

**Abitare in  
tutta serenità**



Eigen-  
mietwert  
streichen

imposte-giuste.ch

28.09.25

**Sì**

a imposte  
giuste

**Votazione del 28 settembre**

**Abolire il valore locativo!  
Sì a tasse eque.**

# Abolire il valore locativo! Sì a imposte giuste.

## Sì all'abolizione dell'ingiusto valore locativo

L'attuale imposizione fiscale sulla proprietà immobiliare è ingiusta. Penalizza i proprietari di immobili, soprattutto le famiglie, e grava pesantemente sugli anziani. **L'ingiustizia colpisce tutti coloro che possiedono, desiderano acquistare o ereditano un immobile.** Il valore locativo vanifica anche i sogni abitativi degli inquilini. Chiunque desideri acquistare un immobile deve fare i conti con questa ingiusta imposta sul valore locativo.

**Con il valore locativo, i proprietari di immobili pagano un'imposta su un reddito che non percepiscono.** Il reddito su cui si basa l'imposta è quindi da considerarsi fittizio. Lo Stato lo ha liberamente inventato. Particolarmente preoccupante: attraverso il valore locativo si premia l'indebitamento. E il rimborso dei debiti rappresenta uno svantaggio fiscale.

**Il 28 settembre cogliamo l'occasione di abolire l'ingiusto valore locativo!**

## **Sì all'abolizione del valore locativo per rafforzare la responsabilità individuale**

Una riforma dell'imposizione sulla proprietà immobiliare è necessaria da tempo. Lo Stato non darà più incentivi all'indebitamento. E questo andrà a vantaggio della collettività. **La responsabilità individuale sarà rafforzata.** Con questa riforma sarà abolito il valore locativo dell'abitazione di proprietà adibita a residenza primaria e per quelle secondarie. In cambio, la deduzione delle spese di manutenzione per gli immobili ad uso proprio sarà abolita e le deduzioni per i debiti privati saranno limitate. Il rimborso dei debiti non sarà più penalizzato fiscalmente. Gli acquirenti di un primo immobile ad uso proprio potranno beneficiare, per una durata di dieci anni, di una deduzione speciale. Per gli immobili in locazione rimarranno in vigore la deduzione per le spese di manutenzione e una deduzione proporzionale degli interessi passivi. I Cantoni potranno continuare a concedere deduzioni per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente. Anche la deduzione per i lavori di conservazione dei monumenti storici rimarrà in vigore sia a livello federale che cantonale.

**Il 28 settembre cogliamo l'occasione e aboliamo l'ingiusto valore locativo!**

## **Sì a una riforma equilibrata ed equa**

La riforma dell'imposizione della proprietà abitativa è equilibrata ed equa. L'ingiusto valore locativo scomparirà, ma al contempo le deduzioni per gli immobili ad uso proprio verranno abrogate. Nel complesso, la riforma si può considerare equa se si considera la durata della proprietà di un immobile ad uso proprio. L'imposta sul valore locativo fittizio scomparirà. Sarà invece incentivato il primo acquisto di un immobile. Per evitare perdite fiscali nei Cantoni a vocazione turistica, i Cantoni potranno tassare le case secondarie ad uso proprio con un'imposta sugli immobili. Questa imposta potrà essere adeguata a livello cantonale, in base alle esigenze di ciascun Cantone. La riforma consente in questo modo di avere una tassazione equa delle abitazioni secondarie. La spesa per l'abitazione viene alleggerita, le abitazioni secondarie saranno esentate dal valore locativo, ma potranno equamente essere tassate a livello cantonale.

**Il 28 settembre cogliamo l'occasione di abolire l'ingiusto valore locativo!**

## Il valore locativo penalizza assurdamamente la proprietà immobiliare

Ai proprietari di immobili oggi viene attribuito un affitto fittizio quale reddito. Questo vale sia per le abitazioni primarie che per gli appartamenti di proprietà. Tuttavia, questo reddito non esiste. È puramente fittizio.

L'assurdità del valore locativo si evidenzia se paragonato ad altre componenti patrimoniali. Secondo la logica del valore locativo, il proprietario paga per «i costi di locazione». **Seguendo la stessa logica, un proprietario di un veicolo dovrebbe pagare le tasse per un abbonamento generale fittizio. Questo è assurdo.**

Per alleggerire lievemente il peso del valore locativo, i possessori di immobili possono oggi dedurre dalle imposte gli interessi ipotecari e gli investimenti volti al mantenimento del valore. Una magra consolazione. Sul lungo periodo pagano, infatti, decisamente delle imposte più elevate perché l'acquisto dell'immobile è sotto la propria responsabilità. E vengono penalizzati dallo Stato.

E particolarmente penalizzate sono le persone che, secondo la buona pratica svizzera, ripagano il debito durante lunghi anni. Con il pagamento dei debiti, infatti, spariscono anche le possibilità di deduzione. Per le famiglie oggi è difficile permettersi l'acquisto di una proprietà immobiliare. Il valore locativo alza ulteriormente l'asticella. E in età avanzata il peso del valore locativo diventa ancora più gravoso perché aumenta in modo esponenziale il peso dell'imposizione e porta gli anziani a dover vendere le proprie abitazioni.

