37,9</b>	<b>209,1</b>	<b>470,6</b>	<b>301,9</b>	<b>276,2</b>	<b>183,1</b>	<b>83,6</b>	<b>1.562,4</b>

<sup>(\*)</sup> Le elaborazioni escludono i circa 4.300 lavoratori dipendenti che non hanno presentato la dichiarazione dei redditi.

	<b>Dati IBF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	5,5	30,1	42,9	10,8	6,7	0,9	-	96,9
10.000 - 15.000	5,6	19,2	22,0	8,0	14,5	6,9	2,9	79,0
15.000 - 26.000	12,5	99,4	161,9	49,6	43,5	16,3	22,5	405,6
26.000 - 55.000	8,1	73,3	239,2	166,0	146,4	63,1	18,2	714,4
55.000 - 75.000	0,1	2,2	28,9	19,1	23,3	23,9	11,6	109,2
75.000 - 120.000	0,1	2,4	13,5	10,1	28,7	13,4	31,9	100,1
Oltre 120.000	-	-	1,1	8,7	7,5	8,7	24,2	50,1
<b>Totale</b>	<b>32,0</b>	<b>226,6</b>	<b>509,5</b>	<b>272,2</b>	<b>270,6</b>	<b>133,3</b>	<b>111,2</b>	<b>1.555,3</b>

	<b>Rapporto IBF/MEF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	67%	100%	87%	45%	40%	13%	0%	71%
10.000 - 15.000	104%	76%	50%	36%	91%	99%	186%	65%
15.000 - 26.000	76%	104%	84%	47%	58%	50%	336%	77%
26.000 - 55.000	114%	140%	151%	138%	121%	79%	71%	127%
55.000 - 75.000	25%	67%	196%	124%	114%	122%	107%	129%
75.000 - 120.000	45%	143%	149%	90%	158%	61%	194%	127%
Oltre 120.000	0%	0%	39%	204%	84%	58%	116%	96%
<b>Totale</b>	<b>84%</b>	<b>108%</b>	<b>108%</b>	<b>90%</b>	<b>98%</b>	<b>73%</b>	<b>133%</b>	<b>100%</b>

**Tavola 12. Numero lavoratori dipendenti per classe di reddito e di ricchezza**

	<b>Dati MEF<sup>(*)</sup></b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001- 100.000	100.001- 200.000	200.001- 300.000	300.001- 500.000	500.001- 1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	300.308	409.570	354.553	99.690	44.902	10.658	1.020	1.220.701
10.000 - 15.000	186.006	339.429	315.770	92.672	43.205	10.950	1.123	989.155
15.000 - 26.000	546.295	1.273.914	1.365.436	435.433	204.016	51.140	5.027	3.881.261
26.000 - 55.000	230.708	681.903	1.099.602	494.699	320.107	122.412	18.715	2.968.146
55.000 - 75.000	13.134	42.076	100.156	62.730	53.638	29.354	7.427	308.515
75.000 - 120.000	7.246	21.324	60.864	45.349	47.005	32.421	10.713	224.922
Oltre 120.000	2.108	5.461	18.530	17.135	22.853	21.756	11.618	99.461
<b>Totale</b>	<b>1.285.805</b>	<b>2.773.677</b>	<b>3.314.911</b>	<b>1.247.708</b>	<b>735.726</b>	<b>278.691</b>	<b>55.643</b>	<b>9.692.161</b>

<sup>(\*)</sup> Le elaborazioni escludono i circa 4.300 lavoratori dipendenti che non hanno presentato la dichiarazione dei redditi.

