

Abitare in tutta serenità



Eigen-
mietwert
streichen

imposte-giuste.ch

28.09.25

Sì

a imposte
giuste

Votazione del 28 settembre

Abolire l'imposta sul valore locativo!

Sì a imposte eque – Q&A

Q&A

Confutiamo le affermazioni erranee degli oppositori all'abolizione del valore locativo

Affermazione	Risposta
Il rapporto tra proprietario e inquilino	
L'abolizione del valore locativo è ingiusta.	<p>Ingiusta è la situazione odierna con il valore locativo. I proprietari di immobili devono pagare imposte su un valore fittizio – su un reddito che nemmeno esiste. Questo è ingiusto.</p> <p>Lo Stato oggi punisce con un'imposta le persone che ripagano l'ipoteca – anche questo è ingiusto.</p> <p>Per gli inquilini la proposta non è ingiusta. Al contrario, anche gli inquilini beneficeranno dell'abolizione. La proprietà di un'abitazione diventerà più interessante, in particolar modo per le persone con redditi medi.</p> <p>L'abolizione dell'imposta sul valore aggiunto è parte di un cambiamento di sistema più ampio. Non sparirà solo l'ingiusta imposta sul valore aggiunto ma anche le deduzioni per i proprietari. La riforma è equilibrata ed equa.</p>
L'abolizione del valore locativo privilegia i proprietari rispetto agli inquilini in termini di tassazione.	<p>Questo è erroneo. L'abolizione del valore locativo elimina un'ingiustizia insensata.</p> <p>Il cambiamento del sistema di imposizione della proprietà abitativa porta a una maggiore equità per i proprietari anziani e per quelli senza debiti. Allevia inoltre l'onere delle famiglie che possono permettersi e mantenere a malapena la loro proprietà</p> <p>Importante: secondo la Confederazione, saranno soprattutto i proprietari di immobili a basso reddito a beneficiare dell'abolizione del valore aggiunto.</p>
Con la riforma, i proprietari hanno un vantaggio sugli inquilini.	<p>Questo non è corretto. Al contrario: lo svantaggio per i proprietari sarà eliminato. Con il valore locativo viene tassato un reddito che non esiste. Gli inquilini non pagano imposte su un reddito che non esiste.</p> <p>Inoltre, la riforma è equa ed equilibrata. Non solo sarà abolito l'ingiusto valore locativo, al contempo sarà abolita anche la deduzione per la manutenzione e la deduzione degli interessi ipotecari sarà notevolmente ridotta.</p>

Affermazione	Risposta
L'abolizione del valore locativo è ingiusta, perché i proprietari di immobili hanno di regola redditi più elevati degli inquilini.	<p>L'affermazione non coglie il nocciolo della questione del valore locativo. Il valore locativo è ingiusto per tutti coloro che hanno un reddito basso e che a malapena riescono a mantenere la loro proprietà abitativa.</p> <p>La Confederazione ha esaminato l'effetto distributivo dell'abolizione dell'imposta sul valore locativo ed è giunto alla conclusione che l'abolizione di questo ingiusto valore locativo andrà in particolare a beneficio dei redditi bassi.</p> <p>L'attuale imposta sul valore locativo danneggia in particolare le pensionate e i pensionati. Mette in pericolo la possibilità di avere una vita serena in età avanzata. I beneficiari di AVS che hanno lavorato tutta la vita e hanno ripagato l'appartamento o la casa, con l'imposta sul valore locativo sono costretti alla rovina finanziaria. Oggi, il valore locativo si mangia il loro piccolo reddito. Non è giusto.</p> <p>Anche gli inquilini ne traggono vantaggio, perché al momento dell'acquisto di un'abitazione di proprietà oggi il valore locativo rappresenta un notevole onere aggiuntivo. Inoltre, la promozione della proprietà d'abitazioni alleggerisce il mercato delle abitazioni in affitto.</p>

