

Progetto della Commissione del Consiglio degli Stati del 27.5.2021

Parere del Consiglio federale del 25.8.2021

Decisioni del Consiglio degli Stati del 21.9.2021

Decisioni del Consiglio nazionale del 14.6.2023

Legge federale concernente il cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa

del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,

visto il rapporto della Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati del 27 maggio 2021¹;

visto il parere del Consiglio federale del 25 agosto 2021²,

decreta:

I

Gli atti normativi qui appresso sono modificati come segue:

1. Legge federale del 14 dicembre 1990³ sull'imposta federale diretta

Art. 14 cpv. 3 lett. b

³ L'imposta è calcolata sulla base delle spese annuali corrispondenti al tenore di vita del contribuente e delle persone al cui sostentamento egli provvede, sostenute durante il periodo di calcolo in Svizzera e all'estero, ma almeno in base al più elevato degli importi seguenti:

- b. per i contribuenti che hanno un'economia domestica propria: un importo corrispondente al settoplo della pigione annua o del valore locativo stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali;

Art. 21 cpv. 1 lett. b e 2

¹ È imponible il reddito da sostanza immobiliare, segnatamente:

- b. il valore locativo di abitazioni secondarie o di parti di esse che il contribuente ha a disposizione per uso proprio in forza del suo diritto di proprietà o di un

¹ FF 2021 1631

² FF 2021 2076

³ RS 642.11

Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa. LF

usufrutto ottenuto a titolo gratuito (abitazioni secondarie a uso proprio);
(= *progetto*)

b. *Abrogata* (=CF)

² Il valore locativo delle abitazioni secondarie a uso proprio viene stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali. (= *progetto*)

² *Abrogato* (=CF)

Art. 25

Il reddito netto corrisponde ai proventi lordi imponibili meno le spese d'acquisizione e le deduzioni generali di cui agli articoli 26–33b.

Art. 32

¹ Il contribuente che possiede beni mobili privati può dedurre le spese d'amministrazione da parte di terzi e le imposte alla fonte estere che non possono essere né rimborsate né computate.

² Sono inoltre deducibili le spese per lavori di cura di monumenti storici che il contribuente ha intrapreso in virtù di disposizioni legali, d'intesa con le autorità o su loro ordine, a condizione che tali lavori non siano sussidiati.

Art. 32a **Abitazioni secondarie a uso proprio e immobili locati o affittati**
(= *progetto*)
Immobili locati o affittati (=CF)

¹ Il contribuente che possiede abitazioni secondarie a uso proprio e immobili locati o affittati può dedurre: (= *progetto*)

¹ Il contribuente che possiede immobili locati o affittati può dedurre: (=CF)

- a. le spese di manutenzione;
- b. le spese di riattazione di immobili di prima acquisizione;
- c. i premi d'assicurazione;
- d. le spese d'amministrazione da parte di terzi.

² Invece della somma effettiva delle spese e dei premi, il contribuente può avvalersi di una deduzione complessiva. Il Consiglio federale disciplina questa deduzione complessiva.

Art. 33 cpv. 1 lett. a

¹ Sono dedotti dai proventi:

- a. gli interessi maturati su debiti privati, fino a concorrenza del 70 per cento dei redditi da sostanza imponibili in virtù degli articoli 20, 20a e 21. Non sono deducibili gli interessi sui mutui che una società di capitali concede a una persona fisica che detiene una partecipazione determinante al suo capitale o ad

Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa. LF

altre persone fisiche che le sono altrimenti prossime a condizioni che si scostano notevolmente da quelle usuali nelle relazioni d'affari con terzi; (=CF)

- a. gli interessi maturati su debiti privati, fino a concorrenza del 40 per cento dei redditi da sostanza imponibili in virtù degli articoli 20, 20a e 21. Non sono deducibili gli interessi sui mutui che una società di capitali concede a una persona fisica che detiene una partecipazione determinante al suo capitale o ad altre persone fisiche che le sono altrimenti prossime a condizioni che si scostano notevolmente da quelle usuali nelle relazioni d'affari con terzi;

Art. 33a Interessi su debiti in caso di immobili a uso personale di prima acquisizione

¹ Oltre alla deduzione di cui all'articolo 33 capoverso 1 lettera a primo periodo, i contribuenti che acquistano per la prima volta un immobile durevolmente ed esclusivamente a uso personale in Svizzera possono dedurre come segue, nel primo anno fiscale successivo all'acquisto, gli interessi maturati sui debiti privati imputabili a tale abitazione: (=CF)

- a. i coniugi che vivono in comunione domestica, fino a 10 000 franchi;
- b. gli altri contribuenti, fino a 5000 franchi. (=CF)

^{1bis} Questa deduzione è ammissibile soltanto nella misura in cui gli interessi su debiti non siano già stati considerati in virtù dell'articolo 33 capoverso 1 lettera a primo periodo. (=CF)

² Negli anni fiscali successivi l'importo massimo deducibile diminuisce annualmente del 10 per cento dell'importo massimo di cui al capoverso 1.

