

DIVISIONE DELLE CONTRIBUTIONI

Bellinzona, gennaio 2003

CIRCOLARE N. 2/2003

Abroga la circolare n. 2/1999 del 1. dicembre 1998

**SUSSIDI PER LA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI
E PER L'ACCESSO ALLA LORO PROPRIETÀ (WEG)**

	Pag.
1. Premessa	2
2. La riduzione di base	2
2.1. In generale	2
2.2. Trattamento fiscale	3
3. Le riduzioni suppletive (o sussidi)	4
3.1. In generale	4
3.2. Sussidi federali	4
3.3. Sussidi cantonali	4
3.3.1. Per il promovimento della costruzione di abitazioni	4
3.3.2. Per il promovimento dell'accesso alla proprietà	5
3.3.3. Per il rinnovo di abitazioni	5
3.4. Trattamento fiscale dei sussidi	5
3.4.1. Per il promovimento della costruzione e per il rinnovo di abitazioni	5
3.4.2. Per il promovimento dell'accesso alla proprietà	5
4. Attestazioni dell'autorità fiscale	6

1. Premessa

In base

- alla Legge **federale** che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà del 4 ottobre 1974 (LCAP),
- alla relativa Ordinanza del 30 novembre 1981 e successive modifiche,
- alla Legge **cantonale** sull'abitazione del 22 ottobre 1985 e relative modifiche (LA),
- al relativo regolamento di applicazione del 18 dicembre 1985 e relative modifiche,

la Confederazione ed il Cantone favoriscono fra l'altro

- la costruzione e il rinnovo di abitazioni a pigione moderata,
- l'accesso alla proprietà e il rinnovo di appartamenti e di case familiari destinati al fabbisogno proprio di persone fisiche.

Dato che per numerosi proprietari gli oneri di un investimento immobiliare (interessi passivi, ammortamenti, spese di manutenzione, interessi del capitale proprio) sono troppo elevati, essi vengono ridotti, specialmente all'inizio, al di sotto del livello effettivo grazie all'intervento dello Stato.

Gli aiuti dell'ente pubblico per la costruzione di abitazioni a pigione moderata come pure per l'accesso alla proprietà di appartamenti e di case familiari si suddividono in due categorie:

- *la riduzione di base, rimborsabile*, concessa dalla Confederazione,
- *le riduzioni suppletive, a fondoperso*, accordate sia dalla Confederazione che dal Cantone.

L'azione LCAP/LA è terminata il 31.12.2001; da tale data non sono più concessi nuovi sussidiamenti. Rimangono riservati gli impegni assunti dalla Confederazione e dal Cantone che termineranno verso il 2020.

2. La riduzione di base

2.1. In generale

Si tratta di anticipazioni garantite da pegno immobiliare, fruttifere d'interesse e *rimborsabili*, concesse dalla Confederazione con l'intento di coprire la differenza fra gli oneri effettivi dei proprietari e la «pigione con riduzione di base» (art. 37 LCAP). Gli stessi criteri valgono, in applicazione analogica, nell'ambito del promovimento dell'accesso alla proprietà e al rinnovo di abitazioni (art. 48 cpv. 1 LCAP). Per il calcolo della riduzione di base la Confederazione fissa gli oneri *iniziali* del proprietario (pigione con riduzione di base) in modo uniforme, e indipendentemente dai tassi ipotecari. Questi oneri aumentano ogni due anni. Dopo circa una decina d'anni

viene raggiunto il livello degli oneri atto a coprire le spese. La differenza fra questi oneri e i costi effettivi del proprietario è coperta dalle anticipazioni della Confederazione. Dopo dieci anni, gli oneri continuano ad aumentare in base ad un tasso che dovrà essere stabilito a quel momento. In tal modo, le anticipazioni vengono generalmente rimborsate, unitamente agli interessi composti, entro 25 anni.

