

**Rapporto esplicativo  
concernente il controprogetto del Consiglio federale all'ini-  
ziativa popolare «Sicurezza dell'alloggio per i pensionati»  
dell'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari  
(HEV)**

Novembre 2009

---

---

## Compendio

*Il 23 gennaio 2009 l'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (HEV) ha depositato l'iniziativa popolare «Sicurezza dell'alloggio per i pensionati». L'iniziativa intende agevolare alloggi per i pensionati che siano il più possibile a buon mercato. Dal profilo dei contenuti, i punti salienti dell'iniziativa popolare HEV sono i seguenti:*

- *diritto di opzione, al raggiungimento dell'età dell'AVS, in merito al mantenimento dell'imposizione del valore locativo dell'abitazione propria utilizzata durevolmente per uso personale al luogo di domicilio;*
- *in caso di soppressione dell'imposizione del valore locativo, verrebbero pure soppresse le deduzioni per gli interessi passivi, per i premi d'assicurazione e per le spese per la gestione amministrativa da parte di terzi;*
- *la possibilità di dedurre le spese di manutenzione fino a un importo massimo di 4 000 franchi viene mantenuta;*
- *la possibilità di dedurre integralmente dal reddito imponibile le spese per misure destinate al risparmio energetico, alla protezione dell'ambiente e alla conservazione dei monumenti storici viene mantenuta;*
- *l'esercizio del diritto di opzione è possibile in qualsiasi momento dopo il raggiungimento dell'età AVS;*
- *la dichiarazione dell'opzione scelta ha carattere irrevocabile: può avvenire una sola volta ed è vincolante per il futuro.*

*Il Consiglio federale il 17 giugno 2009 si è espresso negativamente riguardo all'iniziativa popolare HEV. Il Governo respinge l'esenzione facoltativa dall'imposizione del valore locativo della proprietà abitativa ad uso personale limitata ai soli pensionati e intende contrapporre all'iniziativa popolare un controprogetto indiretto.*

*Il controprogetto indiretto prevede la soppressione dell'imposizione del valore locativo della proprietà abitativa ad uso personale per tutti i proprietari e, a titolo di controprestazione, l'abolizione di tutte le possibilità di deduzione, tranne due eccezioni (deduzione degli interessi passivi limitata nel tempo e nell'entità in caso di primo acquisto, nonché deduzione delle spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo). In futuro gli interessi passivi potranno essere dedotti soltanto fino a concorrenza dei redditi patrimoniali imponibili.*

*Il disegno di legge dovrà essere strutturato in maniera tale da non provocare minori entrate in ambito di imposta federale diretta. Per i Cantoni con un'alta percentuale di abitazioni secondarie, nei quali la soppressione dell'imposizione del valore locativo potrebbe provocare una diminuzione considerevole delle entrate, è prevista l'introduzione di un'imposta cantonale speciale sulle abitazioni secondarie che servono prevalentemente ad uso personale (imposta sulle abitazioni secondarie).*

---

# 1 Situazione iniziale

## 1.1 Diritto vigente

La legge federale del 14 dicembre 1990<sup>1</sup> sull'imposta federale diretta (LIFD) e la legge federale del 14 dicembre 1990<sup>2</sup> sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID) prevedono che il valore locativo dell'immobile destinato all'uso personale sia considerato come reddito in natura soggetto ad imposizione (valore locativo). L'imposizione del valore locativo è stata effettuata fin dall'introduzione di un'imposta federale diretta. Nel primo commento<sup>3</sup> relativo al decreto concernente la riscossione di un'imposta per la difesa nazionale si sottolinea come faccia parte del reddito imponibile anche il valore locativo di un immobile o di un appartamento ad uso personale, ossia l'importo che il proprietario o l'usufruttuario dovrebbe spendere per la locazione di un oggetto simile. La LIFD ha ripreso questa normativa, nel senso che al suo articolo 21 capoverso 1 lettera b enumera come reddito da sostanza immobiliare imponibile «il valore locativo di immobili o di parti di essi che il contribuente ha a disposizione per uso personale in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto ottenuto a titolo gratuito». Anche nei Cantoni l'utilizzazione in proprio di fondi rientra da sempre nei redditi imponibili.

Questo modo di vedere è prevalso indiscusso per decine di anni. Nel rapporto del 1994<sup>4</sup> della commissione di esperti incaricata di verificare l'applicazione del diritto fiscale a scopi di politica abitativa e fondiaria, a titolo rappresentativo della dottrina dominante in relazione all'imposizione del valore locativo si rileva che il sistema vigente a livello di Confederazione e Cantoni, con la possibilità di deduzione degli interessi passivi e delle spese di manutenzione e l'inammissibilità di deduzione del valore locativo, dalla prospettiva del diritto fiscale è materialmente giusto e garantisce un'imposizione conforme al principio dell'uguaglianza giuridica. A mente del principio di efficienza e per motivi fiscali, il valore locativo dovrebbe corrispondere al valore di mercato. Gli autori del rapporto osservano come un certo abbattimento sia sostenibile come strumento di promozione della proprietà abitativa (fino al 30 per cento secondo il Tribunale federale), ma solo con riferimento alle abitazioni primarie.

Il sistema attuale di imposizione del valore locativo ha ripercussioni favorevoli soprattutto per i contribuenti che abitano in un'abitazione propria con forte finanziamento di terzi, dato che i valori locativi da dichiarare si situano a un livello inferiore rispetto ai valori locativi del mercato. Ai valori locativi ridotti fa riscontro una serie di spese integralmente deducibili: spese di manutenzione sostenute, premi d'assicurazione, spese d'amministrazione da parte di terzi e interessi passivi. Nel caso di questi ultimi sussiste una restrizione, nel senso che la deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati è soggetta a un limite superiore

---

1 RS 642.11

2 RS 642.14

3 Perret, Charles / Grosheintz, Pierre, Kommentar zur eidgenössischen Wehrsteuer, Zurigo 1941, pag. 59.

4 Bericht der Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele, erstattet dem Eidgenössischen Finanzdepartement, Berna 1994, pag. 50.

corrispondente al reddito imponibile della sostanza, più 50 000 franchi. Il diritto fiscale vigente si rivela pertanto fautore della proprietà abitativa, segnatamente nei casi in cui viene documentato un conto immobiliare negativo, ossia quando le spese deducibili legate alla proprietà abitativa superano il valore locativo. La deducibilità delle spese di manutenzione sarà ulteriormente ampliata dalla soppressione della prassi Dumont decisa dal Parlamento: a contare dal 1° gennaio 2010 in ambito di imposta federale diretta e dal 1° gennaio 2012 a livello cantonale, anche per le spese di riattazione intervenute nei primi cinque anni dopo l'acquisto di un immobile in stato di trascuratezza (spese legate all'acquisto) sarà possibile attuare una deduzione.

La legge federale sull'imposta federale diretta prevede inoltre che nella fissazione del valore locativo non si prendano unicamente in considerazione le circostanze locali, ma anche l'utilizzazione effettiva da parte del contribuente. Nel caso di grandi possibilità di utilizzazione, oggettivamente presenti ma soggettivamente non esercitate a causa delle circostanze (p. es. dopo la partenza dei figli dall'abitazione dei genitori), si concede una cosiddetta deduzione per sottoutilizzazione, che riduce il valore locativo. La metà circa dei Cantoni conosce disposizioni analoghe sulla sottoutilizzazione.

Alcuni Cantoni (ad esempio ZH, LU, VD, GE) applicano inoltre una normativa destinata ai casi di rigore, per sgravare i proprietari il cui valore locativo imponibile supera una determinata percentuale dei redditi imponibili complessivi.

## **1.2 Critiche mosse all'imposizione del valore locativo**

Nel corso degli ultimi anni il sistema dell'imposizione del valore locativo è stato sempre più messo in discussione. È quanto attestano numerosi interventi parlamentari, modifiche di legge a livello cantonale e decisioni giudiziarie. Sono pure stati espressi dubbi sul senso e sullo scopo dell'imposizione di un reddito «fittizio». Il disagio di ampie cerchie nei confronti del sistema di imposizione è poi culminato nel lancio dell'iniziativa popolare «Abitazione in proprietà per tutti». Il relativo disegno è stato respinto in modo netto nella votazione popolare del 7 febbraio 1999 dal 58,7 contro il 41,3 per cento dei votanti<sup>5</sup>.

Un cambiamento del sistema di imposizione della proprietà abitativa sarebbe dovuto intervenire nel quadro del pacchetto fiscale 2001 (legge federale del 20 giugno 2003 che modifica atti legislativi nel settore dell'imposizione dei coniugi e delle famiglie, dell'imposizione della proprietà abitativa e delle tasse di bollo). Il pacchetto prevedeva la promozione del mantenimento e della costituzione di proprietà abitativa invece dell'indebitamento. Esso è stato però respinto nella votazione popolare del 16 maggio 2004 dal 65,9 contro il 34,1 per cento dei votanti<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> FF 1999 2511

<sup>6</sup> FF 2004 3529

## **1.3 Interventi in sospeso che chiedono un cambiamento di sistema**

### **1.3.1 Iniziativa popolare «Sicurezza dell'alloggio per i pensionati»**

Il 23 gennaio 2009 l'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (HEV) ha depositato la sua iniziativa popolare «Sicurezza dell'alloggio per i pensionati» (Iniziativa HEV) con il sostegno di 111 861 firme valide<sup>7</sup>. L'iniziativa intende agevolare un alloggio il più possibile a buon mercato all'età del pensionamento. Dal profilo dei contenuti i punti salienti dell'iniziativa popolare HEV sono i seguenti:

- diritto di opzione, al raggiungimento dell'età dell'AVS, in merito all'ulteriore imposizione del valore locativo della proprietà abitativa destinata durevolmente all'uso personale al proprio domicilio;
- soppressione delle deduzioni per interessi passivi, per premi d'assicurazione e per spese d'amministrazione da parte di terzi, in concomitanza con la soppressione dell'imposizione del valore locativo;
- ulteriore deduzione delle spese di manutenzione fino a un importo massimo di 4 000 franchi;
- ulteriore deduzione integrale dal reddito imponibile delle spese per misure destinate al risparmio energetico, alla protezione dell'ambiente e alla conservazione dei monumenti storici;
- possibilità di esercitare il diritto di opzione in qualsiasi momento dopo il raggiungimento dell'età AVS;
- la dichiarazione dell'opzione scelta può avvenire una sola volta ed è vincolante per il futuro.

### **1.3.2 Mozione Kuprecht «Vecchiaia senza debiti. Cambiamento di sistema nell'imposizione della proprietà abitativa» (05.3864)**

Il 16 dicembre 2005 il consigliere agli Stati Alex Kuprecht ha inoltrato una mozione che segue una linea direttrice analoga e che è stata accettata dal Parlamento il 25 settembre 2007. La soppressione dell'imposizione del valore locativo non è tuttavia limitata alle economie domestiche dei pensionati. La categoria dei proprietari di abitazione in età AVS figura unicamente nella motivazione e nel titolo della mozione. Il testo della mozione è il seguente:

*«Il Consiglio federale è incaricato di elaborare un progetto sull'imposta federale diretta e sull'armonizzazione fiscale con lo scopo di abolire a tutti i livelli l'imposizione del valore locativo di una proprietà abitativa adibita a uso personale. Anche in avvenire gli interessi passivi e le spese di manutenzione devono poter essere dedotti in misura limitata».*

### **1.3.3 Iniziativa parlamentare Riklin «Soppressione della deduzione per gli interessi passivi e del valore locativo nell'ambito della proprietà abitativa per uso proprio» (08.527)**

Il 19 dicembre 2008 la consigliera nazionale Kathy Riklin ha inoltrato un'iniziativa parlamentare che postula un cambiamento di sistema con i seguenti parametri:

- soppressione del valore locativo imponibile;
- nessuna deducibilità degli interessi passivi sulla proprietà abitativa ad uso personale;
- eccezioni: deduzione degressiva e limitata a dieci anni degli interessi ipotecari per l'acquirente della prima abitazione e ammissione di un importo forfettario moderato per le spese di manutenzione.

