

1. ABOLIZIONE DEL VALORE LOCATIVO E INTRODUZIONE DI UN'IMPOSTA IMMOBILIARE CANTONALE SULLE RESIDENZE SECONDARIE: VOTAZIONE DEL 28.9.2025

1.1 Note introduttive

- In data 28.9.2025 il popolo svizzero ha **approvato** la **riforma dell'imposizione della proprietà abitativa**
- La proposta è stata accettata con la **doppia maggioranza** sia popolare (57.7%) che dei Cantoni (16.5)
- La riforma prevede **l'abolizione del valore locativo** e la facoltà di introdurre una **nuova imposta immobiliare** sulle abitazioni secondarie a livello cantonale
- Inoltre, vengono **soppresses diverse deduzioni fiscali** per immobili **ad uso proprio**, in particolare gli interessi passivi e i costi di manutenzione e riparazione

1.2 Abolizione valore locativo

- Attualmente, il valore locativo è considerato come un **reddito fittizio** corrispondente a un canone di locazione ipotetico da aggiungere al reddito imponibile dei proprietari di immobili ad uso proprio
- L'approvazione di questa riforma significa la **completa soppressione** del valore locativo
- Di conseguenza, in futuro i proprietari di abitazioni sia primarie che secondarie saranno esonerati dall'assoggettamento a imposta di questo canone locativo fittizio
- Secondo le stime del DFF, si prevedono minori entrate fiscali per la Confederazione di circa **CHF 400 mio**

1.2 Abolizione valore locativo

(continuazione)

- L'abolizione del valore locativo vale per:
 - gli immobili situati **sia in Svizzera che all'estero**
 - gli immobili appartenenti a **proprietari residenti sia in Svizzera che all'estero**
- Da chiarire:
 - possibile cambiamento dell'imposizione per i residenti all'estero tramite inclusione della tassazione limitata nella **nuova imposta speciale per abitazioni secondarie**?

1.3 Abolizione delle deduzioni fiscali

	Diritto vigente		Riforma	
	Confedera- zione	Cantoni e Comuni	Confedera- zione	Cantoni e Comuni
Imposizione del valore locativo	✓		✗	
Deduzione delle spese di manutenzione degli immobili	✓		✗	
Deduzione degli interessi su debiti in generale	✓		soltanto in caso di immobili locati o affittati	
Deduzione degli interessi su debiti in caso di prima acquisizione	nel quadro della deduzione degli interessi su debiti in generale		✓	
Deduzione per lavori di cura di monumenti storici	✓	✓*	✓	✓*
Deduzione per provvedimenti di risparmio energetico e protezione dell'ambiente	✓	✓*	✗	✓**
Deduzione delle spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione	✓	✓*	✗	✓*
Possibilità di trasferimento delle deduzioni***	✓	✓*	✗	✓*
Imposta immobiliare speciale sulle abitazioni secondarie	✗	✗	✗	✓*

* a seconda del diritto cantonale
** a seconda del diritto cantonale e al massimo fino al 2050
*** soltanto in caso di deduzioni per risparmio energetico, protezione ambientale e demolizione (limitata ai due successivi periodi fiscali)

Fonte: Opuscolo con spiegazioni del CF sulla votazione popolare del 28.09.2025

1.3.1 Interessi su debiti privati: situazione attuale

- Attualmente, nella dichiarazione d'imposta è possibile **dedurre interessi** su debiti privati fino a concorrenza dei redditi da sostanza imponibili e di ulteriori CHF 50'000 (art. 32 cpv. 1 lett. a LT-TI; art. 33 cpv. 1 lett. a LIFD)
- Ad oggi, la destinazione dell'immobile (ad uso proprio, di vacanza o locato) non ha un impatto sulla deduzione degli interessi su debiti privati
- Gli interessi passivi possono essere dedotti da tutti i contribuenti e non solo dai proprietari immobiliari, anche se per questi ultimi tale possibilità è particolarmente rilevante per via dell'elevato numero di immobili finanziati tramite **ipoteca**

