

L'abitazione.

Vantaggi fiscali, risparmi e rincari senza l'imposta sulla prima casa

Cosa cambia per le famiglie dopo l'abolizione del "reddito fittizio"

Gli esperti di MoneyPark hanno calcolato gli effetti della cancellazione dell'imposizione sul "valore locativo", introdotta nel 1934, come un "contributo federale di crisi"

La fine del valore locativo, non sarà senza conseguenze. Ma già Marco Chiesa, presidente della Federazione dei proprietari fondiari del Ticino, esulta per la fine di quest'imposta introdotta nel 1934 come "contributo federale di crisi". Doveva essere provvisoria, "ma non è mai stata cancellata". Ora sembrano "buone le prospettive per un'abolizione".

Secondo un'analisi di MoneyPark, società attiva a livello nazionale nella consulenza e intermediazione ipotecaria, con succursali a Lugano e Minusio, gli effetti di questa riforma saranno molteplici. Si assisterà, ad esempio, a un moderato aumento dei prezzi immobiliari. In futuro, l'abolizione del valore locativo renderà più attrattivo l'acquisto della prima casa.

Non solo. Nel breve periodo secondo gli analisti di MoneyPark, si darà avvio a molti lavori di manutenzione, ristrutturazione per potere godere della deducibilità dei costi. Cosa che aiuterà il settore artigianale e dell'edilizia. Per MoneyPark, inoltre, dovrebbe diminuire anche il tasso di indebitamento delle famiglie. E proprio su quest'ultimo aspetto MoneyPark ha provato ad approfondire la situazione di tre famiglie differenti (vedi sotto).



Il valore locativo

Il valore locativo è il reddito fittizio di un immobile di proprietà di una famiglia o di una singola persona e va ad aggiungersi al reddito da lavoro o da altre fonti. Oggi corrisponde al 60/70 per cento del canone d'affitto che il proprietario di un bene immobiliare guadagnerebbe se il bene in questione fosse regolarmente affittato. Si tratta in definitiva di un valore teorico, utilizzato dal fisco per determinare il reddito potenziale del contribuente

Resta aperta, tuttavia, la questione delle entrate fiscali, che dovrebbe essere "neutrale per i budget familiari", visto che si prospetta una perdita almeno di 700 milioni di gettito per la Confederazione.

E dunque se da una parte la riforma è attesa dai proprietari fondiari dall'altra parte, l'Asi

sociazione degli inquilini (Asi) si dice preoccupata. Stando ad una stima dell'Ubs, la revisione dell'imposizione sulla proprietà "alleggerirebbe" il carico fiscale dei proprietari di 1,44 miliardi. Gettito che l'amministrazione federale delle contribuzioni stima più basso. Uno sconto - sostiene l'Asi -

che sarebbe un privilegio a senso unico. Si tratta per ora di calcoli provvisori, non si conoscono ancora i dettagli della proposta della Commissione per l'economia e i tributi del Consiglio degli Stati, la quale deve elaborare una riforma "che non crei disparità fra inquilini e proprietari" e non crei problemi al bilancio federale.

La strada del parlamento è comunque tracciata: il vecchio valore locativo - il reddito fittizio che corrisponde a quanto si otterrebbe nel caso in cui si affittasse l'immobile - sparirà. Oggi corrisponde al 60-70%

del valore di mercato degli affitti. Su questo reddito poi si calcolano le imposte federali e cantonali, deducendo gli interessi passivi generati dall'ipoteca e i costi di manutenzione.

La proposta di riforma sarà presentata nel febbraio 2019, ma alcuni dati sono già noti. Ad esempio l'abolizione riguarderà solo l'abitazione principale non la seconda casa. Inoltre, abolendo il valore locativo, non si potranno più detrarre i costi di manutenzione. Come pure quelli del risanamento energetico e dei lavori a tutela del patrimonio storico o culturale (con ecce-

zioni a livello cantonale). Spariranno anche le detrazioni degli interessi ipotecari. Con una serie di eccezioni che riguardano gli immobili che si affittano. Inoltre il primo acquirente dovrebbe poter mantenere la detraibilità dei tassi ipotecari per i primi 5 o 10 anni. **c.m.**

IL CASO/1

Una coppia con due figli e un reddito medio-basso

Grazie ai soldi di un'eredità i Bernasconi di Tenero possono avere l'abitazione

Un'eredità anticipata può cambiarti la vita. E permetterti di guardare al futuro con maggior ottimismo. È il caso che MoneyPark, la società di consulenza ipotecaria, ipotizza per verificare cosa cambia nelle finanze di una famiglia con la fine del valore locativo, quando cioè il valore fittizio della proprietà che oggi contribuisce ad aumentare il reddito, verrà abolito. Cosa che potrebbe realisticamente accadere, una volta esaurito l'iter parlamentare (e i tempi per un eventuale referendum), a partire dal primo gennaio del 2021.

