

È difficile abolire il «valore locativo»

Fiscalità - La proposta della Commissione del Consiglio degli Stati incontra molte opposizioni: è critica anche una perizia voluta dai proprietari di case

/ 02.09.2019

di Ignazio Bonoli

Come si poteva prevedere, anche la recente proposta della Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati sul delicato tema della tassazione del valore locativo (vedi «Azione» del 22.07.19) sta incontrando forti opposizioni. La reazione energica dei proprietari di immobili abitati in proprio è oggi sostenuta anche dalla perizia del professor René Matteotti, docente di diritto all'Università di Zurigo, che non è convinto né della costituzionalità, né dalla conformità con la sistematica fiscale. Secondo Matteotti, la riforma proposta privilegierebbe i proprietari benestanti, non solo nei confronti degli inquilini, ma anche nei confronti dei proprietari meno agiati.

In ogni caso, tutti i proprietari delle case abitate in proprio non sono contenti di dover aggiungere al loro reddito imponibile anche un reddito dovuto all'abitazione che, in realtà, non c'è (il cosiddetto valore locativo). Particolarmente arrabbiati sono per esempio i pensionati che hanno parzialmente o totalmente restituito i soldi dell'ipoteca, accesa al momento dell'acquisizione dell'abitazione e deducibile dal valore locativo. La Commissione degli Stati propone di abolire il valore locativo, ma anche le possibili deduzioni o perlomeno di limitarle.

Il proposto compromesso sembrava destinato a riuscire, vista una maggioranza di consensi nell'ambito dell'UDC, del PLR e del PPD. Non sono mancate però le opposizioni. In primis quella del PS e dell'Associazione degli inquilini, da sempre contrari all'abolizione del valore locativo. Si sono però aggiunti anche i direttori delle finanze dei cantoni, che hanno commissionato la citata perizia del professor Matteotti. Uno dei maggiori ostacoli da superare è quello delle case di vacanza. Infatti, allo scopo di ridurre l'opposizione dei cantoni di montagna e delle regioni turistiche, i sostenitori della riforma in discussione hanno deciso di escludere le case di vacanza dal nuovo sistema di tassazione. Ma proprio questa decisione ha sollevato una nuova serie di forti opposizioni. Per la tassazione delle abitazioni usate direttamente dai proprietari si prevedono due diversi regimi: sulla residenza principale non si pagherà più un'imposta sul valore locativo, ma non si potranno più applicare tutte le precedenti deduzioni, mentre per le case di vacanza restano in vigore le regole del regime attuale.

Questa differenza di trattamento non solo presenta qualche problema di tipo giuridico, ma pone parecchie questioni anche dal punto di vista dell'esatta delimitazione del reddito imponibile. Tra l'altro, si potrebbero presentare nuove possibilità di ottimizzazione delle imposte, per esempio permettendo al proprietario di spostare temporaneamente la residenza principale nella casa di vacanza, affittando la precedente abitazione, in modo da poter continuare a dedurre i costi di manutenzione. Per quanto attiene invece ai costi degli interessi ipotecari, una delle varianti della riforma permetterebbe proprio di spostare i costi ipotecari dell'abitazione primaria sulla casa di

vacanza.

Sempre secondo il professor Matteotti, siccome la deduzione dei costi ipotecari non viene limitata maggiormente, la riforma potrebbe mancare uno dei suoi principali obiettivi, cioè la riduzione del debito ipotecario privato che è molto elevato in Svizzera. Infatti, i proprietari di case con alto debito ipotecario non hanno nessun interesse a ridurlo più di quanto fanno ora.

In realtà, una possibilità molto concreta di ridurre questo forte indebitamento sarebbe quella di abolire ogni possibilità di dedurre gli interessi sul debito ipotecario. Operazione che però non è gradita né ai partiti politici di centro-destra, né ai cantoni. Secondo Matteotti sarebbe comunque contrario alla Costituzione se si vietasse anche ai proprietari di case date in affitto di dedurre gli interessi ipotecari dal reddito delle pigioni.

Secondo il professore lucernese, vi sarebbero però possibilità concrete di abolire il valore locativo in modo giuridicamente pulito. Mantenere la deduzione degli interessi ipotecari per le case date in affitto, ma abolirla per le case abitate in proprio e anche per le case di vacanza. Tuttavia, la soppressione del valore locativo è criticata dai cantoni di montagna, in particolare Grigioni e Vallese. La situazione appare, ancora una volta, piuttosto complicata. C'è chi teme che con l'abolizione della deduzione delle spese di manutenzione le case vengano curate meno bene, ma anche le banche potrebbero vedere malvolentieri un rapido ammortamento delle ipoteche se gli interessi non sono deducibili. Le grandi speranze suscitate dal rapporto commissionale sembrano destinate a una delusione. In fondo, anche la situazione attuale sembra gradita a molti interessati, per cui problemi come l'eccessivo indebitamento ipotecario o la stessa giustificazione del valore locativo non verrebbero nemmeno affrontati.