L'iniziativa parlamentare è in fase di esame preliminare.

### **1.3.4 Mozione Sommaruga e mozione Schweiger «Semplificazione del sistema fiscale nell'ambito della proprietà d'abitazioni» (09.3213 / 09.3215)**

Le due mozioni identiche sono state inoltrate il 19 marzo 2009 e sostengono un cambiamento di sistema. I loro parametri sono i seguenti:

- soppressione del valore locativo imponibile;
- soppressione della deducibilità degli interessi ipotecari, delle spese di manutenzione, dei premi d'assicurazione e delle spese d'amministrazione da parte di terzi;
- eccezioni: limitazione della deducibilità ai risanamenti energetici efficaci e all'acquirente della prima abitazione. Chi effettua il primo acquisto di una proprietà abitativa deve poter dedurre i propri interessi ipotecari durante un periodo non esattamente precisato di anni.

Il 13 maggio 2009 il Consiglio federale ha proposto di accogliere entrambe le mozioni. Nel corso della sua sessione estiva il Consiglio degli Stati ha deciso di sottoporre entrambe le mozioni per esame alla CET-S. La commissione il 25 agosto 2009 ha deciso di sospenderne temporaneamente l'esame fino a quando si possa disporre di elementi più concreti di valutazione.

## **1.4 Valutazione dell'iniziativa popolare HEV**

Gli obiettivi perseguiti dall'iniziativa popolare HEV non convincono da più punti di vista (necessità di intervento, ripercussioni, principio dell'uguaglianza giuridica).

### **1.4.1 Necessità di intervento**

Per il gruppo di pensionati che l'iniziativa popolare HEV intende favorire non sussiste una necessità immediata di intervento. Sia la base di dati disponibile relativa al reddito imponibile, sia gli studi sulla ripartizione del benessere e delle successioni in Svizzera non evidenziano una condizione capillare di bisogno per le economie domestiche di pensionati proprietari d'abitazione. Questo punto di vista è suffragato

anche dalla pubblicazione di uno studio ginevrino commissionato di recente dall'Ufficio federale delle assicurazioni sociali<sup>8</sup>. Secondo questo studio, la maggior parte dei pensionati gode attualmente di una buona situazione economica. Solo pochi pensionati vivono in condizioni di povertà (il 6 per cento circa, rispetto all'8,9 per cento delle persone di età compresa tra i 18 e i 59 anni). Sempre secondo questa ricerca, pressoché una coppia di pensionati su cinque dispone di un patrimonio lordo di oltre un milione di franchi.

Secondo il rapporto del marzo 2000 della Commissione valore locativo/cambiamento di sistema (KES), in Svizzera il 42 per cento dei contribuenti dichiarano un valore locativo netto negativo, ossia un importo degli interessi passivi e delle spese di manutenzione deducibili che è superiore al valore locativo. Conformemente ai dati aggiornati relativi all'imposta federale diretta provenienti dal Cantone di Berna (anno fiscale 2005) il 52 per cento dei proprietari che esercitano un'attività lucrativa attestano un valore locativo negativo; questa percentuale raggiunge solo il 20 per cento nel caso delle economie domestiche di pensionati con proprietà abitativa. Per l'80 per cento dei pensionati il valore locativo supera quindi gli interessi passivi e le spese di manutenzione deducibili (valore locativo netto positivo). Ciò significa che nel quadro dell'attuale sistema di imposizione della proprietà abitativa soltanto una parte comparativamente esigua di economie domestiche di pensionati beneficia di uno sgravio fiscale sostanziale. I dati del Cantone di Berna evidenziano inoltre che per quanto riguarda le economie domestiche di pensionati con proprietà abitativa il valore locativo netto positivo rappresenta mediamente il 12 per cento del reddito imponibile.

Certamente esistono casi individuali oggetto di eccessivo rigore, che tuttavia non riguardano solo i pensionati. Inoltre, come esposto più sopra, la maggior parte dei pensionati gode di buone condizioni economiche. Non sussiste pertanto una necessità generalizzata di intervento ai sensi dell'iniziativa popolare HEV. Se un proprietario è colpito da un caso di rigore, il legislatore cantonale ha la possibilità di ridurre il valore locativo; dal canto suo il contribuente può presentare un'istanza di condono purché ne siano adempite le condizioni corrispondenti.

## **1.4.2 Ripercussioni**

L'attuazione dell'iniziativa popolare non incrementerebbe immediatamente la percentuale svizzera di proprietà abitative. Infatti la limitazione dell'esercizio del diritto di opzione alle economie domestiche di pensionati non offre stimoli sufficienti a breve e media scadenza. Si potrebbe allora supporre che la misura proposta abbia effetti a lungo termine, in quanto darebbe maggiore impulso all'acquisto di proprietà abitativa. Questa ipotesi è motivata con il fatto che anche i nuovi acquirenti più giovani approfitterebbero del trattamento fiscale di favore, una volta raggiunta l'età del pensionamento e ridotto l'indebitamento. Si procede in genere all'acquisto di proprietà abitativa quando si dispone di sufficiente capitale proprio e si manifesta la volontà di stabilire il proprio domicilio a lungo termine. La prassi mostra che un eventuale vantaggio fiscale in età avanzata non promuoverebbe

---

<sup>8</sup> Wanner, Philippe / Gabadinho, Alexis, Die wirtschaftliche Situation von Erwerbstätigen und Personen im Ruhestand, in: Beiträge zur sozialen Sicherheit, n. 1/2008.

l'acquisto di proprietà abitativa. Dal punto di vista economico ogni vantaggio fiscale nell'ambito dei prezzi fondiari viene perlopiù capitalizzato. L'introduzione del diritto di opzione favorirebbe gli attuali proprietari anziani, ma non i futuri proprietari anziani che, ad avvenuta introduzione di questa misura, dovrebbero versare un prezzo di acquisto più elevato come nuovi acquirenti. La quota di proprietari non subirebbe quindi un incremento.

Per quanto riguarda l'efficacia a livello distributivo ne risulta anzitutto un privilegio a favore delle economie domestiche di pensionati benestanti che hanno liquidato i loro debiti ipotecari durante la loro vita attiva, oppure possono liquidarli in età di pensionamento grazie a una sufficiente capacità finanziaria. Esercitando il diritto di opzione (soppressione del valore locativo, nessun onere sotto forma di debiti ipotecari) essi possono ottimizzare il loro onere fiscale.

### **1.4.3 Principio dell'uguaglianza giuridica**

Tra la conservazione della proprietà abitativa e il principio dell'uguaglianza giuridica siamo in presenza di un conflitto tra due obiettivi costituzionali. Ogni sostegno a un postulato specifico (nel caso presente: pensionati con proprietà abitativa) comporta per definizione un trattamento giuridico disuguale di tutti i gruppi non raggiunti dalla misura in questione (in questo caso: inquilini pensionati o non pensionati, e proprietari d'abitazione che non sono ancora pensionati). Si pone quindi la questione se l'introduzione di un diritto di opzione generalizzato che permette la soppressione del valore locativo per i pensionati non violi il principio di uguaglianza giuridica nei confronti dei gruppi che non ne fruiscono.

La Confederazione è incaricata di promuovere la conservazione della proprietà abitativa. Questo obiettivo non può però giustificare misure per le quali non esiste alcun motivo grave che possa autorizzare un trattamento giuridico disuguale. Per apparire legittimo, un trattamento giuridico disuguale esigerebbe la presenza di una chiara necessità di intervento a favore di un gruppo da privilegiare. Ciò non corrisponde al caso presente.

La rinuncia all'imposizione del valore locativo è irrevocabile. Se la situazione finanziaria del pensionato che ha rinunciato all'imposizione del valore locativo dovesse mutare, nel senso ad esempio che egli debba accendere un'ipoteca per effettuare lavori urgenti di riattazione, egli non avrebbe più alcuna possibilità di ritornare sulla propria decisione. Ne potrebbe conseguire che in futuro egli sarebbe tassato diversamente dal pensionato che si è trovato nella medesima situazione finanziaria che non ha fatto valere il proprio diritto di opzione.

## **1.5 Decisione**

In considerazione della valutazione negativa dell'iniziativa HEV formulata al numero 2 si pone la questione se essa debba essere respinta con o senza controprogetto.

### **1.5.1 Rigetto senza controprogetto**

Il rigetto senza controprogetto dell'iniziativa popolare appare sensato nell'ipotesi che il sistema attuale di imposizione del valore locativo sia considerato anche in futuro come la migliore opzione immaginabile, in particolare poiché favorisce fiscalmente la proprietà abitativa per uso personale.

L'articolo 108 della Costituzione federale impone alla Confederazione il mandato di promuovere la costruzione di abitazioni e l'accesso alla proprietà, senza tuttavia prescrivere implicitamente o addirittura esplicitamente misure fiscali in merito. Ciononostante l'obiettivo costituzionale viene tra l'altro concretizzato anche fiscalmente, ad esempio nel quadro del risparmio in ambito previdenziale (prelievo anticipato tramite il secondo pilastro e il pilastro 3a), così come nella definizione di un valore locativo moderato.

Il rigetto senza controprogetto dell'iniziativa popolare HEV sarebbe criticato non soltanto dai pensionati con proprietà abitativa integralmente o ampiamente esenti da debiti, ma anche da chi è urtato dal fatto che l'attuale imposizione del valore locativo non inciti i proprietari all'ammortamento dei propri debiti ipotecari. Si potrebbe però anche pensare agli sforzi di semplificazione del diritto fiscale. È incontestato che l'imposizione del valore locativo e la deducibilità delle spese di manutenzione che le è abbinata complichino notevolmente la procedura di tassazione. Si osserva inoltre una mancanza di trasparenza, in quanto la fissazione del valore locativo è effettuata in maniera molto diversa nei Cantoni. Il messaggio del Consiglio federale del 28 febbraio 2001 concernente il pacchetto fiscale 2001 osservava già che l'esecuzione dell'imposizione del valore locativo sarebbe presto costata più del gettito corrispondente<sup>9</sup>. Infine, alcuni proprietari percepiscono psicologicamente il valore locativo come un reddito fittizio, sebbene esso non sia tale dal profilo economico. Il concetto di reddito alla base della LIFD e delle legislazioni tributarie cantonali poggia sulla teoria dell'aumento della sostanza netta. Secondo tale teoria, fa parte del reddito non soltanto ciò che affluisce effettivamente, ma anche l'uso personale. Dal profilo economico il valore locativo costituisce quindi un valore reale, da considerare fiscalmente come effettivo reddito in natura che legittima la deduzione delle corrispondenti spese di conseguimento.

In sintesi si può constatare che un rigetto dell'iniziativa senza controprogetto non sarebbe auspicabile. Il mantenimento della normativa attuale farebbe sussistere il malcontento che ampie cerchie manifestano da anni nei confronti dell'attuale imposizione del valore locativo. Ciò è riconducibile a quattro fattori: l'indebitamento consecutivo al forte finanziamento da parte di terzi, il dispendio amministrativo, l'assenza di trasparenza nella fissazione del valore locativo, il freno alle semplificazioni.

## **1.5.2 Rigetto con controprogetto**

### **1.5.2.1 Forma del controprogetto**

Un controprogetto può essere elaborato in forma diretta (livello costituzionale) o in forma indiretta (livello di legge). Un controprogetto diretto ha ragion d'essere quando alla norma sottostante occorre assolutamente assegnare l'importanza di una

---

<sup>9</sup> FF 2001 2723

disposizione costituzionale. Per quanto riguarda il settore fiscale, la Costituzione federale si limita a pochi principi (art. 111 cpv. 4, art. 127–132 e art. 134 Cost.). Se non esiste una necessità imperativa di intervento in merito, appare opportuno ancorare la prescrizione come mera disposizione di legge. La legislazione federale definisce la forma dell'imposizione del valore locativo nei seguenti atti legislativi: nella legge federale del 14 dicembre 1990 sull'imposta federale diretta (LIFD), nella legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID), nonché nelle corrispondenti ordinanze concernenti le spese deducibili dell'immobile. Appare opportuno decretare la soppressione del valore locativo imponibile in entrambi gli atti legislativi principali (LIFD e LAID). Non si impone invece una delega verso l'alto, a livello costituzionale.