1.3.2 Interessi su debiti privati: dopo l'entrata in vigore della riforma

1.3.2.1 Abitazioni ad uso proprio

- Con la riforma, la deduzione degli interessi su debiti privati viene quasi interamente soppressa per contribuenti con proprietà immobiliari ad uso proprio
- **Eccezione:**
 - ⚠ in caso di prima acquisizione immobiliare in Svizzera destinata durevolmente all'uso proprio, **dal primo anno fiscale successivo all'acquisto** viene riconosciuta una deduzione massima di CHF 10'000 ai coniugi per gli interessi su debiti privati imputabili a tale immobile (fino a CHF 5'000 per gli altri contribuenti)
 - ciononostante, è prevista una **riduzione annuale** sulla deduzione massima del **10% nei dieci anni successivi** all'acquisto, dopo i quali non sarà più possibile dedurre interessi su debiti privati

1.3.2.2 Abitazioni locate e in affitto a terzi

- La deduzione degli interessi su debiti privati resta parzialmente possibile per gli **immobili a reddito**
- Infatti, per i contribuenti con **immobili locati o in affitto a terzi situati in Svizzera**, gli interessi su debiti privati saranno limitatamente deducibili come segue:
 - determinante è il rapporto tra il valore degli **immobili locati in Svizzera** e il **totale della sostanza** lorda complessiva
 - gli interessi su debiti privati saranno deducibili solo in **proporzione** a tale percentuale
 - per un contribuente proprietario di più immobili, ai fini del calcolo della quota deducibile **non è rilevante quale degli immobili** sia gravato da debiti

1.3.2.3 Deducibilità altri interessi su debiti

- Gli interessi sui mutui che una **società** concede a un suo **azionista** (o ad altre persone che le sono prossime) a condizioni che **si scostano** da quelle usuali nelle relazioni d'affari con terzi, **non** saranno **deducibili**
- Inoltre, saranno limitate le deduzioni di **tutti** gli interessi su debiti privati, con la conseguenza che **non** ne risultano colpiti unicamente i **proprietari di immobili con ipoteca**, ma anche **tutte le persone con altri tipi di debiti privati** come i **prestiti privati**, i **crediti al consumo** e i **lombard-loan**
- Sarà sempre possibile la deduzione degli interessi passivi d'impresa o sostenuti da una **persona giuridica**, che potranno ancora essere dedotti come onere fiscale, a condizione che siano giustificati da **motivi aziendali**

1.3.2.4 Esempio deducibilità interessi senza immobile locato a terzi

	<u>Totale</u>	<u>Ticino</u>	<u>Grigioni</u>
Sostanza mobiliare	CHF 1'000'000	CHF 1'000'000	
Immobili ad uso proprio	CHF 400'000		CHF 400'000
Totale attivi	CHF 1'400'000		

Debito (tasso d'interesse 2%)	CHF 200'000
Interessi su debiti	CHF 4'000
Interessi deducibili	CHF 0

1.3.2.5 Esempio deducibilità interessi con immobile locato a terzi

	<u>Totale</u>	<u>Ticino</u>	<u>Grigioni</u>	<u>%</u>	<u>Italia</u>
Sostanza mobiliare	CHF 1'000'000	CHF 1'000'000			
Immobili ad uso proprio	CHF 1'200'000	CHF 800'000	CHF 400'000		
Immobili dato in locazione	CHF 800'000		CHF 600'000	20%	CHF 200'000
Totale attivi	CHF 3'000'000				

Debito (tasso d'interesse 2%)	CHF 500'000
Interessi su debiti	CHF 10'000
Interessi deducibili	CHF 2'000

= 20% = 600'000 / 3'000'000

1.3.3 Deduzione delle spese immobiliari

1.3.3.1 Spese di manutenzione e riparazione

- Le spese per manutenzione e riparazione di proprietà immobiliari **ad uso proprio** non saranno più deducibili né a livello federale né a livello cantonale / comunale
- Per gli immobili **locati**, le spese immobiliari possono invece continuare ad essere dedotte dal reddito imponibile come in passato
- Per gli immobili ad uso misto si andrà probabilmente verso una deduzione proporzionale dei costi in base ai giorni di locazione (da confermare)
- Le spese di miglioria resteranno invece deducibili **ai fini della TUI** in caso di futura vendita immobiliare, consigliamo quindi di continuare a conservare i rispettivi giustificativi

1.3.3.2 Spese per misure energetiche e di protezione ambientale

- A livello federale, le spese per misure energetiche e di protezione ambientale legate agli immobili ad uso proprio **non saranno più deducibili**
- A livello cantonale e comunale spetta ai Cantoni decidere quali spese e in che misura resteranno deducibili
- Per le spese di **risparmio energetico**, di protezione dell'ambiente e il loro riporto ai due periodi successivi, **i Cantoni possono prevedere una deduzione, ma non oltre il 2050**

