

[Marzo 2022](#) [Febbraio](#) [Novembre 2023](#)

CANTON TICINO: REVISIONE GENERALE STIME IMMOBILIARI NEL 2025: CONSEGUENZE FISCALI PER PROPRIETARI DI IMMOBILI?

Le basi legali del diritto tributario cantonale stabiliscono che gli immobili vanno valutati al loro valore di mercato (venale). Molteplici accertamenti giurisprudenziali e condotti da fondati studi portano a stabilire che gli attuali valori ufficiali di stima che formano la base per l'attuale imposizione della sostanza si situano tra il 30% e il 40% del valore venale ciò che risulta in contrasto sia con le disposizioni di legge cantonale sia con il diritto superiore e in particolare con il principio della parità di trattamento del diritto costituzionale.

Una potenziale dolorosa (per il contribuente proprietario di immobili nel Cantone) conseguenza diretta di una tale revisione che dovrebbe raddoppiare i valori di stima rispetto a quelli attuali sarebbe un importante aumento dell'imposta sulla sostanza se si dovessero mantenere inalterate le attuali aliquote di imposta.

Indubbiamente si creerebbe un importante gettito fiscale a beneficio dei Cantoni e dei Comuni ledendo il principio della neutralità fiscale di una tale revisione delle stime che dovrebbero essere riviste ogni 20 anni.

L'unico rimedio per adempiere al principio di neutralità fiscale (la revisione dei valori non deve comportare un aumento del gettito fiscale) sarebbe una sensibile riduzione delle aliquote d'imposta cantonale che oggi ammonta (aliquota massima) a 2.5 per mille senza considerare il contributo ai Comuni che il contribuente versa sulla scorta dei moltiplicatori comunali.

Con una mozione parlamentare del 17.10.2022 e una iniziativa popolare lanciata da diversi partiti del centro-centro destra si vuole da un lato ancorare il principio della neutralità fiscale nella costituzione cantonale e dall' altro adottare incisive misure legislative per compensare l' aumento dei valori di stima con una riduzione delle aliquote fiscali per l' imposizione della sostanza delle persone fisiche in generale, nonché dell' imposta immobiliare per le società e le persone fisiche.

Secondo tale mozione l'aliquota dell'imposta sulla sostanza cantonale dovrebbe ridursi almeno alla metà di quella attuale e cioè al 1.25 per mille il che contribuirebbe a rendere il Canton Ticino decisamente molto più competitivo in termini tributari rispetto all'attuale gravosa fiscalità sulla sostanza.

In altre parole, l'imposizione del patrimonio (sostanza) non immobiliare formato da patrimonio di beni mobili (partecipazioni nel capitale di società, azioni, obbligazioni, crediti, conti correnti, metalli preziosi etc.) ovunque posti comporterebbe un'imposizione pressoché dimezzata rispetto all' attuale mentre la futura imposizione immobiliare rimarrebbe immutata.

Formattato: Superiore: 3 cm

Formattato: Giustificato, SpazioPrima: 6 pt

L' iter politico - legislativo di quanto auspicato con la mozione e l'iniziativa popolare non può essere dato per scontato. Mantenere e anche attrarre in Ticino contribuenti con patrimoni è vitale per le casse pubbliche e la prosperità economica del Cantone e una auspicata sensibile riduzione dell' imposta sulla sostanza può solo contribuire a ciò.

Introduzione

Determinazione del reddito presunto sottoposto a tassazione

Imposizione della sostanza/patrimonio

Il calcolo di controllo annuale

L'imposizione globale "modificata"

Imposte e oneri sociali non coperte dall' imposizione sul dispendio

Passaggio all' imposizione ordinaria

Introduzione

Per i soggetti con elevato patrimonio estero e importanti redditi di fonte estera che vogliono fare della Svizzera, rispettivamente del Canton Ticino, il loro paese di residenza, vi è la possibilità di venire essere imposti fiscalmente attraverso un'imposizione semplificata forfettaria che si basa sul dispendio (chiamata anche imposizione forfettaria o globale):

Oltre alle norme che troviamo nelle rispettive leggi tributarie (legge tributaria e legge sull'imposta federale diretta) il 24 luglio 2018 è stata emanata una nuova **circolare, la nr. 44**, che va ad abrogare la previgente, ossia la nr. 9 del 1993. Oggetto delle nuove disposizioni è specificare l'applicazione della normativa relativamente all'imposta federale diretta. Per un approfondimento si rimanda al seguente indirizzo web:

https://www.estv.admin.ch/estv/it/home/direkte_bundessteuer/direkte_bundessteuer/fachinformationen/kreis schreiben.html

