

**MESSAGGIO**  
sulle stime degli immobili agricoli  
e le loro conseguenze fiscali

(del 21 gennaio 1981)

*Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,*

Sottoponiamo alla loro cortese attenzione le seguenti considerazioni relative all'iniziativa parlamentare 8 maggio 1978 presentata nella forma generica dall'on. M. Pini e confirmatarî concernente la modifica della legge cantonale sulle stime agricole.

Rileviamo che all'elaborazione del presente messaggio ha assicurato la propria collaborazione anche il Dipartimento dell'economia pubblica, i cui organi preposti al settore agricolo considerano le proposte che presentiamo come provvide per la salvaguardia del primario nel Ticino. Al di là della misura specifica che proporremo con il messaggio per una nuova legge sull'agricoltura, infatti, il campo fiscale rappresenta tuttora uno strumento importante di promozione economica, e quindi anche agricola.

1. L'iniziativa s'inserisce negli sforzi, attuati o allo studio, di sostegno e promovimento dell'agricoltura. Essa propone in particolare di modificare i criteri di stima, ritenuti non più adeguati. E' tuttavia opportuno rilevare che le stime rappresentano solo uno dei molti e svariati fattori del complesso tessuto di sostegno del settore primario, anche se, come giustamente rilevato nel rapporto 23 febbraio 1979 della Commissione della legislazione, esse si ripercuotono sostanzialmente su altri elementi, come ad esempio i contributi di miglioria, gli assegni familiari ecc.
2. La situazione attuale può essere riassunta come segue:
  - a norma di legge, le stime sono eseguite in base al valore reale e reperibile;
  - queste stime valgono per il prelevamento di pubblici tributi e per il calcolo di alcuni tipi di sussidio.  
L'eccezione è costituita dagli art. 53 e 265 LT, introdotti nella LT nel 1965, con effetto limitatamente all'imposta sulla sostanza e all'imposta immobiliare per le persone fisiche. Sono quindi disposizioni inefficaci per il calcolo di altri tributi o sussidi che per considerazioni analogiche, cioè di riferimento ai valori di sostanza, pure potrebbero beneficiare di queste facilitazioni;
  - la realizzazione dei piani regolatori ha negli ultimi anni contribuito a risolvere tale problema, almeno per i terreni esclusi dalla zona edificabile. In questi casi, infatti, la commerciabilità del terreno è sostanzialmente limitata alla funzione agricola o forestale e la stima si fonda rettamente sul valore di reddito.

3. Nell'ambito della decennale attenzione dedicata al settore primario, riteniamo di poter aderire alle principali indicazioni contenute nell'iniziativa in esame, pur sottolineando che si tratta di misure *suscettibili di modifica, anche a media scadenza*. Sono infatti allo studio l'elaborazione o la revisione di diversi atti legislativi determinanti per l'intera problematica degli immobili agricoli, e segnatamente: la definizione della politica agraria cantonale, in relazione anche alla futura legge cantonale di applicazione della legge federale 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio; l'adattamento della legge tributaria alla legge quadro federale; la revisione totale della legge sulle stime. In altre parole, queste proposte hanno il carattere di misure transitorie in attesa di una soluzione globale e fors'anche più raffinata dell'intera problematica del settore primario.

#### 4. ESAME DELLE ALTERNATIVE

Per gli immobili situati fuori delle zone definite edificabili dai piani regolatori il valore di stima corrisponde al valore di reddito agricolo o forestale, per cui non ci sono ripercussioni da correggere.

Per quanto riguarda invece gli immobili situati entro le zone definite edificabili dai piani regolatori e utilizzati a scopi agricoli o forestali si possono seguire in linea di principio due vie:

- a) valutazione secondo i valori di reddito agricolo o forestale, con conseguenze positive a livello di contributi di miglioria, di imposte dirette e di successione, ecc. Questa soluzione appare però in contrasto con la volontà espressa dall'ente pubblico con il piano regolatore e dovrebbe venir corretta, per ragioni di equità, con l'introduzione di servitù o di limitazioni di lunga durata, assicuranti la destinazione agricola o forestale. Questa soluzione avrebbe inoltre effetto sia per le persone fisiche, sia per le persone giuridiche;
- b) valutazione secondo i valori commerciali reperibili, con le relative conseguenze a livello di contributi di miglioria, di imposte dirette e di successione, ecc. Da un punto di vista della politica agraria questa soluzione richiede tuttavia dei correttivi, nella forma di facilitazioni — in altre parole, di valutazione sulla base del reddito agricolo — legate a vincoli e scadenze da determinare.

