

Il Consiglio di Stato

Egregio Signor Consigliere federale
Ueli Maurer
Direttore del Dipartimento federale
delle finanze
Bundesgasse 3
3003 Berna

*Invio per posta elettronica:
vernehmlassungen@estv.admin.ch*

Procedura di consultazione inerente alla revisione totale dell'ordinanza sui costi di immobili

Egregio signor Consigliere federale,

abbiamo preso atto del contenuto del rapporto esplicativo del Dipartimento federale delle finanze (DFF) del 16 agosto 2017 concernente la revisione totale dell'ordinanza sui costi di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta.

In riferimento alla consultazione indicata a margine, le porgiamo i nostri ringraziamenti per aver gentilmente chiesto la nostra opinione e, con la presente, le comunichiamo le nostre considerazioni in merito.

I. INTRODUZIONE

Nell'ambito del primo pacchetto di misure di attuazione della Strategia energetica 2050, nella LIFD e nella LAID è stata introdotta la possibilità:

- di dedurre le spese di demolizione per la costruzione di un immobile di sostituzione;
- di riportare nei due periodi fiscali successivi i costi degli investimenti destinati al risparmio energetico (ivi comprese le spese di demolizione) se questi costi non possono essere interamente presi in considerazione nell'anno durante il quale sono stati sostenuti.

Introducendo dei nuovi concetti estranei alla legislazione fiscale, quali i termini "spese di demolizione" e "immobili di sostituzione", queste nuove regolamentazioni devono essere concretizzate ad un livello inferiore e rese compatibili con la procedura di tassazione. A tal fine, il Consiglio federale ha promosso la revisione totale dell'Ordinanza sui costi immobiliari del 24 agosto 1992 conferendo alla stessa il nuovo nome "Ordinanza sulle spese relative ai fondi".

II. COMMENTI SULLE SINGOLE PROPOSTE

A livello pratico, le modifiche legislative adottate dal Parlamento rappresentano una sfida supplementare per l'autorità di tassazione in quanto:

- la deducibilità delle spese di demolizione comporta nuove delimitazioni che obbligano gli esperti fiscali ad acquisire conoscenze in materia edilizia;
- la possibilità di riportare le spese su più periodi fiscali è in contrasto con il principio di periodicità, concetto consolidato del calcolo del reddito.

È quindi di fondamentale importanza che la regolamentazione di esecuzione di queste norme sia concepita in modo da assicurarne una semplice ed efficiente gestione amministrativa. In tal senso, salutiamo positivamente la chiarezza con la quale è stato definito il nuovo concetto di "spese di demolizione" allo scopo di distinguerle dagli altri costi d'investimento che non sono deducibili.

Il giudizio complessivo e generale sul progetto di revisione totale dell'ordinanza è pertanto positivo. Al fine di ulteriormente migliorare l'applicazione pratica delle nuove disposizioni, ci permettiamo tuttavia di rilevare i seguenti aspetti.

II. COMMENTI SULLE SINGOLE PROPOSTE

Titolo

Nella versione italiana il titolo dell'ordinanza è stato modificato sostituendo la terminologia "deduzione dei costi di immobili" con la terminologia "deduzione delle spese relative ai fondi".

Considerato che, ai fini fiscali, sono deducibili unicamente i costi che riguardano un fondo costruito – quindi un immobile - per maggiore chiarezza proponiamo di mantenere l'attuale titolo che fa riferimento alla terminologia "deduzione dei costi di immobili" così come previsto tra l'altro anche nella nuova versione francese "Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles".

Art. 3 – Definizione di "immobile di sostituzione"

La formulazione aperta dell'art. 3 conferisce un certo margine di apprezzamento all'autorità di tassazione ma, allo stesso tempo, introduce anche un certo margine

d'interpretazione da parte dei contribuenti. Ciò creerà inevitabilmente divergenze di opinione tra il fisco ed i contribuenti, con conseguente aumento del carico di lavoro per tutte le nostre autorità (di tassazione, di reclamo, di ricorso, ecc.).

A titolo esemplificativo, il concetto di “*utilizzazione simile*” riferito all’immobile di sostituzione non aiuta a comprendere come occorrerà trattare le casistiche in cui, a fronte della demolizione di un’abitazione unifamiliare, farà seguito la costruzione di un’abitazione plurifamiliare. In simili casi le spese di demolizione saranno deducibili? Se sì, interamente o solo in parte? Invitiamo a voler meglio precisare queste fattispecie.

Riteniamo inoltre auspicabile limitare la deducibilità delle spese di demolizione solo ai contribuenti che poi realizzano effettivamente l’immobile di sostituzione, questo per evitare che un contribuente demolisca l’immobile per beneficiare della deduzione, vendendo in seguito il terreno liberato ad un prezzo maggiore.

Art. 4 – Spese riportabili nei due periodi successivi

Il cpv. 5 stabilisce che “*il contribuente conserva il diritto alla deduzione della parte rimanente delle spese riportabili anche se cambia domicilio in Svizzera o se il fondo è stato venduto*”.

Riteniamo che andrebbe specificato se, nei casi di decesso, le eventuali spese riportabili non compensate possono esser trasferite agli eredi, e fatte valere in deduzione da questi ultimi in funzione delle loro quote nel quadro della successione universale. Secondo il nostro avviso sarebbe opportuno di no.

Rileviamo infine che l’utilizzo dell’espressione “*venduto*” esclude, di fatto, la possibilità per il contribuente di riportare la deduzione in tutti gli altri tipi di trasferimento della proprietà immobiliare, quali ad esempio la donazione, gli anticipi ereditari o l’esproprio, ciò che ci trova concordi tenuto conto che tale disposizione già rappresenta una deroga al principio della periodicità.

Art. 5 – Deduzione complessiva

L’art. 5 corrisponde al diritto vigente. Al cpv. 1 sono indicate le spese per le quali il contribuente può avvalersi di una deduzione complessiva (forfettaria) in alternativa delle spese effettive, conformemente all’art. 32 cpv. 2 LIFD.

Rileviamo che, nonostante la nuova formulazione dell’art. 32 cpv. 2 LIFD comprenda anche “*le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione*”, queste spese non sono state riportate nell’elenco di cui all’art. 5 cpv. 1.

Al fine di sottolineare l’impossibilità per i contribuenti di far valere – cumulativamente – la deduzione delle spese effettive per quanto riguarda i costi di demolizione e la

deduzione delle spese forfettarie per gli altri costi immobiliari, auspichiamo che nella lista dei costi immobiliari che possono fare oggetto della deduzione forfettaria (art. 5 cpv. 1) venga aggiunto anche il riferimento alle spese di demolizione che non danno luogo ad un riporto nei periodi fiscali successivi.

Per qualsiasi approfondimento o chiarimento in merito a quanto sopra rimaniamo volentieri a sua totale disposizione.

Voglia gradire, signor Consigliere federale, l'espressione della nostra massima stima.

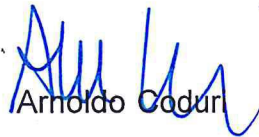
PER IL CONSIGLIO DI STATO:

Il Presidente:



Manuele Bertoli

Il Cancelliere:



Arnaldo Coduri

Copia per conoscenza a:

Divisione delle contribuzioni (dfe-dc@ti.ch)

Deputazione ticinese alle Camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)

Pubblicazione in internet