Affinché una persona possa essere ammessa a beneficio della tassazione globale devono essere **rispettati, cumulativamente, determinati requisiti, quali:**

Non essere cittadino svizzero: coloro i quali posseggono la doppia cittadinanza non vengono considerati stranieri e, dunque, non possono optare per la tassazione globale, ma gli verrà applicata quella ordinaria, così come non è ammessa per i coniugi dei quali uno solo è cittadino svizzero (entrambi i coniugi devono, quindi essere cittadini stranieri);

Limite di età: per i cittadini di Stati EU/AELS non sussiste alcun limite di età, mentre per i cittadini di Stati non EU/AELS vi possono essere delle limitazioni o requisiti ulteriori (si veda l'articolo Relocation for NON-EU citizens.pdf)

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

Fare della Svizzera il proprio stato di residenza, per la prima volta o dopo un'assenza di almeno 10 anni¹;

Non esercitare in Svizzera alcuna attività lavorativa o, in senso lato, imprenditoriale. Questo requisito deve essere soddisfatto da entrambi i coniugi²;

Determinazione del reddito presunto sottoposto a tassazione

Come **base imponibile** per la tassazione del reddito presunto del contribuente vengono prese in considerazione **le spese annuali sostenute per il suo sostentamento e quello dei familiari** che vivono nella stessa economia domestica, su base mondiale. È comprensibile, però, come questo procedimento risulti abbastanza gravoso per l'autorità fiscale (poiché viene richiesto al globalista l'elencazione di tutte le spese sostenute con i relativi giustificativi), la quale, quindi, si basa, per il calcolo, sul **valore superiore** risultante dai seguenti parametri:

Reddito minimo presunto necessario per il suo sostentamento a livello cantonale: CHF 400'000 (che comporta un'imposizione di circa CHF 123'000.00) per i cittadini di uno degli stati EU/AELS. (Si prega di notare che dal 01.01.2023 la base del reddito imponibile a livello imposta federale diretta è stata innalzata del 5.425%. La base minima imponibile a livello federale dal 01.01.2023 è pertanto CHF 421'700 (che comporta un'imposizione sul reddito complessiva di circa CHF 127'000). Di conseguenza, anche gli importi più elevati definiti in singoli accordi fiscali saranno aumentati della stessa percentuale, ossia +5.425% a livello federale);

Per i contribuenti che hanno un'economia domestica propria, un importo corrispondente al settuplo della pigione annua o del valore locativo fissato dall'autorità fiscale;

Per gli altri contribuenti: un importo corrispondente al triplo del prezzo della pensione annua per il vitto e l'alloggio al luogo di dimora.

Il calcolo dell'imposta (rispettivamente le aliquote) segue il reddito imponibile come sopra determinato.

Imposizione della sostanza/patrimonio

In seguito alla modifica della legge tributaria del Canton Ticino, avvenuta nel gennaio 2016, oltre che sul reddito, viene prelevata un'imposta equivalente all' imposta sulla sostanza la quale viene a **corrispondere al quintuplo della base imponibile calcolata in base ai criteri poco sopra menzionati** (il minimo imponibile per il Canton Ticino risulta essere pertanto CHF 2 mio, ovvero il quintuplo del minimo di reddito imponibile di CHF 400'000). L' imposta (cantonale e municipale) corrispondente all' imposizione della sostanza ammonterebbe circa a CHF 9'000.- (0.45% di CHF 2 mio.). La sommatoria dell'imposizione (cantonale) minima su reddito e patrimonio corrisponderebbe a un reddito imponibile di circa CHF 430'000.-

Il calcolo di controllo annuale

¹ Si specifica che il frontaliere titolare di un permesso G che intendesse trasformare il suo permesso G in permesso di dimora B ha diritto di chiedere d'essere imposto secondo il regime del dispendio, in quanto (come frontaliere) non era stato tassato illimitatamente.

² Sussiste una deroga per coloro che fanno parte di un consiglio di amministrazione di una società con sede in Svizzera, esclusivamente laddove svolgano tale attività a titolo onorifico.