I vantaggi e gli svantaggi delle due alternative devono essere esaminati tenendo conto della provvisorietà delle soluzioni decise attualmente, per le ragioni più sopra esposte. A queste condizioni, proponiamo per la soluzione sub b).

#### 5. MODIFICHE DI LEGGE

##### 5.1. Legge sulla stima

Il valore ufficiale di stima è un concetto sovente richiamato per l'applicazione di altre leggi. Detto valore viene usato in tutti i casi in cui non è espressamente prevista l'eccezione e ciò a giusta

garanzia della parità di trattamento. Eccezioni, ad esempio a scopo di sostegno, sono senz'altro ammissibili ma devono, proprio perchè eccezioni, scaturire dall'espressa volontà del legislatore. Il nuovo articolo 5 bis fissa, al cpv. 1, i criteri per la determinazione del valore di stima ufficiale degli immobili agricoli o forestali. Questi criteri si differenziano a dipendenza della zona di piano regolatore in cui si situano gli immobili. Nessun problema esiste per gli immobili agricoli o forestali situati fuori delle zone edificabili. Già per la loro attribuzione a zone non edificabili, il valore di stima può essere calcolato solo fondandosi sul valore di reddito agricolo o forestale. Viene comunque precisato che valgono le direttive per la stima di aziende e stabili agricoli, annesse al regolamento federale di stima.

Differente è la soluzione proposta per gli immobili situati nelle zone edificabili. Nel rispetto degli indirizzi del piano regolatore, per la determinazione del valore di stima ha il sopravvento il carattere di edificabilità attribuito a quegli immobili. Il valore di stima ufficiale è quindi quello fondato sul valore commerciale reperibile, così come definito all'articolo 5 della legge sulla stima e relative norme di applicazione.

Il cpv. 2 del proposto art. 5 bis permette tuttavia ai proprietari di chiedere che venga effettuata la stima *anche* sulla base dei valori di reddito agricolo o forestale. Va ribadito che, conformemente alle considerazioni espresse all'inizio di questo capitolo, questo secondo valore non è sostitutivo del valore ufficiale di stima, ma può trovare applicazione unicamente laddove la legge lo prevede espressamente, così ad esempio all'art. 124 (come da proposta) della legge tributaria.

Finora, le agevolazioni fiscali erano limitate ai terreni, restando esclusi i fabbricati che, secondo la legge, venivano stimati per il loro valore reale reperibile. Proponiamo ora l'introduzione del concetto di *immobili utilizzati a scopi agricoli o forestali*, precisando tuttavia che vi sono compresi, oltre ai terreni, solo quegli edifici strettamente ed esclusivamente adibiti all'uso agricolo, come fienili, stalle, ecc. Resta per contro esclusa l'abitazione, bene necessario indipendentemente dalla professione svolta.

Specie nelle zone di montagna esiste l'oggettiva necessità di disporre di una o più residenze secondarie, per permettere di meglio sfruttare quelle aree particolarmente discoste dall'abitazione principale. Purché sia salvaguardato che l'abitazione serva a questo esclusivo scopo, riteniamo equo stimare anche questi fabbricati sulla base del valore di reddito agricolo. Va precisato che nel caso di abitazioni secondarie adibite, totalmente o in parte, a casa di vacanza, la stima deve venir eseguita sulla base dei valori di reddito commerciale. Questi fabbricati non possono quindi beneficiare delle agevolazioni qui previste.

Anzidetta limitazione del concetto di immobile utilizzato a scopi agricoli o forestali vale per tutte le leggi toccate dalle presenti modifiche.

