

Abolizione del valore locativo: conseguenze per i proprietari e il mercato immobiliare

Il 28 settembre 2025, gli elettori svizzeri voteranno su una delle più grandi riforme fiscali degli ultimi decenni: l'abolizione del valore locativo. Il valore locativo, ovvero il reddito fittizio che i proprietari devono dichiarare ai fini fiscali sugli immobili di loro proprietà, è da anni oggetto di critiche. Il voto potrebbe segnare l'inizio di un cambiamento di sistema che interesserà milioni di proprietari.

Che cos'è il valore locativo e perché è oggetto di discussione?

Il valore locativo è stato introdotto negli anni '30 per garantire la parità di trattamento fiscale tra inquilini e proprietari. Da allora, i proprietari che vivono nella propria casa pagano le tasse su un valore locativo fittizio. Allo stesso tempo, possono dedurre gli interessi passivi e le spese di manutenzione.

Questo sistema è oggi molto controverso. I critici lo considerano un vantaggio unilaterale per le famiglie con mutui elevati. I sostenitori sottolineano invece che solo in questo modo è possibile garantire un equilibrio tra affitto e proprietà. Con un tasso di proprietà immobiliare del 36%, il numero delle persone interessate ammonta a un terzo della popolazione svizzera.

La prevista riforma del valore locativo

Il 28 settembre il popolo svizzero voterà sull'introduzione dell'imposta sugli immobili. Se questa venisse approvata, ne conseguirebbe l'abolizione del valore locativo per le prime e seconde case. Allo stesso tempo verrebbero meno le detrazioni degli interessi passivi e le possibilità di detrazione per la manutenzione e le ristrutturazioni. Per il periodo di transizione è prevista una riduzione: nel primo anno le coppie potranno ancora dedurre fino a CHF 10'000 e i single fino a CHF 5'000 di interessi passivi, importo che scenderà a zero nell'arco di dieci anni.

Ciò modifica radicalmente la logica fiscale per i proprietari: non dovranno più pagare le tasse su

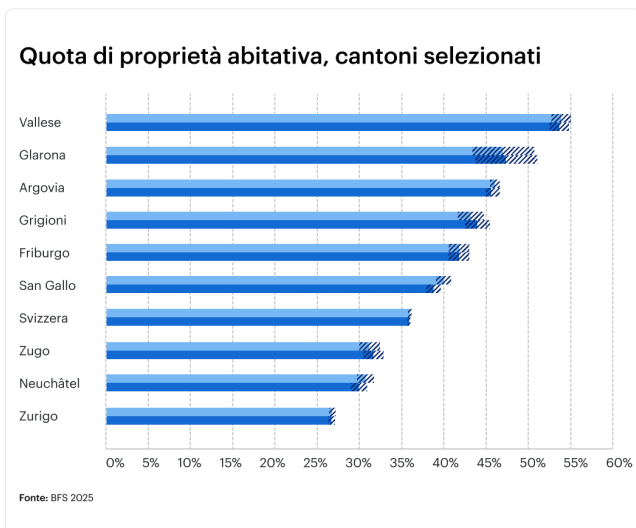


un reddito fittizio, ma non potranno più dedurre i costi di finanziamento e manutenzione.

Riforma del valore locativo: ripercussioni per i proprietari

Gli effetti della riforma della tassazione della proprietà immobiliare dipendono fortemente dalla situazione individuale.

- **Proprietari senza debiti:** chi ha ammortizzato gran parte del proprio mutuo ipotecario è tra i vincitori. Il valore locativo viene eliminato senza che vengano meno detrazioni rilevanti. Per molte famiglie anziane ciò comporta un notevole sgravio fiscale.
- **Famiglie fortemente indebitate:** i proprietari con ipoteche elevate perdono la possibilità di dedurre gli interessi passivi. Ciò comporta un aumento significativo dei costi netti annuali.
- **Immobili da ristrutturare:** i costi di manutenzione e gli investimenti energetici non sono più deducibili fiscalmente. La riforma ha un impatto particolarmente negativo sui proprietari che intendono effettuare lavori di ammodernamento o ristrutturazione energetica.
- **Impatto sulla politica climatica:** le associazioni dell'edilizia e dell'energia avvertono che le ristrutturazioni potrebbero diminuire, rendendo più difficile il raggiungimento degli obiettivi climatici.



Ciò dimostra che la riforma è chiaramente vantaggiosa per le famiglie senza debiti, mentre i proprietari fortemente indebitati o coloro che effettuano ristrutturazioni devono aspettarsi un aumento degli oneri.

Residenze secondarie e comuni

Particolare attenzione è rivolta alle residenze secondarie nelle regioni turistiche. Queste sono tradizionalmente valutate con valori locativi elevati, il che spesso comporta un onere fiscale notevole per i proprietari. Con l'abolizione, tale onere diminuisce. Allo stesso tempo, però, vengono meno tutte le detrazioni, il che peggiora il bilancio per gli immobili fortemente finanziati o le case che richiedono una manutenzione elevata.