Formatto: SpazioPrima: 0 pt, Aggiungi spazio tra paragrafi dello stesso stile, Interlinea: singola, Nessun elenco puntato o numerato, Tabulazioni: Non a 1.27

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

L'imponibile così determinato deve essere sottoposto annualmente al cosiddetto "calcolo di controllo", ovvero viene confrontato con la sommatoria data:

Dai redditi di fonte svizzera da immobili siti in Svizzera e da beni mobiliari qualificati come svizzeri;

Dalla sostanza immobiliare Svizzera nonché beni mobiliari qualificati come svizzeri;

Dai redditi di fonte estera per i quali si opti per l'applicazione dello sgravio delle imposte estere alla fonte, ai sensi delle Convenzioni contro le doppie imposizioni come in vigore con la Svizzera;

Per sostanza mobiliare Svizzera e redditi di fonte svizzera si intendono più precisamente:

Sostanza mobiliare Svizzera, conti bancari aperti in Svizzera in qualsiasi valuta, titoli di emittenti o debitori svizzeri ovunque depositati, inclusi i crediti garantiti da pegno immobiliare, e relativi proventi;

Metalli e pietre preziose depositate in Svizzera (ad esempio in cassette di sicurezza);

Diritti d'autore, brevetti e diritti immateriali analoghi esercitati in Svizzera e relativi proventi;

Assegni di quiescenza, rendite e pensioni di fonte svizzera;

Eventuali conseguenze fiscali del "calcolo di controllo": (per patrimonio qualificato come "svizzero" e suoi redditi (svizzeri))

Fintanto che la sommatoria delle imposte per reddito e patrimonio degli elementi svizzeri suindicati che convertiti in reddito imponibile non supera i CHF 430'000. - non vi sono aggravii fiscali. Pertanto, facendo un esempio, se i redditi ricavati da patrimonio qualificato come "Svizzero" fossero CHF 150'000. - (imposta cantonale circa CHF 13'250.-) e il relativo patrimonio "Svizzero" ammontasse a CHF 10 mio (imposta cantonale circa 25'000.-) la sommatoria delle due imposte sarebbe pari a CHF 38'250. - che computata quale imposta sul reddito equivale ad un reddito di circa CHF 330'000. - inferiore al reddito di CHF 430'000. - Il patrimonio "Svizzero" di CHF 10 mio (ben superiore ai CHF 2 mio) e il reddito "Svizzero" come immesso nel calcolo di controllo non causerebbe un aggravio fiscale rispetto all' imposizione minimale su di un reddito di CHF 400'000. - e patrimonio di CHF 2 mio.

Viceversa se il patrimonio svizzero ammontasse a CHF 50 mio (CHF 138'250. - sommatoria delle due imposte cantonali) il corrispondente reddito ammonterebbe a CHF 1 mio circa provocando un sostanziale aumento d'imposizione.

L'imposizione globale "modificata"

Per alcuni stati (Canada, Francia, Germania, Belgio, Austria, Italia, Norvegia e USA), con cui la Svizzera ha concluso delle Convenzioni contro le doppie imposizioni, i contribuenti imposti secondo il dispendio **non hanno, però, diritto ai relativi benefici convenzionali.**

Questo perché per tali Convenzioni una persona non è considerata residente ai fini fiscali se non viene assoggettata ordinariamente su tutti i redditi che la Convenzione con gli stati menzionati assegna per imposizione alla Svizzera.

Nel caso in cui, quindi, il contribuente disponga di redditi che hanno la loro fonte negli Stati sopra menzionati, si dovrebbe optare per la cosiddetta "globale modificata". In questo caso potrà:

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

~~Avvalersi dell'esenzione totale o parziale dell'imposta estera riscossa alla fonte o del suo rimborso da parte degli stati sopra menzionati;~~

~~Beneficiare del compute dell'imposta estera residua e irrecuperabile sull'imposta svizzera dovuta.~~

~~Optando per tale regime di "globale modificata", quindi, il contribuente acconsente che **siano resi imponibili, oltre agli elementi di estrazione svizzera, tutti i redditi provenienti dai singoli Stati sopra menzionati** con l'aliquota ordinaria massima relativa al reddito complessivo. Avrà, così, **diritto all'applicazione della Convenzione** contro le doppie imposizioni e gli verrà riconosciuta, di principio, la residenza fiscale Svizzera.~~

~~Questo viene escluso dai rapporti convenzionali con la Francia e l'Italia e dalle loro rispettive norme di applicazione interne, tese a disconoscere la residenza fiscale svizzera qual ora non venga data prova dell'effettiva dimora e del conseguente spostamento del centro vitale degli interessi personali, affettivi ed economici in Svizzera.~~