### **1.5.2.2 Controprogetto indiretto**

L'obiettivo del controprogetto indiretto è di sostituire gli attuali inconvenienti dell'imposizione del valore locativo con una soluzione migliore che politicamente possa incontrare il consenso della maggioranza.

Il punto cardine è costituito dalla soppressione del valore locativo come elemento del reddito imponibile. A ciò è strettamente vincolata la questione delle deduzioni ancora possibili in caso di soppressione del valore locativo. Si tratta degli interessi passivi maturati sui debiti privati, delle spese di manutenzione, nonché delle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente. Si pone altresì la problematica dell'acquirente della prima abitazione ad uso personale, rispettivamente la questione dell'opportunità della promozione di questo gruppo di persone per il tramite di provvedimenti fiscali.

La soppressione del valore locativo, il cosiddetto cambiamento di sistema nell'imposizione della proprietà abitativa ad uso personale, può quindi essere strutturata in maniere diverse. È incontestabile e imprescindibile dal profilo della sistemica fiscale che in caso di soppressione del valore locativo le spese di manutenzione in relazione all'immobile destinato all'uso personale non possano più essere dedotte a livello di reddito, perché esse costituiscono spese di conseguimento del reddito vincolate inseparabilmente all'ottenimento di un reddito corrispondente. A partire da questa considerazione il cambiamento di sistema può essere eseguito in maniera coerente e in forma integrale, oppure mediante attenuazioni, rispettivamente eccezioni in gradi diversi.

## **1.6 Cambiamento di sistema**

### **1.6.1 Cambiamento integrale di sistema**

Un cambiamento integrale di sistema presenta i seguenti parametri:

- soppressione del valore locativo imponibile;
- soppressione della deducibilità degli interessi passivi maturati sui debiti privati;
- soppressione della deducibilità delle spese di manutenzione;
- soppressione della deducibilità delle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente;

- nessuna normativa speciale per gruppi determinati, come ad esempio chi acquisisce la prima abitazione.

Questa concezione va intesa come uno sfolgimento, grazie al quale possono essere eliminati sia i fenomeni concomitanti negativi dello status quo, sia i punti deboli dell'iniziativa HEV (mero diritto di opzione, solo proprietari in età AVS).

La soppressione del valore locativo finora imponibile semplifica il sistema fiscale, nel senso che le numerose attività nel contesto della fissazione e dell'adeguamento del valore locativo divengono superflue. Per stabilire l'imposta cantonale sulla sostanza rimane tuttavia ulteriormente necessaria una determinata struttura che sia competente per le stime. Il sistema fiscale è inoltre semplificato dalla soppressione delle deduzioni (spese di manutenzione, spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, premi d'assicurazione, spese d'amministrazione patrimoniale da parte di terzi).

Le ripercussioni finanziarie di un cambiamento integrale di sistema si presentano come segue:

Sulla scorta dei più recenti dati disponibili – relativi al Cantone di Berna per l'anno fiscale 2005 – è stato calcolato che in un'ottica statica un cambiamento integrale di sistema in ambito di imposta federale diretta determinerebbe una maggiore entrata del 7,9 per cento. Per quanto riguarda l'imposta federale diretta questa maggiore entrata sarebbe di circa 700 milioni di franchi nell'anno fiscale 2008. Questi calcoli non prendono in considerazione i cambiamenti di comportamento consecutivi al cambiamento di sistema da parte dei proprietari di immobili che non sottostanno a limitazioni patrimoniali e possono scegliere liberamente in quale misura intendono finanziare la loro proprietà abitativa con capitale proprio o capitale di terzi, e di conseguenza possono eliminare per motivi fiscali la quota di capitali di terzi nel quadro del nuovo sistema. Dopo il cambiamento di sistema, nel contesto dell'ammortamento dell'ipoteca vengono pertanto sciolte posizioni della sostanza mobiliare privata. Come conseguenza di questi adeguamenti comportamentali, le maggiori entrate di imposta federale diretta sono inferiori a quanto esposto nel calcolo statico qui sopra. Tenuto conto di queste reazioni dinamiche di adeguamento dei contribuenti, le stime dell'AFC per l'anno fiscale 2008 valutano pertanto a circa 450 milioni di franchi le maggiori entrate provenienti da un cambiamento integrale di sistema.

Nonostante gli aspetti positivi (semplicità e praticabilità, possibili maggiori entrate nell'ambito dell'imposta federale diretta), prevalgono invero gli inconvenienti di un controprogetto indiretto nel senso di un cambiamento integrale di sistema. Tali inconvenienti sono da un canto dovuti all'assenza di accettazione politica (proprietari di abitazioni con finanziamenti di terzi, soppressione delle possibilità di deduzione come ad esempio le misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente). D'altro canto la soppressione della deducibilità degli interessi ipotecari provocherebbe anche lievi ripercussioni negative a livello della percentuale di proprietà abitative, perché la nuova normativa si profilerebbe come un considerevole ostacolo, soprattutto per potenziali acquirenti della prima abitazione che dispongono di pochi mezzi propri.

## **1.6.2 Cambiamento di sistema con misure di sostegno mirate**

Sebbene per motivi di semplicità il cambiamento integrale di sistema potrebbe rivelarsi come la migliore soluzione per la nuova normativa sull'imposizione della proprietà abitativa, gli effetti collaterali negativi qui illustrati non sono da sottovalutare. Per vincere la presumibile forte opposizione politica a un cambiamento integrale di sistema si impongono le seguenti misure di sostegno:

1. gli acquirenti della prima abitazione ad uso personale devono poter dedurre gli interessi ipotecari in maniera limitata nel tempo e in relazione al loro importo;
2. le spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo devono essere deducibili.

Una soppressione generalizzata della deducibilità degli interessi passivi maturati sui debiti privati si ripercuoterebbe negativamente sugli acquirenti della prima abitazione, spesso giovani e fortemente indebitati. Nel senso di un contributo mirato alla promozione della proprietà abitativa sancito dalla Costituzione occorre venire incontro durante un periodo limitato di tempo a questo gruppo di interlocutori e alle loro aspettative. Un simile margine di sgravio per gli acquirenti della prima abitazione costituiva peraltro già un elemento del messaggio del Consiglio federale concernente il pacchetto fiscale 2001 (al massimo 5 000 franchi, rispettivamente 10 000 franchi per i coniugi, per una durata di dieci anni, con una riduzione lineare annua di un decimo).

Oggigiorno nessuno contesta più seriamente la necessità di intervenire a favore del risanamento energetico di edifici datati. Diverse ricerche evidenziano che le attuali, generose deduzioni fiscali costituiscono strumenti poco effettivi e poco efficienti per promuovere l'efficienza energetica nel settore dell'edilizia. Nel contesto della promozione fiscale attualmente in vigore è possibile individuare un potenziale di miglioramento unicamente tramite un più forte orientamento qualitativo delle prestazioni in ambito di misure energetiche. Il Parlamento ha trasmesso in questo senso una mozione della CET-S (09.3014) che postula un incremento dell'effettività e dell'efficienza delle deduzioni fiscali per investimenti energetici nel settore edilizio nel quadro dell'attuale sistema di deduzioni fiscali. Nella misura in cui la legittimazione alla deduzione è limitata ai provvedimenti che raggiungono effetti qualitativamente elevati, in definitiva si fornisce pure un contributo mirato al miglioramento energetico del patrimonio edilizio, in sintonia con la promozione della proprietà abitativa, ossia la creazione e la conservazione di spazi abitativi, in maniera analoga a quanto previsto dall'articolo 108 capoverso 1 Cost.

Il cambiamento di sistema impone la soppressione della deducibilità delle spese di manutenzione. Esse fanno parte delle cosiddette spese di conseguimento del reddito. Le spese di conseguimento del reddito possono essere dedotte soltanto se fa loro riscontro un reddito imponibile. Abolendo l'imposizione del valore locativo, viene meno la legittimazione della deducibilità delle spese di manutenzione.

Al cambiamento integrale di sistema si intendono imporre unicamente le eccezioni rappresentate dalle già menzionate misure di sostegno a favore degli acquirenti della prima abitazione, nonché misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo. Ciò è giustificato dal

mandato costituzionale che mira alla promozione della costruzione di alloggi e dell'accesso alla proprietà abitativa, come pure dall'obiettivo del risparmio energetico.

In sintesi si può constatare che un controprogetto indiretto nel senso di un cambiamento di sistema con eccezioni limitate va valutato positivamente da più punti di vista. Anche tenuto conto di entrambe le possibilità di deduzione rimanenti, prevalgono semplicità e praticabilità, nel senso che la soppressione del valore locativo e delle spese di manutenzione riduce i costi legati all'esecuzione. Diversamente da quanto prevede l'iniziativa popolare HEV, tutti i proprietari di abitazione sono incentivati ad estinguere i loro debiti. Rispetto al cambiamento integrale di sistema, l'accettazione politica poggia inoltre su una base più ampia. Le eccezioni limitate dovrebbero raccogliere consensi anche da parte di chi sostiene con veemenza un cambiamento integrale di sistema.

## **1.7 Abitazioni secondarie**

### **1.7.1 Situazione iniziale**

Nel quadro della legislazione in vigore gli immobili, i relativi redditi come pure i guadagni provenienti dalla loro alienazione sono tassati esclusivamente nel Cantone nel quale si trova il patrimonio immobiliare (principio del luogo di situazione dell'immobile). Ciò vale anche per l'imposizione del valore locativo delle abitazioni secondarie utilizzate irregolarmente dai loro proprietari (per vacanze e tempo libero).

L'abolizione dell'imposizione del valore locativo concerne sia l'immobile abitato in proprio al domicilio fiscale, sia le abitazioni secondarie ad uso personale (rispettivamente altre abitazioni ad uso personale). Posto che in futuro venga soppressa l'imposizione del valore locativo, tale abolizione avrebbe ripercussioni particolarmente forti nei Cantoni con un grande numero di abitazioni secondarie utilizzate da persone straniere o provenienti da altri Cantoni. Ne è motivo il fatto che solitamente le abitazioni secondarie presentano un conto immobiliare positivo, ossia il loro valore locativo normalmente supera i costi deducibili vincolati all'immobile. Le minori entrate – stimate a circa 100 milioni di franchi – che un cambiamento di sistema causerebbe ai Cantoni a vocazione turistica avrebbero già dovuto essere prese in considerazione nel pacchetto fiscale 2001.

### **1.7.2 Proposta relativa alle abitazioni secondarie**

Per tener conto della situazione finanziaria dei Cantoni a vocazione turistica dopo un cambiamento di sistema, si dovrebbe introdurre nella LAID un'imposta cantonale speciale sulle abitazioni secondarie utilizzate prevalentemente in proprio che presenti i seguenti parametri (imposta sull'abitazione secondaria):

l'imposta sull'abitazione secondaria si applica alle persone fisiche che dispongono nella loro sostanza privata di immobili che

- sono a loro disposizione per uso personale in forza del loro diritto di proprietà o

di un diritto di usufrutto,

- esse non abitano durevolmente ed esclusivamente in proprio (abitazione secondaria), e
- non sono prevalentemente dati in locazione o in affitto.

L'imposta sull'abitazione secondaria è calcolata in base al valore fiscale determinante ai fini dell'imposta sulla sostanza prima della deduzione dei debiti. Se è dovuta l'imposta sull'abitazione secondaria, l'imposta sulla sostanza decade e i proventi da una locazione o un affitto non prevalenti non devono essere tassati come reddito. Le abitazioni secondarie date in locazione o in affitto durante la maggior parte dell'anno civile sono considerate immobili locati o affittati, soggetti all'imposta ordinaria sul reddito e sulla sostanza.

