



Derivazione della tassa di abitazione all'8%

Stefan Drack, 4.4.2018

Situazione iniziale

L'imposizione svizzera del valore locativo non è soddisfacente. E' particolarmente ingiusto è lo svantaggio per le persone anziane che hanno ammortizzato il loro mutuo. Per esempio, pensionati che hanno vissuto per decenni con parsimonia, e che possono permettersi solo i lavori di manutenzione strettamente necessari. Ironia della sorte, pagano tasse sproporzionatamente alte sul loro valore locativo.

Anche il premio su debiti ipotecari è un problema. L'attuale livello del debito privato è da record, ed è ancora in aumento, e ciò rappresenta un rischio economico. Inoltre la detrazione fiscale degli interessi sul debito porta vantaggi a persone facoltose, che difficilmente sono tassate sul valore locativo. Fortunatamente, le commissioni economiche del Consiglio degli Stati e del Consiglio nazionale hanno riconosciuto il problema, e stanno cercando di riformare questo modello fiscale.

Abolire il valore locativo?

Chiunque creda di poter risolvere i problemi abolendo il valore locativo si sbaglia. Una tale riforma fiscale avrebbe molti effetti indesiderati:

- Creazione di nuove ingiustizie fiscali. Un consumo essenziale e fortemente dipendente dal patrimonio rimarrebbe completamente non tassato. Questo consumo, chiamato anche consumo sull'alloggio, è in molti casi circa un terzo del budget di una famiglia privata.
- Perdita di entrate fiscali per il pubblico. Verosimilmente, si compenserebbe con altri tipi di pressione fiscale.
- Un incentivo non voluto per appartamenti di lusso. Pertanto, l'esenzione fiscale del consumo sull'alloggio avrebbe un impatto negativo sulla pianificazione territoriale e sull'ambiente.
- Il privilegio unilaterale tende a portare a prezzi più elevati della proprietà immobiliare.

Requisiti per un nuovo modello fiscale

Una riforma fiscale è essenziale. Idealmente, il nuovo modello fiscale deve soddisfare i seguenti requisiti:

- La nuova soluzione ha lo scopo di eliminare gli aspetti negativi dell'imposizione del valore locativo di oggi, senza limitarsi alla semplice abolizione.
- In conformità con la filosofia fiscale svizzera, si dovrebbe promuovere la giustizia fiscale: solidarietà tra individui diversamente ricchi, promozione della responsabilità individuale e creazione di incentivi economici ed ecologici sensibili.
- Carico fiscale comparabile: I gettiti fiscali derivanti dalla locazione e dalla proprietà immobiliare occupati dai proprietari devono essere bilanciati.



- Conformément à la philosophie fiscale suisse, la justice fiscale doit être renforcée: la solidarité entre individus différemment fortunés, la promotion de la responsabilité individuelle et la création d'incitations économiques et écologiques judicieuses.
- Charge fiscale comparable : Les rendements fiscaux provenant de la location et de la propriété immobilière occupée par son propriétaire doivent être équilibrées.
- Le rendement fiscal des cantons et des communes devrait rester au même niveau qu'au cours des cinq dernières années.
- Les cantons restent responsables de la détermination de la valeur locative. Ils déterminent dans quelle mesure la valeur locative est réduite dans le sens de l'encouragement à la propriété immobilière.
- On devrait renoncer à un traitement spécial des résidences secondaires afin de ne pas encourager l'évasion fiscale avec de nouveaux régimes dérogatoires.
- La nouvelle solution devrait être facile à comprendre et facile à mettre en œuvre.
- Le nouveau modèle fiscal doit être en mesure d'obtenir la majorité et devrait offrir les incitations politiques désirées suivantes: utilisation optimale des logements existants, loyers payables et aménagement de l'espace respectueux de l'environnement.
- Les indemnités pour la rénovation écologique des bâtiments sont traitées séparément, mais pourraient être financées avec les revenus du nouveau modèle fiscal.
- Le rendement fiscal va directement à la commune et au canton dans lequel le bâtiment est situé.

La nuova tassa di abitazione all'8%

Una tassa di abitazione all'8% sul valore locativo (rispettivamente l'affitto) corrisponde ai requisiti di cui sopra. È basata su un cambiamento importante. Mentre il reddito delle abitazioni era in precedenza tassato come reddito e il consumo sull'alloggio restava esente, il consumo sull'alloggio è ora tassato e il reddito è esente da imposta. Valori locativi e affitti rimangono invariati.

	Modello fiscale finora con il valore locativo	Nuovo modello con la tassa di abitazione
Lato del reddito Da un punto di vista economico, c'è un reddito per ogni casa e appartamento in affitto.	Il rendimento netto, vuol dire il valore locativo meno interessi e costi di manutenzione saranno accreditati al reddito. Il reddito imponibile aumenta in modo sproporzionato a causa della progressione.	Esente da imposte , vuol dire il lato reddito degli alloggi dovrebbe essere esentato dalle tasse.
Lato del consumo Da un punto di vista economico, c'è un consumo per ogni casa e appartamento in affitto.	Esente da imposte , vuol dire fino ad oggi il consumo sull'alloggio non è soggetto ad alcuna imposta.	Imposta forfettaria del consumo sull'alloggio. Proposta: 8% del valore locativo o dell'affitto.

