

Valore locativo – l'imposta incompresa

Un progetto di legge vuole abolire la tassazione del valore locativo. Una buona idea?

di Marco Salvi

È da decenni oramai che l'abolizione della tassazione del valore locativo viene annunciata come imminente – e questa volta sarà forse quella buona. Un progetto al riguardo verrà discusso nella sessione autunnale delle Camere federali. Secondo questa proposta, in futuro non verrà più tassato il valore locativo della proprietà primaria occupata dal proprietario. Allo stesso tempo, non sarà più possibile dedurre dal proprio reddito imponibile gli interessi ipotecari e le spese di manutenzione.

Il problema principale del reddito locativo è che si tratta di un concetto difficile da spiegare. Io ci provo: esso rappresenta il reddito in natura che il proprietario di una casa paga a se stesso per l'uso della casa. Chi affitta una casa e ne trae reddito, vede questo reddito imposto normalmente. L'imposizione del valore locativo garantisce così l'uguaglianza di trattamento fiscale tra gli immobili occupati dal proprietario e quelli in affitto.

In termini economici il valore locativo è di notevole entità. Quasi il 40% delle Svizzere e degli Svizzeri vive nella propria casa. Uno studio del 2014 stimava che il valore locativo rappresenta circa il 7% del prodotto interno lordo (PIL), cioè circa 50 miliardi di franchi all'anno. Dal punto di vista delle entrate fiscali, l'importanza è minore perché il valore locativo può essere ridotto con la deduzione degli interessi ipotecari e dei costi di manutenzione. Ciononostante, parliamo di qualche miliardo di franchi all'anno che finiscono nell'erario di Confederazione, Cantoni e Comuni a titolo dell'imposizione del valore locativo.

Alcuni ritengono che il sistema attuale favorisca l'indebitamento. Non ne sono così sicuro. L'indebitamento ipotecario degli Svizzeri è sì fra i più alti al mondo - quasi mezzo milione per proprietario. Ma non dimentichiamo che a fronte di questi debiti stanno attivi immobiliari del valore medio superiore al milione. Se raffrontiamo gli uni agli altri, l'indebitamento ipotecario degli Svizzeri è nella norma.

Al momento, il trattamento fiscale degli immobili residenziali occupati dai proprietari è fondamentalmente simile a quello di tutti gli altri tipi d'investimento. Meritano le case proprie una soluzione fiscale completamente diversa? Se il valore locativo è difficile da capire, lo è anche la ragione per cui si dovrebbe ora a tutti i costi creare una nuova eccezione.