Per l'ottenimento della riduzione di base valgono i seguenti requisiti:

- nell'ambito delle *abitazioni a pigione moderata* l'aiuto al finanziamento è concesso al proprietario che si obbliga a rimborsare i mutui secondo il piano di finanziamento e si assoggetta alla vigilanza sulle pigioni (art. 39 LCAP). Per almeno 25 anni tali abitazioni non possono essere distratte dalla loro destinazione o alienate senza l'approvazione della Confederazione la quale beneficia di un diritto di compera e di prelazione (art. 90 LCAP).
- Le *abitazioni proprie di persone fisiche* non possono, per almeno 25 anni, essere distratte dalla loro destinazione o alienate senza l'approvazione della Confederazione, che gode di un diritto di compera e di prelazione (art. 50 LCAP).

2.2. Trattamento fiscale

Per gli immobili aziendali di proprietà di persone fisiche e per le persone giuridiche valgono le direttive emanate il 6 febbraio 1985 dall'Amministrazione federale delle contribuzioni. Dal momento che queste anticipazioni fruttifere di interesse sono *rimborsabili* e debitamente *garantite*, esse:

- non fanno parte del reddito o dell'utile imponibile al momento dell'incasso (ma vanno considerate quali prestiti che influenzano unicamente la sfera patrimoniale),
- non sono deducibili dal reddito o dall'utile imponibile al momento del rimborso,
- rappresentano un *debito deducibile* (art. 47 cpv. 1 LT) per l'ammontare del capitale da rimborsare alla Confederazione e per gli interessi capitalizzati,
- generano degli *interessi passivi deducibili* (art. 32 cpv. 1 lett. a LT e art. 67 cpv. 1 lett. a LT) per l'ammontare maturato su di esse, anche se gli stessi non vengono pagati bensì capitalizzati in aumento del debito.

Dato che le anticipazioni della Confederazione sono versate per il tramite di istituti bancari, questi sono in grado di rilasciare precise attestazioni al riguardo.

Queste disposizioni valgono:

- per le abitazioni a pigione moderata che fanno parte della sostanza privata di persone fisiche,
- per le abitazioni proprie di persone fisiche.

3. Le riduzioni suppletive (o sussidi)

3.1. In generale

Si tratta di contributi annui costanti versati a *fondo perso* dalla Confederazione (art. 42, 48 cpv. 2 LCAP) e dal Cantone (art. 5, 6, 11, 15 LA) nell'intento di ridurre ulteriormente gli oneri dei proprietari, sia nell'ambito della costruzione di abitazioni a pigione moderata sia in quello del promovimento dell'accesso alla proprietà di appartamenti e di case familiari.

3.2. Sussidi federali

La *Confederazione* accorda le seguenti riduzioni suppletive:

- *riduzione suppletiva I* : 0,6% dei costi d'impianto durante 15 anni;
- *riduzione suppletiva II* : riservata alle abitazioni destinate agli anziani, agli invalidi ed ai bisognosi di cure: 1,2% dei costi d'impianto durante 25 anni;
- *riduzione suppletiva III* : concessa negli anni fra il 1991 ed il 1997 in aggiunta alla riduzione suppletiva I: 0,6% dei costi d'impianto durante 11 anni;
- *riduzione suppletiva IV* : concessa negli anni fra il 1991 ed il 1997 in aggiunta alla riduzione suppletiva II: 0,6% dei costi d'impianto durante 25 anni.

I citati sussidi sono versati per le abitazioni i cui inquilini o proprietari hanno un reddito imponibile, ai fini dell'imposta federale diretta, che non supera fr. 50'000.— (+ fr. 2'500.— per ogni figlio minorenni) ed una sostanza netta che non supera fr. 144'000.— (+ fr. 16'900.— per ogni figlio minorenni). Questi limiti, che valgono per il 1999, sottostanno comunque a dei periodici adeguamenti.

3.3. Sussidi cantonali

A partire dal 1993 il Cantone concede, secondo la Legge sull'abitazione e relative modifiche, i seguenti sussidi (che sostituiscono per le casistiche decorrenti da tale data, quelli precedentemente in vigore):

3.3.1. Per il promovimento della costruzione di abitazioni

a) Sussidi ordinari (art. 5 LA)

Vengono concessi per favorire la costruzione di abitazioni a pigione moderata. Il sussidio massimo corrisponde al 13,8% dell'investimento necessario e viene versato su un periodo di 19 anni, così ripartito:

- 0,6% per i primi 11 anni;
- 1,2% dal 12° al 15° anno;
- 0,6% dal 16° al 19° anno.

b) Sussidi supplementari (art. 6 LA)

Vengono concessi per alloggi occupati da famiglie numerose. Il sussidio supplementare massimo corrisponde al 5% dell'investimento necessario e viene versato su un periodo di 19 anni, così ripartito:

- 0,2% per i primi 11 anni;
- 0,5% dal 12° al 15° anno;
- 0,2% dal 16° al 19° anno.