Affermazione	Risposta
Giustizia sociale ed effetti distributivi	
È particolarmente riprovevole che anche le seconde abitazioni siano esentate dal valore locativo.	Appunto no. La riforma prevede che i Cantoni possano introdurre una nuova imposta fondiaria sulle abitazioni secondarie – a compensazione alla perdita di gettito fiscale derivante dall'imposizione del valore locativo.
In tempi in cui molte persone non possono permettersi di possedere un'abitazione di proprietà, l'abolizione del valore locativo aumenta il divario tra proprietari e inquilini.	No, non è attualmente il caso. L'abolizione del valore locativo elimina la disparità di trattamento. Oggi, i proprietari pagano imposte su un reddito fittizio, mentre gli inquilini non devono pagare imposta su qualche cosa di paragonabile. La riforma crea regole uguali per tutti.

Affermazione	Risposta
Perdita di entrate per Confederazione, Cantoni e Comuni	
L'abolizione del valore locativo comporterebbe notevoli perdite di gettito fiscale per la Confederazione, i Cantoni e i Comuni.	<p>La riforma abolisce un'imposta ingiusta. E questo è giusto ed equo. È sbagliato parlare di perdita di reddito in modo generalizzato. Saranno possibili sia introiti aggiuntivi che ridotti.</p> <p>L'impatto finanziario del cambiamento di sistema dipende dai tassi di interesse. In caso di tassi di interesse superiori al 3,0 per cento, il cambio di sistema genera allo Stato delle entrate aggiuntive. Il calcolo dell'Amministrazione federale delle contribuzioni si basa su uno scenario di tassi d'interesse (circa 1,5 per cento). Con l'aumento dei tassi d'interesse ipotecari, oggi le deduzioni aumentano, il che riduce il gettito fiscale.</p> <p>Importante: anche in caso di calo dei tassi d'interesse, molti proprietari di casa devono far fronte per anni a tassi d'interesse alti. Questo significa che la possibilità di deduzione e le perdite fiscali, in caso della perdita del valore locativo, saranno ridotte.</p> <p>Nel complesso, la riforma porta maggiore stabilità alle casse pubbliche. Il gettito fiscale non dovrebbe dipendere dai tassi di interesse ipotecari. Inoltre, la riforma ridurrà l'onere burocratico per lo Stato.</p>
Solo a livello federale ci saranno perdite fiscali di 430 milioni di franchi. È inaccettabile.	Un discorso generico sulle perdite fiscali è parziale e sbagliato. A dipendenza dal livello dei tassi d'interesse per la Confederazione si prevedono addirittura delle entrate aggiuntive. Anche se il disavanzo di 430 milioni di franchi dovesse concretizzarsi, si tratterebbe dello 0,6% del bilancio federale 2024 che ammonta a circa 80 miliardi di franchi. Si tratta di un importo che rientra nel quadro di un'imprecisione di bilancio e non rappresenta un problema strutturale.
La perdita fiscale per Confederazione, Cantoni e Comuni dovuta all'abolizione del valore locativo è troppo elevata.	<p>La riforma è equilibrata ed equa. Con un tasso d'interesse del 3,0 per cento, la riforma genera addirittura entrate supplementari. Anche se al momento i tassi d'interesse ipotecari sono mediamente più bassi, creare un allarmismo generale per la perdita di gettito è completamente fuori luogo.</p> <p>I Cantoni che prevedono delle perdite fiscali elevate hanno la possibilità di riscuotere un'imposta cantonale sulle residenze secondarie. Queste entrate supplementari non sono considerate nel calcolo della Confederazione.</p>
I tagli alle spese federali toccheranno l'AVS, le assicurazioni sociali, l'istruzione, la ricerca e l'agricoltura.	No, non si può parlare di tagli drastici a importanti compiti della Confederazione. Gli effetti saranno molto limitati, anche tenendo conto dei bassi tassi d'interesse attuali (circa l'1,5 per cento). A livello federale, solo lo 0,6% dei ricavi è toccato. Si tratta di un budget di oltre 80 miliardi di franchi l'anno.

