

COMMISSIONE

DECISIONE DELLA COMMISSIONE

del 18 luglio 1995

che definisce i principi di stima dei servizi di abitazione ai fini dell'applicazione dell'articolo 1 della direttiva 89/130/CEE, Euratom del Consiglio relativa all'armonizzazione della fissazione del prodotto nazionale lordo ai prezzi di mercato

(Testo rilevante ai fini del SEE)

(95/309/CE, Euratom)

LA COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea dell'energia atomica,

vista la direttiva 89/130/CEE, Euratom del Consiglio, del 13 febbraio 1989, relativa all'armonizzazione della fissazione del prodotto nazionale lordo ai prezzi di mercato⁽¹⁾, in particolare l'articolo 1,

considerando che, per definire il prodotto nazionale lordo ai prezzi di mercato (PNL_{pm}) ai sensi dell'articolo 1 della direttiva 89/130/CEE, Euratom, è necessario definire i principi ai quali si informa la stima dei servizi di abitazione utilizzati ai fini del Sistema europeo dei conti economici integrati;

considerando che le disposizioni previste nella presente decisione sono conformi al parere espresso dal Comitato di cui all'articolo 6 della direttiva 89/130/CEE, Euratom,

HA ADOTTATO LA PRESENTE DECISIONE:

Articolo 1

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 1 della direttiva 89/130/CEE, Euratom, per la stima dei servizi di abitazione valgono i seguenti principi:

- per la determinazione della produzione dei servizi di abitazione gli Stati membri applicano il metodo della stratificazione basato sui fitti effettivi;
- gli Stati membri si servono di analisi tabulari o di tecniche statistiche per ottenere criteri di stratificazione significativi;

- per fitto effettivo si deve intendere il corrispettivo dovuto per il godimento di un alloggio non ammobiliato;
- per determinare i fitti imputati si utilizzano i fitti effettivi inerenti a tutti i contratti relativi ad alloggi di proprietà privata;
- nei paesi in cui il settore delle abitazioni di proprietà privata concesse in locazione è esiguo, il relativo livello dei fitti nel settore privato può essere ottenuto utilizzando fitti (pubblici) maggiorati o, in casi giustificati ed eccezionali, altri metodi oggettivi quale il metodo dei costi per l'utente;
- analogamente, per ampliare la base dei fitti imputati, possono essere utilizzati i fitti di alloggi ammobiliati purché ridotti proporzionalmente al fine di escludere il pagamento dell'uso dei mobili;
- gli Stati membri possono estrapolare un dato per anno base utilizzando opportuni indicatori di quantità, prezzo e qualità.

Le definizioni dei principi per la stima dei servizi di abitazione figurano nell'allegato alla presente decisione.

Articolo 2

Le stime dei servizi di abitazione effettuate in conformità ai principi indicati in allegato per gli anni a partire dal 1988 sono trasmesse alla Commissione (Eurostat) entro il 30 settembre 1996.

Articolo 3

Gli Stati membri sono destinatari della presente decisione.

Fatto a Bruxelles, il 18 luglio 1995.

Per la Commissione

Yves-Thibault DE SILGUY

Membro della Commissione

⁽¹⁾ GU n. L 49 del 21. 2. 1989, pag. 26.

ALLEGATO

Le precisazioni che seguono mirano a definire, ai fini dell'applicazione dell'articolo 1 della direttiva 89/130/CEE, Euratom, i principi per la stima della produzione, dei consumi intermedi e delle operazioni con il resto del mondo in materia di servizi di abitazione.

1. PRODUZIONE DI SERVIZI DI ABITAZIONE

1.1. Metodo base

In contabilità nazionale, per convenzione, la produzione dei servizi di abitazione comprende non soltanto i servizi prodotti dalle abitazioni concesse in locazione ma anche quelli forniti dagli alloggi occupati dai rispettivi proprietari. Per quanto concerne la valutazione della produzione dei servizi di abitazione, il Sistema europeo dei conti economici integrati (SEC) stabilisce al paragrafo 315, lettera i), che « i servizi prodotti dalla proprietà di abitazioni sono valutati in base all'importo degli affitti, se le abitazioni sono concesse in locazione, o riferendosi agli affitti di abitazioni simili, se si tratta di abitazioni occupate dai rispettivi proprietari ». In sede di applicazione di tale norma, il principale problema risiede nell'interpretazione da dare al termine « simili » nel caso delle abitazioni occupate dai proprietari. Nella pratica si utilizzano sostanzialmente due diversi metodi per rendere operativa tale norma⁽¹⁾. Da una parte, la maggioranza dei paesi utilizza il metodo della stratificazione, il quale combina lo stock abitativo complessivo, articolato in vari strati, con le informazioni sui canoni di affitto effettivamente pagati in ciascuno strato. Dall'altra parte, taluni paesi utilizzano, per gli alloggi occupati dai proprietari, il metodo dell'autovalutazione, chiedendo ai proprietari occupanti di stimare un canone d'affitto potenziale per la loro abitazione.

Tale differenza di procedura può essere spiegata, in una certa misura, dal fatto che la quota delle abitazioni occupate dai rispettivi proprietari varia tra gli Stati membri del 42 % al 77 %. Nel caso di una elevata percentuale di abitazioni occupate dai proprietari, può risultare difficile, in determinate situazioni, rilevare il canone di affitto effettivo di abitazioni simili, come richiede il metodo della stratificazione. Pur tuttavia sono proprio alcuni Stati membri in cui la quota di proprietari occupanti è molto elevata ad applicare il metodo della stratificazione. D'altro canto, il principale problema del metodo dell'autovalutazione è costituito dal fattore di soggettività che influenza largamente la stima. Ciò solleva forti dubbi a causa di sovrastime o sottostime (a seconda delle circostanze) ed è destinato ad accrescere il margine di errore della stima del PNL parallelamente al crescere dell'importanza degli alloggi occupati dai proprietari. Inoltre, una direzione stabile del margine di errore nel tempo non sembra probabile, date le mutevoli circostanze.

Considerato che il metodo dell'autovalutazione risente di una influenza fortemente soggettiva, sembrerebbe ragionevole da un punto di vista statistico raccomandare il metodo della stratificazione. In termini generali, il metodo della stratificazione utilizza le informazioni sui fitti effettivi delle abitazioni concesse in locazione per ottenere una stima del valore locativo dello stock abitativo complessivo. Questa può essere interpretata come una procedura di estrapolazione basata su un approccio prezzo-quantità. Una stratificazione dello stock abitativo è necessaria per ottenere una stima più attendibile e per includere adeguatamente le differenze di prezzi relativi. Poiché i fitti variano al variare delle caratteristiche di un alloggio, sembra indispensabile tenerne conto. Successivamente, il fitto medio per strato è applicato al numero di abitazioni di quel particolare strato. Se le informazioni disponibili sono tratte da indagini campionarie, l'estrapolazione si riferisce sia a una parte delle abitazioni concesse in locazione sia a tutte le abitazioni occupate dai proprietari. La procedura dettagliata per definire un canone d'affitto per strato è normalmente applicata per un anno base e il risultato è poi estrapolato per gli anni correnti.