L'ingiusto valore locativo deve essere finalmente abolito!

È importante sapere che

# Il decreto federale abolisce l'imposta sul valore locativo

La riforma dell'imposizione della proprietà abitativa si compone di due oggetti:

Oggetto A:

«Decreto federale sul cambiamento di sistema dell'imposizione della proprietà abitativa» (Abrogazione del valore locativo)

Oggetto B:

«Decreto federale sull'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie»

La votazione si terrà unicamente sull'oggetto B. I due oggetti sono correlati. L'oggetto A entra in vigore se l'oggetto B viene accolto. **Chi vuole finalmente abolire l'ingiusto valore locativo al momento del voto, deve accettare la possibilità di pagare una tassa sull'abitazione secondaria.**

Il decreto federale sull'imposta immobiliare cantonale, consente ai Cantoni di introdurre un'imposta sulle abitazioni secondarie ad uso proprio. Questo è particolarmente rilevante per i cantoni a vocazione turistica. Con questi introiti potranno infatti compensare le perdite di gettito derivanti dalla soppressione del valore locativo. La modifica costituzionale non introduce nuove imposte. I Cantoni avranno unicamente la possibilità di introdurre un'imposta di questo tipo.

<b>Decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie (Abolizione del valore locativo)</b>	<b>Sì</b>
--	-----------

L'oggetto in votazione

# Abolire la tassa sul valore locativo!

Il prossimo 28 settembre gli aventi diritto di voto avranno la possibilità di abolire l'ingiusta tassa sul valore locativo. Bisogna cogliere questa opportunità! Saremo chiamati a votare sul «**Decreto federale sull'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie**». Il decreto federale è direttamente legato alla «**Legge federale sul cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa**».

Questo significa che chi vuole abolire l'ingiusto valore locativo deve dire **Sì** al decreto federale sull'imposta immobiliare cantonale nell'ambito della proprietà abitativa.

## Il valore locativo ingiusto è un'imposta fantasma

Il **valore locativo** è un **reddito fittizio** che viene imputato ai proprietari e alle proprietarie di immobili ad uso proprio ai fini del calcolo delle imposte. **Il valore locativo aumenta le imposte e rende più costoso il possesso di un immobile ad uso proprio.** Secondo la Costituzione federale, lo Stato dovrebbe promuovere la proprietà immobiliare. Tuttavia, con il valore locativo, in realtà fa esattamente l'opposto. Il valore locativo grava sulla proprietà abitativa primaria. **Il valore locativo rende più difficile l'acquisto di una proprietà abitativa e grava in modo particolare su famiglie e anziani.** Gli anziani sono particolarmente colpiti perché spesso hanno già estinto le loro ipoteche e non possono più dedurre gli interessi passivi. Vivere senza preoccupazioni è possibile solo senza il valore locativo. Per questo motivo il valore locativo deve essere abolito.

## Una riforma equilibrata ed equa

La soluzione elaborata dal Parlamento è equilibrata ed equa. **Il progetto abolisce il valore locativo della prima abitazione.** Allo stesso tempo, vengono limitate le possibilità di dedurre gli interessi passivi per l'abitazione di proprietà ad uso proprio. Per i primi acquirenti di immobili ad uso proprio è prevista una deduzione speciale al momento del primo acquisto di un immobile.

- Nel primo anno fiscale dopo l'acquisto: 10'000 franchi per coppia di coniugi, 5'000 franchi per gli altri contribuenti.
- Negli ulteriori anni fiscali si applica il 10 per cento annuo in meno.

Se gli immobili ad uso proprio e quelli affittati fanno parte del patrimonio privato, per la deduzione degli interessi passivi si applica una regolamentazione speciale.<sup>1</sup>

Inoltre, i proprietari non potranno più dedurre le spese di manutenzione per la prima abitazione. Per gli immobili in locazione, le deduzioni rimangono possibili.<sup>[2]</sup> **I**

**Cantoni possono continuare a concedere deduzioni per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente.** Rimangono inoltre possibili le deduzioni per lavori di conservazione dei monumenti storici, purché tali lavori non siano sovvenzionati.

## I Cantoni a vocazione turistica possono, in caso di necessità, compensare

Il decreto federale sull'imposizione cantonale delle abitazioni secondarie, fa parte della soluzione politica adottata dal Parlamento per abolire il valore locativo dell'abitazione primaria. Il cambiamento di sistema nell'imposizione della proprietà immobiliare si applica alle abitazioni primarie e secondarie ad uso proprio. Per limitare le perdite fiscali dei Cantoni a vocazione turistica con un'alta percentuale di abitazioni secondarie, il decreto federale consente ai Cantoni di introdurre un'imposta sulle abitazioni secondarie. Il decreto costituzionale non introduce una nuova imposta, ma i Cantoni hanno la possibilità di introdurla con una legge cantonale. **Si tratta di una soluzione equilibrata ed equa che tiene conto delle esigenze dei Cantoni a vocazione turistica.**

---

<sup>1</sup> Per gli immobili affittati e dati in locazione nel patrimonio privato, possono continuare ad essere dedotte le spese di manutenzione, le spese di ripristino di immobili di nuova acquisizione, i premi assicurativi e le spese di amministrazione da parte di terzi.