Affermazione	Risposta
A causa dell'abolizione del valore locativo, i Cantoni devono aumentare le imposte.	<p>No, gli aumenti delle imposte non sono necessariamente una conseguenza dell'abolizione dell'ingiusto valore locativo. Il valore locativo sarà sì abolito, ma anche le detrazioni per la manutenzione saranno abolite e le deduzioni degli interessi saranno notevolmente limitate. Pertanto, le perdite fiscali saranno limitate anche in caso di tassi di interesse bassi. In caso di tassi d'interesse più elevati, il cambiamento di sistema porta addirittura a entrate aggiuntive per il settore pubblico.</p> <p>La perdita di entrate è leggermente maggiore per i cantoni a vocazione turistica nei quali si trovano molte case secondarie. Tuttavia, nell'ambito della riforma, questi cantoni in caso di necessità potranno riscuotere un'imposta sulla proprietà sulle seconde case.</p>
A causa dell'abolizione del valore locativo, i Cantoni devono ridurre le spese per la formazione e l'assistenza sociale.	No, non è il caso. A seconda del livello dei tassi d'interesse, l'abolizione dell'ingiusta imposta sul valore locativo porta addirittura a entrate aggiuntive per lo Stato. Questo significa che l'allarmismo a tappeto non è affatto giustificato.

Affermazione	Risposta
Perdita delle deduzioni fiscali per ristrutturazioni e interessi	
L'abolizione del valore locativo è associata alla soppressione delle deduzioni possibili ad oggi, in particolare la deduzione per la manutenzione degli immobili e la limitazione o l'annullamento della deduzione degli interessi. Per i proprietari significa perdere importanti possibilità di sgravi fiscali.	<p>Sì, alcune deduzioni saranno abolite, ma scompare anche il valore locativo. E questo significa un notevole sollievo per molti proprietari.</p> <p>Chi riduce i debiti o mantiene con cura la propria proprietà si trova ora in una situazione di svantaggio fiscale. La riforma crea più giustizia: viene tassato solo il reddito reale, non il fabbisogno nella propria casa. Lo "sggravio fiscale" spesso invocato tramite le detrazioni era in realtà un incentivo discutibile a contrarre debiti. La riforma premia una sana gestione economica e crea a lungo termine una maggiore libertà finanziaria per i proprietari. Questa è da considerarsi una politica fiscale onesta e sostenibile.</p> <p>Inoltre, a beneficiare delle detrazioni attuali sono soprattutto i proprietari che investono ogni anno somme considerevoli nella manutenzione della propria casa, spesso proprio pari al valore locativo. Chi invece investe meno o nulla, ad esempio perché non dispone dei mezzi finanziari necessari, non ottiene quasi alcun vantaggio fiscale. La riforma tiene conto anche di questa realtà e alleggerisce il carico fiscale di tutti.</p>