L'imposta sull'abitazione secondaria proposta in questa sede differisce nei seguenti punti dalla soluzione prevista nel pacchetto fiscale:

- essa si applica a tutte le abitazioni secondarie ad uso personale, anche a quelle situate nel Cantone di domicilio;
- la LAID non prevede alcuna aliquota massima. Vige l'autonomia tariffale dei Cantoni;
- per differenziare le abitazioni secondarie date in locazione o in affitto da quelle ad uso personale, si propone una soluzione schematica sotto forma di regola della preponderanza;
- a livello di imposta cantonale sul reddito non si tiene in ogni caso conto dell'abitazione secondaria ad uso personale (ossia non prevalentemente data in locazione o in affitto), questo a prescindere dal fatto che si tratti di una abitazione secondaria ad uso personale nel Cantone o fuori Cantone. Sono ammesse le deduzioni per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo nonché misure di conservazione dei monumenti storici, così come la deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza.

In ambito di imposta federale diretta non viene riscossa alcuna imposta speciale sulle abitazioni secondarie ad uso personale. I proventi della locazione o dell'affitto di abitazioni secondarie rimangono però soggetti all'imposta. Nel caso delle abitazioni secondarie ad uso personale si possono dedurre le spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo, misure di conservazione dei monumenti storici e gli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza. Per quanto riguarda le abitazioni secondarie date in locazione o in affitto possono inoltre essere dedotte le spese dell'immobile (spese di manutenzione, spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, premi d'assicurazione e spese d'amministrazione da parte di terzi) nella proporzione della locazione o dell'affitto rispetto all'utilizzazione in proprio.

## **2 Spiegazioni dei singoli articoli**

### **2.1 Legge federale sull'imposta federale diretta (LIFD)**

#### *Articolo 21*

L'articolo 21 subisce una revisione totale. L'articolo 21 capoverso 1 lettera b LIFD in vigore reca la disposizione centrale ai fini dell'imposizione della proprietà abitativa, nel senso che stabilisce che il valore locativo degli immobili che il contribuente ha a disposizione per uso personale in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto ottenuto a titolo gratuito è imponibile come reddito. Il capoverso 2 disciplina le modalità di fissazione del valore locativo, segnatamente in funzione del valore di mercato e dell'utilizzazione effettiva. La soppressione di questa disposizione fa sì che il valore locativo non sia più imponibile. La mancata presa in considerazione del valore locativo come reddito imponibile non deve essere sancita esplicitamente dalla legge, perché l'uso in proprio di valori patrimoniali è imponibile soltanto in presenza di una normativa legale, come per quanto riguarda il valore locativo nell'ambito della legislazione in vigore. L'abrogazione dell'articolo 21 capoverso 1 lettera b e capoverso 2 LIFD impone una revisione totale dell'articolo. D'ora in poi l'articolo 21 comporterà un capoverso unico suddiviso nelle lettere a–c. Le attuali lettere c e d divengono rispettivamente le lettere b e c.

#### *Articolo 32*

L'articolo 32 LIFD in vigore disciplina i costi che sono fiscalmente deducibili in ambito di sostanza privata mobiliare e immobiliare. Sulla base del nuovo concetto di imposizione della proprietà abitativa (cfr. n. 1.6.2) questa disposizione va d'ora in poi suddivisa nei tre articoli 32, 32a e 32b, nel senso che in ambito di costi deducibili occorre operare una distinzione tra sostanza mobiliare privata, immobili privati in generale e immobili privati dati in locazione o in affitto.

Il nuovo articolo 32 LIFD corrisponde all'attuale capoverso 1 dell'articolo 32. Esso comprende le spese deducibili in ambito di sostanza immobiliare privata (spese d'amministrazione da parte di terzi e imposte alla fonte estere che non possono essere né rimborsate né computate).

#### *Articolo 32a (nuovo) Immobili*

L'articolo 32a LIFD concerne gli immobili della sostanza privata. Esso si applica a prescindere dall'utilizzazione dell'immobile. Si deve comunque trattare di un immobile facente parte della sostanza privata. Sono invece esclusi da questa normativa gli immobili facenti parte della sostanza commerciale.

L'articolo enumera i costi deducibili in ambito di immobili privati. Visto che l'imposizione del valore locativo viene abolita, non sono di conseguenza più deducibili le spese dell'immobile (spese di manutenzione, spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, premi d'assicurazione, spese d'amministrazione da parte di terzi). D'ora in poi sono unicamente deducibili le spese di investimento per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo. Questa normativa si orienta alla mozione della CET-S

«Maggiore effettività ed efficienza nelle deduzioni fiscali a titolo di risanamento energetico degli edifici», trasmessa l'11 giugno 2009 (09.3014), che si intende attuare per il tramite di una revisione dell'ordinanza del DFF concernente i provvedimenti per l'utilizzazione razionale dell'energia e per l'impiego di energie rinnovabili (RS 642.116.1). Nel caso di questa possibilità di deduzione si tratta di istituire incentivi mirati agli investimenti nel settore del risparmio energetico e della protezione dell'ambiente. L'asticella deve essere di conseguenza posta molto in alto. Concretamente, ciò significa che in futuro i costi di sostituzione di apparecchi domestici a grande consumo di corrente elettrica (fornelli, forni, congelatori, ecc.), deducibili nel quadro della legislazione in vigore, perdono la loro legittimazione alla deduzione nel senso di una misura di utilizzazione razionale dell'energia. Questo modo di procedere è sostenibile nella misura in cui la tecnica attuale è ulteriormente evoluta rispetto al suo stato di 10 o 15 anni or sono, anche per quanto riguarda il risparmio di corrente elettrica. Siffatte misure di risparmio energetico sono particolarmente soggette al fenomeno dell'imitazione, perché i contribuenti ricevono dai poteri pubblici sostegni finanziari (deduzioni fiscali) per azioni che avrebbero comunque intrapreso anche senza promozione da parte dello Stato. Affinché una misura di risparmio energetico legittimi anche in futuro la deduzione, la sua qualità in materia di tecnica energetica deve essere vincolata a requisiti energetici che sono ancora da definire con maggiore precisione. Quanto più elevata la quota di valore aggiunto della misura di risparmio, tanto maggiore il valore d'uso e presumibilmente anche l'effetto energetico. A partire da queste premesse, la deducibilità permane garantita in futuro in relazione all'acquisto di nuovi elementi complementari, come l'installazione di un impianto di sfruttamento delle energie rinnovabili o il montaggio di una pompa termica.

Viene inoltre mantenuta la deduzione già attualmente possibile delle spese legate ai lavori di conservazione dei monumenti storici (cpv. 2).

Nel caso di entrambe queste possibilità di deduzione – per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo e per lavori di conservazione dei monumenti storici – si tratta di obiettivi estranei alla fiscalità. Entrambe queste possibilità di deduzione corrispondono comunque a mandati che la Costituzione federale impartisce alla Confederazione e ai Cantoni nei settori della protezione della natura e del paesaggio nonché della promozione della costruzione di alloggi e dell'accesso alla proprietà abitativa (art. 78 e 108 Cost.), che non sono toccati dalla soppressione dell'imposizione del valore locativo e della deducibilità delle corrispondenti spese di conseguimento del reddito. È pertanto giustificato ammettere tali possibilità di deduzione anche in futuro.

#### *Articolo 32b capoversi 1–6*

##### *Capoverso 1*

Diversamente dal caso degli immobili in uso proprio, nel caso degli immobili della sostanza privata dati in locazione o in affitto fundamentalmente non vengono apportati cambiamenti riguardo alle deduzioni. Si possono dedurre non soltanto le spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo (cfr. spiegazioni relative all'art. 4) ma, come finora, anche le spese dell'immobile (spese di manutenzione, spese di

riattazione di immobili di nuova acquisizione [abrogazione della prassi Dumont], premi d'assicurazione, spese d'amministrazione da parte di terzi), nonché gli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza (cfr. spiegazioni relative all'art. 33).

#### *Capoversi 2 e 3*

Così come nel pacchetto fiscale 2001, si precisa che i costi devono essere presi in considerazione in modo proporzionale se l'immobile è dato in locazione a terzi solo in misura o a tempo parziale. Così facendo si garantisce che unicamente i costi aventi il carattere di spese di conseguimento del reddito vengano dedotti. Se il proprietario utilizza in proprio e a tempo parziale gli immobili dati in locazione o in affitto, è ammessa la deduzione dei costi in proporzione al rapporto tra durata di locazione o di affitto e utilizzazione in proprio.

#### *Capoverso 4*

Il capoverso 4 stabilisce che l'utilizzazione di un immobile nel quadro di un'attività lucrativa indipendente è considerata locazione. In caso di utilizzazione mista, ossia quando gli immobili sono utilizzati sia a titolo professionale, sia a titolo privato, si applica il cosiddetto metodo della preponderanza. La legislazione in vigore designa come patrimonio commerciale tutti i valori patrimoniali destinati integralmente o prevalentemente all'attività lucrativa indipendente. Ciò significa che l'immobile appartiene integralmente al patrimonio commerciale o alla sostanza privata, a seconda della quota di utilizzazione prevalente. L'immobile che ha una parte minore destinata all'attività lucrativa indipendente è assegnato alla sostanza privata, con la conseguenza che le deduzioni afferenti alla parte adibita a scopo commerciale non possono essere fatte valere. Per evitare questa mancata deduzione le parti dell'immobile destinate all'attività lucrativa indipendente devono essere considerate locate.

#### *Capoverso 5*

Le spese di investimento per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo e per lavori di conservazione di monumenti storici sono in ogni caso deducibili integralmente anche per quanto riguarda gli immobili locati o affittati in misura o a tempo parziale. È quanto stabilisce il capoverso 5.

#### *Capoverso 6*

La possibilità di effettuare una deduzione forfettaria al posto dei costi effettivi dell'immobile deve essere mantenuta per quanto riguarda gli immobili dati in locazione o in affitto. La deduzione forfettaria va ridotta proporzionalmente in caso di locazione o di affitto in misura o a tempo parziale. A motivo della suddivisione dell'attuale articolo 32, questa norma è lievemente modificata e integrata nel nuovo articolo 32b. Dal profilo del contenuto questa disposizione concorda tuttavia con quella dell'attuale articolo 32 capoverso 4 LIFD.

#### *Articolo 33*

##### *Capoverso 1 lettera a*

Nel quadro del programma di stabilizzazione 2008 è stata accolta nella LIFD la differenziazione tra interessi sui debiti commerciali e interessi sui debiti privati. Secondo la legislazione in vigore gli interessi sui debiti privati possono essere dedotti soltanto in misura limitata, segnatamente fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza sommati a ulteriori 50 000 franchi.

Questo limite è stato stabilito in vista dell'imposizione del valore locativo. Esso avrebbe dovuto essere sufficientemente elevato da poter garantire la deduzione degli interessi passivi afferenti alla proprietà abitativa. Come conseguenza logica della soppressione del valore locativo, nel caso degli immobili in uso proprio decade anche la deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati che superano i redditi della sostanza. Non si giustifica invece una deduzione supplementare, relativa agli interessi passivi maturati sui debiti privati. Ogni eccedenza di interessi al di là del provento lordo della sostanza è considerata spesa per interessi per debiti destinati al finanziamento del consumo o a investimenti senza redditi imponibili. L'articolo 33 capoverso 1 lettera a deve pertanto essere adeguato in maniera corrispondente.

Il secondo periodo dell'articolo 33 capoverso 1 lettera a corrisponde alla legislazione in vigore.

#### *Capoversi 3 e 4*

L'adozione di misure di sostegno a favore dei nuovi proprietari si rivela necessaria ed è perlopiù incontestata. L'esperienza mostra che chi acquista la prima proprietà abitativa spesso deve indebitarsi fortemente. La possibilità di deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati prevista nel quadro della legislazione in vigore esercita pertanto un forte stimolo fiscale nei confronti dei contribuenti che acquistano proprietà abitative. Dato che questo stimolo viene meno in caso di cambiamento di sistema, si impone una norma eccezionale a favore degli acquirenti della prima abitazione, nel senso che nonostante la soppressione del valore locativo sia loro consentita per un periodo limitato di tempo la deduzione integrale o parziale degli interessi passivi. Questa norma speciale, rispettivamente questa disparità di trattamento è giustificata, perché per il suo tramite si può ottemperare al mandato costituzionale della promozione della proprietà abitativa.