Alle difficoltà di questo metodo (per taluni strati di abitazioni occupate dai proprietari manca un canone di affitto effettivo) si potrebbe ovviare nella maggior parte dei casi ricorrendo a metodi statistici più sofisticati come le tecniche di regressione o una versione ampliata dei sistemi a punti olandesi. Ovviamente ciò non risolve il problema nel caso estremo in cui tutte le abitazioni sono occupate dai proprietari. In tal caso, quale valutazione oggettiva, si potrebbe utilizzare il metodo dei costi per l'utente. In sintesi, questo consiste nel sommare le pertinenti voci di costo come i consumi intermedi e gli ammortamenti, nonché talune maggiorazioni per il risultato netto di gestione, compresi gli interessi su mutui. Tale metodo dovrebbe essere definito in dettaglio dal Comitato di gestione PNL non appena sarà necessario.

Principio 1

Ai fini della determinazione della produzione dei servizi di abitazione, gli Stati membri applicano il metodo della stratificazione basato sui fitti effettivi, o mediante estrapolazione diretta o mediante regressione econometrica. Con riferimento alle abitazioni occupate dai proprietari, ciò comporta

⁽¹⁾ Fino a poco tempo fa, soltanto uno Stato membro disponeva di una valutazione oggettiva dei fitti imputati per le abitazioni occupate dai proprietari, ossia del valore imponibile, corrispondente a un canone potenziale di affitto valutato dalle autorità fiscali.

l'impiego dei fitti effettivi di abitazioni simili concesse in locazione. In casi eccezionali e giustificati in cui tali fitti effettivi manchino o siano statisticamente inattendibili per taluni strati, si possono utilizzare altri metodi oggettivi come il metodo dei costi per l'utente.

1.2. Stratificazione dello stock abitativo

1.2.1. *Fattori che condizionano il livello dei fitti*

Una prima serie di variabili che determinano il livello dei fitti effettivi riguarda le caratteristiche dell'abitazione e dell'edificio. Importanti sono, in primo luogo, le dimensioni dell'abitazione in termini sia di superficie sia di numero di stanze: quanto più grande è l'alloggio tanto più alto sarà il fitto effettivo. D'altro canto, il canone di affitto al metro quadro tende a diminuire con l'aumentare della superficie di un alloggio. Un altro importante fattore riguarda i comfort di una abitazione. Tra questi figurano variabili come l'esistenza di una stanza da bagno, di un balcone/terrazza, di pavimenti o rivestimenti in materiali particolari, di un caminetto, del riscaldamento centrale, di un impianto di condizionamento dell'aria, di vetri speciali e di altri dispositivi d'isolamento termico o acustico; importante è anche la conformazione dell'alloggio. Con riferimento all'edificio, possono avere influenza talune strutture quali un garage, un ascensore, una piscina, un giardino (pensile) o anche la posizione di una abitazione nell'edificio. Inoltre, l'affitto può essere influenzato da altri elementi quali il tipo di fabbricato (casa isolata, casa doppia, appartamento), l'architettura, l'anno di costruzione o il numero di alloggi in un edificio.

Una seconda serie di variabili riguarda le caratteristiche ambientali. Un fattore ben noto è la differenza di affitto tra una abitazione in centro città e una abitazione comparabile in una località remota. La distanza rispetto al centro economico o il tipo di ambiente circostante (pianura, montagna) possono risultare tutt'altro che trascurabili. Inoltre, tendono a influenzare i fitti effettivi fattori quali il panorama, l'esistenza nelle vicinanze di aree verdi, di negozi e di scuole o la reputazione e la sicurezza di un quartiere.

Un'altra serie di variabili può essere descritta come fattori socioeconomici. Ad esempio, nella maggior parte dei paesi i fitti sono influenzati da disposizioni dell'amministrazione pubblica come il blocco degli affitti o i sussidi per l'alloggio. Inoltre, anche la durata del contratto di affitto, il tipo di contratto (temporaneo, permanente), il numero di persone abitanti l'alloggio (appartamenti condivisi da più persone), il tipo di proprietario (ente pubblico, case popolari, privato, datore di lavoro) o la politica degli affitti del locatore possono influenzare i fitti.

Ovviamente, molte altre variabili possono influenzare i canoni di affitto. Tuttavia, se si dovesse tener conto di tutti i fattori sopra menzionati si otterrebbero dei questionari eccessivamente complessi. Si può pertanto prendere in considerazione l'impiego di valori capitale a scopi di stratificazione. Il motivo alla base dell'impiego del valore capitale di un alloggio è che esso riflette tutte le sue caratteristiche importanti. Il valore capitale è quindi considerato un fattore implicito di stratificazione. L'utilizzo del rapporto tra il valore capitale e il fitto effettivo può essere considerato una soluzione praticabile, in particolare in quei paesi in cui gli alloggi concessi in locazione rappresentano una parte secondaria dello stock abitativo. Se il rapporto fosse stabile, un siffatto metodo permetterebbe di determinare il valore locativo di quegli alloggi che figurano soltanto nel settore delle abitazioni occupate dai proprietari. Inoltre, i valori capitale non escludono l'impiego di criteri di stratificazione « fisici »: essi possono essere anzi combinati. In tale situazione, si presume che i valori capitale riflettano i criteri di stratificazione « fisici » mancanti. Ad ogni modo, i valori capitale da utilizzare nel calcolo degli affitti devono basarsi su una valutazione oggettiva stabilita per un anno di riferimento aggiornato.

Nella pratica, la stratificazione è diversa da uno Stato membro all'altro con riguardo sia al numero di strati sia ai criteri utilizzati per definirli. Sebbene a prima vista tale affermazione possa sollevare qualche perplessità, va sottolineato come taluni criteri di base, come la superficie e l'ubicazione (geografica) di una abitazione, siano utilizzati quasi dappertutto. Occorre inoltre riconoscere che, in generale, l'adeguatezza delle altre caratteristiche varia da paese a paese e che gli Stati membri si trovano nelle condizioni più idonee per individuare i criteri significativi. Questo a sua volta richiede che una analisi di base venga condotta in modo esauriente sui fitti effettivi utilizzati per determinare il valore per strato.