1.3.3.2 Altre spese immobiliari

- Le altre spese legate agli immobili ad uso proprio, come le spese di demolizione e i premi assicurativi, **non sono più deducibili** a livello federale
 - **eccezione:** restano invece deducibili le spese di amministrazione da parte di terzi e i costi per interventi di **tutela dei beni culturali** effettuati in accordo con le autorità oppure ordinati dalle stesse autorità
- A livello cantonale e comunale spetta ai singoli **Cantoni** decidere quali delle sopra menzionate spese resteranno deducibili e in che misura

1.4 Imposizione secondo il dispendio (globalisti)

- Con l'abolizione del valore locativo, per i contribuenti proprietari di immobili imposti secondo il dispendio, invece dell'attuale settuplo (7x) del valore locativo come indice per il calcolo del reddito imponibile dovrebbe valere il settuplo del *"canone locativo determinato tenendo conto delle condizioni usuali locali"*
- Resta da chiarire come verrà determinato tale canone locativo, dato che il valore locativo è generalmente inferiore agli affitti di mercato
- Generalmente, il fisco ticinese determina il valore locativo anche su base dei **dati statistici** per immobili simili nella stessa zona
- Da prevedere un **aumento** generale dell'imponibile dei globalisti proprietari di immobili?

1.5 Nuova imposta immobiliare speciale

- Verrà data la possibilità ai Cantoni di introdurre un'imposta immobiliare speciale **esclusivamente sulle abitazioni secondarie ad uso proprio** (art. 127 cpv. 2^{bis} CF)
- L'obiettivo è compensare le perdite di gettito derivanti dall'abolizione del valore locativo, soprattutto nelle regioni turistiche (come il Ticino)
- La conseguenza sarebbe una **maggiore imposizione** delle abitazioni **secondarie** ad uso proprio rispetto alle primarie
- alcuni commentatori si chiedono se questo possa rappresentare una **potenziale violazione costituzionale**

1.5 Nuova imposta immobiliare speciale

(continuazione)

- Spetta ai **Cantoni** decidere se **introdurre** effettivamente questa **imposta speciale**, definirne la modalità e stabilire se esercitare direttamente tale competenza o delegarla ai **Comuni**
- Possibilità di **collegare** questa nuova imposta speciale a quelle **immobiliari** esistenti (dove già in vigore)
- Da chiarire:
 - quali immobili saranno considerati ad uso proprio o ad uso misto (rischio di potenziali abusi, residenza fittizia, ecc.)
 - come verrà determinata la base imponibile (valore di stima, valore di reddito, altro?)
 - se può essere opportuno utilizzare una **PG** per taluni **investimenti immobiliari** (da approfondire per ogni caso specifico)

1.6 Entrata in vigore

- Non è ancora stato stabilito quando le modifiche legislative (abolizione del valore locativo e delle rispettive deduzioni fiscali) entreranno in vigore, ma molto probabilmente **non prima del 2028**
- L'introduzione di un'imposta immobiliare speciale cantonale sulle abitazioni secondarie ad uso proprio è a **discrezione dei Cantoni**. Bisognerà capire se, quali e in che misura i Cantoni introdurranno questa nuova imposta immobiliare (si prevede un aumento della **concorrenza intercantonale**)
- Non è tuttora chiaro se l'imposta immobiliare speciale potrà essere introdotta unicamente **nello stesso anno fiscale** dell'abolizione del valore locativo (dal 2028) o addirittura **prima**

1.7 Considerazioni conclusive

- Consigliamo di valutare attentamente e **con largo anticipo** interventi di **riparazione, manutenzione e risparmio energetico** agli immobili nel 2026 e 2027 (ci si attende un grande incremento dei lavori nel settore edilizio in questo periodo)
- Attualmente non sono conosciute le **disposizioni transitorie** nel caso di investimenti destinati al risparmio energetico, iniziate nell'attuale regime fiscale, con possibilità di **riporto sui 2 successivi periodi** d'imposta
- Valutare se è necessario rivedere il **finanziamento ipotecario** dei propri immobili e il relativo **ammortamento**
- Nell'anno di entrata in vigore dell'abolizione del valore locativo, bisognerà chiarire come verranno calcolati gli **acconti d'imposta** e se sarà necessario una riduzione degli stessi
- Seguiremo con interesse gli sviluppi e non mancheremo di fornirvi aggiornamenti