



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Un compromesso sul valore locativo?

Palazzo Federale, 19.09.2018



Presentazione di Stefan e Edwin Drack alla «Wandelhalle»

Versione 18.10.2018

1

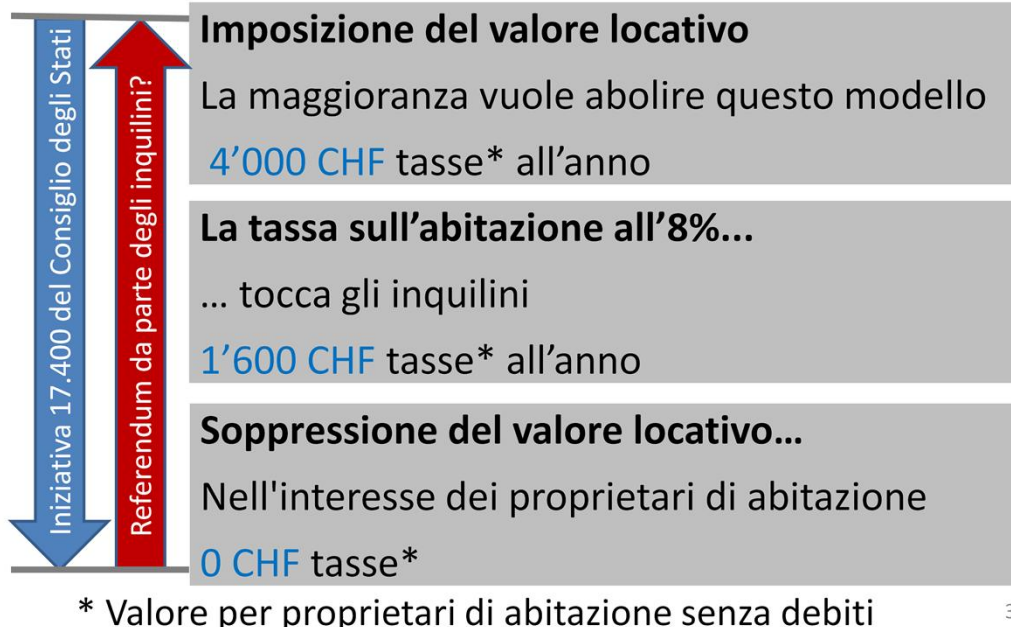
Gli ordini del giorno dei parlamentari sono traboccanti. Eppure, tuttavia, a volte possono impiegare del tempo per rispondere alle preoccupazioni dei cittadini interessati. Un grande ringraziamento ai consiglieri nazionali Beat Flach (verde liberale, AG) e Thomas Hardegger (PS, ZH), ai quali ci è stato permesso di introdurre il modello fiscale dalla tassa di abitazione all'8%.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Confronto dei modelli fiscali



3

La tassa sull'abitazione all'8% è una alternativa alla soppressione del valore locativo. Anche in questo caso, l'attuale imposta sul valore locativo sarà sostituita, ma nel rispetto degli interessi degli inquilini.

La soppressione del valore locativo non è equa. Gli inquilini e i proprietari di abitazione responsabili rifiutano la detassazione unilaterale. Questa riforma fiscale è destinata a fallire e l'impopolare imposta sul valore locativo rimarrà in vigore.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Considerazioni sul valore locativo

Qual è la composizione ideale del gettito fiscale in futuro?

C'è un motivo ragionevole per esentare l'abitazione da tassazione? È sostenibile?

Qual è il rapporto tra l'abitazione e la capacità economica? (Costituzione, 127.2)

Se l'abitazione fosse esente da imposte, tale detassazione si applicherebbe anche agli inquilini?

4

Queste domande riguardano l'intenzione della Commissione economica del Consiglio degli Stati di esentare i proprietari di abitazioni dalle imposte sull'abitazione. Cfr. l'iniziativa del Consiglio degli Stati.