Principio 2

Ai fini della stratificazione, gli Stati membri prendono in considerazione importanti caratteristiche delle abitazioni. Può trattarsi delle caratteristiche dell'alloggio e dell'edificio, delle caratteristiche ambientali dell'abitazione o di fattori socioeconomici. Inoltre, l'impiego di valori capitale aggiornati è accettabile ai fini della stratificazione nel caso in cui tali valori siano basati su una valutazione oggettiva.

1.2.2. *Selezione dei criteri di stratificazione*

In considerazione della molteplicità delle caratteristiche che influiscono sul canone di affitto di una abitazione, per prima cosa occorre esaminare le variabili che esercitano una influenza significativa. Un metodo per individuare le variabili significative consiste nel produrre una analisi tabulare delle informazioni statistiche disponibili. Tale metodo costituisce probabilmente la base delle attuali procedure nella maggior parte degli Stati membri. Per ottenere un parametro di valutazione oggettivo, sembrerebbe utile la varianza dei fitti effettivi entro uno strato. Ciò rappresenterebbe un incentivo ad eventuali miglioramenti alla stratificazione mediante la scelta di strati al fine di minimizzare la varianza per strato come minimo nei casi in cui la stratificazione influenza il livello dei fitti sia effettivi sia imputati.

Un approccio più sofisticato è offerto da tecniche statistiche avanzate come l'analisi della regressione (multipla). Tale tecnica permette di valutare l'influenza delle singole variabili rendendo possibile l'attribuzione delle variazioni dei canoni d'affitto a talune caratteristiche. In sintesi, può essere quantificato il potere esplicativo di una variabile (mediante il coefficiente di correlazione). Collateralmente, tale tecnica consente di classificare le caratteristiche in base alla loro importanza. Ciò contribuisce a determinare dove sia necessario stratificare più in dettaglio. La combinazione delle più importanti variabili, utilizzando le tecniche della regressione multipla, evidenzia il loro potere esplicativo globale. L'impiego di tecniche statistiche avanzate per selezionare importanti variabili è considerato un metodo efficiente di stratificazione dello stock abitativo. Inoltre, tali tecniche sembrerebbero costituire un utile strumento di stima dei fitti medi allorché non esistono corrispondenti osservazioni nel settore delle abitazioni concesse in locazione (strati vuoti).

Un ulteriore vantaggio della selezione dei criteri di stratificazione sulla base di una tecnica statistica avanzata è rappresentato dal fatto che essa non impone di fissare criteri uniformi per tutti i paesi. Per ottenere un risultato comparabile, è sufficiente redigere una classifica dei criteri più importanti in ciascun paese e stabilire il livello complessivo richiesto di potere esplicativo. Ovviamente, una siffatta analisi della regressione dipende in grande misura dalle informazioni statistiche esistenti. Tuttavia, persino in una situazione di informazioni statistiche limitate, ciò può rappresentare un incentivo per miglioramenti futuri.

Dato che le informazioni circa le diverse variabili che influenzano i fitti dipendono principalmente dallo sviluppo delle statistiche di base, le possibilità di utilizzare tecniche statistiche avanzate possono risultare limitate al momento. È raccomandato pertanto un metodo standard: gli Stati membri applicano tutti i criteri significativi ricavati dalle analisi tabulari. Come minimo, per la stratificazione dello stock abitativo si deve tener conto della superficie, della ubicazione e di almeno un'altra importante caratteristica di una abitazione; tale stratificazione dovrebbe portare alla determinazione di un minimo di 30 strati. L'articolazione dello stock abitativo deve essere significativa e rappresentativa dello stock complessivo di abitazioni. Una tecnica statistica avanzata potrebbe essere utilizzata per determinare la variabile o le variabili esplicative importanti per la selezione degli strati.

Nella pratica, tuttavia, uno Stato membro potrebbe preferire il ricorso a un numero inferiore di variabili o a variabili diverse da quelle stabilite con il metodo standard. Ciò è ammissibile purché sia stata preventivamente condotta una analisi della regressione (multipla) che dimostri che è stato ottenuto un livello accettabile di poter esplicativo. Onde garantire risultati comparabili, si raccomanda, come soglia, un coefficiente di correlazione di almeno il 70 %. Tale aliquota sarebbe accettabile nel contesto di un vasto campione con la preventiva rimozione degli affitti bassi e nulli nonché dei valori erratici.

Principio 3

Gli Stati membri si servono di analisi tabulari o di tecniche statistiche per ottenere criteri di stratificazione significativi. Come minimo, occorre prendere in considerazione la superficie, l'ubicazione e almeno un'altra importante caratteristica di una abitazione. Devono essere realizzati un minimo di 30 strati e si devono distinguere almeno tre classi dimensionali e due tipi di ubicazioni. È ammesso il ricorso a un numero inferiore di variabili o ad altre variabili purché sia stato preventivamente dimostrato che il coefficiente di correlazione (multipla) raggiunge il 70 %.

1.2.3. *Fitti effettivi e imputati*

In generale, il fitto è definito come il corrispettivo dovuto per il godimento di un alloggio non ammobiliato. Le spese per riscaldamento, acqua, elettricità, ecc. dovrebbero pertanto essere escluse in linea di principio, sebbene possa talvolta risultare difficile individuarle nella pratica. In conformità con le norme di valutazione del SEC, la produzione dei servizi di abitazione non dovrebbe comprendere l'imposta sul valore aggiunto fatturata.

Con riguardo ai fitti effettivi, acquistano forse maggiore importanza taluni sussidi pubblici. Si consideri ad esempio il caso di una famiglia che, agendo da consumatore, abbia diritto a un trasferimento dell'amministrazione pubblica (ad esempio, sussidi per l'alloggio) il quale però, per ragioni amministrative, è versato direttamente al locatore. A seconda della fonte d'informazione, il dato sul fitto effettivo può variare. Se la fonte d'informazione è il conduttore, potrebbe pertanto risultare necessario rettificare il fitto effettivo osservato, aggiungendo ogni specifica indennità di alloggio.

Inoltre, l'impiego di fitti effettivi a scopi di imputazione presuppone che siano state chiarite numerose questioni di fondamentale importanza che condizionano l'armonizzazione dei dati. La prima domanda a cui occorre rispondere è se debbano essere utilizzati per la procedura di imputazione tutti i fitti effettivi o soltanto quelli dei nuovi contratti. A seconda dello scopo, possono essere avanzate argomentazioni teoriche differenti a favore dei fitti effettivi pagati sulla base di nuovi contratti, di contratti firmati nell'anno di costruzione o di contratti « medi ». Applicando la norma generale, ossia utilizzando i fitti di abitazioni simili, non sembra accettabile limitare la base dell'imputazione ai fitti dei nuovi contratti. Considerato che fitti « medi » sono utilizzati per il settore delle abitazioni concesse in locazione, lo stesso dovrebbe valere per gli alloggi occupati dai proprietari. Inoltre, una soluzione diversa provocherebbe probabilmente notevoli difficoltà in molti paesi in sede di applicazione del metodo della stratificazione. In sintesi, se ne conclude che per calcolare i fitti imputati si dovrebbero utilizzare i fitti effettivi medi relativi a tutti i contratti.

