

INTERROGAZIONE N. 210.25

Revisione generale delle stime immobiliari e impatto fiscale della decisione di rinvio al 2035

Premessa

Secondo l'articolo 6 della Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare (Lstima) del 13 novembre 1996, i valori ufficiali di stima dei fondi di tutti i Comuni del Cantone devono essere oggetto, una prima volta, di una revisione generale in base a un programma definito dal Consiglio di Stato (cpv. 1), e successivamente di revisioni generali periodiche, ordinate trascorsi 20 anni dalla messa in vigore della stima precedente (cpv. 3).

La prima revisione generale è stata portata a termine nel 2005. Pertanto, una nuova revisione generale avrebbe dovuto essere effettuata nel 2025, in conformità con la legge. Tuttavia, il Consiglio di Stato ha deciso di posticipare la revisione al 2035, introducendo nel frattempo un aggiornamento straordinario dei valori di stima, consistente in un aumento lineare del 15%, escludendo i fondi agricoli, boschivi e senza destinazione specifica. Il Governo motiva tale scelta con la complessità tecnica e politica della revisione generale, la discrepanza strutturale tra valore di stima e valore venale, e l'impatto negativo che una revisione completa avrebbe sulla perequazione finanziaria nazionale (stimato in 30–36 milioni di franchi di minori entrate per il Cantone).

Dati e contesto

Dai lavori dell'Ufficio stima risulta che il valore complessivo del parco immobiliare ticinese corrisponde oggi a circa 2,284 volte il suo valore ufficiale di stima. In altri termini, i valori di stima sono mediamente inferiori di oltre il 55% rispetto ai valori di mercato.

Secondo le stime del Consiglio di Stato, l'aggiornamento straordinario del +15% dei valori di stima comporterà un incremento delle imposte dirette cantonali di circa 22 milioni di franchi a regime, cui si aggiungono circa 21,5 milioni per i Comuni. L'impatto totale, quindi, è stimato in 43,5 milioni di franchi annui.

Se si fosse proceduto con una revisione generale completa, l'effetto fiscale sarebbe stato proporzionalmente più marcato. Considerando il rapporto di 2,284 tra valore venale e valore di stima attuale, un riallineamento totale avrebbe potuto generare un incremento potenziale delle basi imponibili fino a circa +128% rispetto ai valori attuali. A parità di aliquote, tale revisione avrebbe potuto produrre un gettito aggiuntivo stimabile tra 350 e 400 milioni di franchi annui per l'insieme delle imposte cantonali.

Evoluzione del mercato immobiliare ticinese

Nel Cantone Ticino, i prezzi degli immobili residenziali — sia case unifamiliari che appartamenti — hanno registrato una forte crescita complessiva dal 2005 fino ai primi anni 2020. La Banca dello Stato del Cantone Ticino, in collaborazione con CIFI SA, pubblica dal 2008 gli indici edonici CAEX (per le case unifamiliari) e APEX (per gli appartamenti), che misurano l'evoluzione dei prezzi delle abitazioni ticinesi, assumendo come base di riferimento 1998 = 100.

Questi indici evidenziano un incremento sostanziale: dal 2005 al 2022, l'indice CAEX è passato da circa 111 a 185, mentre l'indice APEX è cresciuto da 109 a 198.

INTERROGAZIONE N. 210.25

In altre parole, in poco meno di vent'anni, i valori delle case unifamiliari sono aumentati di circa +66%, e quelli degli appartamenti di circa +81%. Dopo un forte aumento fino al 2015, il mercato ha mostrato una fase di relativa stabilità tra il 2016 e il 2020, per poi tornare a crescere nel biennio 2021–2022, raggiungendo i massimi storici.

I valori immobiliari rimangono oggi nettamente superiori a quelli di inizio secolo, confermando che il patrimonio immobiliare ticinese si è rivalutato in modo significativo.

Considerazioni sociali

D'altro canto, dal 2000 a oggi, le disuguaglianze economiche sono aumentate. Non solo i ricchi sono cresciuti numericamente, ma anche la fascia di popolazione a basso reddito, mentre il ceto medio si è progressivamente eroso. Nel medesimo periodo, il PIL cantonale è aumentato del 50% circa, ma di tale crescita il ceto medio-basso e basso non ha beneficiato in misura proporzionale.

