
Rapporto dei Dati Statistici Notarili

di [Monica Greco](#)

Publicato il 24 Dicembre 2018

Rapporto dei Dati Statistici Notarili: i dati del I° semestre 2018 evidenziano che le compravendite aumentano del 10%, anche se i prezzi scendono...

E' stato pubblicato il nuovo **Rapporto Dati Statistici Notarili** riguardante il primo semestre 2018 relativo alle compravendite di beni mobili e immobili, mutui, donazioni, imprese e società e il Rapporto Dati Statistici Notarili relativo al FOCUS agevolazioni 2016 – 2017.

I dati elaborati dalla società informatica Notartel SpA si riferiscono al 98% dei notai in esercizio.

FABBRICATI

Quello che emerge dai dati pubblicati il 27 novembre sul sito www.notariato.it è un **aumento** pari al 10,72% delle **compravendite di fabbricati** rispetto al I semestre dello scorso anno.

Questa **crescita esponenziale è correlata di certo al calo dei valori medi delle vendite di fabbricati** con una diminuzione registrata da 147 mila a 126.512 euro. E, fra i dati esaminati di certo rileva che nel comparto degli immobili che rientrano in una fascia di prezzo più alta si registra un aumento del +26,73% delle compravendite di valore superiore ai 900 mila euro.

Il mattone quale fonte di risparmi e conseguentemente di reddito sembra essere proprio tornata di moda. Basti pensare che nel I semestre 2018 ben il 90,78% dei fabbricati abitativi è stata venduta da privati, contro il residuo 9,23% venduto dalle imprese.

Un ruolo fondamentale è connesso anche alle diverse agevolazioni fiscali riservate agli immobili adibiti a "prima casa", un paracadute che plana sulle difficoltà dei tanti e garantisce opportunità d'investimento a tanti italiani.

La ricerca pone evidenza di numeri a quanto appena asserito riferendo che bene oltre la metà degli immobili abitativi in Italia è acquistata con le agevolazioni prima casa, praticamente su 246.539 fabbricati abitativi il beneficio fiscale è stato richiesto per ben 177.212.

TABELLA 21
COMPRAVENDITE DI FABBRICATI ABITATIVI

	I semestre 2017		I semestre 2018		Variazione I semestre	
	N	%	N	%	N	%
1ª casa tra privati	139.851	56,73	155.429	56,50	15.578	11,14
1ª casa da impresa	14.708	5,97	14.367	5,22	-341	-2,32
2ª casa tra privati	81.813	33,18	94.295	34,28	12.482	15,26
2ª casa da impresa	10.167	4,12	11.020	4,01	853	8,39
Totale	246.539	100,00	275.111	100,00	28.572	11,59

TABELLA 22
COMPRAVENDITE DI FABBRICATI STRUMENTALI

	I semestre 2017		I semestre 2018		Variazione I semestre	
	N	%	N	%	N	%
Fabbricati strumentali da impresa	21.349	36,44	22.553	34,16	1.204	5,64
Fabbricati strumentali tra privati	37.244	63,56	43.477	65,84	6.233	16,74
Totale	58.593	100,00	66.030	100,00	7.437	12,69

Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato

DSN 2018 - 1° semestre
Parte II - Compravendite

TERRENI

I terreni agricoli hanno la meglio sui terreni edificabili, dalle analisi condotte emerge che **la vendita di terreni agricoli** (57.284) è **maggiore rispetto ai terreni edificabili** (13.624) con un incremento pari a +2,83% nei primi sei mesi del 2018 rispetto all'anno precedente, principalmente in riferimento ai terreni

che rientrano nella prima fascia di prezzo (sotto i 100.000 euro)

MUTUI

Anche **le pratiche dei mutui presentano una crescita**, sono state effettuate 193.102 nuove operazioni, con un aumento del 5,92% rispetto allo stesso semestre 2017

Gli importi richiesti generalmente non superano la soglia di 150 mila euro, ma nel 2018 si registra un aumento significativo dell'8-10% dei mutui di importo compreso tra i 200.000 e i 300.000 euro,

