



## ECONOMIA

12.11.2018 - 12:08 | letto 1'926

# Senza valore locativo, moderato aumento dei prezzi

**Mercato ipotecario, stando a MoneyPark la soppressione del reddito considerato 'fittizio' aumenterebbe il richiamo della proprietà.**

## @LaRegione

Qualora il valore locativo venisse abolito, direzione nella quale sembra spingere il parlamento, i prezzi immobiliari registreranno un moderato incremento. Ne è convinta MoneyPark, attiva nella consulenza e intermediazione in questo ambito, secondo cui inoltre, a breve e medio termine, le ipoteche correnti sarebbero almeno in parte maggiormente ammortizzate. L'aumento dei prezzi - si legge in una nota odierna - dovrebbe essere in percentuale a una cifra e piuttosto contenuto. L'evoluzione del mercato resta peraltro soggetta a numerosi altri fattori, ricordato la società.

Per quanto riguarda le ipoteche, a causa della convenienza degli attuali tassi il rimborso è al momento ritenuto moderatamente attrattivo. Un rinvio quantomeno parziale è dunque un'opzione da prendere in considerazione. Sul lungo periodo la soppressione del valore locativo, vale a dire il reddito teoricamente realizzabile in caso di affitto, aumenterebbe il richiamo della proprietà abitativa. Si prospetterebbe dunque una maggiore percentuale di titolari di alloggi.

Lo scorso agosto la Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati ha compiuto un primo passo verso l'abrogazione di questo reddito fittizio. Ha infatti incaricato l'amministrazione di elaborare un progetto, escludendo dalla modifica del sistema le case secondarie. I dettagli saranno resi noti nel prossimo febbraio. La riforma potrebbe rappresentare un problema per le banche svizzere, in particolare per quelle attive sul mercato domestico, mentre l'impatto sui grandi istituti sarebbe meno considerevole.

Secondo uno studio di Ubs del mese scorso, approfitterebbero della misura i pensionati e gli acquirenti di abitazioni nuove. Tra i perdenti vi sarebbero invece i proprietari di residenze che dovranno essere risanate a breve. Questo perché le spese di manutenzione degli immobili non potranno più venire dedotte.

MoneyPark è però persuasa del fatto che la temuta omissione di futuri lavori appaia poco realistica e che le rinnovazioni continueranno a essere eseguite, nella stessa misura in cui avvengono oggi. Per la società, molte ristrutturazioni già programmate a medio termine verranno effettuate prima dell'entrata in vigore dell'abolizione della deducibilità dei costi, giovando all'industria delle costruzioni. Inoltre, a livello cantonale è previsto che resti salvaguardata la detrazione delle spese per l'ammodernamento energetico.

Stando a MoneyPark, le probabilità che si arrivi alla soppressione del valore locativo sono buone. La Federazione dei proprietari di immobili ha accolto positivamente i dati presentati dalla commissione parlamentare, mentre l'Associazione inquilini, che finora ha sempre contrastato con successo ogni iniziativa in materia, ha per ora assunto un atteggiamento d'attesa, rileva l'intermediario finanziario. Questo ipotizza un lungo iter che condurrebbe alla rivoluzione del sistema, abbozzando al 1° gennaio 2021 l'eventuale entrata in vigore della nuova legge

---