

Abolizione del valore locativo – conseguenze per i proprietari di immobili

Dall'ultima votazione popolare, il valore locativo è ormai storia. La novità entrerà in vigore presumibilmente nel gennaio 2028. Ecco le risposte alle domande più importanti.

Il valore locativo, che viene tassato come reddito fittizio per gli immobili ad uso proprio, viene abolito. Ciò significa che i proprietari di immobili non saranno più tassati per un reddito che non percepiscono effettivamente.

Devo ristrutturare immediatamente il mio immobile?

Con l'abolizione del valore locativo, le spese di manutenzione e di ristrutturazione non potranno più essere dedotte dalle imposte. Anche le deduzioni per gli interessi passivi privati su immobili ad uso proprio saranno limitate, mentre i primi acquirenti potranno far valere una deduzione limitata degli interessi passivi per dieci anni.

Fino all'entrata in vigore della modifica di legge, è ancora possibile dedurre dalle imposte i lavori di manutenzione effettuati nella propria abitazione. È quindi opportuno distribuire i lavori di ristrutturazione necessari negli anni rimanenti (vale a dire fino al 2027), in modo da poter beneficiare dei vantaggi fiscali. Soprattutto nel caso di misure di risparmio energetico e ambientali, a determinate condizioni si possono beneficiare anche di incentivi statali e agevolazioni finanziarie.

«Se desidero ristrutturare la cucina o il bagno, ora c'è una certa urgenza», afferma Elena Pizzetti, titolare della fiduciaria STC Studio Commerciale di Grono. Gli artigiani potrebbero essere sommersi di ordini e quindi al completo. Si consiglia ai proprietari di immobili di pianificare bene la ristrutturazione nonostante il poco tempo a disposizione. Una ristrutturazione intelligente ed economica richiede tempo. Per la progettazione e la presentazione della domanda di costruzione bisogna calcolare dai tre ai sei mesi.

Cosa possono fare proprietari di appartamenti di una proprietà per piani?

Per le proprietà per piani (condomini) si consiglia un aumento dei contributi al fondo di rinnovo. Questi versamenti sono deducibili fiscalmente fino almeno al 2027. È importante tenere presente fino a quale importo è possibile alimentare il fondo di rinnovamento senza correre il rischio che l'amministrazione fiscale presuma un'evasione fiscale. È importante tenere presente fino a quale importo è possibile alimentare il fondo di rinnovamento senza correre il rischio che l'amministrazione fiscale presuma un'evasione fiscale.

Devo ammortizzare il mio mutuo adesso?

Senza il valore locativo, di norma il carico fiscale diminuisce. Infatti, oggi i tassi di interesse sono bassi e quindi anche gli interessi da pagare alla banca sono per lo più inferiori al valore locativo. Si aggiunge poi la deduzione della quota forfettaria per le spese di manutenzione.

Tuttavia è necessario valutare attentamente se l'ammortamento dell'ipoteca sia conveniente. Chi sta pensando di rimborsare volontariamente il mutuo e dispone di capitale dovrebbe chiedersi: con il mio patrimonio libero posso ottenere rendimenti superiori ai costi netti del mio mutuo?

I proprietari di immobili dovrebbero anche considerare che dopo l'ammortamento il denaro rimane investito nell'immobile e non può essere utilizzato dopo il pensionamento. «Non ammortizzate troppo e mantenete riserve sufficienti per gli imprevisti», consiglia l'avv. Giuliano Racioppi, dello studio Racioppi & Partner SA di Coira/Grono. Soprattutto dopo il pensionamento, potrebbe essere difficile ricostituire o aumentare un'ipoteca, per mancanza di sostenibilità.

Chi sarà avvantaggiato e chi svantaggiato da questa modifica?

I proprietari di immobili che necessitano di ristrutturazione subiranno – dal 2028 in poi – degli svantaggi, poiché non potranno più dedurre le spese di manutenzione e ristrutturazione sostenute. Ciò potrebbe rappresentare un problema soprattutto per i proprietari di immobili più datati. Anche il valore di mercato di immobili da ristrutturare potrebbe diminuire, poiché l'acquirente non potrà dedurre le spese di ristrutturazione da sostenere.

Svantaggiate saranno anche le persone che hanno un mutuo ipotecario elevato, perché gli interessi versati alla banca non saranno più deducibili.

Avvantaggiati potrebbero essere i primi acquirenti di immobili nuovi, grazie alla deduzione limitata degli interessi ipotecari nei primi dieci anni e ai bassi costi di manutenzione. Anche i pensionati potrebbero risparmiare: molti hanno già ammortizzato gran parte del mutuo e limitato i lavori di manutenzione dell'immobile allo stretto necessario. L'eliminazione delle deduzioni fiscali ha quindi un impatto minimo per loro. D'altro canto l'abolizione del valore locativo proprio porta a una sensibile riduzione delle imposte sul reddito.

Il mio immobile subirà un ulteriore aumento di prezzo?

Per la maggior parte dei proprietari di immobili nuovi o ben mantenuti, l'abolizione del valore locativo proprio è vantaggiosa dal punto di vista finanziario. Ciò rende la proprietà immobiliare ancora più attraente.

Per contro, per immobili datati, è prevedibile una stagnazione dei prezzi, poiché in futuro i costi di manutenzione non daranno più diritto a detrazioni fiscali. Per i proprietari di tali immobili potrebbe essere opportuno valutare una vendita in anticipo, prima che i prezzi di mercato si adeguino di conseguenza.

Per consulenze e informazioni:

STC Studio Commerciale
info@studio-commerciale.ch
+ 41 91 827 18 40
Grono / Coira

Racioppi & Partner
racioppipartner@gmail.com
+ 41 81 285 11 11
Coira / Grono