

Da questa descrizione risulta che il pagamento iniziale andrebbe considerato alla stregua di un investimento, dato che il certificato rilasciato è comparabile ad un'azione. Ciò è confermato dal fatto che, almeno in base alla legislazione di uno Stato membro, l'acquirente acquisisce un diritto reale. Sarebbe dunque appropriato inserire il pagamento iniziale sotto la voce «attivi immateriali» nella contabilità nazionale. Appare inoltre logico considerare i servizi di abitazione ad affitto gratuito come un dividendo in natura pagato dall'agente immobiliare.

Il problema fondamentale deriva dal fatto che l'abitazione in multiproprietà produce realmente un servizio, il quale non è però conteggiato nella produzione economica. Logicamente tale incoerenza va corretta. Innanzitutto la proposta di accettare il pagamento periodico come approssimazione significa implicitamente che nessuna correzione viene apportata per i servizi di abitazione, dato che il pagamento periodico riguarda un servizio diverso, ovvero i costi di gestione. Un'altra possibilità teorica potrebbe essere quella di considerare il pagamento iniziale come un anticipo per il servizio garantito e di distribuirlo sui periodi d'occupazione pertinenti. A parte i problemi statistici riguardanti la traduzione in pratica di questo modello, sembra esservi una contraddizione in termini giuridici, dato che l'interpretazione implicita della multiproprietà è l'acquisto di un servizio, e non l'acquisizione di un bene.

Un'ulteriore possibilità consiste nel derivare un'approssimazione a partire dagli affitti effettivi annuali per analoghe strutture di abitazione (autonome). Questa soluzione è giustificata dal fatto che gli alloggi in multiproprietà sono situati in zone turistiche e coesistono con appartamenti per vacanze effettivamente affittati. In caso di difficoltà gli altri due metodi proposti per le case di villeggiatura sono validi anche per gli alloggi in multiproprietà. L'affitto dovrebbe essere calcolato su una base netta, per evitare un doppio conteggio delle spese coperte dal pagamento regolare.

Principio 10

Agli alloggi in multiproprietà si applicano le stesse procedure applicate per le case di villeggiatura.

1.4.4. Abitazione presso stanze in subaffitto

Nella maggior parte dei paesi numerosi studenti alloggiano in stanze in subaffitto. Spesso ciò vale anche per altri giovani o per persone che per lavoro sono costrette ad allontanarsi da casa. Se la stanza fa parte di un'abitazione affittata, ovvero è subaffittata, non si pongono particolari problemi. L'affitto di una «stanza» può essere considerato come un contributo all'affitto principale effettivo, cioè un trasferimento tra famiglie. Se tuttavia la stanza fa parte di un'abitazione occupata dal proprietario, conteggiare sia il canone di affitto pagato dall'inquilino che l'intero canone d'affitto figurativo equivarrebbe ad un doppio conteggio. La soluzione corretta consisterebbe probabilmente nel conteggiare il canone d'affitto effettivo pagato dall'inquilino in misura della quota d'abitazione che occupa, stimando un canone d'affitto per la quota rimanente. Ma è una soluzione che potrebbe risultare di difficile applicazione. Si potrebbe invece conteggiare il canone di affitto come un trasferimento comportante la condivisione delle spese di abitazione; ciò sarebbe comparabile al primo caso nella misura in cui il canone di affitto reale della stanza sarebbe considerato come un contributo al canone d'affitto figurativo principale. In conseguenza di questo approccio si dovrà apportare una correzione qualora il settore dei nuclei familiari sia ripartito in gruppi.

Un'altra questione riguarda il trattamento del subaffitto di diverse stanze. In questo caso, si propone che il termine «stanza» si applichi solo qualora il proprietario o l'inquilino principale continui ad occupare l'abitazione. Diversamente il subaffitto dovrebbe essere conteggiato come un'attività economica distinta (servizio di abitazione o di pensione).

Principio 11

I canoni di affitto pagati per le stanze situate in un'abitazione sono considerati come un contributo al canone di affitto principale, sempre che il proprietario o l'inquilino principale continui ad occupare l'abitazione.

1.4.5. Abitazioni vuote

In primo luogo, un'abitazione affittata è sempre considerata occupata, anche se l'inquilino sceglie di vivere altrove. In secondo luogo, conformemente alla soluzione generale adottata per le case di villeggiatura e gli alloggi in multiproprietà, i canoni di affitto annuali rispecchiano il periodo medio d'occupazione. Il problema delle abitazioni vuote è dunque limitato alle abitazioni sfitte non utilizzate dal loro proprietario, ovvero disponibili per la vendita o il canone di affitto. In questi casi non viene fornito alcun servizio di abitazione ed è opportuno contabilizzare un canone di affitto pari a zero.