## 5.2. Legge sui contributi di miglioria

Con il proposto articolo 18 bis, i proprietari di immobili utilizzati a scopi agricoli o forestali possono chiedere la sospensione del pagamento dei contributi.

Questa facilitazione resta acquisita, a meno che, entro 20 anni dalla pubblicazione dei contributi, venga a cessare, totalmente o parzialmente, la destinazione agricola o forestale. Trascorsi i 20 anni previsti, i contributi non sono più dovuti anche in caso di modifica dell'uso degli immobili; di conseguenza, l'ipoteca legale viene cancellata.

Più complesso appare il problema degli interessi: il loro computo integrale nel caso di cambiamento di destinazione verso la fine del termine di 20 anni costituirebbe un onere oltremodo gravoso, tale da rendere problematica la facilitazione. Per evitare tuttavia la possibilità di facili abusi, si propone un termine di attesa intermedio di 15 anni, oltre il quale non maturano più interessi e decadono quelli già maturati.

Il termine di 20 anni, trascorso il quale decade il diritto di incassare i contributi appare giustificato vista l'entità della facilitazione e tenuto conto che si tratta di terreni in zona edificabile.

## 5.3. Legge tributaria

Attualmente, per i terreni agricoli o forestali la legge tributaria prevede le facilitazioni di cui agli art. 53 e 265, già brevemente illustrati al punto 2.

Richiamata la transitorietà delle proposte in esame, riteniamo opportuno ritoccare queste norme solo laddove risulti strettamente necessario, e più precisamente:

- a) a dipendenza della precisazione del concetto di immobili fatta al punto 5.1. proponiamo:
  - di sostituire, agli art. 53 e 265, «terreni» con «immobili»;
  - di stralciare la frase «I fabbricati saranno invece imposti conformemente al primo capoverso dell'art. 52»;
- b) la stima degli immobili agricoli trova ora la soluzione auspicata da tempo, poiché può avvenire secondo i valori di reddito e tenendo conto delle direttive per la stima di aziende e stabili agricoli, annesse al regolamento federale di stima. Ne consegue l'inutilità dell'attuale limitazione a Fr. 2,— il m<sup>2</sup>, che viene stralciata.

Proponiamo inoltre di adeguare l'aliquota fissa, portandola all'1,5%, tenendo conto della scala delle aliquote della nuova legge tributaria.

Differente è invece la situazione per le imposte di successioni e di donazioni, settore nel quale non è prevista agevolazione alcuna. A norma dell'art. 124 LT, infatti, per il calcolo di queste imposte fa stato il valore di stima ufficiale.

Riteniamo ora opportuno, nel solco delle argomentazioni finora esposte, prevedere anche in questo campo una agevolazione a favore degli immobili agricoli o forestali. Secondo le aggiunte proposte all'art. 124 LT, l'erede (o il donatario) di immobili destinati a scopo agricolo o forestale può chiedere l'applicazione delle stime agricole. In questo caso, l'Autorità fiscale effettuerà due calcoli d'imposta: uno fondato sui valori ufficiali di stima, l'altro su quelli agricoli.

L'imposta determinata con il secondo sistema sarà immediatamente dovuta; la differenza tra l'imposta calcolata sui valori di stima ufficiali e quella già pagata sarà l'oggetto dell'ipoteca legale e sarà dovuta se, entro 20 anni dall'apertura della successione e della donazione, dovesse venire modificata la destinazione degli immobili.

## 6. CONCLUSIONI

Gli emendamenti all'esame propongono una soluzione concreta dei principali problemi sollevati dall'iniziativa. Per altri aspetti, di minore entità, viene invece confermata la prassi attuale, in attesa di una soluzione globale, in fase di studio.

Il costo delle proposte non è valutabile. Quella concernente i contributi di miglioria sarà esclusivamente a carico dei Comuni.

I criteri per la definizione di terreno agricolo o forestale e le modalità di applicazione saranno fissati dal Consiglio di Stato. Osserviamo a questo proposito che essi potranno essere differenziati a seconda del tipo di tributo, ad esempio per ragioni di razionalità amministrativa.

Queste proposte rispecchiano gli intendimenti espressi con le linee direttive, a pag. 509 e 601.