Così come nel pacchetto fiscale 2001 (art. 33 cpv. 1<sup>bis</sup>) e in sintonia con le mozioni Sommaruga (09.3213) e Schweiger (09.3215) occorre pertanto prevedere una normativa speciale per gli acquirenti della prima abitazione. I contribuenti che acquistano per la prima volta al loro domicilio un'abitazione destinata durevolmente ed esclusivamente all'uso personale devono poter fruire – oltre alla deduzione per interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza – anche della possibilità di far valere una deduzione per interessi passivi più elevata, limitata nel tempo e nell'importo. L'applicazione di questa normativa speciale è limitata a 10 anni a contare dall'acquisto; essa vale soltanto in caso di acquisto a titolo oneroso dell'immobile e non in caso di acquisto a titolo gratuito (successione o donazione). La deducibilità degli interessi passivi maturati sui debiti privati è incrementata di 10 000 franchi nel caso di coniugi che vivono legalmente e di fatto in comunione domestica e di 5 000 franchi nel caso degli altri contribuenti. Tale importo è ridotto linearmente del 10 per cento all'anno, ossia rispettivamente di 1 000 o di 500 franchi. Questa deduzione si applica per analogia

anche ai contribuenti che godono di un diritto di usufrutto su un immobile. L'aumento della deducibilità degli interessi passivi interviene per la prima volta nell'anno fiscale successivo all'acquisto dell'immobile. Non si prende in considerazione l'anno fiscale nel corso del quale è stato concluso l'acquisto. Così facendo è garantita la parità di trattamento di tutti gli acquirenti a prescindere dalla data d'acquisto.

#### *Capoverso 5*

L'aumento della deducibilità degli interessi passivi maturati sui debiti privati decade se l'immobile viene alienato o il proprietario non l'utilizza più come abitazione propria. La deduzione può essere ulteriormente fatta valere per gli anni restanti se entro un congruo termine il contribuente acquista in Svizzera un immobile sostitutivo adibito allo stesso scopo. Questa disposizione non è invece applicata se chi acquisisce la prima abitazione dovesse acquistare soltanto dopo alcuni anni un nuovo immobile ad uso personale. Questa normativa si orienta alle corrispondenti disposizioni in materia di imposta sugli utili immobiliari (cfr. art. 12 cpv. 3 lett. e LAID).

Questa norma sulla deducibilità degli interessi passivi maturati sui debiti privati ai sensi dell'articolo 33 capoverso 1 lettera a nonché capoverso 3 – valida per tutti i contribuenti a prescindere da un'eventuale proprietà abitativa – esplica i seguenti effetti:

1. il contribuente non dispone di alcun provento imponibile della sostanza: nessuna possibilità di deduzione di interessi passivi maturati sui debiti privati;
2. il contribuente dispone di redditi imponibili della sostanza: egli può dedurre gli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi della sostanza;
3. il contribuente non dispone di alcun provento imponibile della sostanza e acquista per la prima volta una proprietà abitativa ad uso personale: egli può dedurre durante 10 anni gli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dell'aumento della loro deducibilità;
4. il contribuente dispone di redditi imponibili della sostanza e acquista per la prima volta una proprietà abitativa ad uso personale: egli può dedurre gli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi della sostanza. Il limite degli interessi passivi maturati sui debiti privati deducibili aumenta nella misura della pertinente deduzione per l'acquirente della prima abitazione. In nessun caso il contribuente può dedurre più interessi passivi di quelli effettivamente pagati.

A titolo di chiarimento diamo qui di seguito alcuni semplici esempi in cifre relativi al principio della deducibilità degli interessi passivi maturati sui debiti privati, alla deduzione supplementare per gli acquirenti della prima abitazione e alla deducibilità degli interessi passivi maturati sui debiti privati per i contribuenti che dispongono di un'abitazione primaria ad uso personale, ma non hanno acquisito la prima abitazione di recente («vecchi proprietari»):

#### **Principio**

	fr.	fr.	fr.	fr.
reddito imponibile della sostanza	----	1'000	1'000	1'000
interessi passivi effettivi maturati sui debiti privati	800	800	1'000	1'100
interessi passivi deducibili maturati sui debiti privati	----	800	1'000	1'000

<b>Deduzione per l'acquirente della prima abitazione</b>				
	fr.	fr.	fr.	fr.
reddito imponibile della sostanza	20'000	20'000	20'000	----
deduzione massima per l'acquirente della prima abitazione nel 1° anno	10'000	10'000	10'000	10'000
deduzione massima possibile	<u>30'000</u>	<u>30'000</u>	<u>30'000</u>	<u>10'000</u>
interessi passivi effettivi maturati sui debiti privati	25'000	30'000	40'000	8'000
interessi passivi deducibili maturati sui debiti privati	25'000	30'000	30'000	8'000

<b>«Vecchi proprietari»</b>				
	fr.	fr.	fr.	fr.
reddito imponibile della sostanza	----	5'000	5'000	5'000
«vecchio proprietario» con interessi passivi effettivi maturati sui debiti privati	800	3'000	5'000	8'000
interessi passivi deducibili maturati sui debiti privati	----	3'000	5'000	5'000

*Art. 205c (nuovo) Disposizione transitoria*

Come esposto qui sopra, per chi ha acquistato la prima abitazione e l'abita durevolmente ed esclusivamente ad uso personale, occorre aumentare la deducibilità degli interessi passivi maturati sui debiti privati. L'aumento è limitato nel tempo e nell'importo (cfr. art. 33 cpv. 3–5). I contribuenti che hanno acquistato la loro proprietà abitativa prima dell'entrata in vigore della nuova normativa non ne possono godere. Ciò potrebbe sembrare tanto più ingiusto agli interessati quanto più prossimo all'entrata in vigore della nuova normativa è stato effettuato l'acquisto. Il

principio dell'uguaglianza giuridica giustifica quindi la decisione di prevedere una disposizione transitoria che consenta anche alle persone che hanno acquistato per la prima volta una proprietà abitativa prima dell'entrata in vigore della nuova normativa di approfittare della stessa. La disposizione transitoria prevede pertanto che l'articolo 33 capoversi 3-5 si applichi per analogia ai contribuenti che hanno acquistato per la prima volta una proprietà abitativa al massimo 10 anni prima dell'entrata in vigore della presente modifica. Ciò significa ad esempio che i contribuenti che hanno acquistato per la prima volta una proprietà abitativa ad uso personale tre anni prima dell'entrata in vigore della nuova normativa, conformemente all'articolo 33 capoversi 3-5, possono dedurre gli interessi passivi nei 7 anni successivi. Questa normativa si applica però soltanto in caso di proprietà ininterrotta. La disposizione transitoria non si applica se l'acquirente della prima abitazione aliena il proprio immobile e acquista un nuovo immobile alcuni anni dopo – ossia sempre nel termine di 10 anni, ma non più entro il congruo termine ai sensi dell'articolo 33 capoverso 5. Essa si applica invece se nel congruo termine ai sensi dell'articolo 33 capoverso 5 viene acquistato un immobile sostitutivo.

- Posto che in virtù della disposizione transitoria si possa fare valere una maggiore deduzione per interessi passivi per un determinato numero di anni a contare dall'entrata in vigore, l'aumento dell'entità della deduzione per interessi passivi e la sua riduzione lineare non sono calcolati a contare dall'entrata in vigore della disposizione, bensì dal momento dell'acquisto dell'immobile. Ciò significa che nel caso dei contribuenti che conformemente all'articolo 33 capoversi 3-5 possono ancora fare valere per 7 anni una deduzione più elevata, la deducibilità degli interessi passivi aumenta di rispettivi 7 000 o 3 500 franchi un anno dopo l'entrata in vigore (4° anno dopo l'acquisto dell'immobile) e si riduce in seguito linearmente di rispettivi 1 000 o 500 franchi ogni anno.

## **2.2 Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID)**

### *Articolo 2 capoverso 1 lettera e*

L'articolo 2 enumera le imposte dirette prescritte ai Cantoni. Questa disposizione deve pertanto essere completata con la nuova imposta speciale, l'imposta sull'abitazione secondaria.

### *Articolo 7 capoverso 1, primo periodo*

Il concetto di «utilizzazione a scopo personale di fondi» deve essere stralciato dall'enumerazione dei proventi perché tale valore non dovrà più essere tassato.

### *Articolo 9 capoversi 2 lettera a, 3, 3<sup>bis</sup>, 3<sup>ter</sup>, 3<sup>quater</sup> e 3<sup>quinqies</sup>*

Si rinvia alle spiegazioni relative agli articoli 32, 32a, 32b nonché all'articolo 33 capoverso 1 lettera a e capoversi 3-5 LIFD. Diversamente dalla LIFD, la LAID disciplina la deducibilità delle spese di conseguimento del reddito tramite una clausola generale all'articolo 9 capoverso 1. In merito non sussiste alcuna differenza

con la nuova normativa della LIFD.

### *Articolo 12a*

#### *Capoversi 1 e 2*

L'imposta cantonale sull'abitazione secondaria è un'imposta speciale riscossa dal Cantone sul luogo di situazione dell'immobile in base al valore determinante ai fini dell'imposta sulla sostanza prima della deduzione dei debiti.

Numerose abitazioni secondarie sono date in locazione a tempo o in misura parziale. Occorre pertanto disciplinare le modalità di trattamento fiscale di siffatte utilizzazioni miste. La normativa da adottare deve essere semplice e praticabile. Si impone quindi una normativa schematica nel senso del metodo della preponderanza. Esso presenta peraltro il vantaggio di promuovere la locazione delle abitazioni secondarie, circostanza auspicabile per evitare il fenomeno dei «letti vuoti».

Se è data in locazione durante la maggior parte dell'anno civile, l'abitazione secondaria non soggiace all'imposta speciale ai sensi dell'articolo 12a, bensì all'imposta sul reddito e sulla sostanza come gli immobili dati in locazione.

L'abitazione secondaria soggiace all'imposta cantonale sull'abitazione secondaria se **non** è data in locazione o in affitto durante la maggior parte dell'anno, ossia lo è per una durata inferiore a mezzo anno, rispettivamente per meno della metà della durata di utilizzazione possibile (ad esempio nel caso di grandi lavori di riattazione, durante i quali l'immobile non può essere utilizzato).

L'imposta sull'abitazione secondaria si applica quindi alle persone fisiche che dispongono nella loro sostanza privata di immobili che

- sono a loro disposizione per uso personale in forza del loro diritto di proprietà o di un diritto di usufrutto, e
- essi non abitano durevolmente ed esclusivamente in proprio, e
- non sono prevalentemente dati in locazione o in affitto.

Nel caso di tali abitazioni secondarie ad uso personale non si possono fare valere spese di manutenzione perché né l'uso personale né l'eventuale locazione o affitto generano un reddito imponibile. Come nel caso dell'imposta federale diretta, si possono nondimeno fare valere le spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo nonché per lavori di conservazione dei monumenti storici. La deducibilità degli interessi passivi maturati sui debiti privati è retta dalle norme generali dell'articolo 9 capoverso 2 lettera a LAID.

#### *Capoversi 3 e 4*

I capoversi 3 e 4 disciplinano le ripercussioni dell'imposta sull'abitazione secondaria sulle altre imposte. In merito occorre operare una distinzione tra Cantone di situazione dell'immobile e Cantone di domicilio.

In futuro l'abitazione secondaria ad uso personale sarà tassata dal Cantone di situazione dell'immobile tramite l'imposta sull'abitazione secondaria ai sensi del capoverso 2. Questa imposta comprende tutto, in particolare gli eventuali proventi da locazione o affitto. Non si possono dedurre spese di manutenzione. I proventi dalla locazione o dall'affitto dell'abitazione secondaria ad uso personale non hanno ripercussioni sull'imposta sul reddito nemmeno nel Cantone di domicilio del contribuente (cpv. 3).

