

Numero
2868

tc

1

Bellinzona
11 giugno 2025

Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 41 11
fax +41 91 814 44 35
e-mail can@ti.ch
web www.ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Signor
Alessandro Mazzoleni
Deputato al Gran Consiglio

Interrogazione n. 15.25 del 7 febbraio 2025

Case secondarie in Ticino usate come residenza fissa da cittadini di altri Cantoni o Paesi – quali sono le proposte del nostro Cantone per risolvere il problema? Quali saranno per il Ticino gli effetti della decisione federale di abolire il valore locativo?

Signor deputato,

l'interrogazione in oggetto solleva il tema delle abitazioni secondarie in Ticino e, in particolare, l'occupazione da parte di cittadini domiciliati in altri Cantoni o Paesi che, di fatto, risiedono stabilmente nel nostro territorio senza trasferire il loro domicilio (anche fiscale).

Prima di entrare nel merito delle domande poste, va premesso che il 20 dicembre 2024 le Camere federali hanno approvato il testo di legge che prevede un cambio di sistema completo nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa, inclusa l'abolizione del valore locativo per le abitazioni secondarie. Per un Cantone a forte vocazione turistica come il Cantone Ticino, un simile cambiamento di sistema avrà un impatto molto consistente in termini di minor gettito per le imposte cantonali e comunali. Va altresì osservato che entrambe le Camere federali hanno approvato l'introduzione di un'imposta reale sulle abitazioni secondarie, attraverso una modifica della Costituzione federale. Si tratta di un'imposta reale sulle residenze secondarie di competenza esclusiva della legislazione cantonale, in quanto non sono previste disposizioni dettagliate a livello federale. Sarà quindi necessaria una modifica della legislazione fiscale cantonale.

In relazione al cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa si rinvia alla risposta orale all'interpellanza del 4 aprile 2025 presentata da Ivo Durish e Laura Riget dal titolo "Quanto costerà al Canton Ticino l'abolizione del valore locativo?" fornita dal Direttore del Dipartimento delle finanze e dell'economia nella seduta di Gran Consiglio del 14 aprile 2025.

Fatta questa premessa, rispondiamo alla presente interrogazione, che tratta principalmente delle abitazioni secondarie in Ticino occupate da parte di cittadini domiciliati in altri Cantoni o Paesi, come segue, senza ancora confrontarci con il cambio di sistema completo, che entrerà in vigore solo se accolto alle urne.

1. Al Consiglio di Stato chiedo di poter ricevere tutte le statistiche relative alle abitazioni secondarie in Ticino; in particolare:

a. qual è il numero totale di abitazioni secondarie in Ticino, suddiviso per Comune?

Il numero totale di abitazioni secondarie in Ticino, di proprietà di contribuenti domiciliati nel Cantone (assoggettamento illimitato per appartenenza personale) e fuori Cantone (assoggettamento limitato per appartenenza economica), ammonta a 45'385.

Va tuttavia osservato che nell'estrapolazione di tale dato – riferito all'anno fiscale 2020, che ad oggi risulta il più completo – sono state riscontrate alcune possibili criticità. Premesso che si è reso necessario suddividere i contribuenti in diverse categorie, distinguendo non solo tra illimitatamente e limitatamente imponibili, ma anche tra coloro che dichiarano un valore locativo, affitti o entrambi, vi è il rischio di considerare più volte la stessa abitazione. È il caso, per esempio, delle cosiddette indivise (comproprietà e comunioni ereditarie), nelle quali il valore locativo viene conteggiato per ogni quota di proprietà. È pure il caso delle successioni universali, che comportano l'apertura di due differenti periodi di assoggettamento nello stesso anno, oppure delle donazioni immobiliari, nelle quali il valore locativo viene conteggiato dapprima in capo al donante (fino al giorno della liberalità) e in seguito (dal giorno della liberalità) al donatario.