~~Imposte e oneri sociali non coperte dall'imposizione sul dispendio~~

~~L'imposizione globale/sul dispendio **non esonera** il contribuente dalla:~~

~~Imposta di successione o donazione;~~

~~TUI (tassa sugli utili immobiliari);~~

~~Imposta cantonale sugli immobili.~~

~~**Si è, inoltre, soggetti, se non si è raggiunta l'età pensionabile, al pagamento degli oneri sociali AVS, ovvero, ai contributi per l'assicurazione per la vecchiaia e per i superstiti, che rappresentano il pilastro centrale della previdenza sociale svizzera.**~~

~~Passaggio all'imposizione ordinaria~~

~~L'imposizione sul dispendio, fin qui esposta, rappresenta una possibilità per il cittadino straniero che adempie le condizioni sopra menzionate. Lo stesso, può, infatti, **scegliere se essere imposto secondo questa procedura oppure secondo la procedura ordinaria. Tale scelta deve essere espressa chiaramente al suo arrivo in Svizzera, rispettivamente nel Canton Ticino. A seconda dell'opzione scelta si registreranno conseguenze differenti che bisogna tenere in considerazione.**~~

~~Optando per l'imposizione globale egli potrà, infatti, in qualsiasi momento, passare alla tassazione ordinaria mentre non è possibile il contrario.~~

~~Facendo valere la richiesta per la tassazione ordinaria, quindi, non potrà più "tornare indietro" e resterà soggetto alla stessa fintantoché la sua residenza fiscale rimarrà in Svizzera.~~

~~Sorge spontanea la domanda, quali siano i motivi che dovrebbero spingere un cittadino estero ad optare per una procedura impositiva piuttosto che per l'altra.~~

~~**L'imposizione sul dispendio si dimostra essere una positiva scelta laddove:**~~

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

Il contribuente voglia preservare la privacy, relativamente al proprio patrimonio mondiale e agli elementi di reddito percepiti;

La pressione fiscale si rivela essere minore rispetto a quella derivante dalla imposizione ordinaria;

Non vi siano, o siano poco rilevanti, redditi di fonte svizzera ovvero sostanza ubicata in Svizzera rispetto alla sommatoria degli elementi di patrimonio e di reddito "worldwide";

Vi siano importanti redditi di fonte estera e vi sia ingente sostanza situata all'estero. Questo vale anche per la "globale modificata" allorché questi redditi e sostanza non provengano da uno o più degli stati convenzionati (Canada, Francia, Germania, Belgio, Austria, Italia, Norvegia e USA);

Il contribuente voglia avvalersi di una dichiarazione d'imposta semplice.

Viceversa, scegliere di essere imposti ordinariamente può essere una valida alternativa:

Quando il carico fiscale su tutti i redditi su base mondiale si rivela essere minore;

Per poter far valere illimitatamente crediti d'imposta (cosiddetto compute globale d'imposta) per imposte alla fonte percepite da Stati esteri;

Per l'applicazione, senza esclusioni degli sgravi convenzionali così come previsti dalle Convenzioni contro la doppia imposizione;

Per persone che desiderano acquisire la cittadinanza svizzera (esse perdono in ogni caso il beneficio della imposizione sul dispendio);

Quando si vuole iniziare un'attività lucrativa imprenditoriale o comunque lavorativa in Svizzera.

A seconda della procedura scelta è importante sottolineare anche il differente carico documentale al quale è sottoposto il contribuente. Scegliendo l'imposizione ordinaria quest'ultimo deve, infatti, produrre una documentazione esaustiva, atta a provare le varie fonti e l'ammontare di reddito ovunque percepito nonché i possedimenti mobiliari e immobiliari ovunque posseduti.

Aderendo, invece, alla imposizione secondo il dispendio la documentazione da produrre è molto più limitata (fatto salvo la compilazione e la documentazione da produrre per il calcolo di controllo annuale), comportando, questo, un onere minore per il contribuente.

Valutare l'opportunità di aderire all'imposizione secondo il dispendio, ovvero, di passare a quella ordinaria è, in ogni caso, oggetto di pianificazione fiscale per la quale si suggerisce di avvalersi di un professionista del campo.

Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento degli argomenti sopra trattati

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

I contenuti del presente documento non possono essere intesi come espressione di un parere, ma hanno carattere esclusivamente informativo e di aggiornamento. Il lettore che desidera utilizzare le suddette informazioni è tenuto a consultare un professionista al fine di assicurare l'adempimento delle obbligazioni legali e tributarie previste dalla normativa del proprio paese di residenza. **Steimle & Partners Consulting SA** declina qualsiasi responsabilità per ogni eventuale danno diretto, indiretto, incidentale e consequenziale a un'azione o omissione legata all'uso, proprio o improprio delle informazioni contenute nel presente documento. Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento degli argomenti sopra trattati. **Lugano, 23.03.2023**
March 2023

ha formattato: Tipo di carattere: 8 pt

Formattato: Nessuna spaziatura

Formattato: Nessuna spaziatura

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

INFORMATION LETTER: UPDATE REGARDING SWISS TAX LAW

THE SWISS SPOUSE SPOUSES MARRIAGE TAX AND FAMILY TAX REFORM

~~To With the aim to keep~~ keep our clients, their advisors and service providers informed about important developments in Swiss taxation, we are sending ~~provide~~ provide this information letter which deals with the possible future transition from the current joint taxation of married persons to their individual taxation ~~of each spouse~~.

~~In an progressive income taxation system with progressive tax rates,~~ unequal tax treatment of married or registered couples (who declare their income and assets jointly) compared to de facto couples may arise, especially when similar incomes are earned. In fact, there is often a lower tax burden for married persons than for unmarried persons ~~living together,~~ although the economic conditions being ~~are~~ equal.

Nevertheless, the unequal distribution of income between spouses may make ~~the~~ a difference compared to cases where income is divided evenly ~~rather equally~~ between them. In the latter case, additional tax burdens ~~for the married couples~~ may result for the spouses ~~married couples~~.

With the proposed tax reform, the Federal Council aims to eliminate the unequal tax treatment described, thereby enabling the spouse to earn his or her own additional income or to increase his or her remuneration ~~by benefitting and profiting from~~ with a lower tax burden. In other words, the aim is to provide a tax incentive for a spouse to take up or increase his or her employment if he or she earns a second income.

The draft of the Federal Act on Individual Taxation, for which the Federal Council opened the consultation procedure on 02.12.2022, envisages the following:

- ~~— distribute assets and income between married couples according to civil law relationships;~~
- ~~— implement a tax correction for spouses with only one or a second modest income. For spouses without children and with a single income, a deduction for direct federal tax of CHF 14,500 is envisaged, which decreases with increasing secondary income;~~ ~~income.~~
- ~~— implement increase the tax deduction for married parents at direct federal tax level~~ deduction of CHF 9,000 (instead of the current CHF 6,600) ~~from CHF 6'600 today to CHF 9'000 per for single each child;~~
- ~~— provide for a deduction of CHF 6,000 for one-person household and single-parent families (a kind of compensation for household management costs, as households with at least two people benefit from cost savings).~~

The political process of ~~enacting~~ implementing the proposed Federal Law is far from being short, and it will then be the individual cantons ~~and each Canton (having its own Cantonal tax rates)~~ will independently (which enjoy tariff autonomy) that will transpose ~~introduce~~ the individual taxation into their own cantonal tax systems (Swiss Federalism). ~~Each spouse will have to fill out his own annual tax return.~~

ha formattato: Tipo di carattere: (Predefinito) Arial, Inglese (Stati Uniti)

Formattato: Giustificato

Formattato: Paragrafo elenco, Giustificato, Rientro: Sinistro: 0.62 cm, Puntato + Livello: 1 + Allinea a: 0.63 cm + Imposta un rientro di: 1.27 cm

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, SpazioPrima: 6 pt

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

~~It will therefore be the canton of TicinoCanton Ticino, and indirectly its individual municipalities, that will determine not only the transposition of the Federal Law into their own Cantonal tax legislationsystem, but also to modulate the tax rates and the respective deductions to determine the financial repercussions for the Canton and the municipalities. While the repercussions at the federal level are already estimated at a shortfall in tax revenue of around CHF 1 billion.~~

~~This tax reform is not supposed to enter into force before 1st January 20263.~~

~~We are pleased to be at your disposal for any information on the legislative proposal dealt with in this note and for any other questions on Swiss tax law.~~

~~We would also like to take this opportunity to introduce you to the expertise and complementary services of the Fiduciaria Mega SA Group (see attachment), to which we have proudly belonged for more than a year.~~

~~With our best regards
Remaining at your disposal, kind regards.~~

~~Steimle & Partners Consulting SA~~

~~**PLUS DISCLAIMER**~~

ha formattato: Tipo di carattere: Grassetto

ha formattato: Inglese (Regno Unito)

ha formattato: Tipo di carattere: Grassetto, Colore carattere: Rosso

ha formattato: Tipo di carattere: Grassetto, Colore carattere: Rosso, Inglese (Regno Unito)

Formattato: SpazioPrima: 6 pt

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt

ha formattato: Tipo di carattere: 10 pt