Anche per quanto riguarda la riscossione di un'imposta sulla sostanza non rimane alcun margine di manovra nel Cantone di situazione dell'abitazione secondaria. Si tratta di una *lex specialis* rispetto all'articolo 13 capoverso 1.

Nel Cantone di domicilio del contribuente l'imposta sulla sostanza non prende in considerazione il valore fiscale dell'abitazione secondaria, e nemmeno i debiti ad essa afferenti. Per il calcolo dei debiti afferenti all'abitazione secondaria i debiti complessivi del contribuente sono ripartiti in rapporto al valore fiscale dell'immobile rispetto alla totalità degli attivi. Spetterà poi al Cantone di domicilio del contribuente decidere se il valore patrimoniale dell'abitazione secondaria sarà preso in considerazione per stabilire l'aliquota.

#### *Articolo 72i*

Le disposizioni in materia di imposizione della proprietà abitativa devono essere poste simultaneamente in vigore nell'ambito dell'imposta federale diretta e nei Cantoni. In particolare si impone imperativamente l'entrata in vigore simultanea in tutti i Cantoni. Non sarebbe accettabile che il Cantone A attui già le nuove disposizioni, mentre il Cantone B applica ancora la regolamentazione attuale. Nell'ipotesi contraria si profila la minaccia di problemi insolubili di riparto nelle relazioni intercantionali.

Si prevede che dopo l'entrata in vigore della legislazione federale le disposizioni del diritto federale siano direttamente applicabili qualora il diritto fiscale cantonale le contraddicesse. In un simile caso i Governi cantonali ottengono la competenza di emanare le prescrizioni provvisorie necessarie.

Il Consiglio federale stabilirà la data di entrata in vigore della presente legge in maniera tale che i Cantoni abbiano tempo sufficiente per i necessari adeguamenti.

#### *Articolo 78d*

Si rinvia alle spiegazioni relative all'articolo 205c LIFD.

### **2.3 Legge federale sulle prestazioni complementari all'assicurazione per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPC)**

Il valore locativo dell'immobile abitato dal proprietario o dall'usufruttuario (valore locativo) è attualmente considerato come pigione netta. A questa pigione netta si aggiunge l'importo forfettario per le spese accessorie ai sensi dell'articolo 9 capoverso 5 lettera e della legge federale del 6 ottobre 2006 sulle prestazioni complementari all'assicurazione per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPC; RS

831.30); la pigione lorda risultante è computata come uscita nel calcolo delle prestazioni complementari (cfr. art. 10 cpv. 1 lett. b LPC). Sul versante opposto, il valore locativo è computato come entrata, in quanto provento da sostanza immobiliare (cfr. art. 11 cpv. 1 lett. b LPC). In seguito alla soppressione dell'imposizione del valore locativo, tale valore non sarà più considerato come entrata in ambito di prestazioni complementari. È quanto disciplina esplicitamente l'*articolo 11 capoverso 3 lettera f*. Ne consegue che il valore locativo non deve più essere preso in considerazione nemmeno a livello di uscite (come spesa per pigione). È quanto dispone la nuova *lettera c* dell'*articolo 10 capoverso 1*.

Le spese di manutenzione degli immobili e gli interessi ipotecari possono essere considerati come uscite, ma soltanto fino a concorrenza del reddito lordo dell'immobile (cfr. art. 10 cpv. 3 lett. b LPC). Nel caso della proprietà abitativa utilizzata in proprio, il valore locativo corrisponde al reddito lordo. Gli uffici cantonali responsabili per le prestazioni complementari non hanno il compito di rilevare il valore locativo, ma si fondano sul calcolo ai fini delle imposte. In seguito alla soppressione dell'imposizione del valore locativo gli uffici cantonali preposti alle prestazioni complementari non disporranno più di tale valore. Occorre pertanto trovare un altro parametro di delimitazione. D'ora in poi ci si baserà sull'importo massimo possibile delle spese di pigione dei coniugi (cfr. art. 10 cpv. 1 lett. b n. 2 LPC).

### **3 Ripercussioni**

#### **3.1 Ripercussioni per la Confederazione**

##### **3.1.1 Ripercussioni finanziarie**

Tenuto conto delle reazioni di adeguamento dei contribuenti<sup>10</sup>, un cambiamento integrale di sistema (soppressione dell'imposizione del valore locativo con simultanea abolizione di ogni deduzione) porta, con riferimento al periodo fiscale 2008, a una maggiore entrata di imposta federale diretta di circa 450 milioni di franchi. Una deduzione degli interessi passivi a favore di chi acquista la prima abitazione, così come previsto dalle condizioni quadro proposte nel presente rapporto, provocherebbe una minore entrata di 200 milioni di franchi, mentre la deduzione per misure di risparmio energetico particolarmente efficaci dal profilo qualitativo determinerebbe una minore entrata di 165 milioni di franchi. Nel quadro del cambiamento di sistema con misure di sostegno descritto qui sopra risulterebbero quindi tutto sommato maggiori entrate di imposta federale diretta per un importo approssimativo di 85 milioni di franchi. Questo importo può subire ulteriori riduzioni consecutive a reazioni di adeguamento non ancora prese in considerazione, come ad esempio maggiori stimoli all'esecuzione di misure di risparmio energetico, ragione per la quale non è affatto inverosimile che ne risulti in definitiva una riforma neutrale dal profilo del gettito.

---

<sup>10</sup> Cfr. in merito le riflessioni menzionate al numero 1.6.1.

### **3.1.2 Ripercussioni sulle risorse umane**

Non risultano ripercussioni sulle risorse umane della Confederazione.

### **3.2 Ripercussioni per i Cantoni e i Comuni**

In assenza di basi statistiche, le ripercussioni finanziarie per i Cantoni non possono essere calcolate.

I Cantoni dovranno adeguare le loro legislazioni cantonali alle nuove prescrizioni della LAID in materia di imposizione della proprietà abitativa, compresa la nuova imposta sull'abitazione secondaria.

### **3.3 Ripercussioni per l'economia**

Un cambiamento di sistema in ambito di imposizione della proprietà abitativa comporta diverse ripercussioni economiche. La prassi di tassazione attuale corrisponde in definitiva a una promozione fiscale della proprietà abitativa. Ne consegue che in caso di cambiamento di sistema una parte dei proprietari sarà confrontata a un aumento dei costi. La soppressione della deduzione degli interessi passivi determina una variazione dei prezzi relativi al finanziamento con capitale proprio e con capitale di terzi.

Le economie domestiche sono toccate in maniera diversa, a seconda del loro reddito e della loro sostanza, da questa variazione dei prezzi relativi. Dai calcoli dell'Amministrazione federale delle contribuzioni<sup>11</sup> emerge che le deduzioni per spese dell'immobile e per interessi passivi beneficiano soprattutto i contribuenti a reddito elevato, e che la soppressione di queste deduzioni graverebbe in misura maggiore soprattutto le classi superiori di reddito. Un'imposizione semplificata degli immobili abitati dai proprietari, realizzata tramite la simultanea soppressione dell'imposizione del valore locativo e delle deduzioni che possono essere effettuate nel contesto di questi immobili, favorirebbe piuttosto i contribuenti delle classi inferiori di reddito e graverebbe maggiormente quelli delle classi medie e superiori di reddito.

I contribuenti delle classi superiori di reddito sono nondimeno anche quelli che meglio possono adeguarsi alle nuove condizioni quadro, modificando la loro struttura di investimento. Per le economie domestiche che dispongono di altri investimenti patrimoniali oltre alla proprietà abitativa aumenta lo stimolo all'ammortamento del debito. I risparmi delle economie domestiche saranno maggiormente convogliati nell'ammortamento delle ipoteche piuttosto che in altre possibilità di investimento.

Nel caso delle economie domestiche con minori risorse patrimoniali, che possono detenere o 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. Un cambiamento integrale di sistema senza misure di sostegno

---

<sup>11</sup> Cfr. Peters, R.: Les déductions de l'imposition fédérale directe des personnes physiques et les possibilités de simplification, AFC, Berna 2009.

significherebbe pertanto una promozione a favore di quei contribuenti per i quali rinunciare all'indebitamento è molto più facile, ossia a favore delle economie domestiche di proprietari che dispongono di un patrimonio elevato. Per questo motivo si propongono in questo ambito misure di sostegno a favore dei nuovi acquirenti che a causa del loro patrimonio ridotto possono offrirsi una proprietà abitativa ad uso personale soltanto indebitandosi fortemente e non dispongono di un margine di manovra per adeguare la loro struttura di investimento. Si tratta in particolare di economie domestiche a reddito medio e con patrimonio modesto. Il maggiore onere che deriva loro dal cambiamento di sistema può essere attenuato almeno in parte tramite le misure di sostegno ai nuovi acquirenti. Così facendo si tiene parimenti conto del mandato costituzionale della promozione della costruzione di alloggi.

Il cambiamento di sistema ha per conseguenza che le economie domestiche che fino ad oggi avevano individuato in un forte indebitamento la struttura ottimale del loro portafoglio debbano verificare la loro struttura di finanziamento e quindi la ripartizione del patrimonio investito, e ridurre tendenzialmente i loro debiti ipotecari. Ciò porta allo scioglimento di altri tipi di investimento (comprese le aspettative in ambito di previdenza professionale) e a una più marcata tendenza a utilizzare il proprio patrimonio più per l'ammortamento delle ipoteche e meno per altre modalità di investimento (p. es. portafogli di valori mobiliari). Il cambiamento di sistema dovrebbe quindi andare di pari passo con importanti ristrutturazioni dei portafogli, soprattutto per quanto riguarda le economie domestiche a reddito e patrimonio elevati. Dall'ampia offerta attuale proposta da istituti finanziari per l'ottimizzazione delle imposte, compresi i crediti ipotecari, si può concludere che una parte non trascurabile delle economie domestiche con proprietà abitativa dispone di un vasto margine di azione. In ambito di secondo e terzo pilastro ci sarà ad esempio un aumento delle richieste di prelievo anticipato nel momento in cui diverrà più proficuo possedere un'abitazione propria esente da debiti.

Questi spostamenti all'interno dei portafogli non avranno ripercussioni degni di nota sul mercato dei capitali e sugli interessi, perché il mercato svizzero dei capitali è fortemente integrato nel mercato mondiale. Le ristrutturazioni di portafoglio delle economie domestiche si ripercuotono però sotto forma di riduzione del bilancio lordo e, a livello disaggregato, in variazioni della struttura di bilancio degli intermediari finanziari (banche, assicurazioni, istituti di previdenza, consulenti finanziari). Questa circostanza riduce la capacità di creazione di credito delle banche, ciò che provoca tendenzialmente un impulso negativo rispetto alla crescita. Le variazioni della struttura di bilancio possono anche costringere a riorientamenti le istituzioni specializzate in maniera unidirezionale. La contrazione dell'intermediazione finanziaria può pertanto determinare anche un calo dell'occupazione in questo settore.

Nella misura in cui la variazione dei prezzi relativi può determinare una variazione della domanda di proprietà abitativa, almeno una parte dell'impulso generato dal cambiamento di sistema si esprimerà in una variazione dei prezzi degli immobili e dei fondi. A causa dell'ambiguità delle variazioni dei prezzi relativi provocate dalla riforma non è tuttavia possibile esprimersi in modo affidabile sull'orientamento e sul volume di queste variazioni di prezzo e di quantitativi.

Secondo l'OCSE la deducibilità degli interessi ipotecari ha provocato il forte

indebitamento privato delle economie domestiche. I portafogli di valori mobiliari coperti da ipoteche si sono inoltre rivelati molto fragili in occasione di recessioni e crisi. Alcuni studi dell'OCSE evidenziano altresì che la deducibilità fiscale degli interessi ipotecari può provocare bolle di speculazione sul mercato immobiliare<sup>12</sup>. Il cambiamento di sistema proposto in questa sede riduce il fortissimo indebitamento ipotecario in Svizzera, circostanza che determina un calo auspicabile della predisposizione alle recessioni e alle crisi (immobiliari).