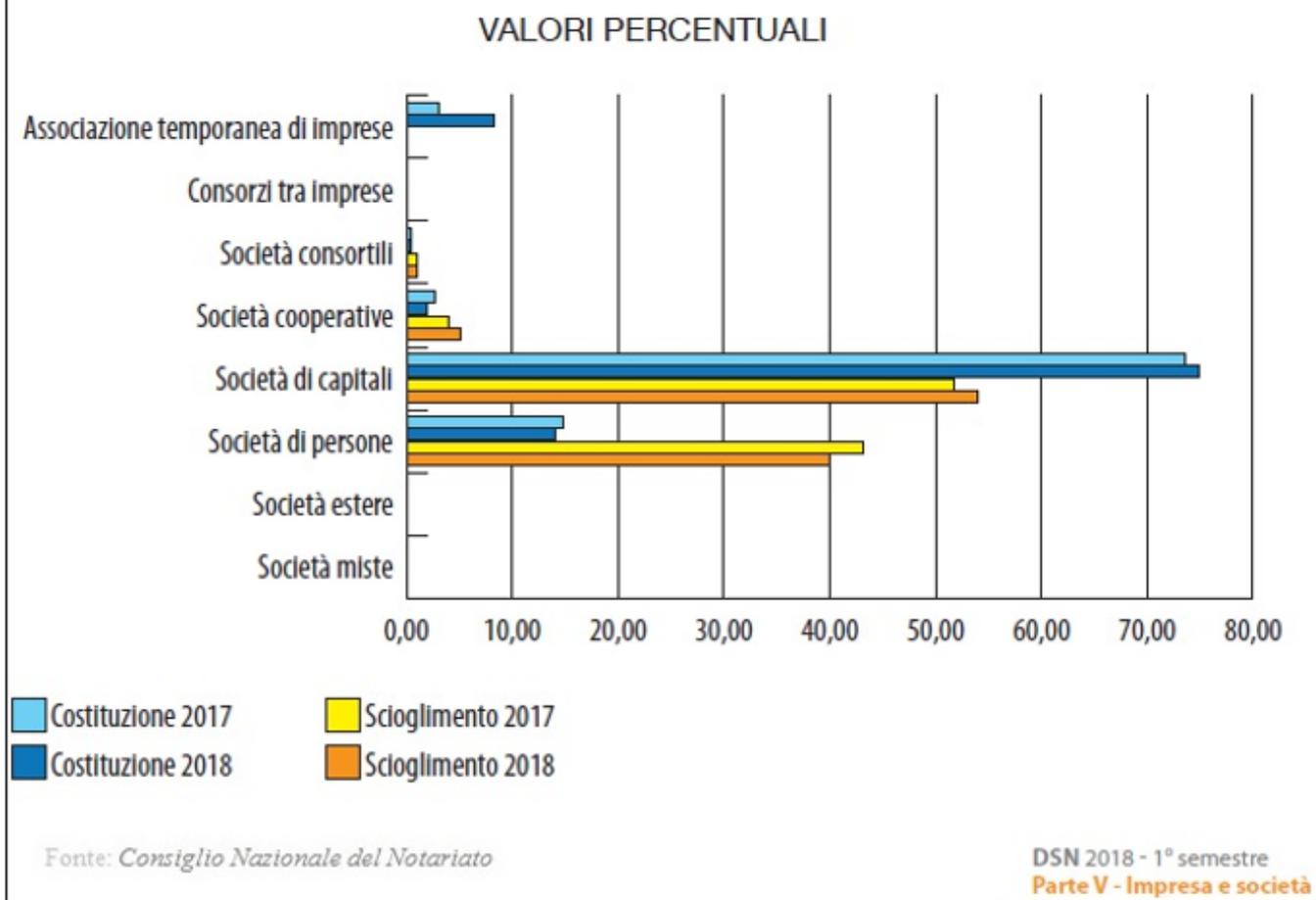
SOCIETA' E IMPRESE

Le imprese non sono da meno, **nel 2018 le costituzioni di nuove società**, infatti, **continuano a salire** registrando +6,20%:

- le società di capitali (+8,7%)
- le Associazioni Temporanee d'impresa (+20,7%)

mentre si rileva un'inflessione per le nuove cooperative che diminuiscono per il -20,6%.