La famiglia presa in considerazione dagli esperti è quella dei signori Bernasconi di Tenero. Famiglia fittizia, ovviamente. Il marito, 35 anni, lavora come informatico. La moglie, 33 anni, è invece impiegata part-time. Hanno due bambini in età scolare.

Grazie ad una eredità hanno potuto acquistare la loro prima casa. Per farvi fronte hanno optato per un'ipoteca consistente (14mila franchi di tassi

ipotecari). Ma non essendo sufficiente, invece di prelevare parte del secondo pilastro, hanno preferito metterlo "a pegno", cioè darlo in garanzia alla banca che ha coperto la somma mancante. La "messa a pegno" della cassa pensione non genera imposte e le prestazioni di previdenza sono salvaguardate. Una soluzione - sostiene MoneyPark - che permette alla famiglia Bernasconi di vivere sicura e senza troppi problemi. Con l'abolizione del valore locativo (25mila franchi), nonostante i tassi ipotecari di 14mila e un forfait di 5mila franchi per le spese manutenzione che non saranno più deducibili, l'imponibile scende dagli attuali 95mila franchi a 89mila. Risparmia cioè 1'700 franchi di imposte. Bernasconi con l'abolizione del valore locativo ci guadagna.

IL CASO/2

Marito e moglie con una rendita di oltre i 200 mila franchi

I ricchi Lindberg di Lugano con un'ipoteca alta risparmiano sulle tasse

Il caso ipotetico della famiglia Lindberg, residente a Lugano, composta da Lars, 37 anni, arrivato in Svizzera come dipendente di una compagnia internazionale e della sua compagna Nadja, 35, luganese, che lavora all'80% come medico primario, all'ospedale Civico, evidenzia le possibilità di un nucleo familiare ad alto reddito. La famiglia ha un figlio, Johan, di 2 anni, che è affidato quattro giorni la settimana ad una "mamma diurna".

Nella stratificazione dei contribuenti coniugati, la fascia superiore ai 200mila franchi rappresenta quella delle persone più abbienti. Si tratta di circa 3.600 famiglie, le più "ricche" del Cantone, che garantiscono più del 40% del gettito fiscale.

Secondo l'ipotesi di MoneyPark, i Lindberg hanno optato per l'ipoteca massima. Ma in considerazione della loro elevata aliquota (oggi pagano 60'200 franchi di imposta) il tasso ipotecario dell'1,6% incide sull'onere fiscale solo per l'1,1%.

Con l'abolizione del valore locativo, stando a MoneyPark, l'onere fiscale dei Lindberg diminuirebbe di circa 2'500 franchi, scendendo a 57'700. Non ne hanno bisogno, però non guasta.

Cosa fare in futuro? La raccomandazione è quella di mantenere alto il livello dell'ipoteca. Infatti anche se in non riuscissero a beneficiare della ipotizzata deduzione di primo acquisto (deducibilità degli interessi ipotecari per i primi 5-10 anni dall'acquisto) e fossero costretti a pagare direttamente l'intero tasso ipotecario (1,6%), si avvantaggerebbe non solo della maggiore sicurezza offerta dal secondo e dal terzo pilastro, ma risparmierebbe anche denaro contante.

IL CASO/3

I conti di un ex artigiano e il suo piccolo appartamento

Il pensionato di Biasca deve programmare bene i lavori di ristrutturazione

L'abolizione del valore locativo, secondo uno studio di Ubs, avrà effetti molto pratici. Con perdenti e vincenti. Saranno avvantaggiati i proprietari pensionati e gli acquirenti di abitazioni nuove con un orizzonte temporale breve, sostengono gli esperti di Ubs che si aspettano un cambiamento di regime non prima del 2022.

A perderci saranno i proprietari di appartamenti o case vecchie che dovranno essere ristrutturate. Ed è evidente, sparendo in futuro il valore locativo, che i lavori di ristrutturazione e di manutenzione non saranno più detraibili. Lo scenario di MoneyPark, relativo ad un pensionato di 68 anni, sottolinea proprio questo aspetto. Il caso in esame è

quello di Tommaso Gentile, 68 anni, di Biasca, che ha ceduto la propria attività di gessatore e si gode la pensione tra le proprie quattro mura. Sta bene: ha investito parte del proprio patrimonio in titoli. Per l'appartamento ha optato per un finanziamento

ipotecario (massimo) del 65% previsto per i pensionati. Questo gli permette di dedurre fiscalmente dal reddito il massimo degli interessi dell'ipoteca. Ha dunque un appartamento del valore locativo di 15mila franchi e un reddito di 45'500 franchi. Siccome Gentile dispone di un reddito da titoli, anche dopo l'abolizione del valore locativo potrà continuare a dedurre fiscalmente gli interessi ipotecari. Non ovviamente il forfait di manutenzione.

In sostanza, il suo reddito cala da 44'500 a 32'500, invece di pagare 5'245 franchi di imposta ne pagherà 2'233. Tutto bene, ma attento a pensare di ammortizzare l'ipoteca, sottolinea MoneyPark, valutare i futuri lavori di manutenzione, un nuovo tetto, la sistemazione del giardino.