Considerazione del passaggio dall'imposta sui redditi alla tassa di abitazione.



Applicazione generale della tassa di abitazione all'8%

La tassa di abitazione all'8% è adatta per tutti gli appartamenti che non sono vuoti: condomini, appartamenti cooperativi e appartamenti in affitto, nonché seconde case e appartamenti che sono utilizzati nel diritto di abitazione.

Applicare la tassa di abitazione anche sugli appartamenti in affitto è immediato, e presenta i seguenti vantaggi - oltre i vantaggi già menzionati nell'imposizione della proprietà abitativa:

- Equità fiscale tra appartamenti in affitto e proprietà immobiliare.
- Sostituzione l'attuale sistema fiscale, che è un sistema per le rendite da affitto, soggetto a scappatoie: applicazione di una tassa di abitazione generale moderata con una implementazione semplice ed efficiente.
- I municipi locali sono in grado di verificare la plausibilità delle tasse sugli affitti. Se loro e i cantoni ricevono ciascuno metà del gettito fiscale, sono disponibili anche le risorse per alimentare l'infrastruttura.
- Un sistema di valutazione uniforme per l'autodichiarazione del valore locativo potrebbe anche essere usato per far emergere canoni di affitto eccessivamente alti.

In linea di principio, la tassa di abitazione è di 8% (come proposta) dell'affitto o del valore locativo. Se eccezioni sono necessarie nonostante l'aliquota fiscale moderata deve essere chiarita. È concepibile, ad esempio agevolazioni fiscali per istituzioni con responsabilità sociali o ambientali.

La tassa di abitazione all'8% presenta molte analogie con l'IVA: nessuna progressione, aliquota d'imposta uniforme e oneri amministrativi relativamente modesti. Contrariamente all'IVA, metà del reddito è destinato al municipio e al cantone. Questo come un sostituto per la perdita fiscale dell'imposta sui redditi.

Ecco come funziona la tassa di abitazione all'8%

- La persona che vive in una casa o in un appartamento di proprietà, non ha più un supplemento sui redditi imponibili per il valore locativo. Invece, paga nuovamente un tasso fisso dell'8% per il valore locativo. Se la sua proprietà perde di valore nel tempo, può dichiarare un valore locativo ridotto. Se il valore della proprietà aumenta, anche il valore locativo deve essere aggiornato (ad esempio online).
- Per un affittuario, in primo luogo non cambia nulla. Paga il suo affitto precedente. Come prima, il proprietario usa parte dell'affitto per pagare le tasse.
- Il proprietario viene tassato non più sulla rendita derivante dal canone di affitto, ma sulla tassa forfettaria dell'8%. Se, oltre alla locazione, lavora anche in altri settori, deve separare l'affitto dalle altre divisioni aziendali. Ci può essere un profitto che supera il limite di usura. Sarà poi da chiarire le misure appropriate da prendere in quel caso.



Vantaggi della tassa di abitazione all'8%

Oltre a soddisfare i requisiti di cui sopra, la tassa di abitazione all'8% presenta i seguenti vantaggi:

- Imporre le tasse alla fonte riduce l'elusione fiscale. Anche i costrutti aziendali molto complessi pagano tasse ragionevoli sulle rendite da affitto.
- La tassa è proporzionale al consumo sull'alloggio. Chi possiede un appartamento grande e lussuoso paga di più, e chi vive modestamente, paga di meno. Non ci sono più detrazioni che portano una compensazione ingiusta.
- Poiché i profitti esenti da imposta della locazione devono essere dichiarati separatamente, la trasparenza aumenta in modo significativo. Le grandi rendite diventano evidenti.
- I comuni e i cantoni ricevono un gettito fiscale costante, che non è compromesso anche nel caso d'interessi ipotecari elevati.
- Le persone con debiti maggiori non sono più compensate fiscalmente in caso di interessi ipotecari elevati. L'auto-responsabilità per quanto riguarda il debito è rafforzata. Il potenziale spostamento del rischio al pubblico di oggi è evitato: nessuna nazionalizzazione delle perdite e privatizzazione dei profitti.
- La propaganda plurisecolare e populista della "liberazione del valore locativo" può essere archiviata.
- I proprietari di abitazione cercheranno di ridurre debiti eccessivi. Ciò rafforza la stabilità del mercato finanziario svizzero.
- Gli immobili, in particolare le case unifamiliari, hanno costi infrastrutturali elevati per il municipio. La tassa di abitazione all'8% coinvolge adeguatamente il responsabile di questi costi, in linea con il principio di casualità.