³ Se l'immobile è alienato o la sua utilizzazione è modificata, la deducibilità decade a partire dal primo anno fiscale successivo all'alienazione o alla modifica dell'utilizzazione. Se il contribuente acquista entro un congruo termine un immobile sostitutivo adibito al medesimo scopo in Svizzera, la deducibilità è retta dal capoverso 2 a partire dall'anno dell'acquisto dell'immobile per gli anni fiscali rimanenti.

Art. 33b

Ex art. 33°

Art. 205g Disposizione transitoria della modifica del ...

Per i contribuenti che hanno acquistato per la prima volta un immobile durevolmente ed esclusivamente a uso personale in Svizzera nel corso dei dieci anni precedenti l'entrata in vigore della modifica del ..., l'articolo 33a si applica agli anni fiscali rimanenti dopo l'entrata in vigore.

Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa. LF

2. Legge federale del 14 dicembre 1990⁴ sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni

Art. 7 cpv. 1, primo periodo

¹ Sottostà all'imposta sul reddito la totalità dei proventi, periodici o unici, segnatamente quelli da attività lucrativa dipendente o indipendente, da reddito della sostanza compresa l'utilizzazione a scopo personale di abitazioni secondarie o parti di esse (abitazioni secondarie a uso proprio), da istituzioni di previdenza, nonché da rendite vitalizie. ... (= progetto)

¹ Sottostà all'imposta sul reddito la totalità dei proventi, periodici o unici, segnatamente quelli da attività lucrativa dipendente o indipendente, da reddito della sostanza, da istituzioni di previdenza, nonché da rendite vitalizie. ... (=CF)

Art. 9 cpv. 2 lett. a, 3 e 3^{bis}

² Sono deduzioni generali:

- a. gli interessi maturati su debiti privati, fino a concorrenza del 70 per cento dei redditi da sostanza imponibili in virtù degli articoli 7 e 7a; (=CF)
- a. gli interessi maturati su debiti privati, fino a concorrenza del 40 per cento dei redditi da sostanza imponibili in virtù degli articoli 7 e 7a;

³ Per il contribuente che possiede immobili privati i Cantoni possono prevedere deduzioni per la cura di monumenti storici. Sono deducibili le spese non sussidiate per lavori di cura di monumenti storici che il contribuente ha intrapreso in virtù di disposizioni legali, d'intesa con le autorità o su loro ordine.

^{3^{bis}} *Abrogato*

Art. 9a **Abitazioni secondarie a uso proprio e immobili locati o affittati**
 (= progetto)
Immobili locati o affittati (=CF)

¹ Il contribuente che possiede abitazioni secondarie a uso proprio e immobili locati o affittati può dedurre: (= progetto)

¹ Il contribuente che possiede immobili locati o affittati può dedurre: (=CF)

- a. le spese di manutenzione;
- b. le spese di riattazione di immobili di prima acquisizione;
- c. i premi d'assicurazione;
- d. le spese d'amministrazione da parte di terzi.

² I Cantoni possono permettere la deduzione delle spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione.

⁴ RS 642.14

Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa. LF

³ Le spese di cui al capoverso 2 sono deducibili nel corso dei due periodi fiscali successivi se non possono essere interamente prese in considerazione nel periodo fiscale durante il quale sono state sostenute.

Art. 9b Immobili a uso personale

¹ Oltre alla deduzione di cui all'articolo 9 capoverso 2 lettera a, i contribuenti che acquistano per la prima volta un immobile durevolmente ed esclusivamente a uso personale in Svizzera possono dedurre come segue, nel primo anno fiscale successivo all'acquisto, gli interessi maturati sui debiti privati imputabili a tale immobile:

- a. i coniugi che vivono in comunione domestica, fino a 10 000 franchi;
- b. gli altri contribuenti, fino a 5000 franchi. (=CF)

^{1bis} La deduzione è ammessa solo se gli interessi sui debiti non siano già stati considerati secondo l'articolo 9 capoverso 2 lettera a. (=CF)

² Negli anni fiscali successivi l'importo massimo deducibile diminuisce annualmente del 10 per cento dell'importo massimo di cui al capoverso 1.

³ Se l'immobile è alienato o la sua utilizzazione è modificata, la deducibilità decade a partire dal primo anno fiscale successivo all'alienazione o alla modifica dell'utilizzazione. Se il contribuente acquista entro un congruo termine un immobile sostitutivo adibito al medesimo scopo in Svizzera, la deducibilità è retta dal capoverso 2 a partire dall'anno dell'acquisto dell'immobile per gli anni fiscali rimanenti.

