

# **STIMA GETTITO NUOVI TRIBUTI REGIONALI**

---

**SERVIZIO ENTRATE  
ASSESSORATO PROGRAMMAZIONE E BILANCIO**

# Indagine sulle seconde case dei comuni costieri della Sardegna

## Stima del gettito dell'imposta regionale sulle seconde case

Lo scrivente Ufficio ha provveduto ad acquisire le informazioni necessarie a stimare il numero delle seconde case presenti nel territorio regionale. Sulla base dei dati elaborati dall'ISTAT (pag. 6 Censimento 2001) il numero complessivo delle abitazioni in Sardegna è risultato pari a 802.149.

Il numero delle abitazioni situate nei 73 comuni costieri della Sardegna (presso i quali risiedono 796.634 abitanti) invece pari a secondo i dati del censimento ISTAT a 460.952. Il numero dei fabbricati ubicati nei comuni costieri risulta confermato dalle informazioni ricevute dall'ENEL che ha quantificato in 460.763 il numero complessivo delle forniture di energia elettrica alle abitazioni nel 2005.

Secondo i dati ricevuti dall'ISTAT nei comuni costieri sarebbero ubicati 153.355 fabbricati adibiti a case vacanze, secondo le informazioni pervenute dall'ENEL le seconde case risulterebbero invece 147.273. Il numero delle seconde case (nella porzione di territorio esaminato) corrisponderebbe quindi ad un terzo del numero complessivo delle abitazioni esistente sullo stesso territorio.

L'Ufficio, ai fini della formulazione delle previsioni di gettito ha prudenzialmente stimato in un terzo (50.000) il numero delle seconde case possedute da soggetti non residenti in Sardegna (così come peraltro suggerito anche dal CRENOS) e in 90 mq la superficie media delle case vacanze.

Sulla base degli elementi ipotizzati (superficie media dei fabbricati pari a 90 mq, numero delle seconde case assoggettabili ad imposta pari a 50.000, imposta corrispondente ai fabbricati di 90 mq pari a 1.500 euro) **il gettito dell'imposta regionale sulle seconde case risulterebbe pari a 75.000.000 di euro.**

## Stima del gettito dell'imposta regionale sulle plusvalenze

Si è poi provveduto a quantificare il numero dei fabbricati (adibiti a casa vacanza) che annualmente vengono venduti in Sardegna. Al proposito si è tenuto conto dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio per il 2003 e dei dati ISTAT relativi al primo semestre 2005. Da entrambi si evince che il numero delle abitazioni annualmente vendute risulta mediamente il 2,5% dell'intero stock immobiliare.

Quindi applicando allo stock isolano (di seconde case possedute da soggetti non residenti) la stessa percentuale di compravendita risultante nel mercato immobiliare ne conseguirebbe che annualmente il numero di seconde case che produrrebbe plusvalenze assoggettabili all'imposta regionale risulterebbe all'incirca di 1.250 unità (50.000 X 2,5%).

Successivamente l'Ufficio ha provveduto a stimare il valore delle seconde case isolate. Al riguardo è stato utilizzato uno studio effettuato dalla Gabetti nel 2005. In esso sono indicati i valori per mq delle seconde case nelle principali località marittime.

Per la stima del valore medio delle case vacanze in Sardegna si è fatto riferimento alla media ponderata dei prezzi dei fabbricati delle località marittime dei sotto elencati comuni:

## Quantificazione valore medio seconde case al mare in Sardegna

(numero 2 case su base dati ISTAT – valori medi su base studio Immobiliare 2005 Gabetti)

zone marittime	Numero Seconde case	valore medio per mq
Alghero	8.720	2.333
Arzachena	8.198	2.067
Olbia	11.874	3.917
Sassari-Porto torres	7.482	1.025
Oristano	2.540	1.803
Pula	3.180	1.960
Quartu .S.E.	5.065	2.494
San Teodoro	8.276	3.886
Tortoli	1.285	1.538
numero seconde case	56.620	
valore medio ponderato per mq	2.632	
superficie media seconda casa	90	
valore medio seconda casa	236.880	

Dalle elaborazioni effettuate dall'Ufficio il prezzo medio d'acquisto di una casa di 90 mq al mare in Sardegna risulterebbe pari a 236.880 euro.

Ipotizzando che l'incremento annuo di valore nominale dell'immobile sia pari all'8% così come si evince dallo studio della Gabetti " Il mercato immobiliare 2005 – Indagine sulle località marine), lo stesso fabbricato avrebbe avuto nel 2000 una valutazione, in termini reali, di 173.847 euro (è stato ipotizzato un tasso di inflazione annuo del 2%).

Pertanto, sulla base delle ipotesi anzi formulate, un immobile comprato nel 2000 e rivenduto nel 2005 produrrebbe 63.033 euro di plusvalenze (ai fini della stima del gettito dell'imposta regionale sulle plusvalenze dei fabbricati si deve però tener conto che i valori dichiarati dai soggetti passivi del tributo potrebbero scostarsi anche in misura notevole dai valori effettivi).

La base imponibile dell'imposta sulle plusvalenze risulterebbe alla luce delle ipotesi sopra illustrate pari a 78.791.250 euro (1.250 x 63.033). Il gettito corrispondente, applicando alla base imponibile complessiva l'aliquota del 20% prevista dalla istituenda imposta regionale, risulterebbe conseguentemente pari a oltre 15 milioni di euro.

## Stima del gettito dell'imposta regionale sugli aeromobili

L'Ufficio ha provveduto a richiedere ai gestori degli aeroporti di Olbia, Alghero e Cagliari i dati necessari a stimare il gettito dell'imposta sugli aeromobili.