Per quanto riguarda le ripercussioni finanziarie: il minor gettito non è valutabile, e sarà in parte a carico del Cantone e in parte a carico dei Comuni.

Vogliamo gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione della nostra alta stima.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente:  
*F. Caccia*

p. o. Il Cancelliere:  
*A. Crivelli*

**LEGGE**  
sui contributi di miglìoria dell'8 marzo 1971; modificazione

(del . . . . .)

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 21 gennaio 1981 n. 2489 del Consiglio di Stato,

*d e c r e t a :*

**Art. 1.** — La legge sui contributi di miglìoria dell'8 marzo 1971 è modificata come segue:

**Art. 18 bis**

1 I proprietari di immobili utilizzati a scopi agricoli o forestali possono chiedere il differimento del pagamento dei contributi.

2 La domanda deve essere presentata all'ente che impone i contributi, al più tardi entro 3 mesi dalla crescita in giudicato della decisione che accerta i contributi.

3 Se la richiesta del proprietario è accolta, l'ente che impone i contributi esige, prima di concedere il differimento, l'iscrizione a registro fondiario di una ipoteca legale a garanzia del pagamento dei contributi nel caso di applicazione del cpv. 4.

4 I contributi diventano esigibili se entro 20 anni dalla pubblicazione dei contributi di cui all'art. 13 cessa la destinazione agricola o forestale. Nel caso in cui la destinazione cessa solo per una parte dell'immobile la differenza viene prelevata in modo proporzionale.

Il recupero dei contributi è a carico del proprietario del fondo al momento della cessazione della destinazione agricola o forestale.

5 Se il cambiamento di destinazione avviene nei primi 15 anni è applicabile l'art. 18, cpv. 2. Negli altri casi, gli interessi decorrono solo a partire dal momento in cui i contributi diventano esigibili.

6 Il Consiglio di Stato fissa i criteri per la definizione del terreno agricolo o forestale e le modalità di applicazione.

**Art. 2.** — Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente modifica è pubblicata sul Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi. Il Consiglio di Stato ne fissa l'entrata in vigore.

**LEGGE TRIBUTARIA**  
del 28 settembre 1976; modificazione

(del . . . . .)

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone del Ticino  
visto il messaggio 21 gennaio 1981 n. 2489 del Consiglio di Stato,

*d e c r e t a :*

**Art. 1.** — La legge tributaria del 28 settembre 1976 è modificata come segue:

**Art. 53**

b) Immobili  
agricoli •  
forestali

<sup>1</sup> I proprietari di immobili utilizzati a scopo agricolo o forestale possono chiedere all'Autorità di tassazione di essere imposti per tale sostanza immobiliare secondo il valore di reddito ai sensi dell'art. 5 bis della legge sulla stima.

<sup>2</sup> Se l'immobile è alienato interamente o in parte o se cessa la destinazione agricola o forestale, la differenza fino al valore di stima ufficiale sarà colpita, senza deduzione alcuna di debiti, dall'imposta separata sulla sostanza, distinta da quella ordinaria, che sarà calcolata per il tempo effettivo intercorso dall'inizio della tassazione secondo il valore di reddito, al massimo però per 20 anni e prelevata a carico dell'alienante, senza interessi, con l'aliquota dell'1,5 per mille.

<sup>3</sup> Le liberalità in acconto della quota ereditaria e la successione ereditaria non sono considerate come alienazione. In questi casi, l'imposta posticipata sulla sostanza sarà riscossa:

- a) a carico degli eredi rinunciatari, al momento della divisione ereditaria;
- b) a carico degli eredi assuntori del beni, al momento della vendita.

<sup>4</sup> Se in sede di divisione ereditaria gli immobili sono ceduti a un erede per un prezzo non superiore al valore di reddito, il prelevamento posticipato dell'imposta sulla sostanza viene rinviato fino alla prossima alienazione e dovrà essere sopportato interamente dal futuro alienante.

<sup>5</sup> Se la richiesta del contribuente è accolta, prima di concedere lo sgravio, l'Ufficio di tassazione esigerà l'iscrizione nel registro fondiario dell'obbligo di versare, in caso di alienazione o di cessazione della destinazione agricola o forestale, l'imposta separata sulla sostanza di cui al cpv. 2.