Considerazioni fiscali

Le finanze pubbliche devono essere gestite con il principio della parsimonia, anche sul fronte delle entrate, garantendo che chi dispone di patrimoni elevati continui a contribuire in modo equo al benessere collettivo. Inoltre, va garantita la parità di trattamento tra i diversi contribuenti.

Proprio per questo una revisione generale delle stime sarebbe stata più che opportuna, soprattutto considerato l'attuale situazione finanziaria del Cantone.

Nel 2020, le persone più facoltose hanno beneficiato di una riduzione del 28,6% dell'aliquota massima dell'imposta sulla sostanza.

Il ceto medio, in particolare chi possiede un'abitazione primaria con valore di stima compreso tra 200'000 e 400'000 franchi, non ha beneficiato in alcun modo di questa misura.

Con le aliquote attuali, e tenendo conto di tale franchigia, una revisione generale completa avrebbe potuto generare un gettito netto aggiuntivo considerevole, che aggiustato adeguatamente, sarebbe in larga misura a carico dei patrimoni più elevati, senza gravare sulle famiglie con un'abitazione primaria di valore medio.

Per facilitare i proprietari di una prima casa, in caso di revisione generale delle stime, si potrebbe prevedere di alzare la franchigia sulla sostanza a 400'000 franchi, in modo da tutelare il ceto medio, lasciando inalterato l'onere fiscale per i redditi e patrimoni più elevati.

Aspetti giuridici e conformità alla giurisprudenza

Il Tribunale federale ha riconosciuto, nella sentenza 2C_119/2020 del 24 settembre 2020, che nell'ambito di esercizi di adeguamento su larga scala sono ammissibili soluzioni semplificate, anche se non garantiscono perfettamente la parità di trattamento, purché perseguano obiettivi di equità e praticabilità.

Tuttavia, la prolungata assenza di una revisione generale, a distanza ormai di 20 anni, solleva interrogativi circa la conformità dell'attuale sistema di stime con il principio costituzionale di uguaglianza di trattamento fiscale (art. 127 Cost. fed.).

Differenze così marcate tra valore reale e valore di stima possono comportare una distorsione delle basi imponibili, penalizzando alcuni contribuenti e favorendone altri.

Recenti valutazioni di immobili messi all'asta

Il caso di Villa Bonetti a Bellinzona è emblematico: a fronte di un valore di mercato stimato in 7,6 milioni di franchi, il valore ufficiale di stima ammonta a circa 2,1 milioni, ossia meno del 28% del valore reale, ben al di sotto della media cantonale già ritenuta insufficiente.

Anche la villa di Galbisio, con valore peritale di 3,1 milioni e valore ufficiale di 1,1 milioni, conferma che le stime ufficiali in questo caso rappresentano appena il 35% del valore effettivo.

INTERROGAZIONE N. 210.25

Queste situazioni concrete, tratte da pubblicazioni ufficiali d'asta, dimostrano che in Ticino i valori di stima immobiliare non solo non riflettono il valore venale, ma in molti casi scendono ben al di sotto del 45% del valore di mercato, evidenziando la necessità urgente di una revisione generale per ristabilire proporzionalità e giustizia fiscale.

Domande

1. Quale sarebbe stato, secondo le valutazioni del Consiglio di Stato, l'impatto finanziario stimato di una revisione generale completa dei valori di stima prevista nel 2025?
2. È confermato che i valori di stima corrispondono in media al 43,8% del valore di mercato?
3. Il Governo ritiene che tale scostamento sia compatibile con la giurisprudenza del Tribunale federale in materia di equità e parità di trattamento fiscale?
4. Quali sono stati i motivi concreti e documentati che hanno indotto a rinviare la revisione generale al 2035?
5. Nonostante un possibile impatto sulla perequazione il saldo a bilancio di una revisione generale delle stime sarebbe positivo. Come mai il Consiglio di Stato considera la revisione generale dal punto di vista finanziario negativa?
6. Può il Consiglio di Stato indicare come intende evitare che il divario tra valore di stima e valore venale continui ad ampliarsi nel prossimo decennio?
7. Quale sarebbe stato, secondo le valutazioni del Consiglio di Stato, l'impatto finanziario stimato di una revisione generale completa 2025 con una franchigia sulla sostanza di 400'000 franchi, così da non penalizzare i proprietari di una prima casa?

Ivo Durisch e Marco Noi