⁴ L'articolo 9a capoversi 2 e 3 si applica per analogia.

Art. 12 cpv. 3 lett. e

³ L'imposizione è differita in caso di:

- e. alienazione di un'immobile che ha servito durevolmente ed esclusivamente all'uso personale del contribuente, a condizione che il ricavo sia destinato entro un congruo termine all'acquisto o alla costruzione in Svizzera di un immobile sostitutivo adibito al medesimo scopo.

Art. 72y⁵ Adeguamento della legislazione cantonale alla modifica del ...

¹ I Cantoni adeguano la loro legislazione agli articoli 7 capoverso 1 primo periodo, 9 capoversi 2 lettera a, 3 e 3^{bis}, 9a, 9b e 12 capoverso 3 lettera e per la data d'entrata in vigore della modifica del

² Dopo l'entrata in vigore della modifica, gli articoli di cui al capoverso 1 si applicano direttamente laddove il diritto fiscale cantonale risulti ad essi contrario. In tal caso il Governo cantonale emana le necessarie disposizioni provvisorie.

⁵ La numerazione definitiva del presente articolo sarà stabilita dalla Cancelleria federale in vista dell'entrata in vigore.

Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa. LF

Art. 78h Disposizioni transitorie della modifica del ...

¹ Per i contribuenti che hanno acquistato per la prima volta un immobile durevolmente ed esclusivamente a uso personale in Svizzera nel corso dei dieci anni precedenti l'entrata in vigore della modifica del ..., l'articolo 9b capoversi 1-5 si applica agli anni fiscali rimanenti dopo l'entrata in vigore.

² Fintanto che l'obiettivo sul bilancio neutro delle emissioni di gas a effetto serra non è raggiunto, ma non oltre il 2050, i Cantoni possono prevedere deduzioni per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente.

³ Le spese di cui al capoverso 2 sono deducibili nel corso dei due periodi fiscali successivi, se non possono essere interamente prese in considerazione nel periodo fiscale durante il quale sono state sostenute.

3. Legge federale del 6 ottobre 2006⁶ sulle prestazioni complementari all'assicurazione per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità

Art. 9 cpv. 5 lett. e

⁵ Il Consiglio federale disciplina:

- e. l'importo forfettario per le spese accessorie di un immobile abitato dal proprietario, dall'usufruttuario o dall'usuario;

Art. 10 cpv. 1 lett. c e 3 lett. b

¹ Per le persone che non vivono durevolmente o per oltre tre mesi in un istituto o in un ospedale (persone che vivono a casa), le spese riconosciute sono le seguenti:

- c. l'importo forfettario per le spese accessorie fissato dal Consiglio federale di cui all'articolo 9 capoverso 5 lettera e nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie.

³ Per tutte le persone sono inoltre riconosciute le spese seguenti:

- b. spese di manutenzione di fabbricati e interessi ipotecari, fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile; nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie, il ricavo lordo corrisponde alle spese di pigione per due persone che vivono nella stessa economia domestica secondo il capoverso 1 lettera b;

Art. 11 cpv. 1 lett. b e 3 lett. h

¹ Sono computati come reddito:

⁶ RS 831.30

Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa. LF

- b. i proventi della sostanza mobile e immobile; i proventi di un immobile sono computati soltanto se il beneficiario o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare non abita l'immobile;

³ Non sono computati:

- h. il valore locativo dell'immobile, nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie.

4. Legge federale del 19 giugno 2020⁷ sulle prestazioni transitorie per i disoccupati anziani

Art. 9 cpv. 1 lett. c ed e

¹ Sono riconosciute le spese seguenti:

- c. l'importo forfettario per le spese accessorie fissato dal Consiglio federale di cui all'articolo 11 lettera d nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione transitoria sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie;
- e. le spese di manutenzione di fabbricati e gli interessi ipotecari, fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile; nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione transitoria sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie, il ricavo lordo corrisponde alle spese di pigione per due persone che vivono nella stessa economia domestica secondo la lettera b;

Art. 10 cpv. 1 lett. b e 2 lett. e

¹ Sono computati come reddito:

- b. i proventi della sostanza mobile e immobile; i proventi di un immobile sono computati soltanto se il beneficiario o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione transitoria non abita l'immobile;

² Non sono computati:

- e. il valore locativo dell'immobile, nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione transitoria sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie.

Art. 11 lett. d

Il Consiglio federale determina:

- d. l'importo forfettario per le spese accessorie di un immobile abitato dal proprietario, dall'usufruttuario o dall'utente;

⁷ RS 837.2

Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione
della proprietà abitativa. LF

II

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione
della proprietà abitativa. LF