La concessione di una deduzione limitata per misure di risparmio energetico particolarmente efficaci dal profilo qualitativo offre uno stimolo mirato all'esecuzione di misure di risanamento. La concentrazione della deducibilità su misure di risparmio energetico particolarmente efficaci dal profilo qualitativo può comportare una forte riduzione del fenomeno dell'effetto di imitazione che sussiste nella normativa attuale. Ne risultano utili in termini di efficienza. L'industria edilizia approfitta ulteriormente della domanda di risanamento di costruzioni abitative. Poiché oggigiorno la maggior parte delle economie domestiche effettua la deduzione forfettaria delle spese di manutenzione, non ci si devono aspettare gravi ripercussioni sulla manutenzione degli immobili consecutive alla soppressione della deduzione per spese di manutenzione.

Il cambiamento di sistema consente di realizzare utili sostanziali in termini di efficienza a livello di costi di rilevamento, di riscossione e di esecuzione. L'imposizione del valore locativo e la determinazione delle deduzioni ammesse complicano la procedura di tassazione. La fissazione del valore locativo è regolarmente oggetto di discussioni interminabili tra proprietari e autorità fiscali. Un cambiamento di sistema consente pure di ridurre i notevoli costi politici della regolamentazione attuale (procedure giudiziarie, commissioni di esperti, dibattiti parlamentari, votazioni, costi amministrativi ecc.). La semplificazione dell'imposizione degli immobili limita inoltre la possibilità per i gruppi di interesse di esercitare la loro influenza e di sprecare risorse economiche in questo intento.

## **4 Aspetti giuridici**

### **4.1 Costituzionalità**

#### **4.1.1 In generale**

In ambito di imposte dirette l'articolo 128 della Costituzione istituisce la facoltà della Confederazione di riscuotere un'imposta federale diretta sul reddito delle persone fisiche. L'articolo 129 Cost. sancisce inoltre la competenza della Confederazione di stabilire i principi dell'armonizzazione delle imposte dirette della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni. L'armonizzazione si estende in merito all'assoggettamento all'imposta, all'oggetto e alle basi temporali dell'imposta, al diritto procedurale e al diritto penale fiscale. Sono in particolare escluse dall'armonizzazione le tariffe fiscali, le aliquote di imposta e le franchigie. Per quanto riguarda le disposizioni in materia di imposizione della proprietà abitativa ad uso personale, si tratta di stabilire il reddito e la sostanza imponibili, ossia la base di

---

<sup>12</sup> OCSE: Moving Beyond the Crisis: Using Tax Policy to Support Financial Stability, Parigi 2009.

calcolo. La Confederazione ha pertanto la competenza di introdurre nella LAID le modifiche proposte.

I diritti fondamentali vincolano il legislatore federale nella sua attività di legiferazione. In ambito di imposte dirette esso deve attenersi, oltre al principio dell'uguaglianza giuridica, soprattutto anche a quello dell'imposizione secondo la capacità economica (art. 127 Cost.).

#### **4.1.2 Imposizione della proprietà abitativa**

##### *Abitazioni primarie*

Il sistema attuale fondamentalemente ottempera alle esigenze dei principi della parità di trattamento e dell'imposizione secondo la capacità economica. Fra i vantaggi del sistema vigente possono essere menzionate le ampie possibilità di deduzione sia degli interessi passivi, sia delle spese di manutenzione. Questo sistema è però sempre più eroso dall'esigenza costante di valori locativi più bassi e di deduzioni extra fiscali supplementari nel settore delle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente. Conformemente all'articolo 108 Cost. la Confederazione adotta misure di promozione per l'acquisto in proprietà di appartamenti e di case. Questa promozione è limitata all'acquisto di proprietà abitativa ad uso personale o a scopi di utilità pubblica. Il concetto di «costruzione di abitazioni» sottintende la creazione e la conservazione di spazi abitativi e comprende, oltre alla costruzione di nuovi alloggi, la riattazione di costruzioni già esistenti (messaggio concernente la revisione della Costituzione federale, FF 1997 I 1). La Costituzione menziona esplicitamente all'articolo 108 capoversi 2 e 3 Cost. i mezzi per il raggiungimento di questo obiettivo. A differenza dell'articolo 111 capoverso 4 Cost., che disciplina la previdenza per la vecchiaia, non vengono menzionate misure fiscali. Tali misure non sono quindi pretese dalla Costituzione, ma sono comunque possibili. Nell'elaborazione delle misure occorre attenersi alle prescrizioni dell'articolo 35 Cost. Sebbene le leggi federali siano determinanti per il Tribunale federale e per le altre autorità incaricate dell'applicazione del diritto (art. 190 Cost.), il legislatore è vincolato ai diritti fondamentali. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale una norma viola il principio dell'uguaglianza giuridica quando essa istituisce differenziazioni giuridiche per le quali le circostanze da disciplinare non lasciano apparire alcun motivo ragionevole, oppure quando omette differenziazioni giuridiche che nelle circostanze date si imporrebbero. Alla questione se un motivo ragionevole di differenziazione giuridica sia ravvisabile nelle circostanze da disciplinare si può rispondere in epoche diverse in maniere diverse, a seconda dei periodi e delle opinioni dominanti (DTF 123 I 7). Esiste anche un conflitto tra promozione e parità di trattamento. Nella sua perizia, Böckli (Guthachten Böckli Peter/Meier Alfred, Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung, zuhanden des luzernischen Regierungsrates, Berna 1993, pagina 74) osserva giustamente che una promozione comporta per definizione una disparità di trattamento di tutti i gruppi non oggetto della promozione stessa. Ad ogni gruppo favorito fa riscontro un gruppo posto relativamente in secondo piano, perché altrimenti la promozione non sortirebbe alcun effetto. Le nuove soluzioni devono quindi situarsi in un quadro sostenibile e materialmente condivisibile.

Nel documento presente si propone la soppressione del valore locativo come reddito

imponibile, con rinuncia alla deduzione delle spese di conseguimento del reddito. Secondo la dottrina e la giurisprudenza del Tribunale federale questo modo di procedere è fondamentalmente conforme alla Costituzione federale – come del resto anche il sistema attuale dell'imposizione del valore locativo meno le spese di conseguimento del reddito. La questione dell'osservanza dei principi della generalità e dell'uniformità dell'imposizione, come pure dell'imposizione secondo la capacità economica dipende dalla forma della nuova normativa.

Secondo i principi fiscali generali gli interessi passivi dovrebbero essere deducibili nella misura in cui essi rappresentano spese di conseguimento del reddito. Ciò significa che in futuro gli interessi passivi afferenti alla proprietà abitativa non saranno più deducibili perché non più in relazione con il conseguimento di un reddito imponibile. L'attribuzione degli interessi passivi a determinati proventi è peraltro estremamente difficile. I contribuenti benestanti possono ad esempio scegliere tra il finanziamento della loro proprietà abitativa mediante l'accensione di un'ipoteca su tale immobile o tramite il procacciamento di capitale di terzi in maniera diversa. In considerazione di queste difficoltà, il diritto vigente ammette fondamentalmente, nel senso di una deduzione generale, tutti gli interessi passivi maturati sui debiti privati. La deduzione è nondimeno limitata ai redditi imponibili della sostanza, più ulteriori 50 000 franchi. Il principio di questa regola può essere mantenuto. Tuttavia l'attuale «franchigia» di 50 000 franchi deve essere soppressa perché principalmente destinata a garantire la deducibilità degli interessi ipotecari. In futuro, poiché il valore locativo non dovrà più essere tassato, anche gli interessi passivi non potranno più essere dedotti, a meno che esistano altri redditi imponibili della sostanza. La deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati è invece possibile se esistono altri redditi imponibili della sostanza, anche se dal profilo formale si tratta di interessi ipotecari. Questa regola, sempre di carattere piuttosto liberale, è giustificata nel senso di una soluzione praticabile e di una parità di trattamento di tutti gli interessi passivi maturati sui debiti privati (cfr. in merito le spiegazioni in merito all'art. 33 LIFD).

La deduzione a favore di chi acquista la prima proprietà abitativa costituisce invece fondamentalmente una breccia nel sistema. La giustificazione di questa soluzione va vista nella promozione della proprietà abitativa. La promozione della proprietà abitativa costituisce un obiettivo politico con valenza costituzionale. Esso è destinato in generale alla promozione della proprietà abitativa (art. 108 Cost.) e della previdenza individuale (art. 111 cpv. 4 Cost.). In quanto misura di promozione, la deduzione non deve e non può non ottemperare imperativamente al principio della parità di trattamento. Il suo scopo è di provvedere affinché le singole persone siano meno gravate, in modo che esse possano disporre di maggiori risorse per adottare un comportamento che la collettività considera degno di promozione (acquisto di proprietà abitativa). La limitazione della misura quanto alla durata e all'importo costituisce una soluzione accettabile e sostenibile.

Per giustificare la deduzione per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo si rinvia alle spiegazioni menzionate al numero 4.2. In questo contesto è determinate in particolare l'articolo 89 Cost., che impone alla Confederazione e ai Cantoni un consumo energetico parsimonioso e razionale.

La proposta di deduzione degli interessi passivi per l'acquirente della prima

proprietà abitativa e la possibilità di deduzione per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo sfruttano il margine finanziario di manovra esistente senza violare il quadro stabilito dalla Costituzione federale.

#### *Abitazioni secondarie*

Secondo l'articolo 129 capoverso 2 Cost. l'armonizzazione delle imposte dirette della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni si estende tra l'altro all'assoggettamento e all'oggetto dell'imposta. La Confederazione ha pertanto la competenza di prevedere l'introduzione di un'imposta cantonale speciale sulle abitazioni secondarie ad uso personale. Una siffatta norma deve essere prescritta a tutti i Cantoni, nel senso del mandato costituzionale dell'armonizzazione fiscale. La parità di trattamento nell'ambito di questa imposta speciale è garantita nella misura in cui i proprietari di abitazioni secondarie nel Cantone e fuori Cantone sono equiparati.

### **4.2 Conciliabilità con gli impegni internazionali della Svizzera**

Gli impegni internazionali della Svizzera non sono toccati dalla presente proposta di riforma dell'imposizione della proprietà abitativa.

### **4.3 Assoggettamento al freno alle spese**

Non è necessario alcun assoggettamento al freno alle spese.