	<b>Dati IBF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001- 100.000	100.001- 200.000	200.001- 300.000	300.001- 500.000	500.001- 1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	165.654	372.968	282.333	40.780	18.107	1.286	-	881.127
10.000 - 15.000	135.574	240.494	149.633	31.390	35.120	11.454	2.527	606.191
15.000 - 26.000	336.913	1.212.201	1.050.481	194.534	109.135	23.064	16.117	2.942.446
26.000 - 55.000	215.414	861.206	1.559.544	621.157	367.178	95.915	15.289	3.735.702
55.000 - 75.000	3.068	25.031	181.976	74.053	59.263	35.930	7.970	387.291
75.000 - 120.000	3.852	29.295	84.372	38.993	75.249	19.441	19.060	270.263
Oltre 120.000	-	-	6.571	31.131	16.565	9.927	10.898	75.092
<b>Totale</b>	<b>860.475</b>	<b>2.741.195</b>	<b>3.314.910</b>	<b>1.032.039</b>	<b>680.615</b>	<b>197.016</b>	<b>71.861</b>	<b>8.898.111</b>

	<b>Rapporto IBF/MEF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001- 100.000	100.001- 200.000	200.001- 300.000	300.001- 500.000	500.001- 1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	55%	91%	80%	41%	40%	0%	0%	72%
10.000 - 15.000	73%	71%	47%	34%	81%	105%	0%	61%
15.000 - 26.000	62%	95%	77%	45%	53%	45%	321%	76%
26.000 - 55.000	93%	126%	142%	126%	115%	78%	82%	126%
55.000 - 75.000	23%	59%	182%	118%	110%	122%	107%	126%
75.000 - 120.000	53%	137%	139%	86%	160%	60%	178%	120%
Oltre 120.000	0%	0%	35%	182%	72%	46%	94%	75%
<b>Totale</b>	<b>67%</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>	<b>83%</b>	<b>93%</b>	<b>71%</b>	<b>129%</b>	<b>92%</b>

**Tavola 13. Valore medio della ricchezza in abitazioni per classe di reddito e di ricchezza per i lavoratori dipendenti (euro)**

	<b>Dati MEF<sup>(*)</sup></b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	27.343	73.825	139.031	240.125	369.698	635.555	1.395.425	111.802
10.000 - 15.000	29.018	74.437	139.717	240.282	370.667	637.958	1.384.762	122.938
15.000 - 26.000	30.296	75.127	140.754	240.446	370.474	637.624	1.331.004	135.014
26.000 - 55.000	30.717	76.936	143.993	242.929	376.526	653.306	1.378.945	190.142
55.000 - 75.000	30.734	78.328	147.244	245.230	381.911	669.063	1.462.727	274.924
75.000 - 120.000	30.340	78.923	149.291	246.707	385.332	679.412	1.531.757	350.017
Oltre 120.000	29.974	78.699	151.102	248.546	389.326	692.584	1.792.256	526.229
<b>Totale</b>	29.501	75.380	141.956	241.972	375.440	656.909	1.501.935	161.198

<sup>(\*)</sup> Le elaborazioni escludono i circa 4.300 lavoratori dipendenti che non hanno presentato la dichiarazione dei redditi.

	<b>Dati IBF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	33.463	80.700	151.849	264.696	370.207	700.000	-	109.986
10.000 - 15.000	41.353	79.637	147.237	255.478	411.889	602.547	1.128.559	130.368
15.000 - 26.000	37.057	82.002	154.087	254.717	398.407	706.673	1.395.259	137.835
26.000 - 55.000	37.731	85.145	153.384	267.238	398.699	658.360	1.190.670	191.237
55.000 - 75.000	42.859	86.261	159.063	257.465	393.186	666.338	1.457.156	281.853
75.000 - 120.000	33.407	82.560	159.771	258.791	381.696	689.083	1.673.596	370.513
Oltre 120.000	-	-	164.082	278.536	452.149	876.819	2.218.888	667.519
<b>Totale</b>	37.215	82.650	153.694	263.740	397.516	676.537	1.547.955	174.794