La seconda domanda riguarda il problema se possono o no essere utilizzati a fini d'imputazione i fitti di alloggi di proprietà pubblica. Dato che la maggior parte degli alloggi occupati dai proprietari è di proprietà privata, in linea di principio, soltanto i fitti effettivi del settore privato dovrebbero essere utilizzati a fini d'imputazione. Tuttavia, qualora le osservazioni di fitti effettivi di alloggi di proprietà privata siano disponibili in numero insufficiente a costituire una valida base per l'imputazione, possono essere eccezionalmente utilizzati i fitti di alloggi di proprietà pubblica, purché siano maggiorati di ogni sussidio versato solo ai proprietari pubblici e non a quelli privati.

Un altro problema concerne l'impiego dei fitti degli alloggi ammobiliati per ampliare la base dei fitti imputati. In linea di principio, la base per l'imputazione di un valore locativo per gli alloggi occupati dai proprietari è costituita dai canoni di affitto di alloggi non ammobiliati. Pertanto, i fitti degli alloggi ammobiliati non possono essere utilizzati direttamente. Onde evitare di imputare il livello errato dei fitti, essi dovrebbero essere ridotti proporzionalmente al fine di escludere il pagamento dell'uso dei mobili.

Principio 4

Per fitto effettivo si deve intendere il corrispettivo dovuto per il godimento di un alloggio non ammobiliato. Se la fonte d'informazione è il conduttore, può pertanto risultare necessario correggere il fitto effettivo osservato, aggiungendovi ogni indennità di alloggio specifica che, per motivi amministrativi, venga versata direttamente al locatore. Per determinare i fitti imputati, si utilizzano i fitti effettivi inerenti a tutti i contratti relativi ad alloggi di proprietà privata. Se necessario per ragioni statistiche, i fitti di alloggi di proprietà pubblica possono essere eccezionalmente utilizzati, purché opportunamente maggiorati di ogni sussidio versato solo ai proprietari pubblici e non a quelli privati. Analogamente, i fitti di alloggi ammobiliati possono essere inclusi nella base di imputazione previa deduzione della differenza di canone di affitto tra alloggi ammobiliati e non ammobiliati.

1.3. Fonti per la stima dell'anno base e metodi di estrapolazione

1.3.1. Stock abitativo

Un elemento essenziale del calcolo secondo il metodo della stratificazione è costituito dalle informazioni sullo stock abitativo. Tali informazioni servono da universo di riferimento per le procedure di estrapolazione. In termini generali, lo stock abitativo è costituito da tutti i fabbricati, o dalle loro parti, che sono utilizzati come abitazioni. Maggiori particolari saranno forniti nella sezione riguardante i problemi specifici. Le principali fonti utilizzate nella Comunità per la determinazione dello stock abitativo sono i censimenti degli immobili, i registri catastali o i censimenti della popolazione. Nella maggior parte dei casi, il dato per l'anno base è aggiornato per ottenere la sistema dell'anno corrente.

Con riferimento allo stock abitativo dell'anno base, i censimenti degli immobili sembrano costituire la fonte più completa e meno problematica, in particolare allorché sono condotti congiuntamente con i censimenti della popolazione. I registri catastali risentono in larga misura delle procedure giuridiche, le quali possono originare incertezze circa la corretta registrazione, ad esempio, di ampliamenti, miglioramenti, conversioni e demolizioni di abitazioni. L'utilizzo, quale base per la determinazione dello stock abitativo, delle informazioni fornite dalle famiglie in un censimento della popolazione può generare dei problemi perché i risultati tendono a sottostimare le seconde case che non sono occupate al momento del censimento.

Principio 5

Ai fini della determinazione dello stock abitativo dell'anno base, gli Stati membri utilizzano, quale base iniziale, un censimento degli immobili, un censimento della popolazione o un registro catastale. Mentre un censimento degli immobili fornisce normalmente il maggior grado di completezza, l'impiego di registri amministrativi e di censimenti della popolazione richiede ampi e intensivi controlli per ottenere l'eshaustività.

1.3.2. *Fitti effettivi*

Il secondo elemento fondamentale per il calcolo della produzione dei servizi di abitazione secondo il metodo della stratificazione è costituito dai fitti effettivi pagati nel settore delle abitazioni concesse in locazione. Le informazioni sui fitti effettivi nell'anno base sono ricavate da un censimento (ad esempio, un censimento della popolazione) o da una indagine campionaria come le indagini sui bilanci di famiglia. Nel primo caso, i fitti effettivi sono probabilmente coperti per intero e i calcoli influiscono soltanto sul livello dei fitti imputati. Nel caso delle indagini sui bilanci di famiglia, i calcoli influenzano il livello dei fitti sia effettivi sia imputati. Ovviamente, un censimento fornisce una ampia base di informazioni attendibili ma anche le indagini sui bilanci di famiglia sono considerate sufficientemente attendibili, in particolare per quanto riguarda i beni essenziali. È noto comunque che il tasso di non risposta costituisce un problema generale per tale tipo di indagini. Se l'abitazione è considerata più un bene di lusso che un bene essenziale, ciò si ripercuoterà negativamente sui risultati del calcolo degli affitti e sarà necessario neutralizzare tale incidenza. Un altro problema connesso alle indagini sui bilanci di famiglia consiste, almeno in taluni paesi, nelle sue ridotte dimensioni che possono restringere le possibilità di stratificazione degli affitti. Ad ogni modo, si dovrebbero utilizzare nella misura del possibile le fonti supplementari disponibili. Potrebbe essere questo il caso, ad esempio, dei paesi in cui una elevata aliquota degli alloggi è soggetta a controllo pubblico e le agenzie immobiliari devono presentare i conti. Inoltre, nel continuo intento di migliorare i risultati, dovrebbero essere esplorate fonti alternative, come le indagini specifiche sugli affitti.

Principio 6

Per ottenere i fitti effettivi per strato, gli Stati membri utilizzano le fonti più ampie e più attendibili, quali ad esempio i censimenti della popolazione o le indagini sulle famiglie. Si devono valutare fonti alternative allo scopo di migliorare, l'eshaustività e, in particolare, la stratificazione.

