



Abolizione del valore locativo

Coira, 15.09.2025, IVSB

Chi riguarda il cambio di sistema? Chi sarà avvantaggiato e chi svantaggiato?

Il 28 settembre 2025 votiamo di nuovo sull'abolizione del valore locativo. Questa volta però solo indirettamente, perché con la proposta di votazione ci esprimiamo sull'introduzione di un'imposta immobiliare sulle abitazioni secondarie. Nella proposta le due cose sono collegate, ossia un sì all'imposta immobiliare implica l'abolizione del valore locativo.

Ma da dove proviene il valore locativo?

Il valore locativo fu creato nel 1934 con una legge d'emergenza al fine di generare una fonte di reddito aggiuntiva (temporanea) per risanare il bilancio federale in difficoltà durante la crisi economica. Tuttavia, l'imposta non fu affatto temporanea, anzi nel 1958 passò definitivamente nel diritto ordinario. Da allora ha resistito a tutti i tentativi di abolizione.

Il valore locativo è un reddito fittizio che i proprietari di immobili a uso proprio devono dichiarare nell'ambito del loro reddito imponibile. Tale valore corrisponde al ricavo che si otterrebbe da una locazione. In cambio, i proprietari di immobili possono dedurre fiscalmente i costi per la manutenzione, le spese per misure di risparmio energetico e gli interessi ipotecari.

Quali sono le conseguenze dell'abolizione del valore locativo per i proprietari di abitazioni?

Tale abolizione riguarda esclusivamente gli

immobili che rientrano nel patrimonio privato. I proprietari di abitazioni a uso proprio non devono più dichiarare il valore locativo nel reddito imponibile. D'altra parte, non potranno più dedurre per gli interessi ipotecari né i costi di manutenzione. Le spese per misure di risparmio energetico non sono più deducibili a livello federale. I Cantoni possono decidere autonomamente se concedere o meno deduzioni fiscali per investimenti destinati alla protezione ambientale e a misure di risparmio energetico.

Eccezione:

chi acquista per la prima volta un'abitazione di proprietà in Svizzera deve avere ancora la possibilità di dedurre gli interessi ipotecari per i primi dieci anni.

Quali sono le conseguenze finanziarie di tale abolizione?

Secondo una stima della Confederazione, con gli attuali tassi d'interesse, l'abolizione del valore locativo significherebbe una perdita di circa 2 miliardi di franchi per la Confederazione, i Cantoni e i Comuni. Per com-

pensare questi introiti, i Cantoni avranno la possibilità di introdurre una nuova imposta sugli immobili secondari prevalentemente a uso proprio. Per poter creare questa nuova imposta immobiliare, occorre una modifica costituzionale, che per l'appunto sarà l'oggetto della votazione di fine settembre.

Cosa dicono sostenitrici e sostenitori?

(Per l'abolizione del valore locativo, votate Sì)

Con l'abolizione del valore locativo si intende eliminare un vecchio retaggio del passato e quindi abolire un'imposta su un reddito ipotetico o fittizio. La possibilità di dedurre gli interessi sul debito ipotecario favorisce l'indebitamento, il che non può essere nelle intenzioni del legislatore. Chi ha risparmiato tutta la vita per acquistare un'abitazione di proprietà viene penalizzato da un'imposta supplementare. Soprattutto nel caso dei beneficiari di rendita che hanno rimborsato la maggior parte dei debiti, questa imposta genera spesso casi di rigore e non corrisponde più a una tassazione in base

alla capacità economica, come prevede la Costituzione federale. L'abolizione dovrebbe avvantaggiare quindi i beneficiari di rendita e le giovani famiglie (che acquistano casa per la prima volta).

Cosa dicono oppositrici e oppositori?

(Per mantenere il valore locativo, votate No)

Il valore locativo è ormai consolidato e rappresenta un sistema equilibrato senza necessità d'intervento. Al contrario è la maniera migliore per equiparare la tassazione dei locatari e quella dei proprietari in base alla rispettiva capacità economica e per trattare allo stesso modo i diversi investimenti di capitale (titoli, immobili ecc.). Inoltre, il settore pubblico non può permettersi un ammanco nelle entrate di 2 miliardi di franchi, che dovrà necessariamente essere rifinanziato con altri canali o risparmi. Oggi un terzo della popolazione svizzera possiede un'abitazione di proprietà, ma l'ammanco sarà a carico di tutti. Uno sgravio per i pensionati non deve essere elargito a pioggia, ma con una regolamentazione mirata per i casi di rigore.

Cosa significa tale abolizione per il Cantone dei Grigioni?