[17.400.](#)



Tassa di abitazione all'8%...

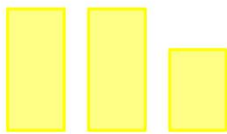
...perché l'equità ha il suo prezzo

Giustizia attraverso la parità di trattamento

Circa 2 milioni di
abitazioni di inquilini:

Gettito fiscale annuo di
ca. 2.6 Mia. CHF

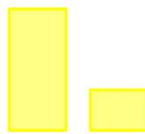
$2'066'000 * 1'322.- * 12 * 8\%$
= 2'600'000'000 all'anno



Circa 2 milioni di
abitazioni di proprietari:

Gettito fiscale annuo di
ca. 1.3 Mia. CHF

$1'000'000 * 16'000.- * 8\%$
= 1'300'000'000 all'anno



UST per 2016 / ordine di grandezza SRF, 10. Sept. 2018

5

Nel caso degli affitti privati, è particolarmente evidente che gli inquilini e i proprietari di abitazioni contribuiscono in misura analoga al gettito fiscale. Il reddito imponibile è quindi:

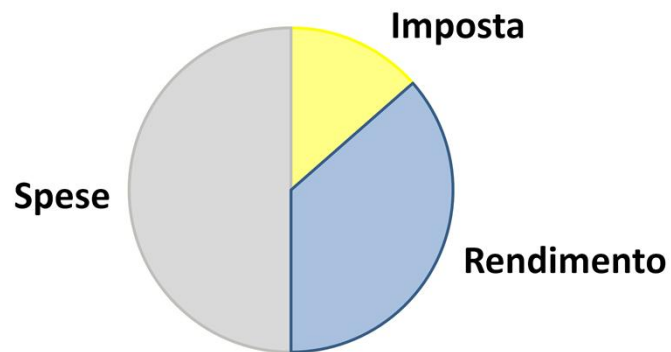
Salari + valore locativo + rendita da affitto - deduzioni varie. Infine, la stessa aliquota fiscale si applica al valore locativo e alla rendita da affitto.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

La rendita del locatore



$$\text{Spese} + \text{Utile} + \text{Imposta} = \text{Affitto}$$

Conclusione: se anche la rendita da affitto fosse esente da imposte, gli affitti potrebbero essere ridotti di circa l'8%, a parità di rendita.

6

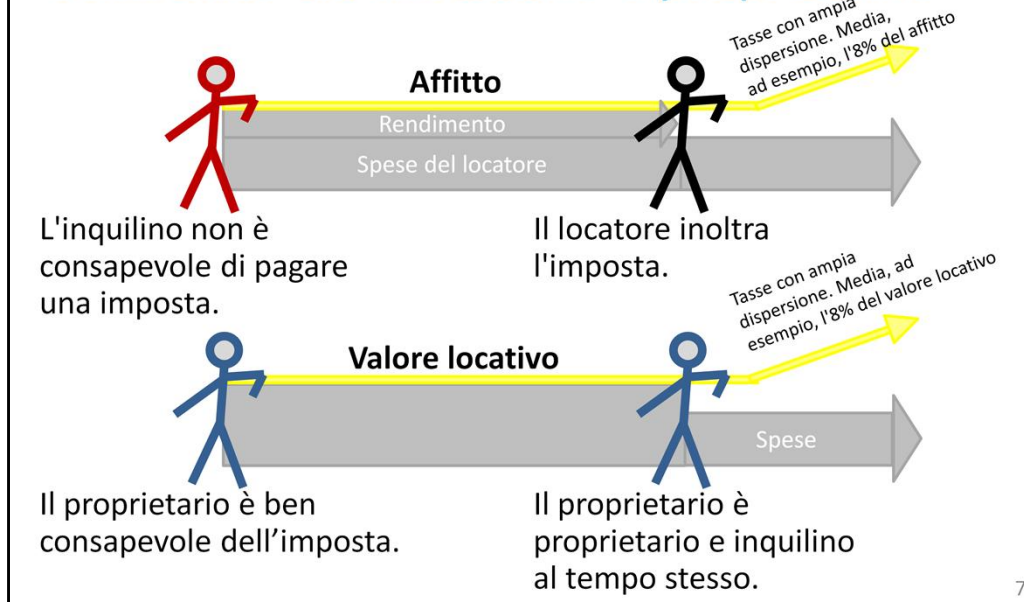
Pensiero sull'iniziativa 17.400: senza l'imposta sugli alloggi per i proprietari di abitazione, perché non dovrebbe essere possibile esentare anche gli inquilini dall'imposta sugli alloggi? Senza imposte sulla rendita da affitto, i proprietari potrebbero abbassare gli affitti. Con 70'000 appartamenti liberi in Svizzera, è vantaggioso poter offrire un appartamento ad un prezzo inferiore.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Confronto tra affittuario e proprietario