<sup>2</sup> La deduzione degli interessi passivi per gli immobili facenti parte del patrimonio privato che sono affittati in toto in parte viene effettuata secondo il cosiddetto metodo «proporzionale-restrittivo».



### **La famiglia Bianchi acquista un appartamento**

Marco e Sara Bianchi desiderano acquistare un appartamento di proprietà. Il capitale proprio necessario è disponibile, così come il budget per il pagamento degli interessi e dell'ammortamento. Il commercialista fa notare alla giovane famiglia l'aumento delle imposte. Il valore locativo dell'abitazione comporta un carico fiscale più elevato. È già abbastanza difficile acquistare una casa di proprietà. Ma lo Stato mette un ulteriore ostacolo alla famiglia. I giovani coniugi sono delusi dal fatto che la politica non abbia già da tempo abolito il valore locativo.

Argomenti a favore della riforma

# Sì all'abolizione dell'ingiusto valore locativo

L'attuale imposizione fiscale sulla proprietà immobiliare è ingiusta. Penalizza in particolare le famiglie e grava pesantemente sugli anziani. L'ingiustizia colpisce tutti coloro che possiedono, desiderano acquistare o ereditare un immobile. Il valore locativo distrugge anche i sogni abitativi degli inquilini. Tutti coloro che desiderano acquistare un immobile devono fare i conti con l'ingiusta imposta sul valore locativo.

Con il valore locativo, i proprietari di immobili pagano un'imposta su un reddito che non esiste. Il reddito su cui si basa l'imposta è fittizio. Lo Stato lo ha inventato di sana pianta. Particolarmente fastidioso: con il valore locativo viene premiato l'indebitamento. E il rimborso dei debiti diventa uno svantaggio fiscale.

**Il 28 settembre cogliamo l'occasione di abolire l'ingiusto valore locativo!**

## Il valore locativo è una imposta pericolosa

Il valore locativo venne introdotto perché lo Stato aveva bisogno di denaro durante la crisi degli anni 30 del secolo scorso. Si tratta dunque di una vera e propria tassa di guerra e di crisi. Quella che era una misura provvisoria è diventata una realtà che dura da decenni, una realtà ingiusta per tutti i proprietari di immobili. Sono interessati tutti coloro che possiedono un immobile, che intendono in futuro acquistarne uno o che potrebbero ereditarlo.

Ai proprietari viene aggiunto al reddito un canone di locazione fittizio. Ciò comporta un aumento delle imposte e una maggiore *progressività*. Si tratta di una procedura assurda e unica al mondo in questa forma. **Con il valore locativo viene tassato un reddito che non esiste.** Si tratta di un'imposta fantasma. L'abolizione di questa imposta ingiusta e dannosa è attesa da tempo.

## La tassazione della proprietà immobiliare è ingiusta

Il paragone con altre componenti del patrimonio evidenzia l'ingiustizia e l'assurdità della tassazione della proprietà immobiliare. **A chi verrebbe in mente di aggiungere il leasing di un'auto al reddito imponibile dei proprietari di auto? A nessuno.** Chi aggiungerebbe il noleggio degli sci al reddito imponibile di una proprietaria di attrezzatura da sci o chi aggiungerebbe il canone di locazione di una barca a vela al reddito di un proprietario di barca a vela per generare ulteriori imposte? Nessuno. In effetti, non vi è alcun motivo ragionevole per cui lo Stato debba tassare i camper, le barche, le opere d'arte o le automobili in modo diverso dalla proprietà immobiliare. Pertanto, l'ingiusta imposizione sulla proprietà immobiliare con un valore locativo fittizio dovrebbe essere finalmente abolita.

## L'imposta sul valore locativo è in contrasto con la Costituzione federale

L'imposta sul valore locativo è in contrasto con l'obiettivo della promozione della proprietà abitativa. Tale obiettivo è sancito dalla Costituzione federale (art. 108 cpv. 1 Cost.). Ed è corretto sia così. **I proprietari di proprietà immobiliari portano responsabilità e rafforzano la collettività. Tuttavia, invece di promuovere la proprietà abitativa, questa viene penalizzata con un'imposta speciale.** Il cambiamento di sistema nell'imposizione della proprietà abitativa abolisce finalmente l'ingiusta imposta speciale sul valore locativo per i proprietari della prima casa. Così facendo lo svantaggio scompare.

## L'imposta sul valore locativo in età avanzata si trasforma in un'ipoteca

Il vivere una vita in autonomia è un tema che nella terza età è molto sentito. Questo include la possibilità di poter rimanere nella propria abitazione il più a lungo possibile. Il valore locativo ostacola questo obiettivo, impedendo agli anziani di vivere una vita sicura e senza preoccupazioni. Colpite in particolare sono le persone della classe medio-bassa. **Il valore locativo allontana in particolare la classe medio-bassa dalla proprietà immobiliare.** Questo è ingiusto. In caso di una rendita pensionistica esigua, l'elevato carico fiscale derivante dal valore locativo mette a dura prova le famiglie. Chi ha estinto la propria ipoteca è colpito con tutta la forza dell'imposta sul valore locativo. Non è infatti più possibile dedurre gli interessi passivi. È una situazione amara per chi ha lavorato duramente e risparmiato per realizzare il sogno di una casa propria. Il reddito fittizio rappresenta tuttavia un onere fiscale per tutti. Lo studio [Wohnraum 2025](#) condotto dal servizio Moneypark e da Helvetia mostra addirittura che un pensionato su tre è costretto a vendere la propria casa.