Affermazione	Risposta
<p>Ad oggi, i proprietari di immobili potevano dedurre le spese di manutenzione, ristrutturazioni e efficientamento energetico dalle imposte. I diffidenti affermano che questo, a lungo termine, potrebbe portare ad una svalutazione degli immobili.</p>	<p>Anche senza detrazioni fiscali, la manutenzione e la ristrutturazione rimangono nell'interesse dei proprietari perché vanno a favore del valore dell'immobile e garantiscono la qualità abitativa. Nessuno lascia che la propria casa cada in rovina solo perché l'incentivo fiscale è scomparso.</p> <p>Inoltre, i Cantoni possono continuare a mantenere le detrazioni per le ristrutturazioni di efficientamento energetico. Gli investimenti che aumentano il valore rimarranno deducibili anche nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari, già oggi non sono deducibili dall'imponibile.</p>
<p>L'abolizione della possibilità di detrazione per la manutenzione colpisce il settore edile perché i proprietari investiranno di meno.</p>	<p>La deduzione per manutenzione non è mai stata il principale motore del settore edile: gli investimenti immobiliari sono effettuati principalmente per il mantenimento del valore, il comfort e l'efficienza energetica, non per le detrazioni fiscali.</p> <p>I proprietari continuano a investire per garantire il valore della loro proprietà. Inoltre, la deduzione dei costi di manutenzione sarà abolita solo per gli immobili a uso proprio, ma non per gli immobili a reddito e gli immobili aziendali.</p> <p>Bauenschweiz calcola la quota dei lavori di manutenzione che preservano esclusivamente il valore delle abitazioni di proprietà solo intorno al 3,5 per cento del totale degli investimenti edilizi annui. I Cantoni, inoltre, possono continuare a sostenere le ristrutturazioni per l'efficienza energetica mantenendo le possibilità di deduzione e tramite programmi di sovvenzione mirati.</p> <p>L'abolizione del valore locativo alleggerisce l'onere per i proprietari di abitazioni. E se hanno più soldi in tasca, tendono a investire di più negli immobili. Anche le imprese di costruzioni ne beneficeranno.</p>

Affermazione	Risposta
Se i lavori di manutenzione non potranno più essere detratti a livello fiscale, aumenterà il lavoro in nero. I proprietari non avranno più interesse a fatture ufficiali.	<p>Questo è un argomento fasullo. La lotta contro il lavoro nero è una questione di controllo e di applicazione della legge. L'incentivo al lavoro in nero lo si trova in paesi con un'imposta sul valore aggiunto molto elevata. In Svizzera l'imposta sul valore aggiunto è relativamente bassa.</p> <p>Molti proprietari richiedono fatture per motivi di garanzia o assicurazione. Soprattutto i lavori per la protezione antincendio e le ispezioni elettriche, nonché per le garanzie di costruzione in caso di difetti, necessitano di prove. Gli investimenti che aumentano il valore devono inoltre continuare a essere documentati in modo da poter essere detraibili dall'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.</p> <p>Chi vuole qualità punta sui professionisti e non all'evitare le ricevute.</p>
Gran parte dei costi di manutenzione deducibili è riconducibile a ristrutturazioni per l'efficienza energetica. In caso di approvazione della revisione, queste deduzioni non saranno più possibili a livello federale.	<p>La protezione del clima e dell'ambiente resterà un obiettivo centrale, anche con la riforma. È vero che le detrazioni per le ristrutturazioni energetiche vengono eliminate a livello federale e solo per quanto riguarda gli immobili ad uso proprio nel patrimonio privato.</p> <p>Al contempo, i Cantoni manterranno la loro competenza per continuare a promuovere tali investimenti, e molti lo stanno già facendo con programmi mirati che sono più efficaci delle deduzioni fiscali forfettarie.</p> <p>Saranno inoltre disponibili finanziamenti, sovvenzioni e programmi di finanziamento che avranno un effetto più mirato dei vantaggi fiscali indiretti.</p>
I proprietari che hanno costi deducibili alti si considerano dei perdenti.	<p>Ogni riforma comporta dei cambiamenti. Il sistema attuale favorisce proprietari fortemente indebitati e coloro che ristrutturano in modo massiccio a scapito dei proprietari che mantengono i loro immobili liberi da debiti e in buone condizioni. La riforma alleggerisce il carico fiscale dei proprietari che gestiscono i loro beni in modo oculato e semplifica il sistema.</p> <p>Anche i proprietari che necessitano di investimenti ne beneficeranno sul lungo periodo, grazie alla sicurezza della pianificazione, alla chiarezza e ai programmi di promozione mirati dei Cantoni.</p> <p>È inoltre importante notare che l'eliminazione del valore locativo allevierà l'onere per i proprietari per l'intera durata della proprietà dell'immobile e non negli anni in cui è necessario rinnovarlo.</p>

Chi vuole abolire l'ingiusto valore locativo dice SÌ al Decreto federale dell'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie.