

INIZIATIVA PARLAMENTARE

presentata nella forma generica da Massimiliano Ay, Lea Ferrari e cofirmatari per un'imposta sugli utili immobiliari dipendente anche dai guadagni realizzati (Modifica della Legge tributaria)

del 17 febbraio 2020

L'imposta sugli utili immobiliari (TUI) ha per oggetto i guadagni realizzati con il trasferimento della proprietà di immobili o di parti di essi, che appartengono alla sostanza privata o aziendale del contribuente (art. 123 LT). L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore d'investimento (art. 128 LT). Nel nostro Cantone, l'aliquota d'imposta parte dal 31% se l'alienante è proprietario del fondo al massimo da 1 anno, per arrivare al 4% per una proprietà superiore ai 30 anni (art. 139 LT). Pertanto, applicando un'aliquota proporzionale, il calcolo dell'imposta dipende soltanto dalla durata della proprietà. Stando all'esercizio 2018, dei 7'015 casi assoggettati alla TUI, 2'390 registrano una durata di proprietà inferiore ai 5 anni, mentre 2'300 una superiore ai 30 anni.

A livello federale, ai Cantoni si impone di provvedere affinché gli utili conseguiti a corto termine siano imposti più gravemente (art. 12 LAID), ciò che viene appunto già contemplato dalla legislazione cantonale. Tuttavia, nella maggioranza dei Cantoni il calcolo dell'imposta si fonda anche su un altro fattore oltre a quello temporale, ovvero sull'ammontare del guadagno realizzato (AI, BE, BS, GL, GR, JU, LU, NE, SG, SH, SO, SZ, VS, ZG, ZH¹). In questo modo, l'imposizione degli utili immobiliari avviene attraverso un'aliquota progressiva, che a seconda della legge fiscale considera anche la durata della proprietà. Per esempio, la regolamentazione del Canton Vallese presenta tre scaglioni distinti (fino a 50'000 franchi, da 50'001 a 100'000 franchi, da 100'001 franchi in su), che comprendono a loro volta una variabile in funzione della durata della proprietà (fino a 25 anni).

Nell'imposizione degli utili immobiliari, il Canton Ticino applica il cosiddetto sistema monista, in virtù del quale tutti i relativi guadagni sono assoggettati a un'imposta speciale (TUI). Quale conseguenza, la plusvalenza immobiliare viene sempre esentata dall'imposta sull'utile o sul reddito. Così facendo, le entrate derivanti da una compravendita immobiliare che genera utili (soprattutto per le persone fisiche dove l'imposta non risulterebbe proporzionale), al momento non sarebbero soggette ad alcuna imposizione progressiva. In quest'ottica, nonché in quella più generale di declinare, per quanto possibile anche nel prelievo della TUI, i principi generali della giustizia fiscale (art. 127 Cost.), un modello di tassazione ispirato alla maggioranza degli altri Cantoni apparrebbe insomma comprovato e auspicabile.

Alla luce di ciò, con la presente iniziativa parlamentare generica si chiede una modifica della Legge tributaria, che renda il calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari dipendente non soltanto dalla durata della proprietà come accade oggi, ma anche dall'ammontare degli utili realizzati.

Massimiliano Ay e Lea Ferrari
Bang - Biscossa - Durisch -
Garbani Nerini - Ghisletta - Lepori -
Pugno Ghirlanda - Riget - Sirica

¹https://www.estv.admin.ch/dam/estv/fr/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publikationen/dossier_steuerinformationen/d/Die-Besteuerung-der-Grundstueckgewinne.pdf.download.pdf/Die-Besteuerung-der-Grundstueckgewinne_2015_f.pdf