3.3.2. Per il promovimento dell'accesso alla proprietà (art. 11 LA)

Per promuovere l'accesso alla proprietà di appartamenti e di case familiari, il Cantone concede un sussidio pari al massimo al 13,8% dell'investimento necessario, versato su un periodo di 19 anni, così ripartito:

- 0,6% per i primi 11 anni;
- 1,2% dal 12° al 15° anno;
- 0,6% dal 16° al 19° anno.

3.3.3. Per il rinnovo di abitazioni (art. 15 LA)

Per salvaguardare gli spazi abitativi e migliorare la qualità delle condizioni di abitazione, il Cantone concede un sussidio pari al massimo al 18,8% dei costi d'investimento necessari per il rinnovo di abitazioni costruite almeno 20 anni prima della richiesta del sussidio. Il versamento del sussidio avviene su un periodo di 19 anni, ed è così ripartito:

- 0,8% per i primi 11 anni;
- 1,7% dal 12° al 15° anno;
- 0,8% dal 16° al 19° anno.

3.4. Trattamento fiscale dei sussidi

3.4.1. Per il promovimento della costruzione e per il rinnovo di abitazioni

I contributi dell'ente pubblico concessi a fondo perso nell'intento di ridurre le pigioni devono essere **dichiarati** dal proprietario, in aggiunta agli affitti incassati dai locatari, quale reddito da sostanza immobiliare per le persone fisiche (art. 20 cpv. 1 LT) e quale utile netto per le persone giuridiche (art. 67 LT).

3.4.2. Per il promovimento dell'accesso alla proprietà

Per i contributi a fondo perso versati dalla Confederazione e dal Cantone nell'intento di ridurre ulteriormente gli oneri dei proprietari di appartamenti e di case familiari destinate al fabbisogno proprio esistono due possibili soluzioni:

- a) i contributi potrebbero essere *esenti* dalle imposte sul reddito dato che, dal profilo fiscale, il proprietario dev'essere trattato alla stessa stregua dell'inquilino agevolato per il quale la riduzione d'affitto non costituisce una prestazione imponibile;

b) i contributi potrebbero essere *imponibili* quale reddito d'altra fonte dal momento che servono a diminuire oneri del proprietario fiscalmente deducibili (interessi passivi, spese di manutenzione). Il confronto non andrebbe quindi fatto con l'inquilino agevolato (per il quale l'affitto non è comunque in alcun caso deducibile) ma con un proprietario che, a parità di oneri deducibili, non beneficiasse del contributo a fondo perso.

Visto che per l'imposta federale diretta essi sono stati dichiarati esenti con una direttiva emanata dall'AFC il 6 febbraio 1985, i contributi versati a fondo perso dagli enti pubblici per le abitazioni proprie di persone fisiche sono da considerare *esenti dalle imposte sul reddito* anche ai fini dell'imposta cantonale.

Il valore locativo dell'abitazione deve d'altro canto essere determinato secondo le regole usuali, indipendentemente dal fatto che il proprietario riceva o meno dei sussidi.

Gli interessi passivi sono deducibili negli importi dovuti dal proprietario mentre le spese di manutenzione sono deducibili negli importi forfettari o nel loro ammontare effettivo.

4. Attestazioni dell'autorità fiscale

Come indicato alla cifra 3, l'ottenimento delle riduzioni suppletive (o sussidi) dipende da determinati limiti di reddito e di sostanza.

L'autorità di tassazione è quindi chiamata, dopo ogni periodo fiscale, a certificare questi dati sia per gli inquilini di abitazioni a pigione moderata sia per i proprietari di appartamenti e di case familiari.

Gli appositi formulari (WEG 8.5) contengono tutte le informazioni necessarie per un corretto svolgimento di questa procedura di attestazione.

Divisione delle contribuzioni
Il Direttore:

Stefano Pelli