FIGURA 54.01 COSTITUZIONE E SCIoglIMENTO DI SOCIETÀ E ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI IMPRESE



FOCUS AGEVOLAZIONI 2016-2017

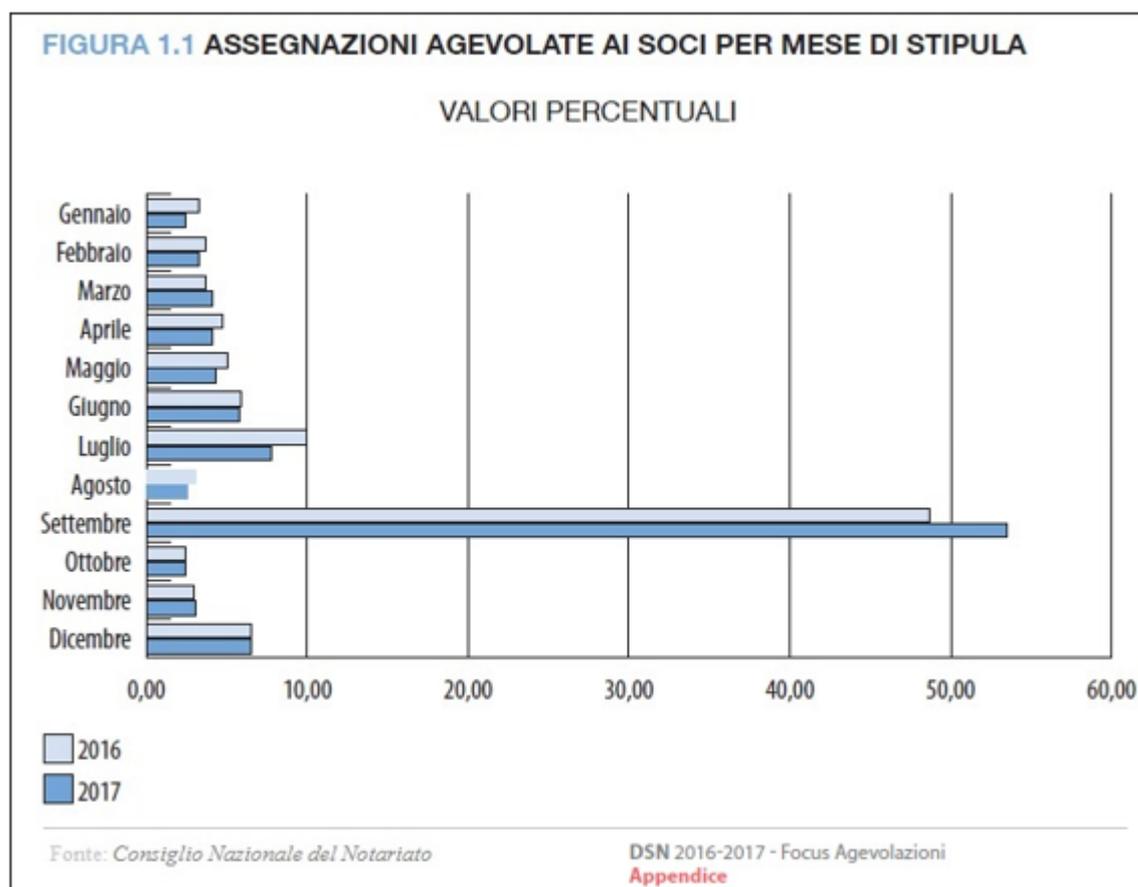
Il Focus elaborato è il report da cui si evincono i dati riguardanti le **agevolazioni fiscali** previste **per le assegnazioni ai soci, per la piccola proprietà contadina, per la prima casa e il relativo gettito tributario**, come indicato nel comunicato stampa del Consiglio Nazionale del Notariato l'analisi è stata fatta "mettendo a confronto una misura straordinaria e temporanea (le assegnazioni ai soci sono state agevolate solo nel biennio 2016/2017) con le uniche due agevolazioni attualmente a regime (ovvero usufruibili sempre) dopo il riordino dell'imposta di registro del 2014".

