



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

DATI STATISTICI NOTARILI – ANNO 2018

Nel 2° semestre 2018 le vendite dei fabbricati segnano +4,24% rispetto alla prima metà dell'anno

**Aumenta il prezzo medio dei fabbricati nella seconda parte dell'anno,
ma resta comunque in calo rispetto al 2017
(126.000 nel 2017, 118.330 nel 1° semestre 2018,
121.820 nel 2° semestre 2018)**

**Ripresa delle compravendite da impresa nel 2° semestre 2018:
+18,64% prima casa, + 16,33% seconda casa**

Mutui erogati nel 2018 per 65 mld di euro (+2,5% sul 2017)

Donazioni mobiliari al Nord – donazioni immobiliari al Sud

Impresa: si costituiscono nel 1° semestre, si sciolgono nel 2°

Roma, 5 giugno 2019 – È stato pubblicato oggi il nuovo **Rapporto Dati Statistici Notarili** relativo alle compravendite di beni mobili e immobili, mutui, donazioni, imprese e società nell'anno 2018 che **confronta l'andamento del secondo e primo semestre 2018**. La rilevazione sull'attività notarile è stata condotta in modalità informatica dal Consiglio Nazionale del Notariato tramite Notartel S.p.A., Società Informatica del Notariato, che ha elaborato **i dati del 99% dei notai in esercizio**.

IMMOBILIARE

Dati in crescita nel settore immobiliare nel secondo semestre 2018. Aumentano infatti del 3,75% le compravendite di immobili di qualsiasi genere (920.513 le compravendite totali del 2018 comprensive di terreni, nuda proprietà, usufrutto, ecc.) e del **4,24% rispetto al primo semestre 2018 le compravendite di fabbricati** (696.808 le compravendite di fabbricati totali del 2018). È in aumento anche il **valore medio delle cessioni di fabbricati** che passano da **118.330 euro** del I

semestre 2018 a **121.820 euro** nel II semestre (nel 2017 il valore medio di vendita era pari a **126.000 euro**).

Anche per il II semestre 2018 **le maggiori compravendite di beni immobili si registrano al Nord. La Regione nella quale vengono scambiati più immobili rimane la Lombardia**, con 91.570 immobili scambiati nel II semestre pari 19,54% dell'intero territorio nazionale, con un aumento del +2,11% rispetto al I semestre.

La Regione che nel II semestre ha fatto registrare **il maggiore aumento (+12,74%) rispetto al I semestre è il Trentino Alto Adige**, ma si segnala in particolare un aumento a doppia cifra anche per Marche e Molise. Liguria, Campania e Puglia fanno invece registrare un dato negativo tra I e II semestre 2018 tra l'1 e il 2%. **Continua il trend positivo dell'Abruzzo con un +7,13% rispetto al I semestre** (unica Regione dove le compravendite nel 2017 ebbero un calo -4,56% rispetto al 2016), e che ha fatto registrare un +10,21%, tra il I semestre 2017 e il I semestre 2018, segno che probabilmente gli effetti negativi del sisma sull'economia si sono finalmente attenuati.

L'acquisto dell'immobile è ripartito in misura uguale tra uomini e donne, gli acquirenti sono maggiormente nella fascia 18-35 anni (27,22%), mentre a vendere sono per lo più le persone nella fascia 56-65 anni (24,25%). Si conferma il picco delle compravendite nei mesi di luglio e dicembre.

Oltre la metà degli immobili abitativi in Italia viene acquistata con le agevolazioni prima casa, nel II semestre 2018 su 292.583 fabbricati abitativi per 179.012 è stata chiesta l'agevolazione prima casa, confermando il trend degli anni precedenti. La prima casa viene maggiormente richiesta nella fascia di età 18-35, mentre vi è sostanzialmente parità nell'acquisto tra uomini e donne.

Nel settore immobiliare le compravendite effettuate da imprese continuano a pesare intorno al 10% sul totale ma **si evidenzia nel secondo semestre 2018 una crescita rispettivamente del 18,64% e del 16,33% delle compravendite di prima e seconda casa da imprese.**

Con riferimento ai **terreni**, nel II semestre 2018, continuano ad avere un **maggiore mercato i terreni agricoli**, che hanno costituito il **12,62% delle vendite** contro il 3,10% dei terreni edificabili, anche se questi ultimi hanno fatto registrare un aumento del +4,95% ma una riduzione del prezzo da 54.655 euro a 50.237 euro tra il primo e secondo semestre.