#### Allegato:

Sintesi dell'imposizione della proprietà abitativa

**Sintesi dell'imposizione della proprietà abitativa**

Definizioni:

abitazioni primarie: sono immobili o parti di immobili della sostanza privata utilizzati durevolmente ed esclusivamente in proprio (abitazione ad uso personale)

abitazioni secondarie: sono immobili o parti di immobili della sostanza privata non utilizzati durevolmente ed esclusivamente in proprio (soprattutto case o appartamenti di vacanza)

	LIFD	LAIID
<b>Immobili dati in locazione o in affitto (100%)</b>		
Immobili dati in locazione o in affitto	<p><u>Art. 21 lett. a</u> Tutti i proventi da locazioni e affitti sono imponibili</p> <p><u>Art. 32a cpv. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deduzione delle spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo</li> <li>• Delega al DFF della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione</li> </ul>	<p><u>Art. 7 cpv. 1</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p> <p><u>Art. 9 cpv. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</li> <li>• Delega al DFF, in collaborazione con i Cantoni, della definizione dei requisiti posti</li> </ul>

	LIFD	LAID
	<p>dell'ambiente</p> <p><u>Art. 32a cpv. 2</u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata</p> <p><u>Art. 32b cpv. 1</u> Deduzione delle spese dell'immobile (spese di manutenzione, spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, premi d'assicurazione e spese d'amministrazione da parte di terzi)</p> <p><u>Art. 32b cpv. 4</u> In caso di utilizzazione per un'attività lucrativa indipendente le parti sono considerate come date in locazione</p> <p><u>Art. 32b cpv. 6</u> Possibilità di deduzione forfettaria facoltativa al posto delle spese effettive</p>	<p>alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</p> <p><u>Art. 9 cpv. 3<sup>bis</sup></u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata</p> <p><u>Art. 9 cpv. 1</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p>

	LIFD	LAI D
	<u>Art. 33 cpv. 1 lett. a</u> Deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza	<u>Art. 9 cpv. 2 lett. a</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD
<b>Abitazioni primarie</b>		
Principio	<u>Art. 21</u> Soppressione dell'imposizione del valore locativo	<u>Art. 7 cpv. 1, primo periodo</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD
Abitazione primaria ad uso personale	<u>Art. 21</u> Soppressione dell'imposizione del valore locativo  <u>Art. 32a cpv. 1</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deduzione delle spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo</li> <li>• Delega al DFF della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <u>Art. 32a cpv. 2</u>	<u>Art. 7 cpv. 1, primo periodo</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD  <u>Art. 9 cpv. 3</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</li> <li>• Delega al DFF, in collaborazione con i Cantoni, della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul>

	LIFD	LAID
	<p>La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata</p> <p><u>Art. 33 cpv. 1 lett. a</u> Deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza</p> <p><u>Art. 33 cpv. 3 e 4</u> Gli acquirenti della prima abitazione possono dedurre non soltanto gli interessi passivi fino a concorrenza dei redditi patrimoniali, ma beneficiano di un incremento della loro deducibilità per un importo supplementare di 10 000 franchi, che diminuisce linearmente nell'arco di 10 anni</p>	<p><u>Art. 9 cpv. 3<sup>bis</sup></u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata dal profilo del contenuto</p> <p><u>Art. 9 cpv. 2 lett. a</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p> <p><u>Art. 9 cpv. 3<sup>ter</sup> e 3<sup>quater</sup></u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p>
Parti dell'abitazione primaria date in locazione o in affitto	<p><u>Art. 21 lett. a</u> Tutti i proventi da locazioni e affitti sono imponibili</p> <p><u>Art. 32a cpv. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deduzione delle spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul>	<p><u>Art. 7 cpv. 1</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p> <p><u>Art. 9 cpv. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</li> </ul>

	LIFD	LAID
	<p>particolarmente efficaci dal profilo qualitativo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Delega al DFF della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <p><u>Art. 32a cpv. 2</u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata</p> <p><u>Art. 32b cpv. 2</u> Deduzione delle spese proporzionali dell'immobile (spese di manutenzione, spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, premi d'assicurazione e spese d'amministrazione da parte di terzi). Dato che solo una parte delle abitazioni primarie è data in locazione o in affitto, vanno prese in considerazione soltanto le spese corrispondenti</p> <p><u>Art. 32b cpv. 5</u> Le spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Delega al DFF, in collaborazione con i Cantoni, della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <p><u>Art. 9 cpv. 3<sup>bis</sup></u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata</p> <p><u>Art. 9 cpv. 1</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p>

	LIFD	LAI D
	<p>profilo qualitativo sono in ogni caso deducibili in ragione del 100%</p> <p><u>Art. 32b cpv. 6</u> Possibilità di deduzione forfettaria facoltativa al posto delle spese effettive</p> <p><u>Art. 33 cpv. 1 lett. a</u> Deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza</p>	<p><u>Art. 9 cpv. 2 lett. a</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD.</p>
<b>Abitazione secondaria</b>		
Principio	<p><u>Art. 21</u> Suppressione dell'imposizione del valore locativo</p> <p>Come per l'abitazione primaria, ma senza norma speciale per l'acquirente della prima proprietà abitativa</p>	<p><u>Art. 2 cpv. 1 lett. e</u> I Cantoni riscuotono un'imposta sulle abitazioni secondarie ad uso personale</p> <p><u>Art. 7 cpv. 1, primo periodo</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p>
Abitazioni secondarie	<u>Art. 21</u>	<u>Art. 7 cpv. 1, primo periodo</u>

	<u>LIFD</u>	<u>LAID</u>
ad uso personale in ragione del 100%	<p>Soppressione dell'imposizione del valore locativo</p> <p><u>Art. 32a cpv. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deduzione delle spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo</li> <li>• Delega al DFF della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <p><u>Art. 32a cpv. 2</u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata</p> <p><u>Art. 33 cpv. 1 lett. a</u> Deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza</p>	<p>Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p> <p><u>Art. 9 cpv. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</li> <li>• Delega al DFF, in collaborazione con i Cantoni, della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <p><u>Art. 9 cpv. 3<sup>bis</sup></u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata dal profilo del contenuto</p> <p><u>Art. 9 cpv. 2 lett. a</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD.</p> <p><u>Art. 12a cpv. 1 e 2</u></p>

	LIFD	LAIID
		<p>Imposta separata sull'abitazione secondaria riscossa dal Cantone di situazione dell'immobile. I Cantoni stabiliscono l'entità dell'imposta sulla base del valore fiscale determinante ai fini dell'imposta sulla sostanza prima della deduzione dei debiti</p> <p><u>Art. 12a cpv. 3</u>  Gli eventuali proventi da locazioni e affitti sono esclusi dall'imposta cantonale sul reddito. La deducibilità delle spese di manutenzione pertanto decade</p> <p><u>Art. 12a cpv. 4</u>  Sono esclusi dall'imposta sulla sostanza il valore fiscale degli immobili nonché i debiti loro afferenti. Per il calcolo di questi debiti i debiti totali del contribuente sono ripartiti proporzionalmente agli attivi</p>
Abitazioni secondarie non prevalentemente date in locazione	<u>Art. 21 lett. a</u> Tutti i proventi da locazioni e affitti sono imponibili	<u>Art. 7 cpv. 1</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD

	LIFD	LAID
ossia meno della metà della durata possibile di utilizzazione (p. es. 365 giorni meno la durata della riattazione diviso due)	<p><u>Art. 21</u> Suppressione dell'imposizione del valore locativo</p> <p><u>Art. 32a cpv. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deduzione delle spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo</li> <li>• Delega al DFF della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <p><u>Art. 32a cpv. 2</u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata</p> <p><u>Art. 32b cpv. 3</u> Deduzione delle spese dell'immobile (spese di manutenzione, spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, premi d'assicurazione e spese d'amministrazione da parte di terzi) in proporzione alla durata della locazione o dell'affitto rispetto all'utilizzazione in proprio</p>	<p><u>Art. 7 cpv. 1, primo periodo</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p> <p><u>Art. 9 cpv. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</li> <li>• Delega al DFF, in collaborazione con i Cantoni, della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <p><u>Art. 9 cpv. 3<sup>bis</sup></u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata dal profilo del contenuto</p> <p><u>Art. 9 cpv. 1</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p>

	LIFD	LAID
	<p><u>Art. 32b cpv. 4</u> In caso di utilizzazione per un'attività lucrativa indipendente le parti sono considerate date in locazione</p> <p><u>Art. 32b cpv. 5</u> Le spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo sono in ogni caso deducibili in ragione del 100%</p> <p><u>Art. 33 cpv. 1 lett. a</u> Deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza</p>	<p><u>Art. 9 cpv. 2 lett. a</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD.</p> <p><u>Art. 12a cpv. 1 e 2</u> Imposta separata sull'abitazione secondaria riscossa dal Cantone di situazione dell'immobile per gli immobili e le parti di immobili della sostanza privata utilizzati dal proprietario o dall'usufruttuario in modo esclusivo ma non durevole. I Cantoni stabiliscono l'entità dell'imposta sulla base del valore fiscale</p>

	LIFD	LAI D
		<p>determinante ai fini dell'imposta sulla sostanza prima della deduzione dei debiti</p> <p><u>Art. 12a cpv. 3</u>            Gli eventuali proventi da locazioni e affitti sono esclusi dall'imposta cantonale sul reddito. La deducibilità delle spese di manutenzione pertanto decade</p> <p><u>Art. 12a cpv. 4</u>            Sono esclusi dall'imposta sulla sostanza il valore fiscale degli immobili nonché i debiti loro afferenti. Per il calcolo di questi debiti i debiti totali del contribuente sono ripartiti proporzionalmente agli attivi</p>
<p>Abitazioni secondarie date prevalentemente in locazione</p> <p>ossia oltre la metà della durata possibile di</p>	<p><u>Art. 21 lett. a</u>            Tutti i proventi da locazioni e affitti sono imponibili</p> <p><u>Art. 32a cpv. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deduzione delle spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul>	<p><u>Art. 7 cpv. 1</u>            Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p> <p><u>Art. 9 cpv. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</li> </ul>

	LIFD	LAID
<p>utilizzazione (p. es. 365 giorni meno la durata della riattazione diviso due)</p>	<p>particolarmente efficaci dal profilo qualitativo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Delega al DFF della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <p><u>Art. 32a cpv. 2</u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata</p> <p><u>Art. 32b cpv. 3</u> Deduzione delle spese dell'immobile (spese di manutenzione, spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, premi d'assicurazione e spese d'amministrazione da parte di terzi) in proporzione alla durata della locazione o dell'affitto rispetto all'utilizzazione in proprio</p> <p><u>Art. 32b cpv. 4</u> In caso di utilizzazione per un'attività lucrativa indipendente le parti sono considerate date in locazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delega al DFF, in collaborazione con i Cantoni, della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <p><u>Art. 9 cpv. 3<sup>bis</sup></u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata dal profilo del contenuto</p> <p><u>Art. 9 cpv. 1</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p>

	LIFD	LAIID
	<p><u>Art. 32b cpv. 5</u> Le spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo sono in ogni caso deducibili in ragione del 100%</p> <p><u>Art. 32b cpv. 6</u> Possibilità di deduzione forfettaria facoltativa al posto delle spese effettive</p> <p><u>Art. 33 cpv. 1 lett. a</u> Deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza</p>	<p><u>Art. 9 cpv. 2 lett. a</u> Deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza. Secondo la prassi in vigore, se nel Cantone di situazione dell'abitazione secondaria i proventi sono inferiori alle spese deducibili, il Cantone di domicilio deve ammettere la deduzione della differenza</p>
Parti dell'abitazione	<u>Art. 21 lett. a</u>	<u>Art. 7 cpv. 1</u>

	LIFD	LAID
secondaria date in locazione	<p>Tutti i proventi da locazioni e affitti sono imponibili</p> <p><u>Art. 32a cpv. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deduzione delle spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo</li> <li>• Delega al DFF della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <p><u>Art. 32a cpv. 2</u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata</p> <p><u>Art. 32b cpv. 3</u> Deduzione delle spese dell'immobile (spese di manutenzione, spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, premi d'assicurazione e spese d'amministrazione da parte di terzi) in proporzione alla durata della locazione o dell'affitto rispetto all'utilizzazione in proprio</p>	<p>Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p> <p><u>Art. 9 cpv. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</li> <li>• Delega al DFF, in collaborazione con i Cantoni, della definizione dei requisiti posti alle misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente</li> </ul> <p><u>Art. 9 cpv. 3bis</u> La deduzione per lavori di conservazione dei monumenti storici sussiste invariata dal profilo del contenuto</p> <p><u>Art. 9 cpv. 1</u> Soluzione identica a quella prevista dalla LIFD</p>

	LIFD	LAID
	<p><u>Art. 32b cpv. 4</u> In caso di utilizzazione per un'attività lucrativa indipendente le parti sono considerate date in locazione</p> <p><u>Art. 32b cpv. 5</u> Le spese per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci dal profilo qualitativo sono in ogni caso deducibili in ragione del 100%</p> <p><u>Art. 32b cpv. 6</u> Possibilità di deduzione forfettaria facoltativa al posto delle spese effettive</p> <p><u>Art. 33 cpv. 1 lett. a</u> Deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza</p>	<p><u>Art. 9 cpv. 2 lett. a</u> Deduzione degli interessi passivi maturati sui debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili della sostanza. Secondo la prassi in vigore, se nel Cantone di situazione dell'abitazione secondaria i proventi sono inferiori alle spese deducibili, il Cantone di domicilio deve ammettere la deduzione della</p>

	LIFD	LAI
		differenza