



# Documentazione

Data 23 giugno 2010

---

## Soppressione del valore locativo - Possibilità di deduzione e ripercussioni

**Nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa, la soppressione del valore locativo produce un cambiamento di sistema e semplifica il diritto fiscale. Le attuali possibilità di deduzioni fiscali verranno in futuro ulteriormente ridotte. Nella presente documentazione vengono illustrate le deduzioni che permangono secondo il controprogetto indiretto del Consiglio federale e le attese ripercussioni finanziarie.**

### **Valore locativo nel diritto fiscale**

Secondo il diritto vigente il valore locativo dell'immobile destinato all'uso personale è considerato reddito in natura soggetto ad imposizione. L'imposizione del valore locativo è disciplinata nelle leggi tributarie della Confederazione e dei Cantoni. Fin dall'introduzione dell'imposta federale diretta, l'imposizione del valore locativo non ha mai sollevato grosse discussioni. In tempi recenti sono viepiù cresciuti i dubbi riguardo all'imposizione di un reddito ritenuto «fittizio». Il valore lordo dell'abitazione deve corrispondere al valore sul mercato delle pigioni per una stessa abitazione. Il valore locativo viene pertanto determinato attraverso il confronto con oggetti locati simili. Nella prassi, il valore locativo è fissato a un valore inferiore al valore di mercato, in quanto per ragioni di diritto costituzionale oltre al principio della parità di trattamento occorre tener conto di quello della promozione della proprietà d'abitazione. Per contro la giurisprudenza del Tribunale federale ha statuito che il valore locativo fissato dai Cantoni nei singoli casi non deve essere inferiore al 60 per cento del valore locativo di mercato, poiché diversamente non sarebbe garantita la parità di trattamento tra proprietari d'abitazione e locatari.

### **Semplificazione grazie al cambiamento di sistema**

Il Consiglio federale respinge l'iniziativa popolare dell'HEV «Sicurezza dell'alloggio per i pensionati» in quanto non intravede nessuna ragione per privilegiare le economie domestiche formate da pensionati. Esso ritiene che l'iniziativa condurrebbe a

## Documentazione

una disparità di trattamento rispetto ad altre categorie che sarebbe ingiustificata sotto il profilo materiale. Per di più, il diritto di decidere una volta per sempre di non dichiarare più il valore locativo potrebbe rivelarsi uno svantaggio anche per i pensionati laddove incombessero lavori di ristrutturazione imprevisti e gli interessi passivi del debito contratto non potessero più essere dedotti a causa del diritto esercitato irrevocabilmente. Infine, l'iniziativa complicherebbe inutilmente il diritto fiscale.

L'imposizione del valore locativo complica la procedura di tassazione e comporta un dispendio amministrativo elevato. La determinazione del valore locativo è regolata diversamente a seconda dei Cantoni. Oltre alla pigione di riferimento, sono applicate diverse procedure di calcolo (valutazioni basate sulle stime cantonali, valutazione specifica a singoli casi e valutazione in casi particolari). A causa dei numerosi fattori che devono essere presi in considerazione ai fini della stima del valore locativo, il sistema attuale si rivela poco trasparente. La soppressione volontaria del valore locativo da parte dei pensionati, come presentata nell'iniziativa «Sicurezza dell'alloggio per i pensionati», non contribuisce in alcun modo a semplificare il diritto fiscale. In primo luogo l'introduzione di un diritto d'opzione irrevocabile genererebbe maggiori oneri amministrativi (adeguamenti informatici al nuovo sistema d'imposizione, ripartizione degli interessi passivi, misure contro gli abusi); in secondo luogo, dopo l'accettazione dell'iniziativa popolare si renderebbe necessaria un'ampia revisione costituzionale qualora in futuro venisse comunque prevista l'introduzione di un cambiamento di sistema generale. Al riguardo il controprogetto indiretto si rivela utile in quanto grazie alla soppressione del valore locativo per tutti i proprietari di abitazioni che hanno limitate possibilità di effettuare deduzioni il diritto fiscale risulta semplificato.