	<b>Rapporto IBF/MEF</b>							
	<b>Classe di ricchezza in abitazioni</b>							
<b>Classe di reddito</b>	1-50.000	50.001-100.000	100.001-200.000	200.001-300.000	300.001-500.000	500.001-1.000.000	Oltre 1.000.000	Totale
1 - 10.000	122%	109%	109%	110%	100%	0%	0%	98%
10.000 - 15.000	143%	107%	105%	106%	111%	94%	81%	106%
15.000 - 26.000	122%	109%	109%	106%	108%	111%	105%	102%
26.000 - 55.000	123%	111%	107%	110%	106%	101%	86%	101%
55.000 - 75.000	139%	110%	108%	105%	103%	100%	100%	103%
75.000 - 120.000	110%	105%	107%	105%	99%	101%	109%	106%
Oltre 120.000	0%	0%	109%	112%	116%	127%	124%	127%
<b>Totale</b>	126%	110%	108%	109%	106%	103%	103%	108%

**Tavola 14. Distribuzione dei contribuenti per numero di quote possedute prima e dopo l'aggiustamento**

Numero di quote possedute	MEF	IBF	IBF_CENS	IBF_MEF1	IBF_MEF2
0-0,166 .....	4,4%	0,3%	0,3%	0,3%	4,4%
0,166-0,333 .....	5,5%	1,0%	0,8%	0,8%	5,6%
0,333-0,500.....	30,6%	49,4%	40,1%	38,9%	30,6%
0,500-1,000.....	36,6%	41,3%	38,7%	38,3%	36,6%
1,000-2,000.....	16,2%	7,0%	15,3%	16,3%	16,1%
2,000-2,500.....	2,1%	0,4%	2,3%	2,3%	2,1%
2,500-5,000.....	3,7%	0,6%	2,5%	2,9%	3,7%
Oltre 5,000.....	0,8%	0,1%	0,1%	0,1%	0,8%
<b>Totale</b> .....	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

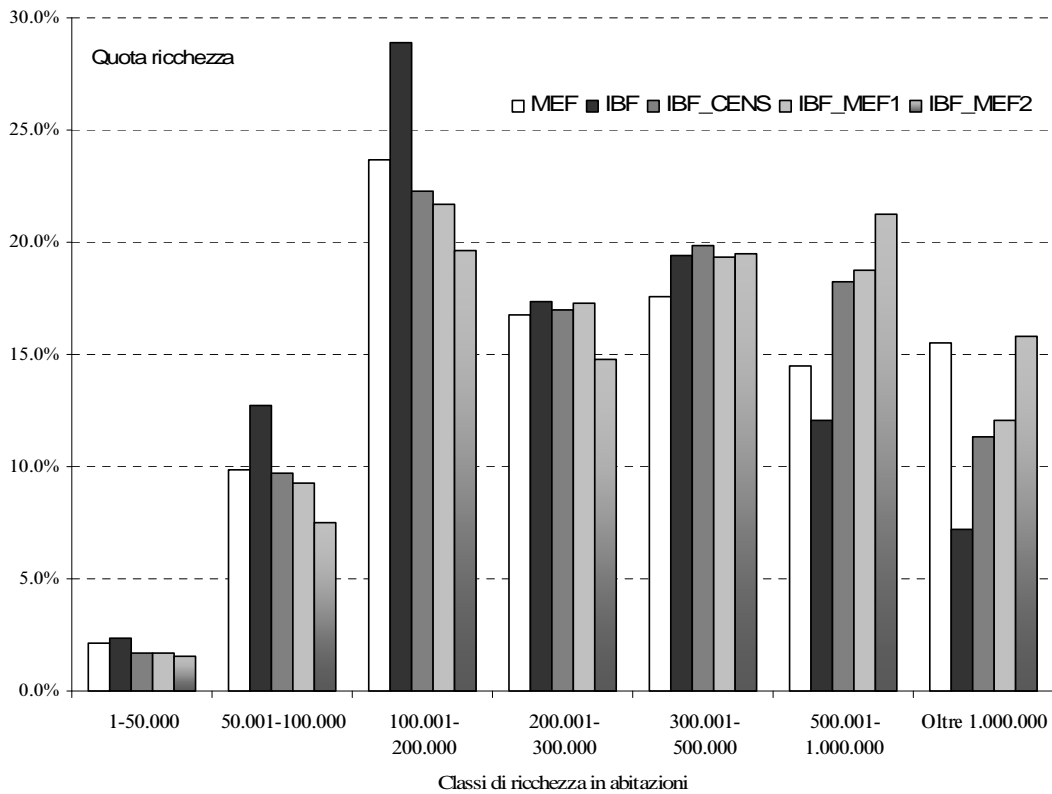
IBF: dati non aggiustati. IBF\_CENS: dati aggiustati con stock censimento. IBF\_MEF1: dati aggiustati con totale abitazioni MEF. IBF\_MEF2: dati aggiustati con distribuzione per numero di quote possedute MEF.