7

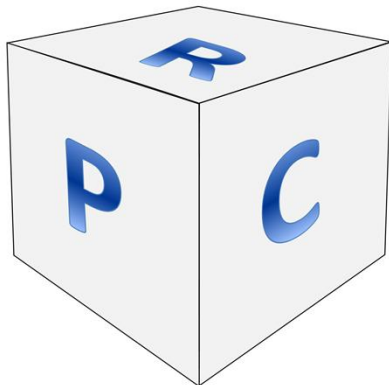
Le differenze tra inquilini e proprietari di case sono più piccole di quanto si presume generalmente. Anche se il proprietario di abitazione paga le sue tasse direttamente e l'inquilino indirettamente attraverso il locatore, il contributo allo Stato è più o meno lo stesso.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

L'abitazione ha tre aspetti fiscali



Reddito

Valore dell'immobile

Patrimonio

Valore locativo o affitto

Consumo

(oggi esente da imposte)

8

Il grafico è orientato verso l'insegnamento dell'economia. In questo caso, il valore locativo è considerato come reddito in natura. Affinché il profano possa comprendere anche il valore locativo imputato, esso può essere rappresentato come reddito fittizio, cioè il valore locativo imputato = reddito che un proprietario di una casa avrebbe se affittasse il suo appartamento.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Abitazione come consumo

Definizione di consumo in **senso economico**: la spesa per consumi privati comprende tutti i beni e servizi acquistati dalle famiglie.

Nel bilancio familiare, l'abitazione è di solito il bene di consumo principale, sia per gli inquilini che per i proprietari.

Il proprietario della casa dispone egli stesso dell'oggetto di consumo. Egli è fornitore di servizi e consumatore in una sola persona.

Confrontando l'affitto di un'abitazione e l'autonoleggio (IVA), è facile capire quanto siano simili gli alloggi ad altre forme di consumo.

9

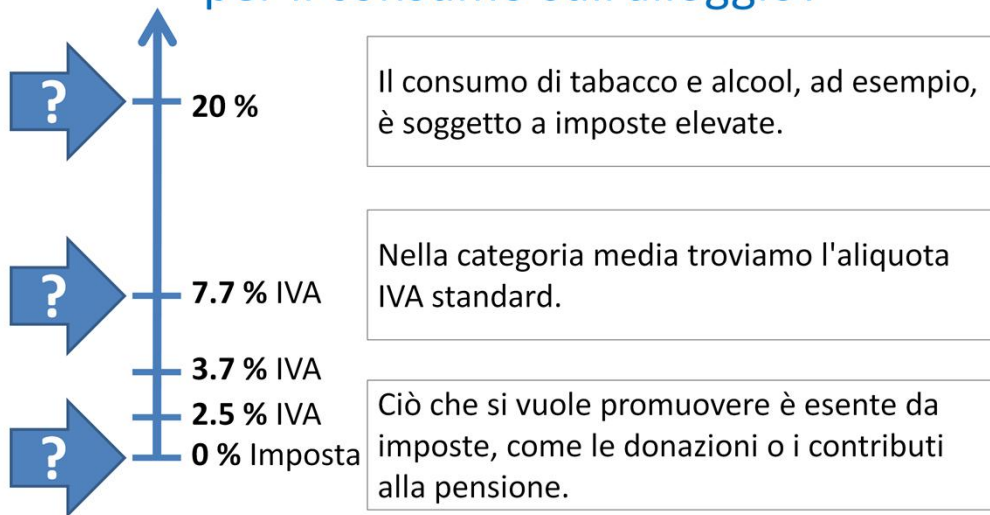
La tassa di abitazione vuole tassare il valore locativo non più come reddito, ma come consumo. Questo ha il grande vantaggio che un'aliquota d'imposta moderata è sufficiente e che non sono più necessarie aliquote del 20% e oltre.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Quale aliquota fiscale per il consumo sull'alloggio?