### **Deduzione delle spese di manutenzione degli immobili**

In ragione del sistema, con la soppressione dell'imposizione del valore locativo non sussiste più il diritto alla deduzione delle spese di manutenzione. Le misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente permangono invece ancora deducibili, a condizione che soddisfino concretamente condizioni energetiche ed ecologiche. Ciò incentiva un approccio rispettoso dell'ambiente e un'utilizzazione razionale dell'energia. Rispetto al diritto vigente le spese per i lavori di conservazione dei monumenti storici rimangono invariate e continuano a essere deducibili.

### **Deduzione degli interessi passivi**

Nella misura in cui hanno carattere di costi di conseguimento del reddito, gli interessi passivi privati devono essere ammessi in deduzione nella misura dell'80 per cento dei redditi della sostanza imponibili. La regolamentazione in materia di interessi passivi proposta dal Consiglio federale si rivela adeguata, poiché può essere valutata sulla base di quattro criteri centrali: è conforme al sistema, può affermarsi in un processo di massa, non crea falsi incentivi in merito alle possibilità di pianificazione d'imposta e tiene conto dei principi costituzionali. Nell'ottica del mandato costituzionale concernente la promozione della costruzione d'abitazioni, i proprietari di abitazioni non sono posti in una condizione peggiore nei confronti di altre persone. Rispetto al diritto vigente vengono corretti i falsi incentivi all'indebitamento privato. Ciò vale in particolare per l'impulso al finanziamento di terzi di valori patrimoniali che non realizzano un reddito imponibile come gli utili in capitale privati realizzati in borsa, esenti da imposta.

Il cambiamento di sistema rende necessaria l'adozione di misure di sostegno a favore dei nuovi proprietari, poiché chi acquista la prima proprietà abitativa spesso deve

## Documentazione

indebitarsi fortemente. Con la cosiddetta deduzione per l'acquirente della prima abitazione viene creata un'eccezione limitata a 10 anni a contare dall'acquisto. I contribuenti coniugati o in unione domestica registrata possono dedurre gli interessi passivi che sono in relazione diretta con la proprietà abitativa ad uso personale fino a un massimo di 10 000 franchi e gli altri contribuenti fino a un importo massimo di 5000 franchi. L'importo deducibile è ridotto annualmente del 10 per cento dell'importo massimo.

### Ripercussioni finanziarie

Il cambiamento di sistema proposto dal Consiglio federale non incide sul gettito fiscale dell'imposta federale diretta. Non è possibile fornire dati precisi sulle ripercussioni finanziarie per i Cantoni e i Comuni poiché mancano le basi statistiche. Dai calcoli dell'Amministrazione federale delle contribuzioni<sup>1</sup> emerge che le deduzioni per spese dell'immobile e per interessi passivi vanno soprattutto a profitto dei contribuenti a reddito elevato. La soppressione di queste deduzioni graverebbe in misura maggiore soprattutto le classi superiori di reddito. Queste possono però adeguarsi meglio alle nuove condizioni quadro modificando la struttura dei loro investimenti patrimoniali. Il cambiamento di sistema ha per conseguenza che le economie domestiche devono verificare la loro struttura di finanziamento e quindi la ripartizione del patrimonio investito e ridurre tendenzialmente i loro debiti ipotecari. Nel caso delle economie domestiche con minori risorse patrimoniali, che possono acquistare una proprietà abitativa soltanto con un forte apporto di finanziamenti di terzi, un cambiamento integrale di sistema provoca maggiori costi, circostanza che dovrebbe tendenzialmente ridurre l'attrattiva della proprietà abitativa. Questa tendenza viene arrestata grazie alla deduzione per chi acquista per la prima volta una proprietà d'abitazioni.

**Informazioni:** Lukas Schneider, Amministrazione federale delle contribuzioni,  
tel. 031 322 72 51

Con la versione elettronica del presente comunicato stampa, su [www.dff.admin.ch/attualita](http://www.dff.admin.ch/attualita) è disponibile:

- Comunicato stampa;
- Tabella: Panoramica delle deduzioni relative alla proprietà abitativa;
- Messaggio concernente l'iniziativa popolare «Sicurezza dell'alloggio per i pensionati»;
- Disegno della legge federale concernente l'imposizione della proprietà abitativa privata (controprogetto indiretto);
- Disegno del decreto federale.

---

<sup>1</sup> Cfr. Peters, Rudi, 2009, *Les déductions de l'imposition fédérale directe des personnes physiques et les possibilités de simplification*, AFC, Berna.