

Valore locativo: un cambio di sistema s'impone

laRegione · 6 ag. 2019 · Di Karin Valenzano Rossi, vicepresidente Plrt e capogruppo Plr in Cc a Lugano

La Svizzera è un paese d'inquilini più che di proprietari d'abitazione. Alla fine del 2017 c'erano in Svizzera 2,2 milioni di economie domestiche di inquilini e 1,4 milioni di proprietari dell'abitazione che occupano. Questo equivale a una percentuale delle abitazioni in proprietà del 38%, la più bassa tra i paesi europei. Nel cantone Ticino la percentuale dei proprietari della propria casa raggiunge il 40%. Questo dato statistico ci aiuta a capire le difficoltà sinora incontrate per riformare il sistema d'imposizione della proprietà abitativa basato sul valore locativo e sulle deduzioni delle spese di manutenzione, di amministrazione e degli interessi ipotecari.



Ogni proposta di riforma si è sinora scontrata con i timori degli inquilini di essere penalizzati nei confronti dei proprietari, con i timori dell'ente pubblico di dover rinunciare a preziose entrate fiscali e con i timori degli stessi proprietari di essere trattati in modo diverso a seconda del grado d'indebitamento. Nell'occhio del ciclone c'è il valore locativo dell'immobile. Esso corrisponde al valore della pigione che il proprietario avrebbe potuto ottenere, se avesse dato in locazione a terzi il suo immobile. Un sistema d'imposizione che risale alla crisi degli anni Trenta del secolo scorso. Questo sistema d'imposizione fiscale unico nel suo genere in Europa è uscito indenne da tutti i tentativi di riforma, malgrado continui a suscitare un forte malcontento fra le persone direttamente interessate, in particolare fra i pensionati proprietari di una casa, che hanno già rimborsato buona parte della loro ipoteca e dispongono di un margine ristretto per la riduzione dell'onere fiscale. In Ticino l'aumento dei valori di stima immobiliare ha reso ancora più pesante l'imposizione fiscale degli immobili. Il sistema attuale non incita (...)

(...) inoltre i proprietari a rimborsare i debiti ipotecari, con il rischio di provocare un indebitamento eccessivo. Questo forte malcontento ha spinto la Commissione dei tributi e dell'economia del Consiglio degli Stati (Cte-S) ad occuparsi dell'iniziativa a favore di un cambio di sistema. Per le abitazioni primarie il progetto legislativo prevede la soppressione del valore locativo e dei costi per il conseguimento del reddito, vale a dire le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili, i premi d'assicurazione e le spese di amministrazione di terzi.

La Cte-S propone di sopprimere le deduzioni fiscali per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente a livello federale, mentre i Cantoni possono mantenere tali deduzioni. La Cte-S intende invece mantenere il sistema d'imposizione basato sul valore locativo per le residenze secondarie.

La soppressione della deduzione degli interessi passivi privati è il principale pomo della discordia della riforma. Prova ne è che la Cte-S ha proposto ben cinque varianti che spaziano dalla pura e semplice abolizione di questa deduzione a una riduzione dell'importo rispetto al sistema attuale. I risultati della procedura di consultazione, che si è conclusa il 12 luglio 2019, sono incoraggianti, ma non bastano per vincere le resistenze della popolazione e dei cantoni. Con l'attuale livello degli interessi la riforma porterebbe a minori entrate comprese fra i 100 milioni di franchi e i 500 milioni di franchi per l'imposta federale diretta, a seconda della variante scelta per la deduzione degli interessi passivi.

Vista la difficoltà a trovare un consenso perché non proviamo a battere nuove piste attraverso un sistema alternativo, come proposto anche dal Tribunale federale? Il sistema alternativo prevede l'abolizione del canone locativo, il mantenimento delle deduzioni fiscali per i proprietari d'immobili e l'introduzione di una deduzione fiscale della pigione per gli inquilini. Questo sistema metterebbe su un piano di parità inquilini e proprietari, ridurrebbe l'onere amministrativo e aumenterebbe il reddito disponibile delle economie domestiche. Perché non chiedere all'Amministrazione federale delle contribuzioni di calcolare i vantaggi e gli svantaggi di questa alternativa radicale? In politica dobbiamo avere il coraggio di battere nuove piste per trovare soluzioni a questa annosa disuguaglianza di trattamento fra inquilini e proprietari.