



Valore locativo: il Consiglio degli Stati deve migliorare il progetto

I proprietari devono attualmente dichiarare un valore locativo per il loro bene immobiliare, ciò che tocca ampie fasce della popolazione. Tutti i tentativi atti a modificare questa regola sono finora falliti. Ora Consiglio degli Stati ci riprova. Occorre evitare che la riforma sfoci in un'eccessiva imposizione sistematica delle attività economiche - un rischio reale con il progetto attuale.

economieuisse comprende la volontà di ripensare l'imposizione della proprietà dell'alloggio a livello legislativo. Il livello elevato dell'indebitamento privato nel confronto internazionale e dei **potenziali squilibri sul mercato immobiliare** potrebbero giustificare il passaggio ad un altro sistema. Gli ambienti economici chiedono però che questa riorganizzazione rispetti i principi costituzionali.

Oggi si applica il principio del netto: i redditi della sostanza sono imponibili; quale contropartita, gli interessi passivi legati agli attivi sono deducibili fiscalmente. Per i beni immobiliari destinati all'uso personale, ciò significa che il valore locativo dev'essere dichiarato come un reddito e che gli interessi ipotecari sono deducibili.

La Commissione dell'economia e dei tributi desidera modificare le disposizioni che si applicano alla residenza primaria. Essa propone di abolire il valore locativo. Tutti gli altri redditi della sostanza rimarrebbero però imponibili senza restrizioni: il valore locativo per le residenze secondarie (una fonte di reddito importante per i Cantoni turistici), tutti i redditi derivanti da proprietà affittate, nonché i redditi da partecipazioni societarie. Per quanto concerne la deduzione degli interessi passivi, la Commissione ha inoltre adottato una soluzione radicale: tutti gli interessi

passivi, indipendentemente dalla loro origine e dagli attivi ai quali essi sono legati, non sarebbero più deducibili. L'asimmetria è ovvia: tutti i redditi della sostanza, ad eccezione del valore locativo, restano imponibili, ma i costi (interessi passivi) non sono più deducibili.

UNA SOVRAIMPOSIZIONE PROBLEMÁTICA ANCHE DAL PUNTO DI VISTA COSTITUZIONALE

Secondo una [presa di posizione del Consiglio federale](#), il sistema proposto equivale ad un peggioramento ingiustificabile sul piano costituzionale. È questa la conclusione di una [breve perizia del prof. René Matteotti realizzata su richiesta della Conferenza dei direttori cantonali delle finanze](#). Se i costi non sono deducibili, ma il reddito è imponibile, vi è chiaramente una sovraimposizione. Pertanto, il sistema fiscale rischia di tassare eccessivamente delle attività creatrici di valore e dunque di ostacolarle. La proposta della Commissione atta a sopprimere la deduzione degli interessi passivi deve dunque essere respinta dal punto di vista economico e costituzionale.

VANTAGGI FINANZIARI OTTENUTI GRAZIE AL SACRIFICIO DI PRINCIPI COSTITUZIONALI

Le ragioni per le quali la Commissione ha scelto questa soluzione sono prima di tutto finanziarie. Il cambiamento del sistema proposto, con il livello dei tassi d'interesse attuali molto basso, costerebbe caro al fisco. Con la proposta alternativa del Consiglio federale, che restringe così la deduzione degli interessi ma la mantiene almeno in ragione del 70% dei redditi della sostanza, la riforma costerebbe alla Confederazione, ai Cantoni e ai Comuni circa 1,7 miliardi di franchi. Preoccupata di limitare la perdita di guadagno a 660 milioni di franchi, la Commissione ha adottato la soluzione radicale per la deduzione degli interessi passivi. Queste riduzioni comparativamente basse delle entrate nell'attuale contesto di bassi tassi d'interesse sono però proposte a caro prezzo in senso costituzionale, poiché la Commissione è disposta ad accettare tagli massicci dell'imposizione in funzione della prestazione economica.

Resta da sperare che il Consiglio degli Stati corregga la decisione della Commissione nel corso della sessione autunnale e adotti un progetto di legge coerente e sistematico per sopprimere il valore locativo, che possa essere sostenuto anche dagli ambienti economici.