

INIZIATIVA PARLAMENTARE

presentata nella forma elaborata da Paolo Pamini e cofirmatari “Freno dell’impatto del valore locativo”

del 4 maggio 2018

L'imponibilità del valore locativo di un immobile è da tempo al centro delle discussioni politiche degli ultimi anni. In particolare, tale sistematica fiscale causa gravi problemi a chi possiede immobili poco ipotecati, segnatamente persone anziane che vivono in una casa di proprietà che hanno completamente pagato. In tali situazioni, malgrado modesti redditi monetari possano essere sufficienti per far quadrare il bilancio familiare, in assenza di un affitto grazie ai sacrifici fatti nel passato per pagare senza debiti tutto il prezzo della casa, il contribuente anziano è potenzialmente chiamato a doversi indebitare solo per far fronte alle imposte sul reddito causate dall'imposizione del valore locativo.

Il sistema fiscale vigente prevede un'imposizione attenuata del valore locativo dell'abitazione primaria, di regola pari al 65% del valore di mercato, per tenere conto del principio costituzionale dell'accesso alla proprietà. Nei suddetti casi di rigore tuttavia, anche tale approccio conservativo non è sufficiente. Alcuni Cantoni dispongono nella propria legge di una disposizione che permette di frenare l'imposta sul reddito dovuta al valore locativo. Questi sono Zurigo, Grigioni, Lucerna, Ginevra, Vaud e prossimamente Sciaffusa.

Secondo l'art. 22 della Legge sulle imposte del Canton Grigioni,¹ in combinato disposto con l'art. 10 della relativa ordinanza di applicazione², in casi di rigore si impone d'ufficio una riduzione dell'importo del valore locativo ai fini dell'imposizione del reddito delle persone fisiche. I casi di rigore sono quelli in cui il valore locativo supera il 30% delle entrate in contanti del proprietario di un'abitazione primaria (non vale per le abitazioni secondarie). Le entrate in contanti sono costituite dai redditi del lavoro, dalle rendite delle assicurazioni sociali e di altro genere, dai contributi di mantenimento e dai proventi della sostanza mobiliare e immobiliare (valore locativo escluso). Per il calcolo si deve considerare il valore locativo lordo, ovvero prima della deduzione delle spese di manutenzione e degli interessi passivi.

Si propone di adottare nella legge tributaria ticinese la formulazione del combinato disposto tra l'art. 22 della Legge sulle imposte del Canton Grigioni e l'art. 10 delle Disposizioni esecutive della legislazione sulle imposte, ossia che *in caso di una sostanza imponibile inferiore a 600'000 franchi il valore locativo proprio imponibile può ammontare al massimo al 30 per cento delle entrate in contanti.*

La proposta è stata formulata il 6 luglio 2016 da Samuele Vorpe del Centro di competenze tributarie della SUPSI nella rubrica “Economando” del Giornale del Popolo. Essa faceva pure

¹ Disponibile online all'URL <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/Gesetzgebung/720-000i-14.pdf>, consultato il 14 dicembre 2016.

² Disponibile online all'URL <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/Gesetzgebung/720-015i-14.pdf>, consultato il 14 dicembre 2016.

parte dell'iniziativa parlamentare elaborata IE475³ del 13 marzo 2017, presentata ai media dai firmatari Paolo Pamini e Sergio Morisoli, deputati di AreaLiberale in seno a La Destra, a soli cinque giorni dal rifiuto popolare del 12 febbraio 2017 della Riforma dell'imposizione delle imprese III. Tale iniziativa elaborata è formalmente decaduta il 12 dicembre 2017 contestualmente all'approvazione del rapporto sul m7417 (riforma cantonale fiscale e sociale), pur suscitando in aula l'interesse di deputati di vari gruppi. Inoltre, l'Associazione dei proprietari fondiari sezione Ticino (APF-HEV Ticino) ha commissionato al Centro di competenze tributarie della SUPSI uno studio di 29 pagine, pubblicato il 3 ottobre 2017 da Sabrina Rigozzi, proprio come approfondimento di tale misura. Alleghiamo al presente emendamento il citato studio. In assenza di statistiche dettagliate, non è qui possibile stimare l'impatto finanziario della misura.

La proposta si inserisce su una tematica di estrema attualità e rilevanza: la tassazione della proprietà fondiaria in Ticino, in particolare dopo l'aumento dei valori di stima e in un contesto di bassi tassi ipotecari nonché di una popolazione sempre più anziana che spesso ha ridotto negli anni la propria esposizione ipotecaria. Tale tipologia di contribuenti, spesso coppie pensionate con bassi redditi (AVS e terzo pilastro) a fronte di un secondo pilastro utilizzato per ripagare i debiti ipotecari sulla propria casa, è particolarmente penalizzata dalle attuali regole con cui è imposta la sostanza immobiliare ed i suoi proventi fittizi.

Paolo Pamini (AreaLiberale – LaDestra), primo firmatario

Sergio Morisoli (AreaLiberale – LaDestra), Lara Filippini (UDC – LaDestra), Tiziano Galeazzi (UDC – LaDestra), Gabriele Pinoja (UDC – LaDestra), Boris Bignasca (LEGA), Gianmaria Frapolli (LEGA), Lelia Guscio (LEGA), Giancarlo Seitz (LEGA), Maurizio Agustoni (PPD), Fabio Battaglioni (PPD), Luigi Canepa (PPD), Fiorenzo Dadò (PPD), Simone Ghisla (PPD), Franco Celio (PLRT), Andrea Giudici (PLRT), Giovanni Pagani (PLRT), Matteo Quadranti (PLRT), Omar Terraneo (PLRT), Claudia Crivelli Barella (VERDI), Michela Delcò Petralli (VERDI), Tamara Merlo (VERDI)

3 https://www4.ti.ch/poteri/gc/messaggi-e-atti/ricerca/risultati/dettaglio/?user_gcparlamento_pi8%5Battid%5D=93133&start=3

Disegno di

LEGGE

tributaria del 21 giugno 1994; modifica

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- vista l'iniziativa parlamentare elaborata del 4 maggio 2018 di Paolo Pamini e cofirmatari;

d e c r e t a:

I.

La legge tributaria del 21 giugno 1994 è così modificata:

Art. 20

¹È imponibile il reddito da sostanza immobiliare, segnatamente:

- a) i proventi dalla locazione, dall'affitto, dall'usufrutto o da altro godimento;
- b) il valore locativo di immobili o di parti di essi, che il contribuente ha a disposizione per uso proprio in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto ottenuto a titolo gratuito;
- c) i proventi da contratti di superficie;
- d) i proventi dall'estrazione di ghiaia, sabbia o altri elementi costitutivi del suolo.

²Il valore locativo, tenuto conto della promozione dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale, è stabilito al 60 - 70 per cento del valore di mercato delle pigioni. Per il suo calcolo è possibile considerare in modo adeguato il valore della stima ufficiale.

³La riduzione di cui al capoverso 2 non è ammessa per gli immobili utilizzati prevalentemente a scopo di vacanza

⁴In caso di una sostanza imponibile inferiore a 600'000 franchi il valore locativo imponibile può ammontare al massimo al 30 per cento delle entrate in contanti.

II.

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente modifica di legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra in vigore il 1° gennaio 2019.