### La signora Rossi (78) deve lasciare il suo amato appartamento

I coniugi Rossi vivevano in modo modesto. Hanno lavorato duramente durante la loro vita e sono riusciti a mettere da parte qualcosa. Con i loro risparmi hanno acquistato un appartamento di proprietà. Dopo l'acquisto, hanno dovuto constatare che con il valore locativo il loro carico fiscale era aumentato notevolmente. Finché entrambi lavoravano, era ingiusto, ma ancora sostenibile. La situazione è peggiorata dopo il pensionamento. E quando Giovanni Rossi è deceduto, per Rita Rossi le cose si sono fatte davvero difficili. Alla modesta pensione si aggiungeva ancora una salata tassa da pagare. La signora Rossi riteneva ingiusto che lo Stato penalizzasse le persone parsimoniose. Tuttavia, non è servito a nulla. Ha dovuto lasciare il suo amato appartamento.

## L'abolizione della tassa sul valore locativo rafforza la previdenza vecchiaia

La proprietà immobiliare è anche parte integrante della previdenza per la vecchiaia. Tuttavia, l'imposta sul valore locativo che porta ad un aumento importante del carico fiscale, compromette questo aspetto. Vivere in una casa di proprietà in età avanzata diventa più oneroso. Molti proprietari immobiliari hanno risparmiato per tutta la vita per poter vivere una vecchiaia senza debiti e in sicurezza. L'onere di un'imposta

fittizia sul valore locativo mina questa sicurezza finanziaria durante la pensione. Il valore locativo fittizio fa aumentare l'imposta sul reddito. La proprietà immobiliare della prima casa dovrebbe essere una parte efficace della previdenza per la vecchiaia e non rappresentare un onere aggiuntivo. Particolarmente colpiti sono gli anziani con redditi bassi, che hanno investito i propri risparmi nella casa di proprietà. **Nel peggiore dei casi, sono costretti a vendere la propria casa per sostenere il carico fiscale.**

Il capitale del 2° e 3° pilastro della previdenza vecchiaia può essere prelevato prima del pensionamento per facilitare l'acquisto di un'abitazione. Senza questo capitale proprio, molti proprietari di immobili non potrebbero permettersi di acquistare una casa, come chiaramente dimostrato da uno studio della Scuola universitaria professionale di Lucerna, secondo il quale almeno il 58% degli intervistati ha utilizzato i fondi previdenziali per finanziare l'acquisto di un immobile.<sup>[1]</sup> Tuttavia, tutti coloro che hanno investito in un immobile in vista della pensione saranno colpiti ancora più duramente dal valore locativo proprio al momento del pensionamento. In età pensionabile si è penalizzati dal punto di vista fiscale per aver fatto una scelta responsabile. E questo, anche dal punto di vista dello Stato, è un errore. La responsabilità individuale deve essere premiata, perché chi provvede al proprio futuro in modo responsabile non grava sullo Stato sociale e sulla collettività.

### **L'abolizione della tassa sul valore locativo allevia la classe media**

Gli oppositori, sostengono che dall'abolizione del valore locativo beneficerebbero soprattutto i ricchi. Ma questo non corrisponde a verità. Il Dipartimento delle finanze ha esaminato gli effetti distributivi della riforma della tassazione della proprietà immobiliare e ha constatato che «se si classificano le economie domestiche in base al loro reddito imponibile prima della tassazione del valore locativo, **la riforma comporta una riduzione assoluta del reddito imponibile che sarebbe maggiore per le economie domestiche a basso reddito rispetto a quelle a reddito elevato.**»<sup>2</sup>

---

<sup>21</sup> Fondi previdenziali per il finanziamento della proprietà immobiliare: come e da chi vengono utilizzati? [https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D\\_Seiler1.pdf](https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D_Seiler1.pdf) Fondi previdenziali per il finanziamento della proprietà immobiliare: come e da chi vengono utilizzati? [https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D\\_Seiler1.pdf](https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D_Seiler1.pdf)

<sup>2</sup> Effetti distributivi di una riforma dell'imposizione della proprietà immobiliare: pagina

<sup>3</sup> <https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2025-verteilwirkungen-emw-de.pdf>, <https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2025-verteilwirkungen-emw-de.pdf>

La riforma ha effetti distributivi complessi, che dipendono fortemente dal livello dei tassi d'interesse. Con un tasso d'interesse medio sul debito inferiore al 3,5%, la maggioranza della popolazione si trova in una situazione migliore. Tuttavia, le famiglie a basso reddito e le persone anziane beneficiano in misura leggermente maggiore del cambiamento del sistema di imposizione della proprietà immobiliare (si veda il fact sheet. fact sheet sugli effetti distributivi).

