

## ALLEGATO

Ai fini del regolamento (CE, Euratom) n. 1287/2003, i punti seguenti intendono chiarire i principi per la stima della produzione, dei consumi intermedi e delle transazioni con il resto del mondo nel quadro dei servizi di abitazione.

## 1. PRODUZIONE DEI SERVIZI DI ABITAZIONE

## 1.1. Metodi di base

Per convenzione, nei conti nazionali la produzione dei servizi di abitazione comprende non solo i servizi prodotti dall'affitto di abitazioni ma anche i servizi prodotti dalle abitazioni occupate dai proprietari. Per quanto riguarda la valutazione della produzione dei servizi di abitazione, il sistema europeo dei conti nazionali e regionali (SEC95) dispone al paragrafo 3.64 che «La produzione dei servizi di abitazione per gli alloggi occupati dai rispettivi proprietari dovrebbe essere valutata al valore stimato del canone di affitto<sup>(1)</sup> che un locatario dovrebbe pagare per lo stessa abitazione, tenendo conto di fattori quali l'ubicazione, le strutture cui si può avere accesso nelle vicinanze, ecc., nonché delle dimensioni e della qualità dell'abitazione stessa». In linea di massima, vi sono numerosi metodi a disposizione per stimare il valore dei servizi prodotti da abitazioni occupate dai proprietari:

- il metodo di stratificazione, basato sui canoni di affitto effettivi, che combina le informazioni sul parco immobiliare, ripartito per diversi strati, con informazioni sui canoni di affitto effettivi pagati in ciascuno strato,
- il metodo dei costi di utilizzazione, dove si procede a valutazioni separate del consumo intermedio, del consumo di capitale fisso e delle altre tasse, da cui sono dedotte le sovvenzioni alla produzione e il risultato di gestione netto. La produzione dei servizi d'abitazione è la somma di questi elementi,
- il metodo dell'autovalutazione, in cui si invitano i proprietari occupanti a stimare un potenziale canone d'affitto per la loro proprietà,
- i metodi di valutazione amministrativi, in cui un potenziale canone d'affitto è determinato da terzi, ad esempio dalla pubblica amministrazione, a fini fiscali.

Il metodo di stratificazione basato sui canoni d'affitto effettivi, è il metodo preferito. Questo metodo può anche servire a stimare il valore dell'insieme dei canoni d'affitto effettivi a partire da un campione di canoni d'affitto effettivi e per stimare il valore dei servizi di abitazione a partire dalle abitazioni affittate gratuitamente o a un canone basso (cfr. sezione 1.4.1 per ulteriori dettagli).

Il metodo del costo d'impiego andrebbe utilizzato solo a determinate condizioni ed esclusivamente per gli strati del parco immobiliare per i quali i canoni d'affitto effettivi non sono disponibili o non sono affidabili sotto il profilo statistico.

Il metodo dell'autovalutazione non andrebbe utilizzato affatto, visto il punto di vista in massima parte soggettivo della stima, e le conseguenti forti inesattezze nei risultati.

I metodi di valutazione amministrativi, in particolare se correlati alla tassazione, possono fornire risultati tendenziosi. Per alcuni strati, tuttavia, possono a volte essere disponibili risultati ricavati da metodi di valutazione oggettivi. L'utilizzo di questi risultati è accettabile quando è possibile dimostrare l'obiettività del metodo e la comparabilità dei risultati.

Il metodo di stratificazione utilizza informazioni riguardanti i canoni di affitto effettivi delle abitazioni affittate al fine di ottenere una stima del valore locativo del parco alloggi. Ciò può essere interpretato come una procedura d'estrapolazione basata su un approccio «prezzo tempo quantità». In questo caso è necessaria una stratificazione del parco immobiliare per ottenere una stima affidabile e tenere debitamente conto delle differenze di prezzo relative. Successivamente, il canone di affitto effettivo medio per strato è applicato a tutti gli alloggi dello strato in questione. Se l'informazione disponibile è tratta da indagini a campione, l'estrapolazione riguarda sia parte delle abitazioni affittate che tutti gli alloggi occupati dal proprietario. La procedura completa volta a determinare il canone di affitto per strato viene solitamente effettuata per un anno base, estrapolandone poi il risultato sugli anni correnti.

Nel metodo di stratificazione il canone di affitto da applicare agli alloggi occupati dai proprietari è definito come il canone di affitto praticato sul mercato privato per il diritto di utilizzare un'abitazione non ammobiliata. Per determinare i canoni di affitto figurativi ci si dovrebbe basare sui canoni di affitto per alloggi non ammobiliati risultanti dal totale dei contratti del mercato privato. A tal fine non si dovrebbe tenere conto dei canoni di affitto del mercato privato tenuti a livello basso da regolamentazioni governative.

(1) Non riguarda la versione italiana.