BENI MOBILI (azioni, quote, denaro, ecc.)

Con riferimento alla compravendita di beni mobili nel II semestre 2018, rispetto al I semestre 2018, vi è stato un aumento del 5,08% (130.275 gli atti di compravendita totali di beni mobili nel 2018).

Si segnala inoltre un **+12,41%** delle cessioni di **azioni e quote di società**, passate da 36.911 (del I semestre) a 41.492 (del II semestre) ma una **diminuzione del 4,59%** delle **'cessioni di aziende'** passate da 18.419 aziende vendute nel I semestre a 17.574 nel II semestre.

MUTUI

Nel 2018 il capitale complessivo erogato dagli Istituti di Credito per finanziamenti ipotecari ha superato i 65 miliardi di euro. In leggero aumento nell'analisi dei due semestri i finanziamenti sui fabbricati (+2,5%). **Prevalgono i finanziamenti di importo fino a 100.000 euro (35% sul totale)** ma è **significativo l'aumento nel secondo semestre dei mutui di importo compreso tra i 150.000 ed i 300.000 euro (circa +7% in media).**

In relazione al **genere ed all'età**, le operazioni di finanziamenti continuano a concentrarsi sulla popolazione di **età compresa tra i 18 ed i 45 anni, con una prevalenza del genere maschile** rispetto a quello femminile. Il dato più interessante semmai emerge dalle fasce di età più anziane, tra le quali si nota una prevalenza di genere maschile perfino più accentuata rispetto alle fasce d'età più giovani.

DONAZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

La **donazione** da sempre è considerata un mezzo per operare sistemazioni familiari ed anticipare il passaggio generazionale della ricchezza, da questo punto di vista va evidenziato che il dato delle donazioni di aziende e di quote ed azioni è comprensivo di quelle effettuate nell'ambito di patti di famiglia.

Nelle **donazioni mobiliari** crescono, anche in relazione al I semestre, **le donazioni di denaro che costituiscono il 40% del totale (12.349 nel 2018)**, a conferma della maggiore trasparenza, richiesta anche a fini fiscali, nelle movimentazioni di denaro.

Rimane residuale il ricorso a donazioni di titoli ed obbligazioni, probabilmente a causa del diverso trattamento fiscale delle donazioni di titoli di stato (ora soggette a tassazione al pari di qualsiasi altra obbligazione) rispetto al loro trasferimento in sede di successione (completamente esente da imposta anche oltre la franchigia) il che rende inutilmente dispendioso il trasferimento in vita di tali beni.

Aumentano sensibilmente nel secondo semestre le donazioni di quote ed azioni, che costituiscono su base annua il 38,46% del totale delle donazioni di beni mobili (11.871 nel 2018), mentre le donazioni di azienda - pur subendo un incremento - sono più stabili tra i due semestri e costituiscono l'11,12% del totale. Da segnalare nelle donazioni di quote ed azioni il ricorso alla donazione della sola nuda proprietà che riguarda su base annua il 4,38 % di tutte le donazioni, anch'esse nel raffronto tra i due semestri subiscono un incremento nella seconda parte dell'anno.

Dal punto di vista territoriale le donazioni mobiliari si concentrano al Nord. Nelle donazioni mobiliari di beni produttivi (aziende, azioni e quote) particolarmente evidente è il dato di genere che vede prevalenti, sia come donanti che come donatari, gli uomini.

Nelle **donazioni immobiliari** l'oggetto di gran lunga più ricorrente è **l'abitazione o il fabbricato in genere (capannoni, negozi, ecc.) che costituiscono il 53% del totale (72.525 nel 2018)**. Stabile il numero di donazioni che si riferiscono anche ai terreni agricoli (circa il 14% e pari 19.185 nel 2018), così come rimane molto diffusa la donazione della sola nuda proprietà, utilizzata come strumento di pianificazione familiare grazie anche al fatto che nessun carico fiscale grava sul donatario.