1.3.3. *Estrapolazione dei risultati dell'anno base*

Soltanto pochi Stati membri dispongono delle informazioni annue necessarie per effettuare nuovamente ogni anno il calcolo della produzione delle abitazioni occupate dai proprietari. Nella maggior parte dei paesi i risultati per un determinato anno sono utilizzati come riferimento e sono successivamente aggiornati allo scopo di stimare il dato per l'anno corrente mediante indicatori. Nella pratica sembrano esistere differenze nella misura in cui alcuni paesi aggiornano la produzione (totale) dell'anno base utilizzando un indicatore combinato, mentre altri estrapolano separatamente lo stock abitativo e il fitto per strato. Sebbene in generale ci si possano attendere risultati simili, i cambiamenti strutturali, ossia la relazione tra le abitazioni concesse in locazione e gli alloggi occupati dai proprietari, possono provocare delle differenze. Inoltre, un calcolo distinto consentirebbe controlli di plausibilità.

Per quanto concerne gli indicatori utilizzati, l'indice di quantità è per lo più ricavato dalla produzione della branca delle costruzioni. L'indicatore di prezzo, per contro, è basato sull'indice dei fitti pagati dell'indice dei prezzi al consumo. Ciò può causare distorsioni nei casi in cui non è giustificata l'ipotesi che i fitti imputati seguano l'evoluzione del totale, ad esempio a causa di interventi pubblici di controllo degli affitti. Sembra pertanto preferibile impiegare per l'estrapolazione dei fitti imputati, come nell'anno base, un indice dei prezzi che rifletta l'andamento delle abitazioni locate privatamente. Inoltre, occorre prestare attenzione al fatto che gli indici dei prezzi normalmente escludono gli incrementi di prezzo dovuti a variazioni qualitative. Gli indici dei prezzi devono pertanto essere integrati da un indicatore qualitativo che rifletta i miglioramenti.

Infine, sembra utile ridurre al minimo l'impatto delle variazioni strutturali sui risultati, mediante una riduzione del periodo di estrapolazione. Tenendo conto a questo proposito della periodicità delle pertinenti statistiche di base, appare appropriato procedere a una rivelazione dello stock abitativo ogni dieci anni, ossia al normale intervallo dei censimenti della popolazione. Inoltre, la fissazione dell'elemento prezzo (fitto per strato) dovrebbe essere effettuata almeno ogni cinque anni, ossia con la periodicità usuale delle indagini sui bilanci di famiglia.

Principio 7

Qualora non sia possibile procedere annualmente a una completa nuova stima della produzione dei servizi di abitazione, gli Stati membri possono estrapolare un determinato dato per anno base utilizzando opportuni indicatori di quantità, prezzo e qualità. L'estrapolazione dello stock abitativo e del

fitto medio deve avvenire separatamente per ciascuno strato. La procedura di estrapolazione deve distinguere tra il calcolo per i fitti effettivi e il calcolo per i fitti imputati. Se necessario, il numero di strati utilizzati per l'estrapolazione può essere inferiore a quello per il calcolo dell'anno base. Per l'estrapolazione del fitto imputato per le abitazioni occupate dai proprietari si applica in generale un indice dei prezzi che rifletta i fitti privati. Ad ogni modo, la determinazione dello stock abitativo deve essere ripetuta con cadenza al massimo decennale e quella dell'elemento prezzo con scadenza al massimo quinquennale.

1.4. Problemi specifici

1.4.1. *Abitazioni in uso gratuito e con canoni di affitto ridotti*

In sede di rilevazione dei dati sui fitti effettivi si osservano talvolta pari a zero o molto bassi. Nel caso delle abitazioni concesse in uso gratuito ciò determina la singolare situazione in cui il servizio di abitazione viene effettivamente prestato ma senza un corrispettivo pagamento (visibile). In tali casi sembra opportuno adottare la soluzione che il fitto effettivo osservato, pari a zero, venga corretto. Una soluzione analoga sembrerebbe logica per le abitazioni a basso canone di affitto.

A prescindere dagli interventi dell'amministrazione pubblica, esistono altri motivi per cui si possono osservare abitazioni con canoni di affitto bassi o pari a zero. Un esempio è costituito da un lavoratore dipendente che occupa una abitazione di proprietà del suo datore di lavoro, pagando un canone di affitto ridotto o senza pagare nulla. Tale situazione può presentarsi per i lavoratori dipendenti di qualsiasi tipo, compresi custodi o governanti. In tal caso il fitto effettivo deve essere rettificato e la differenza tra il fitto effettivo e il fitto comparabile sarà trattata come retribuzione in natura [vedi SEC 1979, paragrafo 408, lettera j)]. Un altro esempio è costituito dalle abitazioni concesse ad uso gratuito a parenti o amici o a questi locate a un canone di locazione molto basso. In tal caso la rettifica può essere effettuata semplicemente riclassificando tali abitazioni dal settore delle abitazioni concesse in locazione, al settore delle abitazioni occupate dai proprietari. Inoltre, una rettifica simile sembra appropriata nel caso del pagamento di somme forfetarie da parte degli inquilini, ossia del pagamento anticipato del canone dovuto per un periodo più lungo di quello normale.

Principio 8

Il fitto effettivo rilevato nel caso delle abitazioni concesse in uso gratuito o locate a canoni di affitto modici è rettificato per includere l'intero servizio di abitazione. Per il calcolo dei fitti imputati non si utilizzano i canoni di affitto bassi né quelli pari a zero se non preventivamente rettificati.

1.4.2. *Case di villeggiatura*

Le case di villeggiatura comprendono qualsiasi tipo di abitazione ove si trascorra il tempo libero: dalla casa non distante dalla propria abitazione, utilizzata nei week-end, ossia più volte all'anno per brevi periodi, alla casa di vacanza più lontana, utilizzata per periodi più lunghi ma soltanto poche volte all'anno. A prima vista, il caso delle case di vacanza affittate sembra non porre problemi dato che il fitto effettivo pagato è utilizzato quale parametro per la misurazione della produzione. Tuttavia, se i fitti effettivi sono rilevati su base mensile, l'estrapolazione al totale annuale può comportare delle sovrastime nella misura in cui non sono incluse informazioni supplementari sul periodo di occupazione medio.