**Tavola 15. Distribuzione dei contribuenti per classe di ricchezza in abitazioni prima e dopo l'aggiustamento**

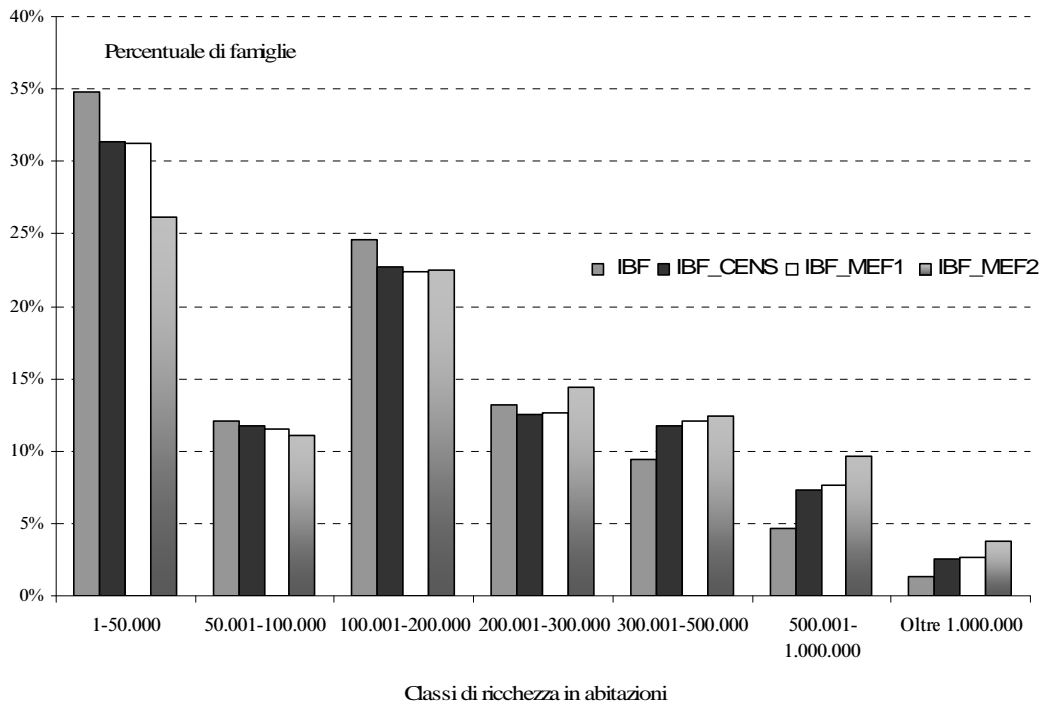
Classe di ricchezza in abitazioni	MEF	IBF	IBF_CENS	IBF_MEF1	IBF_MEF2
1-50.000 .....	15,0%	12,0%	10,3%	10,4%	14,2%
50.001-100.000 .....	25,2%	28,4%	25,7%	24,9%	21,7%
100.001-200.000 .....	32,0%	34,4%	31,3%	31,1%	29,6%
200.001-300.000 .....	13,4%	12,1%	14,4%	14,9%	13,3%
300.001-500.000 .....	9,0%	9,0%	11,0%	10,9%	11,8%
500.001-1.000.000.....	4,2%	3,3%	5,7%	6,1%	7,3%
Oltre 1.000.000 .....	1,3%	0,8%	1,5%	1,7%	2,1%
<b>Totale</b> .....	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