Nonostante le criticità riscontrate, il numero totale di 45'385 abitazioni secondarie rimane un dato attendibile. Spetta invece ad ogni Comune stimare il numero di abitazioni secondarie presenti nel suo territorio.

b. quante di queste residenze secondarie sono di proprietà di cittadini domiciliati in altri Cantoni o altri Paesi?

Il numero totale di 45'385 abitazioni secondarie si suddivide in 16'841 di proprietà di contribuenti con domicilio fiscale nel Cantone (assoggettamento illimitato per appartenenza personale) e 28'544 di proprietà di contribuenti domiciliati fuori Cantone (assoggettamento limitato per appartenenza economica).

c. è già stato ipotizzato il numero di cittadini di altri Cantoni o Paesi che risiedono regolarmente in Ticino senza spostare il loro domicilio (soprattutto fiscale)?

La Divisione delle contribuzioni non dispone, per ovvie ragioni, di questo dato. Premesso che l'allestimento e la tenuta a giorno del registro dei contribuenti spetta ai Comuni, una simile stima compete in primo luogo ai Comuni, quali autorità di prossimità che meglio conoscono la loro realtà territoriale.

2. Quali sono le implicazioni fiscali relative alle residenze secondarie in Ticino? In particolare:

a. qual è l'onere finanziario per i Comuni ed il Cantone derivante dalla fornitura di servizi a persone che, pur risiedendo stabilmente in Ticino, mantengono il loro domicilio fiscale in altri Cantoni o Paesi?

Per le stesse ragioni esposte sopra (domanda 1c) non è possibile rispondere a questa domanda.

b. quali imposte e tasse sono attualmente versate in Ticino da questi proprietari di abitazioni secondarie? E meglio, più nel dettaglio:

i. a titolo d'imposta sul valore locativo?

Il valore locativo per le abitazioni secondarie, al netto delle spese di manutenzione e degli interessi passivi, può essere stimato in, rispettivamente, CHF 6 milioni per i contribuenti con domicilio fiscale nel Cantone (assoggettamento illimitato per appartenenza personale) e CHF 11 milioni per i contribuenti domiciliati fuori Cantone (assoggettamento limitato per appartenenza economica).

L'approssimazione di questi dati è influenzata dal metodo di deduzione delle spese di manutenzione (effettive o forfettarie, che il contribuente può liberamente scegliere di anno in anno) e dal calcolo degli interessi passivi in presenza di decisioni di riparto intercantonale (in questi casi gli interessi passivi vengono suddivisi in base agli attivi lordi e risulta difficile calcolare la quota di interessi effettivamente correlata all'abitazione secondaria).

ii. a titolo di contributi LALIA?

Per quanto riguarda le imposizioni finanziarie derivanti dalla LALIA occorre distinguere la questione in due componenti: le tasse che ogni proprietario versa al Comune annualmente e i contributi di costruzione che sono versati una tantum. Sia per le tasse che per i contributi di costruzione non vi è alcuna differenza tra abitazione primaria e secondaria. Sono entrambe imponibili (di regola in base al valore di stima) allo stesso modo, dal momento in cui sono servite da canalizzazione o l'allacciamento è previsto a PGS.

Per quanto concerne i contributi di costruzione, l'art. 97 LALIA recita infatti che sono soggetti all'imposizione:

- il proprietario di fondi serviti o che possono essere serviti dall'opera;
- il titolare di diritti reali limitati che ritrae dall'opera un incremento di valore del suo diritto.

Non disponiamo di dati su quanto sia stato versato dai proprietari di case primarie e da quelli di case secondarie, poiché si tratta di una norma di stretta competenza comunale.

iii. ecc.

Sugli immobili di proprietà delle persone fisiche e giuridiche, i Comuni prelevano un'imposta immobiliare (art. 291 cpv. 1 della Legge tributaria), calcolata applicando l'aliquota proporzionale dell'1‰ al loro valore di stima ufficiale, senza alcuna deduzione di debiti (art. 293 della Legge tributaria). Per quanto concerne le abitazioni secondarie, l'imposta immobiliare comunale ammonta a CHF 5.8 milioni.