In definitiva, tuttavia, ne beneficerà la grande maggioranza. L'abolizione dell'imposta sul valore locativo riguarda tutti gli immobili ad uso proprio. In futuro, i proprietari immobiliari che utilizzeranno i propri immobili non dovranno più pagare un «canone locativo» dichiarato come reddito fittizio. L'imposta fittizia sul valore locativo viene abolita.

### **L'abolizione dell'imposta sul valore locativo a favore delle famiglie**

Il forte aumento dei prezzi immobiliari rende oggi estremamente difficile per i giovani acquistare una proprietà immobiliare. **L'imposta sul valore locativo rende ancora più gravoso il costo già elevato della proprietà immobiliare.** La deduzione speciale degli interessi passivi privati prevista per i primi acquirenti di immobili ad uso proprio facilita l'acquisto di una proprietà soprattutto alle giovani famiglie, riducendo l'onere finanziario nella fase iniziale.

### **L'abolizione dell'imposta sul valore locativo alleggerisce il peso dell'acquisto di un primo immobile per le famiglie, in particolare in edifici di nuova costruzione**

Secondo uno studio della [Raiffeisenbank](#), con un tasso d'interesse ipotetico dell'1,75%, tutti i proprietari di immobili pagherebbero molto meno in termini di imposta sul reddito grazie all'abolizione del valore locativo. Tuttavia, **i maggiori beneficiari sarebbero le coppie sposate e le famiglie che acquistano la loro prima casa.** Il motivo è che nei primi dieci anni dopo l'acquisto possono far valere la deduzione limitata degli interessi passivi, un vantaggio di cui i proprietari di lunga data non possono più usufruire. Se si tratta inoltre di un immobile di nuova costruzione, questi acquirenti beneficiano di un doppio vantaggio, poiché nei primi anni i costi di manutenzione sono particolarmente bassi. Un effetto simile, anche se più debole, si riscontra anche per i proprietari individuali di immobili di nuova costruzione.

### **Una bocciatura della riformapremia chi riduce il debito**

**Il valore locativo combinato alla deduzione degli interessi passivi non è in linea con lo spirito svizzero.** Incoraggia l'indebitamento. Chi ha debiti ipotecari più elevati possibile può ridurre il proprio carico fiscale. Chi risparmia e paga aumenta la propria imposta. Di conseguenza, è possibile dedurre fiscalmente meno interessi passivi dal «canone di locazione» fittizio. Il proprietario di un'abitazione è penalizzato con un'imposta sul reddito più elevata per aver ridotto il proprio debito. L'abolizione del valore locativo e la conseguente limitazione della deduzione degli interessi passivi incentivano il rimborso delle ipoteche e rafforzano la stabilità finanziaria dei singoli.

Il sistema attuale di deducibilità fiscale degli interessi ipotecari crea invece un incentivo erroneo a mantenere elevati i livelli di indebitamento. Di conseguenza, la Svizzera presenta il più alto indebitamento privato pro capite al mondo. I cittadini svizzeri hanno in media un debito di 120 000 franchi pro capite. Secondo l'OCSE, il debito delle economie domestiche

---

(vgl. Fact Sheet zu den Verteilungswirkungen).

svizzera supera il doppio del loro reddito annuo disponibile e ammonta al 224,5% del reddito netto. L'elevato indebitamento rappresenta un rischio per le famiglie, l'economia nazionale e il settore finanziario, rendendo la popolazione e il mercato immobiliare più vulnerabili alle crisi economiche. **La riduzione del debito ha un effetto stabilizzante sui mercati immobiliari e contribuisce alla stabilità dei mercati finanziari.** E questo va a vantaggio di tutta la popolazione e dell'economia, e rafforza la Svizzera.

### **L'abolizione del valore locativo riduce la burocrazia**

Nel contesto della determinazione del valore locativo, le autorità fiscali devono sostenere **notevoli oneri amministrativi** legati alla stima e i costi per il calcolo e la determinazione dei valori locativi di mercato. L'imposizione del valore locativo e le relative deduzioni richiedono ai contribuenti di fornire informazioni dettagliate nelle dichiarazioni dei redditi. La verifica delle dichiarazioni del valore locativo e delle spese immobiliari comporta infatti un **elevato onere di controllo per le autorità fiscali.**

In molti casi, la determinazione del valore locativo è piuttosto schematica e comporta una certa arbitrarietà. Da qui nasce una disparità di trattamento tra i proprietari di immobili ad uso proprio all'interno e all'esterno del Cantone. **L'imposizione del valore locativo è quindi molto controversa** e porta ripetutamente a lunghi e costosi procedimenti giudiziari.

### **Una bocciatura della riforma porterà ad un'esplosione delle imposte**

L'unico scopo dell'imposta sul valore locativo degli immobili è quello di alimentare le casse dello Stato. Con la rivalutazione degli immobili, i Cantoni possono di colpo aumentare in modo massiccio le entrate fiscali. **Questo significa che il valore locativo pende come una spada di Damocle sulle teste dei proprietari di immobili. Quando lo Stato ha bisogno di denaro, aumenta il valore fiscale degli immobili e, di conseguenza, anche il valore locativo.**

Esempi attuali: nel **Canton Argovia**, secondo l'ufficio delle imposte, la revisione della legge che prevede la ridefinizione dei valori locativi fittizi degli immobili ad uso proprio a partire dal 1° gennaio 2025 comporterà un aumento delle entrate cantonali di circa 30 milioni di franchi e un aumento delle entrate comunali di 24 milioni di franchi. I proprietari di immobili ad uso proprio dovranno quindi versare al fisco circa 50 milioni di franchi in più di «imposta sul valore locativo». Anche nel **Canton Zurigo** è già in corso l'attuazione degli aumenti dei «valori locativi», mentre il Cantone di Basilea Campagna ha sospeso l'attuazione fino allo svolgimento della votazione popolare. Altri Cantoni seguiranno con aumenti.

Conclusione: **se il valore locativo non verrà abolito, le imposte aumenteranno.** In caso di un no al progetto di legge, prima o poi in tutti i cantoni si profilerà un massiccio aumento dei valori locativi. Solo un Sì alle urne potrà impedire che questo accada.

### **Paolo Bernasconi eredita la casa della madre**

Dopo una lunga malattia, la madre di Paolo Bernasconi è recentemente venuta a mancare. Essendo figlio unico, il macchinista eredita la modesta villetta a schiera a Daro. Decide di lasciare l'appartamento in affitto a Bellinzona e di trasferirsi nella casa della madre. È particolarmente entusiasta del giardino. Tuttavia, quando riceve la decisione di imposizione, rimane sorpreso. Il valore locativo della casa ha fatto aumentare notevolmente le sue imposte. È sconvolto anche perché non ha alcun reddito. Si tratta di una tassa su un reddito fittizio. Lo Stato l'ha inventata di sana pianta per fare cassetta. Bernasconi non capisce perché il fisco lo punisca con un aumento così considerevole delle tasse. In realtà non ha più reddito a disposizione rispetto a prima. Nonostante la casa di proprietà, il suo budget è lo stesso di prima. È una situazione amara.

## **Sì all'abolizione della tassa sul valore locativo per rafforzare la responsabilità individuale**

La riforma della tassazione della proprietà immobiliare è necessaria da tempo.

L'indebitamento non deve più essere incentivato dallo Stato.

La riforma rafforza la responsabilità individuale e, soprattutto, garantisce un alloggio sicuro nella terza età.

La responsabilità individuale sarà rafforzata e tutti ne trarranno vantaggio. Con la riforma viene abolito il valore locativo per gli immobili di proprietà ad uso proprio della residenza primaria e delle residenze secondarie. In cambio sarà abolita la deduzione per le spese di manutenzione. Anche la deduzione dei debiti privati sarà limitata. A lungo termine non converrà più indebitarsi. I primi acquirenti potranno beneficiare di una deduzione degli interessi passivi limitata ad un periodo di dieci anni. Questa deduzione diminuisce in proporzione percentuale. Sarà invece mantenuta la deduzione proporzionale degli interessi passivi per gli immobili affittati, così come le deduzioni per le spese di manutenzione. I Cantoni potranno continuare a consentire deduzioni per misure di risparmio energetico e di protezione



dell'ambiente. Sarà inoltre possibile effettuare la deduzione dei lavori di conservazione dei monumenti storici.

## **Il 28 settembre cogliamo l'occasione di abolire l'ingiusto valore locativo!**

### **L'abolizione del valore locativo riduce il carico fiscale multiplo**

**L'abolizione dell'ingiusto valore locativo riduce l'onere fiscale multiplo che grava sui proprietari e le proprietarie di immobili.** Chi possiede un immobile paga l'imposta sulla sostanza, l'imposta sul reddito su un «affitto fittizio» (valore locativo) e, in molti Cantoni, anche l'imposta fondiaria. Inoltre, in caso di vendita dell'abitazione di proprietà, l'incremento di valore è tassato con l'imposta sull'utile da sostanza immobiliare. Questo significa che anche con l'imposta sull'utile da sostanza immobiliare gli immobili sono trattati in modo diverso dagli altri elementi del patrimonio, poiché normalmente in Svizzera gli introiti privati da capitale sono esenti da imposta. Solo nel caso della proprietà abitativa non è così. A ciò si aggiunge il fatto che molti Cantoni applicano un'imposta sul trasferimento di proprietà e richiedono il pagamento delle tasse di autenticazione e di registrazione a registro fondiario.

Le imposte sul reddito relative al valore locativo dell'abitazione propria rendono l'acquisto di un immobile ad uso proprio poco attraente e spesso proibitiva. Il valore locativo è un ostacolo inutile alla realizzazione del desiderio diffuso di possedere una casa propria. È un dato di fatto: l'imposta sul reddito relativa al valore locativo rende l'acquisto di un immobile ad uso proprio molto più oneroso e difficile.

### **Una soluzione equilibrata per i proprietari di immobili**

L'acquisto di un immobile ad uso proprio è un investimento a lungo termine. Chi acquista un immobile deve saper far di conto. È quindi comprensibile che anche i proprietari di immobili si interrogino sulle conseguenze dell'abolizione del valore locativo, combinata con la riduzione della deduzione degli interessi passivi e la soppressione della deduzione delle spese d'esercizio.