I comuni avvertiranno ancora più chiaramente il cambiamento. In regioni come i Grigioni, il Vallese o il Ticino, una parte considerevole delle entrate fiscali proviene dai valori locativi delle seconde case. Con la scomparsa di questa fonte di entrate, molti comuni prevedono perdite significative. Per finanziare le infrastrutture e i servizi, dovrebbero aumentare le aliquote fiscali o trovare altre fonti di finanziamento. La riforma non ha quindi ripercussioni solo sui proprietari, ma anche sui bilanci comunali e, in ultima analisi, sull'attrattiva delle regioni interessate.

Abolizione del valore locativo: conseguenze per acquirenti e venditori

La riforma riguarda anche il mercato immobiliare nel suo complesso. Gli acquirenti con un elevato finanziamento esterno perdono la possibilità di dedurre fiscalmente gli interessi passivi. Ciò rende meno attraenti gli acquisti che richiedono

un finanziamento elevato. Gli acquirenti con un capitale proprio elevato ne traggono invece vantaggio, poiché non perdono quasi nessuna detrazione e beneficiano dello sgravio fiscale derivante dall'abolizione del valore locativo.

Per i venditori ciò significa che il calcolo degli interessati cambia. La domanda potrebbe spostarsi: gli immobili con bassi costi di manutenzione e buona efficienza energetica rimangono attraenti, mentre gli immobili che necessitano di importanti lavori di ristrutturazione potrebbero perdere valore. Chi ha in programma una vendita dovrebbe tenere conto di questi sviluppi nella propria strategia e valutare se sia più conveniente vendere prima.

Esempio di calcolo relativo all'abolizione del valore locativo

Ipotesi (cifre semplificate, a titolo illustrativo):

Valore locativo: CHF 15'000 all'anno (circa il 60% dell'affitto di mercato di un immobile tipico).

Interessi passivi: CHF 20'000 all'anno.

Costi di manutenzione/ristrutturazione: CHF 5'000 all'anno.

Aliquota fiscale marginale media: 30%.

1. Proprietario senza ipoteca (senza debiti)

Oggi:

Valore locativo imponibile: CHF 15'000

Nessuna detrazione

Onere fiscale: CHF 15'000 × 30% = CHF 4'500

Dopo la riforma:

Nessun valore locativo

Nessuna detrazione necessaria

Onere fiscale: CHF 0

Risultato: **risparmio di CHF 4'500 all'anno**

2. Proprietario con ipoteca elevata e spese di manutenzione (seconda casa)

Oggi:

Valore locativo imponibile: CHF 15'000

Detrazioni: CHF 20'000 interessi passivi + CHF 5'000 spese di manutenzione = CHF 25'000

Reddito netto imponibile: -CHF 10'000 (ovvero le detrazioni superano il valore locativo)

Onere fiscale: CHF 0, eventualmente anche riduzione fiscale grazie ad altri redditi

Dopo la riforma:

Nessun valore locativo

Nessuna detrazione più possibile

Onere fiscale: CHF 0

Risultato: **onere aggiuntivo effettivo da CHF 3'000 a CHF 7'500 all'anno**, poiché le detrazioni vengono eliminate e non possono più essere compensate con altri redditi.

Opinioni dal mondo politico ed economico

Il dibattito è molto acceso. I sostenitori vedono nella riforma una semplificazione del sistema fiscale e un alleggerimento fiscale atteso da tempo per molti proprietari. Le associazioni dei proprietari immobiliari sostengono che la prassi attuale sia illogica e crei falsi incentivi, poiché favorisce l'indebitamento.

Gli oppositori sottolineano invece i rischi. Le associazioni dell'edilizia e dell'energia avvertono che l'eliminazione degli incentivi fiscali potrebbe far diminuire il tasso di ristrutturazione. I comuni delle regioni turistiche prevedono perdite fiscali

nell'ordine di decine di milioni di franchi, difficili da compensare. Inoltre, i critici sottolineano l'aspetto fiscale: la Confederazione e i Cantoni stimano le perdite complessive a circa 1,7 miliardi di franchi all'anno, a seconda del livello dei tassi d'interesse.

Conclusione: l'abolizione del valore locativo ha conseguenze di vasta portata

L'abolizione del valore locativo rappresenta un cambiamento fondamentale del sistema. Per i proprietari senza debiti significa un notevole alleggerimento, mentre le famiglie con ipoteche elevate o grandi esigenze di ristrutturazione saranno soggette a oneri maggiori in futuro. Anche le decisioni di acquisto e vendita cambieranno: gli acquirenti con un forte capitale ne trarranno vantaggio, mentre le famiglie finanziate con capitale esterno calcoleranno con maggiore cautela. La votazione del 28 settembre 2025 non deciderà quindi solo su un modello fiscale, ma anche sulle dinamiche future del mercato immobiliare svizzero.

Prenota subito una consulenza gratuita



Perizia immobiliare. Semplice, non vincolante e gratuito.

Scansione del codice o richiamo della pagina:
qr.properti.ch/counselling13

Conoscete il valore di mercato della vostra proprietà?



Calcolate ora gratuitamente il valore di mercato del vostro immobile.

Scansione del codice o richiamo della pagina:
qr.properti.ch/calcolo1