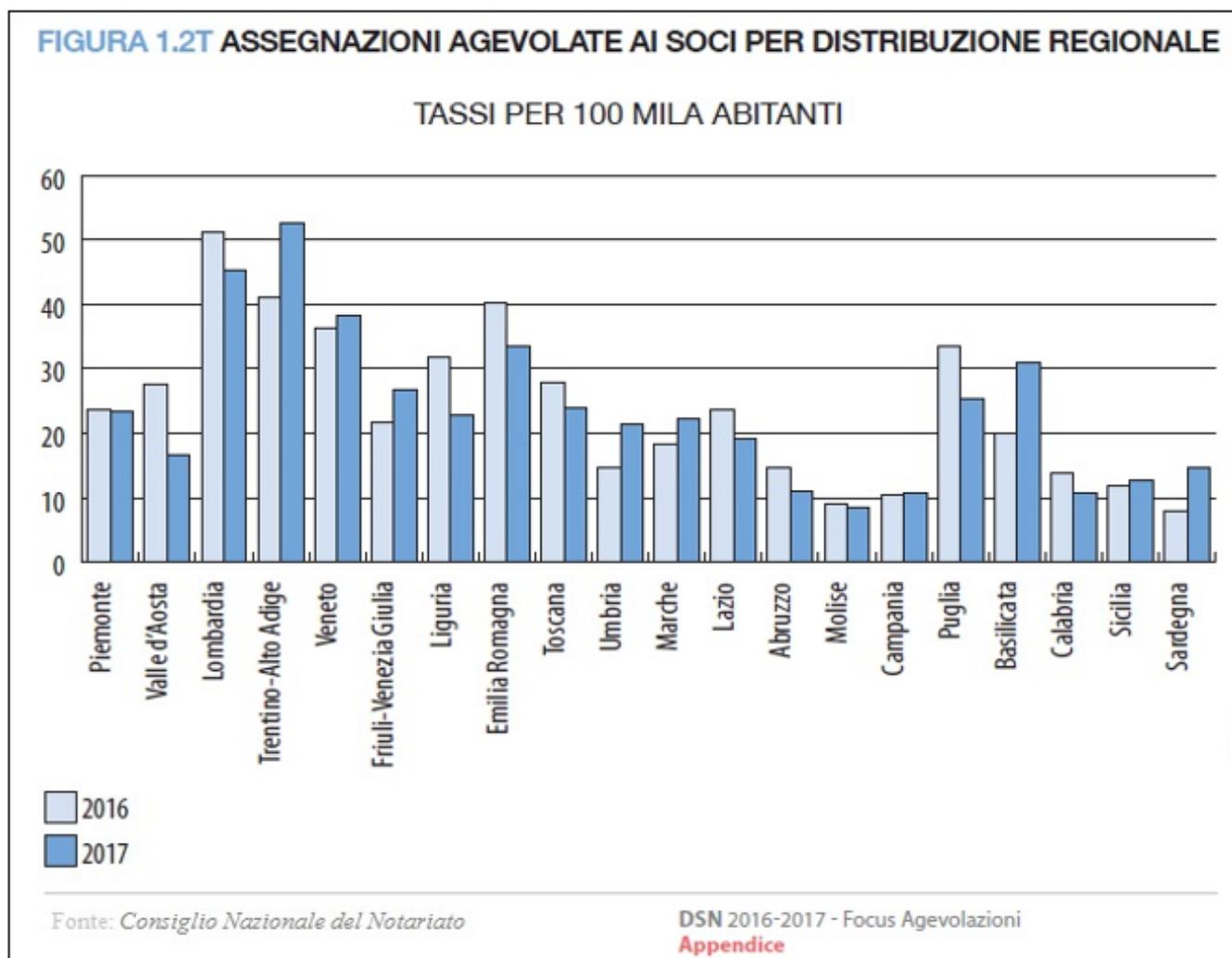
ASSEGNAZIONI AGEVOLATE AI SOCI

Dall'analisi delle agevolazioni fatte ai soci emerge che le società *non operative* avevano come oggetto per lo più beni non di diretto impiego nella produzione, tanto che è il fabbricato la tipologia di immobile maggiormente assegnato ai soci (94,20% nel 2016, 98,38% nel 2017); il terreno agricolo è in assegnato in misura minore (il 4,22% nel 2016 e 5,02 % nel 2017) come i fabbricati commerciali (3,58% nel 2016 e 4,62% nel 2017).

Sul totale delle assegnazioni a soci l'agevolazione fiscale ha inciso:

- nel 2016 per il 82,82%
- nel 2017 per il 86,74%.





TERRENI

Sempre da quanto indicato nel comunicato emerge che "l'incidenza della agevolazione della piccola proprietà contadina sul totale delle compravendite di terreno agricolo è stata pari al 22,88% nel 2016 e al 20,84% nel 2017. La maggior parte degli atti agevolati degli agricoltori si localizza in Piemonte, Veneto e Puglia, regioni da sempre a forte tradizione agricola".