Per la grande maggioranza dei proprietari di immobili ad uso abitativo, l'abolizione dell'ingiusto valore locativo è positiva. Concretamente, la valutazione dipende fortemente dal tasso d'interesse medio pagato per le ipoteche. **In linea di massima, i proprietari di immobili beneficiano maggiormente dell'abolizione del valore locativo quando i tassi d'interesse sono bassi**, perché in tal caso le deduzioni fiscali per gli interessi ipotecari sono limitate e le imposte sono di conseguenza più elevate. Quando i tassi d'interesse sono elevati, invece, sono possibili deduzioni più elevate, rendendo meno rilevante il valore locativo.

## La rinuncia alla deduzione per la manutenzione è vantaggiosa a lungo termine

L'abolizione della deduzione fiscale per le spese di manutenzione deve essere tuttavia tenuta in considerazione. In questo caso soprattutto una valutazione su un periodo di tempo pluriennale è determinante. Il fatto è che l'abolizione della tassazione di un «affitto proprio» fittizio come reddito è vantaggiosa a lungo termine per i proprietari di case e appartamenti ad uso proprio. Sebbene l'attuale sistema di tassazione del valore locativo e le deduzioni per le spese di manutenzione comportino un risparmio fiscale in singoli anni, **a lungo termine il cambiamento del sistema di tassazione della proprietà immobiliare e quindi l'abolizione della tassazione del valore locativo come reddito, unitamente all'abolizione delle deduzioni per le spese di manutenzione, sono vantaggiosi per la stragrande maggioranza dei proprietari di immobili.** Infatti, di norma, le spese di manutenzione elevate e le relative deduzioni fiscali si verificano solo a intervalli di tempo molto lunghi. Al contrario, il «canone fittizio» deve essere tassato ogni anno come reddito. È quindi molto più oneroso tassare ogni anno il valore locativo e poter effettuare una deduzione solo dopo anni, piuttosto che pagare ogni anno un'imposta sul reddito più bassa. Va inoltre osservato che quando vengono effettuati lavori di ristrutturazione costosi, questi solitamente comprendono anche componenti che aumentano il valore dell'immobile. Queste spese non possono essere dedotte dal reddito imponibile come spese di manutenzione, ma solo nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari.<sup>[3]</sup> Questo non cambierà.

## Le detrazioni cantonali per l'energia e l'ambiente saranno mantenute

Le leggi cantonali sull'energia impongono costi elevati ai proprietari di case e di appartamenti. Gli interventi di ristrutturazione di grande entità su immobili di proprietà comprendono spesso anche misure volte a migliorarne l'efficienza energetica. **I Cantoni potranno continuare a concedere deduzioni fiscali per le spese sostenute per migliorie legate all'efficienza energetica e adottare misure di protezione dell'ambiente sugli immobili di proprietà.**

Continueranno ad essere possibili la deduzione dei lavori di conservazione dei monumenti storici, sia a livello federale che cantonale.

---

<sup>3</sup> Le spese che aumentano il valore possono essere fatte valere solo al momento della vendita dell'abitazione di proprietà per ridurre l'imposta sugli utili immobiliari. Questa possibilità rimane anche con l'abolizione dell'imposizione del valore locativo

# Sì a tasse eque

La riforma della tassazione della proprietà immobiliare è equilibrata ed equa. L'ingiusto valore locativo viene eliminato, ma al contempo vengono abolite anche le possibilità di deduzione per gli immobili ad uso proprio. Nel complesso, ciò è equo per tutta la durata del possesso di un immobile ad uso proprio e promuove la proprietà immobiliare. L'imposta fittizia basata su un valore locativo fittizio sarà eliminata. Per evitare perdite fiscali nei Cantoni a vocazione turistica, i Cantoni potranno tassare le abitazioni secondarie ad uso proprio. Questo avverrà secondo le necessità e a livello cantonale, ogni Cantone secondo le proprie necessità. La riforma consente così una tassazione equa delle abitazioni secondarie. La spesa per l'abitazione è alleggerita, le abitazioni secondarie ad uso proprio saranno anch'esse esentate dall'imposta sul valore locativo, ma potranno essere tassate a livello cantonale. Questo è equo.

**Il 28 settembre cogli la possibilità di abolire l'ingiusto valore locativo!**

## La maggioranza beneficerà dall'abolizione del valore locativo

**Secondo i calcoli dell'Amministrazione federale delle contribuzioni, la maggior parte dei proprietari di immobili residenziali dovrebbe beneficiare in particolare di un tasso ipotecario medio inferiore al 3,5%.<sup>[41]</sup>** Esistono differenze tra i proprietari di immobili residenziali più giovani e quelli più anziani. I proprietari più anziani beneficiano in maggioranza dell'abolizione del valore locativo con tassi ipotecari medi inferiori al 5,0%. Per i più giovani, il valore è di poco superiore al 3,0%. Le differenze sono dovute al fatto che i proprietari più giovani sono generalmente più indebitati rispetto a quelli più anziani. Essi approfittano dell'attuale possibilità di deduzione degli interessi passivi.

