

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.

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.

Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento

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.