IBF: dati non aggiustati. IBF\_CENS: dati aggiustati con stock censimento. IBF\_MEF1: dati aggiustati con totale abitazioni MEF. IBF\_MEF2: dati aggiustati con distribuzione del numero di quote possedute MEF.

**Figura 2. Distribuzione del totale ricchezza in abitazioni per classi di ricchezza prima e dopo l'aggiustamento**



**Figura 3. Distribuzione delle famiglie per classi di ricchezza in abitazioni prima e dopo l'aggiustamento**



**Tavola 16. La ricchezza in abitazione per caratteristiche del capofamiglia prima e dopo l'aggiustamento (percentuali, medie, euro)**

Caratteristiche capofamiglia	Dati IBF non aggiustati		Dati IBF aggiustati con censimento		Dati IBF aggiustati con dati MEF1		Dati IBF aggiustati con dati MEF2	
	Quota possessori	Valore medio	Quota possessori	Valore medio	Quota possessori	Valore medio	Quota possessori	Valore medio
<b>Sesso</b>								
Maschi .....	0,79	185.508	1,03	229.933	1,07	235.432	1,11	278.667
femmine .....	0,75	159.234	0,92	189.403	0,94	194.327	1,23	239.518
<b>Età</b>								
fino a 34 anni .....	0,53	111.762	0,64	132.481	0,66	133.476	0,86	204.563
da 35 a 44 anni .....	0,61	138.228	0,79	170.967	0,82	174.680	0,86	172.829
da 45 a 54 anni .....	0,73	176.741	1,02	232.493	1,05	237.463	0,92	235.863
da 55 a 64 anni .....	0,89	215.923	1,16	263.078	1,20	271.632	1,26	298.474
oltre 64 anni .....	0,88	185.102	1,06	216.474	1,08	221.378	1,42	307.317
<b>Titolo di studio</b>								
senza titolo .....	0,65	68.341	0,73	79.010	0,73	80.446	1,77	188.642
licenza di scuola elementare .....	0,75	127.085	0,90	147.861	0,92	151.968	0,96	161.670
licenza di scuola media .....	0,65	136.051	0,84	164.953	0,86	168.459	0,90	183.965
diploma di scuola secondaria superiore ..	0,86	223.264	1,15	276.294	1,18	282.674	1,27	315.037
laurea .....	1,08	349.441	1,47	445.040	1,54	457.912	1,59	533.767
<b>Condizione professionale</b>								
Lavoratore dipendente .....	0,68	154.423	0,91	194.080	0,94	198.711	0,84	220.995
Lavoratore indipendente .....	0,93	252.698	1,28	325.433	1,32	336.519	1,34	317.820
Condizione non professionale .....	0,84	180.855	1,02	211.167	1,04	215.508	1,33	279.138
<b>Numero di componenti</b>								
1 componente .....	0,68	132.412	0,80	162.761	0,80	164.614	1,25	259.662
2 componenti .....	0,84	192.818	1,08	233.043	1,11	240.949	1,26	300.692
3 o più componenti .....	0,80	194.022	1,07	239.667	1,10	245.351	1,00	241.873
<b>Ampiezza comunale</b>								
fino a 20.000 abitanti .....	0,81	152.767	1,03	188.658	1,05	192.721	1,18	203.633
da 20.000 a 40.000 abitanti .....	0,73	165.860	0,90	194.981	0,93	199.963	0,96	229.183
da 40.000 a 500.000 abitanti .....	0,72	173.563	0,94	214.068	0,97	219.780	1,10	278.342
oltre 500.000 abitanti .....	0,83	287.468	1,14	353.529	1,18	362.953	1,38	481.774
<b>Area geografica</b>								
Nord .....	0,79	191.702	1,04	237.980	1,07	244.627	1,21	300.058
Centro .....	0,82	228.562	1,06	277.760	1,10	283.693	1,06	296.016
Sud e Isole .....	0,72	120.072	0,90	144.040	0,91	146.871	1,13	182.166
<b>Totale</b>	<b>0,78</b>	<b>177.383</b>	<b>1,00</b>	<b>217.400</b>	<b>1,03</b>	<b>222.720</b>	<b>1,15</b>	<b>263.344</b>
Gini index .....		0,597		0,605		0,607		0,586

