

INIZIATIVA PARLAMENTARE

presentata nella forma elaborata da Maurizio Agustoni e cofirmatari per la modifica dell'art. 20 della Legge tributaria (Valore locativo: basta imporre le abitazioni sottoccupate!)

del 20 giugno 2022

Con la sua decisione del 7 luglio 2009 ([DTF 135 II 416](#)) il Tribunale federale ha stabilito il principio secondo cui, in materia di imposizione del valore locativo, deve essere concessa una deduzione in caso di sottoutilizzo effettivo e durevole, dal profilo dello spazio, dell'immobile adibito a domicilio del proprietario, per circostanze sulle quali il contribuente non ha nessun influsso, segnatamente quando i figli hanno lasciato la casa familiare dei genitori che stanno invecchiando.

Tale decisione si fonda sull'interpretazione dell'art. 21 cpv. 2 LIFD secondo cui il valore locativo viene stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali e dell'utilizzazione effettiva dell'abitazione al domicilio del contribuente.

Il Tribunale federale, nella precitata decisione, ha stabilito che per ammettere una riduzione del valore locativo deve esistere una sproporzione tra la superficie dell'immobile e le esigenze abitative delle persone che vi abitano.

In questo senso il Tribunale federale ha stabilito i seguenti principi:

- i locali sottoutilizzati non devono essere ammobiliati per l'uso;
- i locali non devono essere utilizzati in modo durevole;
- eventuali locali per ospiti, locali lavorativi, spazi per bricolage, ecc. non danno diritto a una riduzione, anche se sono utilizzati solo raramente;
- per case secondarie o di vacanza non vale, di principio, la regola del sottoutilizzo;
- il contribuente non deve avere un influsso sul motivo del sottoutilizzo, per esempio decesso del coniuge, partenza dei figli.

Questa decisione impone un obbligo di deduzione per quanto riguarda l'imposta federale diretta, ma non crea un obbligo di deduzione per quanto riguarda le imposte cantonali.

Alcuni Cantoni hanno introdotto una deduzione in caso di sottoutilizzo (cosiddetto *Unternutzungsabzug*, per esempio Basilea-Campagna, Grigioni, Nidwaldo, Obwaldo, Sciaffusa, Svitto, Uri, San Gallo, Zugo e Zurigo); in altri Cantoni non è stata (ancora) introdotta una base legale per tali deduzioni.

Queste situazioni possono portare a trattamenti fiscali iniqui, per esempio nel caso di appartamenti acquistati per le necessità di una famiglia con figli, ma che a seguito della partenza dei figli diventati adulti e del decesso del coniuge, generano in capo al coniuge superstite un onere fiscale sproporzionato. A dipendenza dei casi possono in effetti essere imputati al contribuente dei redditi locativi per locali non utilizzati di alcune migliaia di franchi, con relativo onere fiscale. È evidente che a una persona rimasta vedova, spesso in età avanzata, non può essere imposto di accogliere in casa dei terzi, né sarebbe proporzionato di imporre un trasloco in un appartamento più piccolo (perché ciò genererebbe oneri di affitto superiori all'eventuale onere ipotecario), né tantomeno esigere di vendere l'appartamento (spesso si tratta di appartamenti datati) per acquistarne uno nuovo.

I Cantoni che hanno introdotto la deduzione per sottoutilizzo hanno sviluppato diverse prassi, sia per ricalcolare il valore locativo, sia per accertare l'effettivo sottoutilizzo; in generale tale deduzione non viene accordata se il contribuente, fin dall'inizio, ha acquistato un immobile più grande delle esigenze abituali.

In Ticino una simile norma non esiste, e, come ha rilevato La Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello in una decisione del 15 novembre 2011 (inc. n. [80.2011.93](#)) il sistema giuridico ticinese (in particolare l'art. 20 LT) non conosce una norma simile all'art. 21 cpv. 2 LIFD, di modo che una riduzione del valore locativo per sottoutilizzazione della propria abitazione non è dunque prevista per il calcolo dell'imposta cantonale.

In questo senso si chiede di completare l'art. 20 LT con l'introduzione di una norma analoga all'art. 21 LFI, cosicché si possa tenere conto delle situazioni in cui un contribuente, senza sua responsabilità, viene imposto per locali che non utilizza, né può ragionevolmente utilizzare.

Art. 20 - Reddito da sostanza immobiliare

¹È imponibile il reddito da sostanza immobiliare, segnatamente:

- a) i proventi dalla locazione, dall'affitto, dall'usufrutto o da altro godimento;
- b) il valore locativo di immobili o di 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;
- c) i proventi da contratti di superficie;
- d) i proventi dall'estrazione di ghiaia, sabbia o altri elementi costitutivi del suolo.

²Il valore locativo, tenuto conto della promozione dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale, è stabilito al 60 - 70 per cento del valore di mercato delle pigioni. Per il suo calcolo è possibile considerare in modo adeguato il valore della stima ufficiale.

³Il valore locativo viene stabilito tenendo conto dell'utilizzazione effettiva dell'abitazione al domicilio del contribuente.

⁴La riduzione di cui **ai capoversi 2 e 3** è ammessa solo per gli immobili utilizzati come residenza primaria.

⁵In caso di una sostanza imponibile inferiore a 500'000 franchi e su richiesta del contribuente, il valore locativo imponibile può ammontare al massimo al 30 per cento delle entrate in contanti.

Maurizio Agustoni

Alberti - Aldi - Battaglioni - Berardi - Bertoli

Bignasca - Buzzini - Caroni - Dadò - Galeazzi -

Gendotti - Imelli - Käppeli - Morisoli - Pamini -

Passalia - Passardi - Pellegrini - Petrini - Pinoja -

Ris - Soldati - Terraneo