Per il calcolo di un fitto imputato per le case di villeggiatura occupate dai proprietari, l'approccio più logico sembra essere quello di stratificare tali immobili, applicando l'opportuno fitto medio annuo di residenze simili effettivamente locate. Il fitto annuo riflette implicitamente il periodo di occupazione medio. Nei casi difficili ci si può servire di un metodo alternativo, raccogliendo informazioni sulle case di vacanza in uno strato e applicando il fitto annuo medio delle case di villeggiatura effettivamente locate e quelle occupate dai proprietari. In terzo luogo, è accettabile l'impiego dei fitti annui interi delle abitazioni normali nello stesso strato allorché le case di villeggiatura rappresentano una minima parte dello stock abitativo oppure non possono essere distinte dalle altre abitazioni. Anche per quanto attiene alle case di vacanza tali procedure sembrano ragionevoli, tenuto conto del fatto che esse sono sempre a disposizione del proprietario e sono utilizzabili gratuitamente dai suoi amici o parenti.

Per quanto concerne la classificazione delle case di villeggiatura secondo l'attività, ossia se esse devono essere attribuite alla branca delle abitazioni o al settore degli alberghi/ristoranti, esistono due opinioni. Da una parte, la Nace sembra includere le attività inerenti alle case di vacanza tra gli alberghi e ristoranti. Dall'altra parte, potrebbe essere utile riunire insieme tutte le imputazioni. Ad ogni modo, in caso di adozione della terza soluzione sopra prospettata, una distinzione tra case di villeggiatura e altre abitazioni risulta difficile. Poiché, dal punto di vista del livello del PNL, tale problema non appare prioritario, una decisione in proposito potrebbe essere adottata da altri gruppi di esperti.

Principio 9

Le case di villeggiatura comprendono tutte le tipologie di abitazioni per il tempo libero, come le case per il week-end non distanti dalla propria abitazione e le più lontane case di vacanza. Per la stima della produzione delle case di villeggiatura vanno impiegati di preferenza i fitti annui medi di alloggi simili. Il fitto annuo riflette implicitamente il tempo di occupazione medio. Sebbene sia preferibile una stratificazione, le case di villeggiatura possono essere raggruppate in uno strato. Se tali case rappresentano una frazione molto ridotta dello stock abitativo, può essere utilizzato il fitto annuo intero di abitazioni normali nello stesso strato di ubicazione. In casi giustificati ed eccezionali di fitti effettivi mancanti o statisticamente inattendibili per taluni strati, possono essere utilizzati altri metodi oggettivi quale il metodo dei costi per l'utente.

1.4.3. *Multiproprietà*

Al fine di facilitare l'adozione di una soluzione comune per il trattamento degli alloggi in multiproprietà, sembra utile richiamare le caratteristiche principali di tale nuovo tipo di alloggio. Nel caso della multiproprietà, un agente immobiliare vende il diritto a risiedere per un periodo fisso ogni anno in un determinato alloggio ubicato in una zona turistica, occupandosi dell'amministrazione di tale alloggio. Il diritto è garantito da un certificato emesso dopo il pagamento iniziale. Tale certificato può essere negoziato a un prezzo corrente. Devono essere successivamente effettuati pagamenti periodici a copertura delle spese amministrative.

Da tale descrizione discende che il pagamento iniziale deve essere considerato un investimento dato che il certificato emesso si avvicina ad una azione. Ciò è confortato dal fatto che secondo la legge di almeno uno Stato membro l'acquirente acquista un diritto reale. Sembrerebbe pertanto utile in contabilità nazionale includere il pagamento iniziale tra i beni immateriali. Inoltre, sembrerebbe logico considerare il servizio di abitazione a canone di affitto zero come dividendo in natura pagato dall'agente immobiliare.

Il problema fondamentale risiede nel fatto che dall'alloggio in multiproprietà viene effettivamente prestato un servizio che non è incluso nella produzione dell'economia. Ciò richiede logicamente una rettifica. Per prima cosa, la proposta di accettare il pagamento periodico quale approssimazione significa implicitamente che non viene apportata una rettifica per il servizio di abitazione, dato che il pagamento periodico copre un servizio diverso, segnatamente i costi di gestione. Un'altra possibilità teorica consiste nel considerare il pagamento iniziale quale pagamento preventivo del servizio prestato, distribuendolo tra i pertinenti periodi di occupazione. A prescindere dai problemi statistici di traduzione di tale modello nella pratica, sembra esistere una contraddizione con la realtà giuridica, dato che l'interpretazione implicita è l'acquisto di un servizio e non l'acquisizione di un bene.

Un'altra possibilità consiste nel ricavare una stima dai fitti effettivi annui di alloggi simili (senza servizio di ristorazione). Tale soluzione è corroborata dal fatto che gli alloggi in multiproprietà sono ubicati in zone turistiche e coesistono con appartamenti di vacanza effettivamente locati. In caso di difficoltà, gli altri due metodi proposti per le case di villeggiatura sono accettabili anche per gli alloggi in multiproprietà. Il fitto imputato dovrebbe essere espresso su base netta, in modo da evitare un doppio computo delle spese coperte dai pagamenti periodici. Ad ogni modo, l'imputazione di un fitto per gli alloggi in multiproprietà richiede contemporaneamente un adeguamento all'approccio del reddito e della spesa.

Per quanto concerne la classificazione per branca, gli alloggi in multiproprietà possono essere considerati come seconda casa (branca delle abitazioni) o come un alloggio di tipo alberghiero. Gli alloggi in multiproprietà presentano infatti caratteristiche sia della branca abitazioni che della branca alberghi e ristoranti. Poiché dal punto di vista del livello del PNL tale questione non risulta prioritaria, una decisione su di essa può essere adottata da altri gruppi di esperti.

Principio 10

Per quanto concerne gli alloggi in multiproprietà si applicano le medesime procedure utilizzate per le case di villeggiatura.

1.4.4. *Pigionanti di camere mobiliate*

Nella maggior parte dei paesi, numerosi studenti alloggiano in camere mobiliate. Spesso la stessa soluzione è adottata da altri giovani o dalle persone che svolgono una attività che li obbliga a restare lontani da casa. Se la camera fa parte di una abitazione concessa in locazione, ossia se è subaffittata, non si pongono grossi problemi: la pigione percepita per tale camera può essere considerata un contributo al fitto effettivo principale, ossia un trasferimento tra famiglie. Tuttavia, se la stanza fa parte di una abitazione occupata dal proprietario, l'inclusione sia della pigione pagata per la camera mobili-

tata sia del fitto imputato comporterebbe un doppio computo. La soluzione corretta consisterebbe forse nel riferire il fitto effettivo pagato dal pigionante della camera alla parte percentuale dell'alloggio che egli occupa, imputando un fitto per la parte restante. Tuttavia, l'applicazione di tale principio può risultare tutt'altro che facile. Per contro, si potrebbe considerare il fitto come un trasferimento implicante una partecipazione alle spese dell'abitazione. Ciò presenterebbe analogie al primo caso nella misura in cui il fitto effettivo pagato per la camera mobiliata è considerata un contributo al fitto principale imputato. Conseguenza di tale trattamento è che risulta necessaria una rettifica nel caso in cui il settore delle famiglie sia ripartito per gruppi.