## Bibliografia

Banca d'Italia (2012). I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2010, Supplementi al Bollettino Statistico, Indagini campionarie, Nuova serie, 6.

Banca d'Italia (2011). La ricchezza delle famiglie italiane 2010, Supplementi al Bollettino Statistico, Indicatori monetari e finanziari, Nuova serie, 64.

Brandolini, A., Cannari L., D'Alessio G. and I. Faiella (2004). Household Wealth Distribution in Italy, Banca d'Italia, Temi di discussione, No. 530, Dicembre.

Cannari, L., G. D'Alessio (1990). Housing Assets in the Bank of Italy's Survey of Household Income and Wealth, in Dagum e Zenga (a cura di), "Income and Wealth Distribution, Inequality and Poverty", Springer Verlag, Berlino, p. 326-334.

Cannari, L., G. D'Alessio (2006). La ricchezza degli italiani, Collana "Farsi un'idea", Il Mulino.

Cannari, L., Faiella I. (2008). House prices and housing wealth in Italy, Banca d'Italia, Temi di Discussione No. A4. Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=1162109>.

D'Alessio G., Iezzi S. (2009). Fragilità finanziaria delle famiglie indebitate in Italia, mimeo, Banca d'Italia.

European Central Bank (2009). Survey data on household finance and consumption. ECB, *Occasional paper series* (100).

Eurostat. (2006). Hbs and Eu-silc imputed rent. In D. E.-S. . H. DOC HBS/161/2006/EN and E.-S. I. rent. In Eurostat-Luxembourg (Ed.), Meeting of the working group on living conditions (HBS, EU-SILC and IPSE), Number Doc. HBS/161/2006/EN, Doc. EUSILC /162/06/EN. Luxembourg: Eurostat.

Grant C., Peltonen T. (2005). Housing and Equity Wealth Effects of Italian Households, DNB Working Papers 043, Netherlands Central Bank, Research Department.

Marino, M.R. e Rapallini C. (2003). La composizione familiare e l'imposta sul reddito delle persone fisiche: un'analisi degli effetti redistributivi e alcune considerazioni sul benessere sociale, in Temi di Discussione del Servizio Studi, n. 477, Banca d'Italia, Roma.

Marino, M.R. e Zizza R. (2011). Evasion of the personal income tax in Italy: an estimate by taxpayer's type, in Michael Pickhardt and Aloys Prinz (eds.), Tax Evasion and the Shadow Economy, Cheltenham: Edward Elgar, forthcoming.



Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio (2011, 2010, 2009). Gli Immobili in Italia: la distribuzione del patrimonio e dei redditi dei proprietari.

Available at:

[http://www.finanze.it/export/finanze/Per\\_conoscere\\_il\\_fisco/studi\\_statistiche/Redditi\\_e\\_immobili/index.htm](http://www.finanze.it/export/finanze/Per_conoscere_il_fisco/studi_statistiche/Redditi_e_immobili/index.htm)

Paiella M. (2004). Does wealth affect consumption? Evidence for Italy, Banca d'Italia, Temi di discussione, 510.