3. Quali sono le eventuali misure correttive e le eventuali proposte per il Ticino anche in vista della possibile abolizione dell'imposta sul valore locativo? In particolare:

a. quali strategie e misure sono state adottate o sono in fase di studio da parte del Governo per affrontare questa situazione e garantire una corretta imposizione fiscale a vantaggio di Comuni e Cantone?

Come ricordato sopra, nel Cantone Ticino l'allestimento e la tenuta a giorno del registro dei contribuenti spetta ai Comuni, che devono comunicare alla Divisione delle contribuzioni tutte le informazioni anagrafiche e fiscali necessarie al corretto accertamento e prelievo delle imposte (art. 195 della Legge tributaria). Queste informazioni sono contenute nei cosiddetti avvisi di mutazione, che regolarmente le autorità comunali trasmettono alla Divisione delle contribuzioni.

Per quanto concerne in particolare le residenze secondarie, i Comuni possono verificare il centro degli interessi dei proprietari di queste case tramite controlli puntuali (effettiva presenza continuata, consumi, appartenenza ad associazioni locali ecc.) oppure l'invio di questionari. Come ricordato nelle Direttive ai Municipi, pubblicate sul sito internet della Divisione delle contribuzioni, i Comuni sono investiti in quest'ambito di un compito di estrema importanza per il buon funzionamento di tutto l'apparato fiscale.

Fatte queste premesse, negli ultimi anni la Divisione delle contribuzioni ha adottato tre misure principali per affrontare con maggiore efficienza l'accertamento dell'assoggettamento fiscale delle persone fisiche.

Nel 2019 è stato costituito un gruppo di lavoro interdipartimentale, con la presenza anche di diversi rappresentanti comunali, il cui obiettivo principale era quello di identificare criticità e possibili misure volte a migliorare le procedure di incasso delle imposte ordinarie cantonali e comunali. Nel corso dei lavori, coordinati dalla Direzione della Divisione delle contribuzioni, sono state identificate 17 misure principali, presentate in sede di riunioni della Piattaforma di dialogo Cantone-comuni. Tra quelle identificate, ora oggetto di un piano di azione gestito dalla Divisione delle contribuzioni, vi erano anche alcune misure volte ad agevolare il controllo delle "false residenze secondarie". La prima misura identificata risultava essere l'automatizzazione della gestione degli avvisi di mutazione notificati dai comuni al Cantone, mentre che un'altra misura di sicuro impatto consisteva nella creazione di un centro di competenza dedicato all'accertamento dell'assoggettamento delle persone fisiche.

Nel 2023 ha preso pertanto avvio il progetto di avvisi di mutazione elettronici (AME), che andranno progressivamente a sostituire le comunicazioni cartacee tra autorità comunali e cantonale. L'obiettivo è quello di migliorare e velocizzare le operazioni preliminari dell'autorità di tassazione, che richiedono, come detto, l'allestimento di un registro dei contribuenti costantemente aggiornato.

Nel 2025 è invece stato creato il Servizio Assoggettamento, un nuovo centro di competenze all'interno della Divisione delle contribuzioni per tutte le questioni di assoggettamento fiscale. Tra i suoi compiti rientra anche il supporto ai Comuni per la

tenuta a giorno e la gestione dei dati delle persone fisiche e la consulenza nei casi di sospetta residenza secondaria fittizia, così da migliorare le prassi comunali di identificazione delle persone fisiche assoggettate nel nostro Cantone.

b. è ipotizzabile, alla stessa stregua di quanto avviene già in altri Cantoni ed in alcuni Comuni, l'introduzione di una tassa sulle "case secondarie fredde" (non locate a scopo turistico) in proprietà a cittadini non domiciliati fiscalmente in Ticino?

c. sono già state ipotizzate le ripercussioni di tale tassa sul mercato immobiliare ticinese?

d. l'implementazione di un'eventuale tassa sulle "case secondarie fredde", da intendere eventualmente come una percentuale fissa sul valore di stima in base alla tassazione, risulterebbe gestibile e "vantaggiosa" dal punto di vista burocratico?