10

Il consumo normale è tassato a circa l'8%. Non è ovvio tassare anche il consumo sull'alloggio all'8%? C'è una misura migliore del consumo sull'alloggio rispetto al valore locativo?



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Tassa di abitazione e percezione

L'introduzione dell'IVA nel 1995 ha cambiato la nostra percezione. La trasparenza creata è apprezzata dalla maggioranza.

Proprietari di abitazione: la tassa di abitazione all'8% rafforza la consapevolezza del patrimonio dei proprietari di case.

Opzione d'integrare l'affitto: la tassa di abitazione all'8% rafforza la trasparenza e la consapevolezza degli inquilini che danno un **importante contributo** al gettito fiscale.



Trasparenza, parità di trattamento
ed equità fiscale

11

È chiaro a tutti noi che lo stato dipende dalle entrate. Sapere che il carico è distribuito uniformemente su molte spalle dà una buona sensazione.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Che effetto sortisce la tassa di abitazione?

Gettito fiscale invariato (imposta uniforme 6, 8, ... 12%?)

Parità di trattamento tra inquilini e proprietari

Solidarietà tra le generazioni

Un freno alle disparità di povertà

Eliminare scappatoie fiscali

Contributo all'infrastruttura del comune e del cantone

Semplificazione del sistema, possibilità di autodichiarazione

Incentivo per l'uso economico dello spazio abitativo, ecc.

12

Imposta uniforme: L'aliquota fiscale per una riforma fiscale neutra per il bilancio dipende in larga misura dal tasso di interesse ipotecari. Se si guarda indietro di 15 anni, dovrebbe essere circa il 4%, se si guarda indietro di 5 anni, circa il 10% sarebbe probabilmente corretto. 8% è un compromesso nell'ipotesi che i tassi di interesse rimarranno bassi.

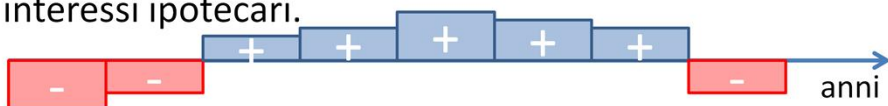


Gettito fiscale continuativo

Il gettito dalla tassa di abitazione all'8% è quasi costante. Cresce proporzionalmente alla somma di tutti i valori locativi.



A titolo di confronto, il gettito fiscale dell'imposizione del valore locativo è positivo o negativo, a seconda degli interessi ipotecari.



È vantaggioso per i comuni e i cantoni se le imposte sono pagate in modo uniforme. Dopo tutto, anche i loro compiti sono quasi costanti.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Che cosa succede in caso di interessi ipotecari elevati?

Valore dell'immobile	800'000 CHF
Ipoteca	400'000 CHF
Interessi ipotecari	6%
Valore locativo	20'000 CHF
Imposta uniforme della valore locativo	8%
Onere per gli interessi di 6%	24'000 CHF all'anno
Onere per la imposta uniforme	1'600 CHF all'anno

14

La tassa di abitazione all'8% è irrilevante rispetto all'enorme carico di alti tassi ipotecari. A questo punto, va ricordato che anche gli affitti aumentano con l'aumento dei tassi ipotecari.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Gettito fiscale e programmi di sovvenzioni

L'attuale modello fiscale dell'imposizione del valore locativo ha il grande svantaggio che la riscossione dell'imposta e le sovvenzioni sono collegate.