Sulla base delle indicazioni ricevute il traffico dell' "Aviazione Generale (ad esclusione del trasporto di linea e commerciale) registrato nel periodo primo giugno 2005 - trenta settembre 2005, è risultato il seguente:

AERODROMI PRINCIPALI	Scali (arrivi 01/06/05 - 30/09/05)
Olbia - Costa Smeralda	4.593
Cagliari- Elmas	924
Alghero - Fertilia	293
<b>Totale</b>	<b>5.810</b>

Detto dato include però gli scali degli aerotaxi, i quali svolgono "trasporto pubblico passeggeri": Al riguardo si rammenta che l'art. 4 comma 2 lett. a) della legge regionale 4/2006 prevede che sia assoggettato ad imposizione solo il "trasporto privato. Sulla base delle informazioni ricevute dai responsabili degli scali sardi, il trasporto privato risulterebbe all'incirca il 35 % del traffico dell'Aviazione Generale. Applicando ad ogni scalo l'imposta prevista dal disegno di legge regionale per le varie tipologie di aeromobile (150 euro per gli aeromobili abilitati fino al trasporto di quattro passeggeri, 400 euro per quelli abilitati al trasporto da 5 a 12 passeggeri e 1.000 euro per gli aeromobili abilitati al trasporto di oltre 12 passeggeri) il gettito dell'imposta regionale sugli aeromobili risulta stimato in circa 1.000.000 euro, come si evince dalla seguente tabella.

Tipologia di aeromobile	Percentuale di scali effettuati sul movimento complessivo	Numero scali Aviazione Generale per tipologia di aeromobile (compresi gli aerotaxi)	35 % degli scali (arrivi) complessivi Aviazione Generale	Imposta per tipologia di aeromobile	Gettito imposta per tipologia di aeromobile
Aeromobili abilitati fino al trasporto di 4 passeggeri	9%	523	183	150	27.450
Aeromobili abilitati al trasporto da 5 a 12 passeggeri	76%	4.415	1.545	400	618.000
Aeromobili abilitati al trasporto di oltre 12 passeggeri	15%	872	305	1.000	305.000
<b>Totali</b>	<b>100%</b>	<b>5.810</b>	<b>2.033</b>		<b>950.450</b>

### Stima del gettito dell'imposta regionale sulle imbarcazioni

L'Ufficio ha provveduto a stimare il gettito dell'imposta regionale sulle imbarcazioni. A tale proposito in carenza di dati concernenti il numero dei natanti che annualmente approdano alle coste isolate si è ipotizzato che il 20% delle imbarcazioni iscritte negli uffici marittimi italiani faccia scalo nei porti turistici sardi.

I parametri dimensionali utilizzati dagli Uffici marittimi per classificare le diverse tipologie di natanti, risultano differenti dai parametri dimensionali utilizzati nel DDL per diversificare l'imposta dovuta.

Pertanto si è reso necessario calcolare l'imposta media dovuta in relazione alle caratteristiche dimensionali delle classi d'imbarcazione individuate dagli Uffici marittimi.

Considerato che il DDL prevede per le imbarcazioni a vela un'imposta dimezzata, sulla base delle ipotesi formulate, il gettito complessivo dell'imposta sulle imbarcazioni ammonterebbe a quasi 4.000.000 di euro, come si evince dalle sotto riportate tabelle.

IMBARCAZIONI A MOTORE ISCRITTE IN ITALIA NEGLI UFFICI MARITTIMI NEL 2004	
DIMENSIONI	NUMERO IMBARCAZIONI
tra 12 e 18 m.	7.860
tra 18 e 24 m.	1.209
oltre 24 m.	148
<b>TOTALE</b>	<b>9.217</b>

  

IMBARCAZIONI A VELA ISCRITTE IN ITALIA NEGLI UFFICI MARITTIMI NEL 2004	
DIMENSIONI	NUMERO IMBARCAZIONI
tra 12 e 18 m.	3.934
tra 18 e 24 m.	481
oltre 24 m.	
<b>TOTALE</b>	<b>4.415</b>

**STIMA GETTITO DERIVANTE DA IMPOSTA REGIONALE SU IMBARCAZIONI**

(SI IPOTIZZA CHE NEL PERIODO GIUGNO SETTEMBRE IL 20% DELLE IMBARCAZIONI ISCRITTE NEGLI UFFICI MARITTIMI ITALIANI APPRODI IN SARDEGNA)

<b>DIMENSIONI</b>	<b>IMPOSTA MEDIA IMBARCAZIONI A MOTORE</b>	<b>NUMERO IMBARCAZIONI</b>	<b>GETTITO IMPOSTA</b>
Tra 12 e 18 m.	1.500	1.572	2.358.000
Tra 18 e 24 m.	2.500	242	605.000
oltre 24 m.	5.000	30	148.000
<b>TOTALE</b>		<b>1.843</b>	<b>3.111.000</b>

  

<b>DIMENSIONI</b>	<b>IMPOSTA MEDIA IMBARCAZIONI A VELA</b>	<b>NUMERO IMBARCAZIONI</b>	<b>GETTITO IMPOSTA</b>
Tra 12 e 18 m.	750	787	590.100
Tra 18 e 24 m.	1.250	96	120.000
oltre 24 m.	2.500	-	-
<b>TOTALE</b>		<b>883</b>	<b>710.100</b>

**GETTITO COMPLESSIVO IMPOSTA REGIONALE SULLE IMBARCAZIONI**

<b>DIMENSIONI</b>	<b>NUMERO IMBARCAZIONI</b>	<b>GETTITO IMPOSTA</b>
Tra 12 e 18 m.	2.359	2.948.100
Tra 18 e 24 m.	338	725.000
oltre 24 m.	30	148.000
<b>TOTALE</b>	<b>2.726</b>	<b>3.821.100</b>