Un altro problema è rappresentato dal trattamento da riservare al subaffitto di più camere. In tal caso, si propone che il termine pigionante di camera mobiliata si applichi soltanto allorché il proprietario o l'inquilino principale continuino ad occupare l'abitazione. Altrimenti, il subaffitto deve essere considerato una attività economica distinta (servizi di alloggio o pensione).

Principio 11

I fitti pagati per le camere mobiliate comprese in una abitazione sono considerati come un contributo al fitto principale purché il proprietario o l'inquilino principale continuino ad occupare l'alloggio.

1.4.5. *Abitazioni sfitte*

In primo luogo, una abitazione concessa in locazione è sempre considerata occupata anche se il conduttore sceglie di vivere altrove. Ai sensi del paragrafo 315, lettera i) del SEC 1979, il valore degli affitti è considerato produzione. In secondo luogo, in linea con la soluzione generale adottata per le case di villeggiatura e gli alloggi in multiproprietà, il fitto annuo riflette implicitamente il tempo medio di occupazione. Il problema delle abitazioni sfitte è pertanto limitato alle abitazioni non locate non utilizzate dal proprietario, ossia in attesa di essere vendute o locate. In tali casi, non essendo prestato alcun servizio di abitazione, si dovrebbe indicare un fitto zero.

Le informazioni necessarie a stabilire se una abitazione non locata è sfitta o meno possono basarsi sulle dichiarazioni del proprietario o dei vicini. In mancanza di tali informazioni, la presenza di mobili può essere utilizzata come prova dell'occupazione dell'abitazione. Per contro, le abitazioni sprovviste di mobili possono essere considerate sfitte perché risulta difficile immaginare che venga prestato un servizio di abitazione. Sono da includere tra le abitazioni sfitte anche le abitazioni di cui si rientra in possesso per inadempienza nei pagamenti o le abitazioni sfitte per un breve periodo perché l'agenzia immobiliare non trova immediatamente un nuovo inquilino. Un caso limite è costituito da una abitazione sfitta interamente arredata che può essere immediatamente utilizzata dal proprietario. In una situazione come questa si potrebbe argomentare che non è prestato alcun servizio di abitazione fintantoché tale alloggio non è effettivamente occupato dal proprietario. Tuttavia, poiché tale caso è paragonabile a quello di una abitazione affittata ma libera, sembra opportuno indicare un fitto. Pertanto le abitazioni ammobiliate occupate dal proprietario sono generalmente considerate abitazioni occupate.

È da notare infine come una abitazione sfitta possa comunque produrre costi come le spese correnti di manutenzione, spese per l'elettricità, premi di assicurazione, imposte, ecc. Tali spese sono da includere tra i consumi intermedi della branca abitazioni. Come nel caso di una impresa che non produce alcun servizio, ciò può comportare un valore aggiunto negativo.

Principio 12

Per un alloggio sfitto in attesa di essere venduto o locato si indica un fitto zero. In generale, una abitazione ammobiliata occupata dal proprietario è da considerarsi una abitazione occupata.

1.4.6. *Garage*

Poiché taluni paesi hanno osservato che il trattamento dei garage non è molto chiaro nel SEC 1979 (né nell'SCN 1968), sembra utile una proposta per chiarire la materia. Come si ricorderà, gli Stati membri, rispondendo a un precedente questionario, si erano espressi unanimemente a favore dell'inclusione dei garage, nel caso siano normalmente associati all'abitazione, nella produzione dei servizi d'abitazione. Anche i posti macchina sono da includere dato che assolvono la medesima funzione.

Una condizione del SEC per la classificazione dei beni durevoli come investimenti fissi lordi è costituita dal loro impiego nel processo di produzione. I beni durevoli non utilizzati a scopi di produzione, come ad esempio i beni di consumo durevoli, devono essere registrati come spesa per consumi finali. Questo significa che le voci incluse negli investimenti fissi lordi comportano in generale una successiva produzione. Dato che i garage rientrano negli investimenti fissi lordi, sembrerebbe opportuno non soltanto includere il servizio dei garage affittati nella produzione dell'economia ma altresì calcolare una produzione imputata per i garage occupati dai proprietari. In entrambi i casi, il garage rappresenta un comfort dell'abitazione, come qualsiasi altro.

Tuttavia, nella nota 1 del paragrafo 315, lettera j), del SEC 1979 è stabilito che « non viene fatta alcuna imputazione per i servizi resi dei fabbricati non residenziali utilizzati direttamente dai proprietari ». Di conseguenza, per i garage occupati dai proprietari, un fitto deve essere imputato soltanto se essi sono considerati fabbricati residenziali. Nella pratica si possono distinguere diversi casi. In primo luogo, il caso di un garage che costituisce parte integrante di un fabbricato residenziale. In una situazione come questa in cui non è possibile una separazione fisica, l'intera fabbricato è da considerarsi residenziale e un fitto imputato deve essere calcolato per i garage occupati dai proprietari. Nel caso invece di un garage occupato dal proprietario ma separato dall'abitazione di questo, occorre distinguere tra i garage utilizzati in relazione con l'abitazione e quelli utilizzati per altri scopi (ad esempio, per parcheggiare nei pressi del posto di lavoro). Entrambi i tipi di garage sono probabilmente classificati come fabbricati non residenziali e, ai sensi della nota sopra menzionata, non va imputato alcun fitto per l'utilizzo dei garage separati dall'abitazione, occupati dai proprietari.

Ad ogni modo va ricordato che normalmente dispongono di un garage più le abitazioni occupate dai proprietari che le abitazioni locatate. Per includere correttamente tale differenza strutturale, il metodo migliore sembra essere quello di utilizzare l'esistenza o meno di un garage quale criterio di stratificazione.

Principio 13

I garage e i posti macchina forniscono servizi da includere nei servizi di abitazione se sono strutturalmente integrati nell'abitazione.

2. CONSUMI INTERMEDI

I consumi intermedi dei servizi di abitazione sono trattati più in dettaglio nella metodologia delle interdipendenze tra gli operatori economici del SEC. Da un punto di vista pratico, sembrano porsi dei problemi in merito al trattamento di taluni oneri (condominiali) nonché delle riparazioni e della manutenzione.