La tassa di abitazione all'8% è in gran parte disaccoppiata dalla promozione della proprietà immobiliare, ma genera fondi, ad esempio per un sostegno mirato all'acquisto iniziale.

15

La Costituzione impone alla Confederazione di sostenere abitazioni più economiche, sia per gli inquilini che per i proprietari di abitazioni. In particolare, devono essere sostenute le famiglie, gli anziani, i bisognosi e i disabili. (articolo 108, paragrafo 4). Naturalmente, il finanziamento è possibile solo se sono disponibili i fondi necessari.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Inquilini e proprietari con tassa di abitazione



La tassa di abitazione all'8% per il valore locativo garantisce che i proprietari di abitazione e gli inquilini siano trattati allo stesso modo.

La tassa di abitazione all'8% per gli inquilini (con contratto di locazione invariato) è un'opzione. Per poter elaborare un'imposta uniforme di questo tipo, è necessario conoscere altri fatti.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Quale sarà la prossima volta?

La proposta della Commissione dell'economia del Consiglio degli Stati incontra resistenza. Citazione da Natalie Imboden, associazione di inquilini, SRF, 10.9.2018:

...se c'è un sollievo solo per i proprietari di abitazione, allora questo non è giusto...

Se non si trova una soluzione equilibrata in tempo, l'attuale riforma fiscale rischia di fallire. Ciò è deplorabile perché manterrà la problematica imposizione del valore locativo per molti anni a venire e ritarderà le riforme urgentemente necessarie.

17

La proposta della Commissione economica del Consiglio degli Stati è ingiusta perché esonera unilateralmente i proprietari di abitazione dalle imposte sugli alloggi. Tatticamente, però, è furbo: se il concetto prevale, i proprietari di abitazione possono godere di nuovi privilegi. Se il concetto cade vittima di un referendum, i populistici di destra promettono altri dieci anni per liberarci dal valore locativo...



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo

Coraggio alla semplicità?

La soppressione del valore locativo prevista...

Eccezione 1: Rimane il valore locativo per le seconde case

Eccezione 2: Deduzione degli interessi sui debiti per seconde case

Eccezione 3: Deduzione degli interessi sui debiti in caso di rendita da affitto

Eccezione 4: Deduzione degli interessi sui debiti per proventi da attività

Eccezione 5: Deduzione degli interessi sui debiti in caso di un primo acquisto

Un compromesso che si applica a tutti

Valore locativo * 8%



EMW = Eigenmietwert
= valore locativo

18

Per la riforma fiscale sul valore locativo, mezza miniatura è sufficiente! La seconda linea serve come opzione supplementare.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo



19

Da sinistra a destra: Edwin Drack, il consigliere nazionale Thomas Hardegger (PS, ZH), il segretario della frazione verde liberale Ahmet Kut e il consigliere nazionale Beat Flach (verde liberale, AG). Thomas Hardegger e Beat Flach, in qualità di vicepresidenti della «Hausverein Schweiz», conoscono molto bene i temi legati alle abitazioni.



Tassa di abitazione all'8%...

...perché l'equità ha il suo prezzo



20

Da sinistra a destra: il consigliere nazionale Thomas Hardegger (PS, ZH), il segretario della frazione verde liberale Ahmet Kut e il consigliere nazionale Beat Flach (verde liberale, AG). Gli vicepresidenti della «Hausverein Schweiz», Beat Flach e Thomas Hardegger ci hanno messo di fronte a domande critiche. Hanno riconosciuto il potenziale della tassa di abitazione all'8%, ma anche gli ostacoli giuridici e politici...