

Ottobre 2025

RIFORMA DELL'IMPOSIZIONE DELLA PROPRIETÀ ABITATIVA POTENZIALE INTRODUZIONE DI UN'IMPOSTA IMMOBILIARE CANTONALE SULLE ABITAZIONI SECONDARIE E ABOLIZIONE DEL VALORE LOCATIVO

1. Contesto
2. Abolizione del valore locativo
3. Introduzione imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie
4. Considerazioni finali

1. Contesto

Il 20 dicembre 2024 il Parlamento svizzero ha approvato due progetti di riforma riguardanti l'imposizione della proprietà abitativa. Da un lato, è stata introdotta una modifica legislativa che prevede l'abolizione dell'imposizione del valore locativo e la limitazione delle possibilità di deduzione degli interessi passivi e delle spese di manutenzione. Dall'altro, è stata proposta una revisione costituzionale tramite un decreto federale che consente l'introduzione di un'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie, al fine di compensare le potenziali perdite fiscali per Cantoni e Comuni.

Per i due progetti, giuridicamente vincolati l'uno all'altro, l'entrare in vigore non poteva che essere congiunta. Di conseguenza, in occasione della votazione popolare del 28 settembre 2025, le cittadine e i cittadini svizzeri hanno approvato il decreto federale sull'imposta immobiliare cantonale per le abitazioni secondarie determinando così la soppressione del valore locativo.

2. Abolizione del valore locativo

L'eliminazione del valore locativo per le abitazioni principali e secondarie comporta significative conseguenze fiscali, come:

- Diminuzione del reddito imponibile dei proprietari che utilizzano l'abitazione come residenza primaria.
- Limitazione delle deduzioni fiscali: a livello federale non sarà più possibile dedurre i costi di manutenzione e gli interessi passivi sui debiti ipotecari, salvo alcune eccezioni, mentre la deduzione degli interessi sarebbe ammessa solo per chi acquista per la prima volta un immobile in Svizzera destinato ad abitazione principale, e limitatamente ai primi dieci anni di proprietà.

I proprietari che affittano immobili potranno invece continuare a dedurre in parte gli interessi ipotecari, in proporzione al valore di stima degli immobili locati in Svizzera rispetto alla totalità del patrimonio netto. Inoltre, i Cantoni potranno decidere autonomamente se continuare a concedere le deduzioni per spese legate al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, fino al massimo al 2050. Queste deduzioni, tuttavia, non saranno più applicabili nell'ambito dell'imposta federale diretta, ma esclusivamente a livello cantonale e comunale.

Un elemento determinante sarà rappresentato dal livello dei tassi ipotecari. In un contesto di tassi bassi, la riforma comporterebbe una riduzione dell'onere fiscale per la maggior parte dei proprietari di abitazioni ad uso proprio. Al contrario, in presenza di tassi elevati, la ridotta possibilità di deduzione degli interessi potrebbe tradursi in un aumento delle imposte per la stessa categoria di contribuenti.

Si noti che, secondo le prime indicazioni dell'AFC, vi potranno essere delle limitazioni sulla deducibilità degli interessi anche per chi ha dei debiti a fronte di un patrimonio mobiliare.

3. Introduzione imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie

Venendo a mancare il gettito fiscale derivante dal valore locativo sulle abitazioni secondarie, i Cantoni e i Comuni con forte vocazione turistica – come Grigioni, Vallese e Ticino – subiscono significative perdite fiscali, soprattutto in un contesto di interessi ipotecari bassi. Per compensare le perdite legate alla soppressione del valore locativo, i Cantoni potranno introdurre una nuova imposta sulle abitazioni secondarie a uso proprio.

In caso di approvazione della nuova base costituzionale, i proprietari di abitazioni secondarie dovranno versare questa imposta secondo quanto previsto dalla legislazione cantonale. L'ammontare varierà a seconda delle modalità di attuazione adottate dai singoli Cantoni. Infatti, la disposizione costituzionale lascia ai Cantoni ampio margine di manovra, permettendo loro di adattare l'imposizione alle specifiche esigenze regionali. Potranno inoltre autorizzare i Comuni a riscuotere direttamente questa imposta che potrà essere introdotta come nuova imposta autonoma oppure come supplemento a un'imposta immobiliare già esistente.

In questo modo, i Cantoni più colpiti dalla soppressione del valore locativo potranno compensare le minori entrate derivanti dal nuovo sistema fiscale.

4. Considerazioni finali

L'approvazione della riforma sull'imposizione della proprietà abitativa comporta rilevanti implicazioni fiscali, che si estendono ben oltre la cerchia dei proprietari immobiliari.

I principali beneficiari della riforma sono:

- I pensionati, che risentono fortemente dell'imposizione del valore locativo sul loro reddito imponibile, spesso combinato con un indebitamento ipotecario contenuto.
- I nuovi proprietari di abitazioni, in particolare in presenza di tassi d'interesse bassi o nel caso di immobili moderni, con limitate esigenze di ristrutturazione e manutenzione nel breve periodo.

Al contrario, la riforma potrebbe risultare svantaggiosa per:

- I proprietari di immobili datati, che necessitano interventi urgenti di ristrutturazione o manutenzione, non più deducibili a livello federale.
- I contribuenti con alti tassi d'interesse o un elevato rapporto tra debito ipotecario e valore dell'immobile, che non potranno più beneficiare delle attuali deduzioni fiscali.

Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento sugli argomenti sopra trattati.

Per altre informazioni dettagliate sulla Svizzera, sul Cantone Ticino e il quadro legale-tributario, consultare il nostro sito web www.steimle-consulting.ch

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.