Con riferimento agli oneri, la metodologia delle interdipendenze tra gli operatori economici del SEC 1979⁽¹⁾ impone che le spese per riscaldamento, acqua, elettricità, superfici in comune, sicurezza, ascensori, ecc. siano escluse dai consumi intermedi (e quindi dalla produzione). Nella pratica, tuttavia, molti paesi includono tali spese sostenendo che esse fanno parte del servizio di locazione e che molto spesso non possono essere individuate. È raccomandata l'ottemperanza all'attuale norma del SEC al fine di ottenere un trattamento parallelo delle abitazioni locatate e delle abitazioni occupate dai proprietari e di evitare un doppio computo dei proprietari occupanti. D'altro canto, il livello del PNL non dovrebbe essere influenzato se il trattamento è effettuato in maniera coerente per i consumi intermedi e per la produzione.

Per quanto concerne le riparazioni e la manutenzione, il SEC 1979 stabilisce chiaramente che gli interventi di manutenzione straordinaria, definiti come quelli diretti al miglioramento, al prolungamento della durata o al rifacimento dell'immobile in questione, devono essere attribuiti a investimenti. Per quanto concerne la manutenzione ordinaria, la metodologia delle interdipendenze tra gli operatori economici del SEC stabilisce che essa deve essere inclusa nei consumi intermedi ogniqualvolta le relative spese sono sopportate dal proprietario, a prescindere dal fatto che l'abitazione sia concessa in locazione o occupata dal proprietario. Tuttavia, nel caso in cui tali spese siano sostenute dal conduttore dell'alloggio, esse devono essere registrate direttamente nei consumi finali delle famiglie. Ciò significa implicitamente che i consumi intermedi di una abitazione occupata dal proprietario devono essere leggermente superiori a quelli di un alloggio affittato perché includono la spesa considerata come manutenzione a carico del conduttore nel secondo caso. Sembra che alcuni paesi si discostino da tale regola ed includano, dopo aver fissato la produzione ai prezzi di mercato, anche la manutenzione a carico dei conduttori nella produzione e nei consumi intermedi dei servizi di abitazione per incanalarla successivamente attraverso la produzione nei consumi finali. Ciò può essere accettato se non ha incidenza sul livello del PNL.

In aggiunta a quanto detto in precedenza con riferimento alle abitazioni sfitte, si sottolinea la necessità di evitare il doppio computo dei consumi intermedi nel caso delle abitazioni occupate dai proprietari.

Principio 14

I consumi intermedi dei servizi di abitazione sono stabiliti in conformità alla definizione della produzione. In generale, da entrambe le voci devono essere escluse le spese per riscaldamento, acqua, elettricità, ecc. Se per motivi pratici si preferisce un trattamento diverso, ciò è accettabile nella misura in cui questo non incide sul livello del PIL e del PNL.

⁽¹⁾ Si veda la metodologia comunitaria per le tavole input-output 1965 dell'Istituto statistico delle Comunità europee (disponibile soltanto in francese e tedesco).

3. OPERAZIONI CON IL RESTO DEL MONDO

Secondo quanto stabilisce il SEC 1979 (paragrafi 211 e 214), sono considerate unità residenti fittizie le unità non residenti in quanto proprietari di terreni e di fabbricati usati sul territorio economico del paese ma soltanto per quanto riguarda le operazioni relative a tali terreni o fabbricati. Ciò significa semplicemente che il servizio prestato da una abitazione di proprietà di un non residente viene incluso nella produzione dell'economia in cui si trova l'abitazione. Tuttavia, in teoria, ciò è rettificato nel passaggio dal PIL a PNL nella rubrica redditi da capitale e impresa (R 40). Nel paragrafo 430, lettera b), del SEC 1979, viene confermato che tale rubrica comprende i fitti netti percepiti dai residenti in quanto proprietari di terreni e fabbricati situati nel resto del mondo e viceversa. Essi rappresentano gli interessi sul credito finanziario che l'unità residente ha nei confronti di se stessa in quanto unità residente fittizia del resto del mondo.

In generale, non si pongono grandi problemi se l'abitazione di proprietà di un non residente è effettivamente locata a un residente, in quanto si osserva un flusso monetario che è incluso nella bilancia dei pagamenti. La situazione può essere invece diversa nel caso dei proprietari occupanti dato che un simile flusso monetario non è probabilmente osservato. Una soluzione possibile potrebbe essere quella di ritenere che se un residente possiede e occupa un alloggio all'estero in realtà egli è da considerarsi residente nel paese in cui è ubicata l'abitazione. Tale soluzione risulta forse sgradita ai paesi in cui numerose sono le abitazioni, come le case di villeggiatura, occupate da non residenti. La seconda soluzione possibile consiste nell'apportare una rettifica nella rubrica operazioni su fitti netti con il resto del mondo nella misura in cui sono interessati gli alloggi occupati dai proprietari. Ciò richiede l'elaborazione di una tavola incrociata degli alloggi di proprietà e occupati da residenti stranieri, rispecchiante anche il fatto che la nazionalità di una persona non è sufficiente da sola per distinguere tra residenti e non residenti. Inoltre sembrerebbe utile raggiungere un accordo su tale tabella incrociata tra gli Stati membri in questione. Un problema è tuttavia ingenerato dalle lacune statistiche esistenti in tale campo. Benché le case di villeggiatura di proprietà di residenti stranieri assumano grande rilievo a questo proposito, gli Stati membri hanno spiegato all'unanimità che attualmente tali informazioni non sono disponibili.

Un problema particolare si pone a questo riguardo in merito alle abitazioni in multiproprietà. Poiché per lo stesso periodo contabile tali alloggi possono risultare occupati da residenti in paesi diversi, una attribuzione diretta al paese di origine sembra quasi impossibile. Risultati comparabili possono tuttavia essere ottenuti utilizzando un approccio più praticabile. In primo luogo, il valore aggiunto (imputato) prodotto dagli alloggi in multiproprietà è attribuito al paese di origine della società proprietaria. Successivamente, alla società proprietaria può essere chiesta una ripartizione per paese di origine dei diversi multiproprietari, che può essere utilizzata come criterio di distribuzione.

Principio 15

Secondo il SEC 1979, tutte le abitazioni sul territorio economico di uno Stato membro contribuiscono al suo PIL. I fitti netti percepiti da non residenti in quanto proprietari di terreni e fabbricati in quel paese devono essere registrati come redditi da capitale verso il resto del mondo e devono essere pertanto dedotti dal PIL nel passaggio al PNL (e viceversa). I fitti netti devono essere intesi come risultato netto di gestione della locazione imputata ed effettiva di abitazioni. Per tener conto delle abitazioni occupate dai proprietari, di proprietà di non residenti, è necessario uno scambio di informazioni tra gli Stati membri. Al coordinamento di tali informazioni provvede Eurostat, in particolare per quanto riguarda l'elaborazione di una tavola incrociata che presenta tali abitazioni per residenti stranieri.