Rimangono riservate le disposizioni contenute nella legge sul maggior valore immobiliare.

<sup>6</sup> Queste agevolazioni non possono essere invocate quando per un terreno dato in affitto il prezzo pagato in contrattazione supera i Fr. 20,— il m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> Il Consiglio di Stato fisserà i criteri per la definizione del terreno agricolo o forestale.

#### Art. 124

#### II. ATTIVI 1. Immobili

<sup>1</sup> Invariato.

<sup>2</sup> Invariato.

<sup>3</sup> Per gli immobili utilizzati a scopi agricoli o forestali valgono le seguenti disposizioni:

- a) gli eredi di immobili utilizzati a scopi agricoli o forestali possono chiedere la stima sul valore di reddito agricolo;
- b) la domanda deve essere presentata all'Ufficio cantonale imposte di successione e di donazione al più tardi entro 30 giorni dall'intimazione della tassazione;
- c) se la richiesta è accolta, l'ufficio esige, prima di concedere lo sgravio, l'iscrizione a registro fondiario di una ipoteca legale a garanzia del pagamento della differenza nel caso di applicazione della lett. d);
- d) se entro 20 anni dall'apertura della successione o della donazione cessa la destinazione agricola o forestale viene prelevata la differenza tra l'imposta pagata e quella che sarebbe stata dovuta se non si fosse applicato il presente articolo.

Nel caso in cui la destinazione cessa solo per una parte dell'immobile la differenza viene prelevata in modo proporzionale.

Il recupero dell'imposta è a carico del proprietario del fondo al momento della cessazione della destinazione agricola o forestale;

- e) se il cambiamento di destinazione avviene nei primi 15 anni è dovuto l'interesse a norma dell'art. 220 LT. Negli altri casi, gli interessi decorrono solo a partire dal momento in cui l'imposta diventa esigibile;
- f) il Consiglio di Stato fissa i criteri per la definizione del terreno agricolo o forestale e le modalità di applicazione.

#### Art. 265

#### 2. Per gli immobili agricoli e forestali

<sup>1</sup> Per gli immobili riconosciuti agricoli o forestali ai sensi dell'art. 53 e appartenenti a persone fisiche, l'imposta immobiliare è commisurata al valore di reddito.

<sup>2</sup> Le disposizioni dell'art. 53 concernenti la tassazione



posticipata sulla sostanza si applicano per analogia all'imposta immobiliare comunale.

**Art. 2.** — Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente modifica è pubblicata sul Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi. Il Consiglio di Stato ne fissa l'entrata in vigore.

Disegno di

## LEGGE

sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del Cantone  
(fabbricati, terreni, macchinari e forze d'acqua)  
del 25 novembre 1936; modificazione

(del . . . . .)

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 21 gennaio 1981 n. 2489 del Consiglio di Stato,

*d e c r e t a :*

**Art. 1.** — La legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del Cantone (fabbricati, terreni, macchinari e forze d'acqua), del 25 novembre 1936 è modificata come segue:

### Art. 5 bis

Per gli immobili utilizzati a scopo agricolo o forestale valgono i seguenti criteri per la determinazione del valore di stima ufficiale:

- a) gli immobili situati al di fuori delle zone edificabili determinate dai piani regolatori e utilizzati a scopo agricolo o forestale vengono stimati in base al loro valore di reddito, secondo le direttive per la stima di aziende e stabili agricoli, annesse al regolamento federale di stima;
- b) gli immobili situati nelle zone edificabili determinate dai piani regolatori e utilizzati a scopo agricolo o forestale vengono stimati in base ai criteri di cui all'art. 5 della presente legge.

A richiesta dei proprietari, gli immobili di cui alla precedente lett. b) vengono stimati anche in base al loro valore di reddito agricolo o forestale. Queste stime vengono utilizzate solo nei casi previsti dalle singole leggi.

**Art. 2.** — Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente modifica è pubblicata sul Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi. Il Consiglio di Stato ne fissa l'entrata in vigore.