Nessuna novità nelle distribuzioni territoriale che vede concentrarsi **al Sud quasi il 50% delle donazioni di immobili.**

Poche le differenze di genere nelle donazioni immobiliari: una curiosità è nel fatto che quando si dona un diritto parziario (nuda proprietà o usufrutto) le donne prevalgono, mentre spicca la prevalenza maschile nelle donazioni di terreni agricoli ed in modo minore, ma comunque con una prevalenza dei maschi, in quelle di terreni edificabili.

Chiude questa parte del rapporto **l'indagine fiscale su chi e a che età richiede l'agevolazione per l'acquisto della prima casa in sede di donazione**: nessuno scostamento di rilievo tra I e II semestre ma emerge evidente dal rapporto che le donne che chiedono queste agevolazioni in sede di donazione sono prevalenti, di poco quando ricevono la piena proprietà dell'immobile, in maniera evidente quando viene loro donato l'usufrutto.

Le fasce d'età in cui viene maggiormente richiesta l'agevolazione sono pressoché stabili nelle diverse fasce di età, ma se si guarda in particolare alla donazione dell'usufrutto l'età si alza e chi la chiede ha da 46 a 55 anni per il 20,64%, da 56 a 65 anni per il 17,24%, da 66 a 75 anni per il 15,99% e da 76 a 99 anni per il 10,77%.

IMPRESA

In generale **l'impresa familiare**, adesso utilizzabile anche tra conviventi, è lo strumento attraverso il quale l'imprenditore individuale coinvolge i familiari nella gestione dell'azienda.

L'utilizzo dell'istituto è molto frequente al Nord (circa il 60% delle imprese familiari si trovano tra Nord Ovest e Nord Est) è abbastanza ricorrente al Centro (il dato annuale è del 18,56% del totale), mentre è modesto al Sud (circa il 14%) e nelle Isole (7%). Questo atto è connotato da un forte stagionalità e la maggioranza di essi, il 54,70% del totale, viene stipulata nel mese di dicembre.

Le imprese familiari sono composte da circa il 60% di uomini e dal 40% di donne, **il 35,49% è nella fascia d'età 18-35 anni a conferma di come questo sia il veicolo attraverso il quale l'imprenditore avvicina i giovani della famiglia alla gestione aziendale.**

Passando all'esame delle **società**, **il 74,34% delle nuove società è rappresentato dalle società di capitali e nel 2018 si conferma come le costituzioni sono maggiori nei primi sei mesi** (circa 72.462, dato depurato dalle associazioni temporanee di imprese in quanto non sono tecnicamente delle società) rispetto al secondo semestre (53.341, dato sempre al netto delle associazioni temporanee di imprese).

Al contrario gli scioglimenti - quelli rilevati attraverso gli atti notarili – **si concentrano nella seconda parte dell'anno ed in particolare a dicembre (32,56%)** in coincidenza con la scadenza dell'anno solare.

La nascita di nuove imprese anche nel 2018 vede al primo posto la Lombardia con 24.222 nuove società, seguita dal Lazio (18.952) e dalla Campania (15.954).

In questo rapporto vengono analizzate anche le modifiche statuarie: le principali riguardano le modifiche allo statuto delle società di capitali (54.420 pari al 42,46%), i patti sociali delle società di persone (32.543 pari al 25,39%), mentre gli aumenti di capitale sono l'11,57% del totale e riduzione di capitale per perdite il 12,39%. La regione dove si concentrano le modificazioni statuarie è la Lombardia, così come il Nord (nella somma tra Nord Ovest e Nord Est) assorbe circa il 60% di questa tipologia di atti; diversamente dalle costituzioni, **le modifiche sono più numerose nel II semestre:** 68.524 contro le 59.650 del I semestre.

Andamento simile per le operazioni c.d. straordinarie che sono nettamente più numerose nel II semestre (**registrano un incremento del 65,24%**) e che vedono una prevalenza delle fusioni (6.693 nel 2018 pari al 39,94%) e delle trasformazioni regressive (5.338 pari al 31,85%).

PER SCARICARE IL RAPPORTO www.notariato.it

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:

Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato:

Chiara Cinti 06/36209244; [346/3808202](tel:3463808202) - ccinti@notariato.it

Silvia Scafati 06/36209251; 348/7267921 - sscafati@notariato.it