---

<sup>41</sup> Effetto distributivo di una riforma della tassazione della proprietà immobiliare: pagina 6, <https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2025-verteilwirkungen-emw-de.pdf>

## L'abolizione dell'ingiusta imposta sul valore locativo è equa per tutti.

L'abolizione dell'ingiusta imposta sul valore locativo prende finalmente sul serio il mandato costituzionale di promuovere la proprietà abitativa. **Un'imposta ingiusta scomparirebbe.** Acquistare un immobile di proprietà è già abbastanza difficile. Con l'abolizione del valore locativo sarà eliminato un ostacolo significativo all'acquisto di un alloggio di proprietà.

Il cambiamento di sistema è sostenibile sia per la Confederazione che per i Cantoni. In vista del dibattito parlamentare, l'Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC) ha effettuato una stima che è stata recentemente aggiornata. A seconda del livello medio dei tassi d'interesse, lo Stato registrerà un aumento o una diminuzione delle entrate.<sup>[51]</sup> **Con un tasso d'interesse medio del 3% o superiore, la Confederazione prevede un aumento delle entrate. Con un tasso inferiore al 3%, la Confederazione prevede invece una diminuzione delle entrate. Questo significa che dopo la revisione fiscale i proprietari di immobili avranno costi abitativi più bassi.** I tassi d'interesse sono quelli effettivamente pagati dai proprietari di immobili per le loro ipoteche.

## Gli oppositori esagerano in modo smisurato

Gli oppositori contrari al progetto, in base a stime, dipingono uno scenario catastrofico e parlano di perdite fiscali pari a 2,4 miliardi di franchi per la Confederazione e i Cantoni. Questo scenario si basa su un tasso d'interesse medio dell'1,0% su tutte le ipoteche. Tuttavia, tale scenario non ha alcun riscontro nella realtà. **La stragrande maggioranza dei proprietari immobiliari non si indebita a tassi d'interesse bassissimi.** Molti hanno contratto ipoteche a lungo termine a tasso fisso. Pertanto, anche nella fase di tassi d'interesse negativi, il tasso medio per le ipoteche era superiore all'1,0%. Le affermazioni infondate rimangono tali, anche se costantemente ripetute.

Nel Canton Berna, l'ufficio delle contribuzioni prevede una riduzione complessiva delle entrate fiscali per il Cantone e i Comuni pari a 18 milioni di franchi. Di questi, la sola abolizione del valore locativo delle case secondarie, che il Cantone potrebbe compensare con un'imposta sulle seconde case, incide per 10 milioni di franchi. Rispetto al bilancio cantonale di 13 miliardi di franchi, la perdita è da considerarsi esigua. Per i proprietari di immobili residenziali bernesi interessati, invece, si tratta di un notevole alleggerimento finanziario. (Del resto, anche gli inquilini beneficiano della riduzione del tasso di riferimento).

---

51

<https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung/schaetzungen-estv.html>

## Un compromesso che soddisfa i Cantoni a vocazione turistica

Il decreto federale sull'imposta cantonale sulle case secondarie fa parte della soluzione politica trovata dal Parlamento per abolire il valore locativo. Il cambiamento di sistema nell'imposizione della proprietà immobiliare si applica alle abitazioni primarie e secondarie ad uso proprio. I proprietari che utilizzano a fini propri le loro abitazioni primarie e secondarie saranno quindi esentati dall'imposta sul valore locativo. **Affinché le perdite fiscali per i Cantoni a vocazione turistica con un'alta percentuale di abitazioni secondarie rimangano limitate, il decreto federale consente ai Cantoni di prelevare un'imposta sugli immobili di proprietà utilizzati come abitazione secondaria.** Il decreto costituzionale non introduce una nuova imposta, ma offre ai Cantoni la possibilità di introdurla. **Si tratta di una soluzione equilibrata ed equa che va incontro alle esigenze dei Cantoni a vocazione turistica.**

## In conclusione: Per abolire l'imposta sul valore locativo votiamo **Sì al decreto** **decreto federale sulle abitazioni** **secondarie**

Il 28 settembre saremo chiamati a votare su un tema importante relativo all'abolizione del valore locativo. **La tassazione del valore locativo è un'imposta ingiusta.** Con il valore locativo viene tassato un reddito fittizio che i proprietari di immobili non percepiscono effettivamente. E questo è ingiusto. Le famiglie e gli anziani sono particolarmente penalizzati da questo sistema che incoraggia l'indebitamento.

La riforma proposta prevede l'abolizione della tassazione del valore locativo fittizio per le abitazioni di proprietà ad uso proprio, ma comporta anche adeguamenti delle deduzioni fiscali per gli interessi passivi e la manutenzione degli immobili. L'acquisto di abitazioni di proprietà ad uso proprio deve essere incentivato: i primi acquirenti beneficiano di una deduzione speciale degli interessi passivi per dieci anni. **La Confederazione dimostra che l'abolizione del valore locativo andrà a vantaggio soprattutto dei redditi più bassi. Si tratta di un progetto a favore della classe media.**

Alle urne si voterà solo sull'«decreto federale relativo all'imposta cantonale sugli immobili secondari». Questo consente ai Cantoni di tassare le abitazioni secondarie per compensare le perdite fiscali dovute all'abolizione del valore locativo delle abitazioni secondarie ad uso proprio, in particolare nei Cantoni a vocazione turistica. I due progetti sono collegati. **Chi desidera abolire il valore locativo dice SÌ al decreto federale sulle abitazioni secondarie.**