

Legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa

del 20 dicembre 2024

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 settuplo della pigione annua o del valore locativo stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali;

Art. 21 cpv. 1 lett. b e 2

Abrogati

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.

¹ FF 2021 1631

² FF 2021 2076

³ RS 642.11

Passaggio a un nuovo sistema di imposizione
della proprietà abitativa. LF

Titolo prima dell'art. 32

Concerne soltanto il testo tedesco

Art. 32 Principio

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.

Inserire prima del titolo della sezione 5

Art. 32a Immobili locati o affittati

¹ Il contribuente che possiede immobili privati locati o affittati può dedurre:

- a. le spese di manutenzione;
- b. le spese di riattazione di immobili di nuova 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 forfettaria. Il Consiglio federale stabilisce questa deduzione forfettaria.

Art. 33 cpv. 1 lett. a

¹ Sono dedotti dai proventi:

- a. gli interessi maturati su debiti privati, proporzionalmente al rapporto tra la sostanza immobiliare sita in Svizzera, eccettuati immobili o 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, e la totalità della sostanza; 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 proprio di prima
acquisizione

¹ I contribuenti che acquistano per la prima volta un immobile in Svizzera destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio possono dedurre come segue, nel primo anno fiscale successivo all'acquisto, gli interessi maturati sui debiti privati imputabili a tale immobile:

Passaggio a un nuovo sistema di imposizione
della proprietà abitativa. LF

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

² Questa deduzione è ammessa soltanto nella misura in cui gli interessi su debiti non siano già stati presi in considerazione in virtù dell'articolo 33 capoverso 1 lettera a primo periodo.

³ Negli anni fiscali successivi l'importo massimo deducibile diminuisce annualmente del 10 per cento dell'importo massimo di cui al capoverso 1.

⁴ Se l'immobile è alienato o la sua utilizzazione è modificata, la possibilità di deduzione 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, a partire dall'anno dell'acquisto dell'immobile la possibilità di deduzione negli anni fiscali rimanenti è retta dal capoverso 3.

Inserire prima del titolo della sezione 6

Art. 33b

Ex art. 33a

Art. 205g Disposizione transitoria della modifica del 20 dicembre 2024

Per i contribuenti che hanno acquistato per la prima volta un immobile in Svizzera destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio nel corso dei dieci anni precedenti l'entrata in vigore della modifica del 20 dicembre 2024, l'articolo 33a si applica agli anni fiscali rimanenti dopo l'entrata in vigore.

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, da istituzioni di previdenza, nonché da rendite vitalizie. ...

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

² Sono deduzioni generali:

- a. gli interessi maturati su debiti privati, proporzionalmente al rapporto tra la sostanza immobiliare sita nel Cantone, eccettuati immobili o parti di essi che

⁴ RS 642.14

il contribuente ha a disposizione per uso proprio in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto ottenuto a titolo gratuito, e la totalità della sostanza;

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.

^{3bis} *Abrogato*

Art. 9a Immobili locati o affittati

¹ Il contribuente che possiede immobili privati locati o affittati può dedurre:

- a. le spese di manutenzione;
- b. le spese di riattazione di immobili di nuova 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.

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 proprio

¹ I contribuenti che acquistano per la prima volta un immobile in Svizzera destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio 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.

² La deduzione è ammessa soltanto nella misura in cui gli interessi sui debiti non siano già stati presi in considerazione secondo l'articolo 9 capoverso 2 lettera a.

³ Negli anni fiscali successivi l'importo massimo deducibile diminuisce annualmente del 10 per cento dell'importo massimo di cui al capoverso 1.

⁴ Se l'immobile è alienato o la sua utilizzazione è modificata, la possibilità di deduzione 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, a partire dall'anno dell'acquisto dell'immobile la possibilità di deduzione negli anni fiscali rimanenti è retta dal capoverso 3.

⁵ L'articolo 9a capoversi 2 e 3 si applica per analogia.

Passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa. LF

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 proprio 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. 78h Disposizioni transitorie della modifica del 20 dicembre 2024

¹ Per i contribuenti che hanno acquistato per la prima volta un immobile in Svizzera destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio nel corso dei dieci anni precedenti l'entrata in vigore della modifica del 20 dicembre 2024, l'articolo 9b si applica agli anni fiscali rimanenti dopo l'entrata in vigore.

² Fintanto che non sia raggiunto l'obiettivo del saldo netto pari a zero delle emissioni di gas serra, ma non oltre il 2050, i Cantoni possono prevedere deduzioni per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente. Per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente il Dipartimento federale delle finanze determina in collaborazione con i Cantoni quali spese possono essere dedotte.

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 2006⁵ 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'utente;

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 stabilito dal Consiglio federale di cui all'articolo 9 capoverso 5 lettera e, nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse stesse 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 stesse 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. i

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 complementare non abita l'immobile;

³ Non sono computati:

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

4. Legge federale del 19 giugno 2020⁶ 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 stabilito dal Consiglio federale di cui all'articolo 11 lettera d, nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse stesse 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 stesse 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;

⁶ RS 837.2

Passaggio a un nuovo sistema di imposizione
della proprietà abitativa. LF

² Non sono computati:

- e. il valore locativo dell'immobile, nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse stesse 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;

II

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Entra in vigore soltanto unitamente al decreto federale del 20 dicembre 2024⁷ concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie.

³ Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

⁷ FF 2024 ...

Passaggio a un nuovo sistema di imposizione
della proprietà abitativa. LF