Le attuali stime e ipotesi si riferiscono all'attuale situazione dei tassi d'interesse e cambierebbero a favore del settore pubblico appena il livello medio dei tassi salisse al 3% circa. Guardando alla variazione dei tassi in passato (3% nel 2010 e 2% nel 2015), non si prevedono aumenti a breve termine. Per garantire il proprio budget cantonale a lungo termine e stabilmente, il Cantone dei Grigioni deve fare i conti basandosi sulle cifre attuali.

Secondo i dati ufficiali del Cantone dei Grigioni, l'abolizione del valore locativo comporterebbe minori entrate per CHF 90 milioni l'anno (CHF 50 milioni per il Cantone stesso e CHF 40 milioni per i Comuni). Queste lacune dovranno essere compensate con misure di risparmio o introiti supplementari. Le misure di risparmio potrebbero portare alla soppressione di servizi pubblici, a discapito di tutti.

Con l'abolizione del valore locativo, i Cantoni avrebbero la possibilità di introdurre una nuova imposta immobiliare, ma questa dovrebbe essere prima integrata nella legislazione cantonale. In questo caso servirebbe un referendum e quindi una votazione popolare. Inoltre, occorrerebbero un centinaio di revisioni nelle leggi comunali.

Quali saranno le conseguenze su immobili e relativi prezzi?

Anche in questo caso le opinioni divergono. Gli oppositori del valore locativo vedono nell'abolizione un'opportunità per le giovani famiglie di poter acquistare in futuro un'abitazione di proprietà. I sostenitori del sistema attuale, invece, sostengono che i prezzi sono determinati dalla domanda e dall'offerta. Propendono pertanto per un aumento dei prezzi per gli immobili ben ristrutturati.

L'abolizione del valore locativo significherebbe anche l'abolizione della deduzione fiscale per gli investimenti destinati alla conservazione del valore. Ingenti investimenti non sarebbero più redditizi sul piano fiscale, il che potrebbe portare a fare solo il minimo indispensabile, creando così uno svantaggio per i proprietari di abitazioni che avrebbero il diritto di vivere in una casa confortevole e in buono stato.

Chi riguarderebbe il cambio di sistema?

Sarebbe errato ritenere che un Sì al cambio di sistema riguarderebbe solo un terzo della popolazione svizzera, ossia i proprietari di abitazioni. Certo, le perdite deriverebbero dalle mancate entrate fiscali sulle abitazioni a uso proprio, ma tali lacune dovranno essere poi colmate in altro modo, a scapito di tutti. Inoltre, il cambio di sistema si ripercuoterebbe direttamente sulla deducibilità di tutti gli interessi debitori, ossia chi non ha immobili locati non può neanche più dedurre eventuali interessi passivi. Questo vale non solo per gli interessi ipotecari, ma anche per i crediti lombardi, i piccoli crediti e i prestiti all'azionista.

Chi sarà avvantaggiato e chi svantaggiato?

Saranno avvantaggiati i beneficiari di rendita facoltosi e i proprietari di abitazioni con redditi imponibili elevati e anticipi ridotti. Anche l'aumento dei prezzi degli immobili nuovi e ben ristrutturati potrebbe andare a vantaggio di questi proprietari.

Le mancate entrate fiscali dei proprietari di immobili causeranno lacune negli introiti, che dovranno essere compensate da entrate da parte dell'intera popolazione. Risultano svantaggiati quindi i due terzi dei locatari, che costituiscono la maggior parte della popolazione. Infine, se viene abolito il valore locativo, possono uscirne svantaggiati anche gli immobili più vecchi con necessità di ristrutturazione.

Cosa significa tutto questo per le banche?

Un forte aumento dei rimborsi dei debiti ipotecari è piuttosto improbabile. Innanzitutto, molti crediti hanno ancora scadenze a lungo termine; in secondo luogo, nell'attuale situazione dei tassi è possibile investire i fondi disponibili in mondo più redditizio, anche se ciò comporta interessi debitori a fronte di tassi bassi.

Anche in futuro, per l'acquisto di un'abitazione, continueranno a dipendere dal capitale di terzi soprattutto i giovani, pertanto non si prevedono grandi cambiamenti nemmeno a medio termine.

Come si vota?

La struttura della proposta di votazione collega il cambio di sistema con l'introduzione di un'imposta immobiliare. Il 28 settembre 2025 si voterà sulla proposta del «Decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie» come segue:

SÌ: introduzione di un'imposta immobiliare
= abolizione del valore locativo

NO: nessuna introduzione di un'imposta immobiliare
= mantenimento del valore locativo