Per quanto concerne l'introduzione di una tassa sulle "case secondarie fredde", già nel corso del 2014 il DFE aveva messo in consultazione il messaggio *"Modifica della Legge tributaria del 21 giugno 1994: introduzione della facoltà per i Comuni di prelevare un'imposta sulle residenze secondarie non destinate a scopi turistici (imposta d'incitamento all'occupazione dei letti freddi)"* che proponeva di introdurre una base legale affinché i Comuni potessero prelevare un'imposta contraddistinta dai seguenti elementi:

- imposta di natura potestativa (così da lasciar ai Comuni la libertà di valutare l'opportunità d'introdurla o meno);
- assoggettamento limitato alle persone fisiche che annualmente occupano la residenza secondaria per meno di 90 giorni all'anno;
- imposta calcolata sul valore di stima (esclusi i debiti, come per l'imposta immobiliare);
- imposta modulabile, con un'aliquota massima del 2‰. La possibilità di modulare l'aliquota avrebbe permesso ai Comuni di limitare o declinare l'assoggettamento in funzione del tipo di residenza secondaria (in modo da non penalizzare eccessivamente i rustici).

I possibili introiti, nell'ipotesi che tutte le residenze secondarie presenti in Ticino fossero state imposte con l'aliquota massima del 2‰, erano stati valutati a suo tempo per l'insieme dei Comuni ticinesi in CHF 22.4 milioni.¹

Il progetto di legge fu messo in consultazione dal DFE nella primavera del 2015. Dai risultati di questa consultazione emerse che la maggioranza dei Comuni (31 su 53) e delle associazioni di categoria (4 su 6) erano contrari all'introduzione di questo nuovo tributo. Il punto maggiormente contestato di tutto il progetto legislativo riguardava la modalità di applicazione dell'imposta. Secondo 28 Comuni e 3 associazioni di categoria (ACT, ATRES e Cc-Ti), la verifica dell'effettiva occupazione della residenza secondaria per un periodo minimo di 90 giorni sarebbe stata eccessivamente

¹ Dati basati sui valori fiscali 2011.

complessa e onerosa, poiché avrebbe richiesto un investimento di risorse sproporzionato per rapporto al contributo finanziario generato dal nuovo tributo.

Preso atto della mancanza del necessario consenso, nell'ambito del messaggio n. 7184 del 20 aprile 2016 "*Pacchetto di misure per il riequilibrio delle finanze cantionali*" il Governo ha comunicato al Gran Consiglio di rinunciare a questa proposta.

4. Il Governo dispone di ulteriori dati aggiuntivi o studi che possano contestualizzare e approfondire il tema delle abitazioni secondarie occupate in Ticino da cittadini di altri Cantoni o Paesi?

Il Governo non dispone di ulteriori dati.

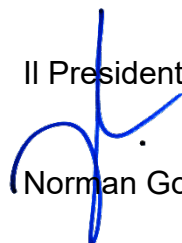
Riteniamo comunque opportuno sottolineare, in conclusione, l'importanza a livello turistico delle residenze secondarie, le quali contribuiscono non solo a generare un indotto economico importante per il nostro Cantone ma anche – attraverso le tasse di soggiorno – ad alimentare i fondi delle Organizzazioni turistiche regionali (OTR), fondi che poi vengono reinvestiti nella promozione del territorio, nel miglioramento delle infrastrutture turistiche e nell'organizzazione di eventi che attraggono ulteriori turisti.

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 6 ore.

Voglia gradire, signor deputato, i sensi della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente


(Norman Gobbi)

Il Cancelliere


Arnoldo Coduri

Copia a:

- Dipartimento delle finanze e dell'economia (dfe-dir@ti.ch)
- Dipartimento del territorio (dt-dir@ti.ch)
- Divisione delle contribuzioni (dfe-dc@ti.ch)
- Divisione dell'ambiente (dt-da@ti.ch)