Sono gli under 55 che giocano in prima linea, dai dati emerge che **le fasce d'età che richiedono maggiormente questa agevolazione si collocano tra i 36/55.**

Gli under 35, ovvero i giovani agricoltori con un'età compresa fra 18-35, sono presenti nella lista dei richiedenti con il 16,88% rispetto al totale; e non mancano neanche i soggetti tra i 56 e i 65 anni pari al 18,52%.

PRIMA CASA

Come accennavamo in premessa sono le **agevolazioni per la [prima casa](#)** a ricoprire il **ruolo da protagonista**. Infatti, alle casse dell'erario, per il tramite dei notai in relazione a questi atti, sono passate da euro 383.274.036 del 2016 a euro 424.411.523 del 2017, generando così un aumento del gettito pari al 10,5%, nonostante via sia stato un calo delle compravendite "prima casa" dal 2016 al 2017 del 4,5%.

Di certo un ruolo determinante in questo incremento ha giocato il **maggior [valore catastale](#) degli immobili acquistati nel 2017** dovuto all'aggiornamento delle rendite catastali in corso a opera dei diversi Comuni.

Le abitazioni per le quali sono stati richiesti i benefici della prima casa sono le abitazioni di tipo civile, A/2 (il 50% del campione) e le abitazioni di tipo economico, A/3 (il 30%), mentre i villini, A/7, costituiscono solo il 10% del campione.

Le prime due regioni virtuose, ovvero che hanno registrato un aumento tra i due anni delle compravendite di immobili come "prima casa", sono:

1. le **Marche** con un +11,09% e un aumento di imposta di registro incassata pari al +12,16%,
2. la **Valle d'Aosta**, con un +18,40% e un aumento di imposta di registro incassata pari al +23,12%.

Fanalino di coda - che mantiene entrambi i dati negativi - è l'Abruzzo con un -12,50% e una diminuzione dell'imposta di registro incassata pari al -9,95%.

TABELLA 6
COMPRAVENDITE DI BENI IMMOBILI PRIMA CASA PER DISTRIBUZIONE REGIONALE

Regione	2016			2017			Variazioni	
	N	%	N/100.000 ab.	N	%	N/100.000 ab.	N	%
Piemonte	30.551	7,60	694,60	32.961	7,79	751,81	2.410	7,89
Valle d'Aosta	468	0,12	368,20	556	0,13	439,38	88	18,80
Lombardia	87.134	21,68	870,14	87.297	20,62	870,56	163	0,19
Trentino-Alto Adige	3.557	0,88	335,25	4.200	0,99	394,27	643	18,08
Veneto	40.613	10,10	826,93	42.120	9,95	858,49	1.507	3,71
Friuli-Venezia Giulia	9.997	2,49	819,73	10.719	2,53	880,99	722	7,22
Liguria	12.873	3,20	820,89	13.726	3,24	879,23	853	6,63
Emilia-Romagna	38.329	9,54	861,62	38.205	9,02	858,40	-124	-0,32
Toscana	24.106	6,00	643,96	25.492	6,02	681,66	1.386	5,75
Umbria	4.909	1,22	551,55	5.132	1,21	578,73	223	4,54
Marche	6.753	1,68	438,25	7.665	1,81	499,38	912	13,51
Lazio	46.033	11,45	781,11	51.089	12,07	866,30	5.056	10,98
Abruzzo	8.461	2,10	638,86	7.586	1,79	575,25	-875	-10,34
Molise	1.262	0,31	405,48	1.557	0,37	503,12	295	23,38
Campania	21.516	5,35	368,11	24.837	5,87	425,80	3.321	15,44
Puglia	28.254	7,03	694,11	30.297	7,16	746,96	2.043	7,23
Basilicata	2.936	0,73	513,26	2.801	0,66	492,49	-135	-4,60
Calabria	7.718	1,92	392,21	7.849	1,85	400,27	131	1,70
Sicilia	18.522	4,61	365,65	20.710	4,89	410,76	2.188	11,81
Sardegna	7.980	1,99	481,99	8.567	2,02	519,01	587	7,36
Totale	401.972	100,00	663,02	423.366	100,00	699,35	21.394	5,32

Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato

 DSN 2016-2017 - Focus Agevolazioni
Focus 3 - Agevolazione prima casa

Monica Greco

24 novembre 2018