



Decisione concernente un fondo (non) agricolo – Domande frequenti

Perché ricevo una decisione dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari?

Motivo della valutazione "Revisione": i fondi edificati nel Suo Comune vengono sottoposti a una nuova valutazione da parte dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari. Queste valutazioni di revisione avvengono ogni 10 anni circa. Esse servono da base per l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, per le autorità fiscali cantonali e comunali, per gli uffici del registro fondiario nonché per i comuni.

Motivo della valutazione "Richiesta": su richiesta, con o senza obbligo di valutazione, si procede a una determinazione dei valori indipendentemente da una revisione nel Suo comune.

In caso di una valutazione di revisione non si procede al sopralluogo presso tutti gli immobili. Se non si è proceduto a un sopralluogo del Suo oggetto, la valutazione si basa sui rilevamenti dell'ultimo sopralluogo, tenendo conto delle informazioni riportate nel modulo e degli aumenti dell'assicurazione registrati presso l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni.

Quali valori devono essere calcolati e disposti?

Valore a nuovo: Il valore a nuovo corrisponde alle spese attuali per la costruzione di un fabbricato uguale per genere, dimensioni e finiture nella stessa ubicazione. L'Assicurazione fabbricati stabilisce il valore di assicurazione sulla base del valore a nuovo e del valore attuale.

Valore attuale: Il valore attuale corrisponde al valore a nuovo dedotta la perdita di valore dovuta all'età, all'usura, alle intemperie, a danni e difetti di costruzione o ad altri motivi. Se il valore attuale di un fabbricato è inferiore al 50 per cento del valore a nuovo, l'Assicurazione fabbricati lo assicura al massimo al valore attuale.

Valore locativo: Il valore locativo è rappresentato dalla pigione al netto delle spese accessorie, realizzabile annualmente per l'uso di fondi e impianti edificati. Il valore locativo è composto dalla somma dei redditi conseguibili per i locali e gli impianti di uso proprio o da parte di terzi.
Il valore locativo proprio è il valore locativo di unità d'uso (locali) riservate all'uso proprio e quindi l'importo che potrebbe essere richiesto a condizioni normali in caso di locazione a terzi indipendenti (valore di mercato sulla base di valori comparativi di oggetti locati al netto delle differenze di qualità).

Valore di reddito: Il valore di reddito corrisponde al reddito capitalizzato dei valori patrimoniali utilizzabili. Esso si compone dei proventi dei fabbricati, delle superfici sopraedificate e delle adiacenze necessarie.

Il tasso di capitalizzazione si compone del tasso d'interesse sul capitale e dei supplementi percentuali dei costi di gestione.

$$\text{Valore di reddito} = \frac{\text{reddito locativo netto}}{\text{tasso di capitalizzazione}}$$

Valore venale: Il valore venale corrisponde ai prezzi realizzati in condizioni normali con la vendita di fondi uguali o simili. I valori venali dipendono pertanto dal mercato attuale e possono aumentare anche senza procedere a investimenti.

Quali altri valori vengono indicati e perché?

A seconda del tipo di decisione e di oggetto, sulla decisione sono indicati altri valori ausiliari, i quali non possono essere impugnati singolarmente. Il calcolo di questi valori ausiliari può subire modifiche ed eventualmente in futuro non saranno più indicati.



- Valore effettivo/ Il valore effettivo, compreso il valore del terreno, è riportato sulla decisione a titolo puramente informativo. Il valore effettivo è composto dal valore attuale (valore dello stato attuale) di tutti gli impianti edificati sul fondo, dai costi riassunti nei costi accessori elencati per lo scavo, l'allacciamento, i lavori esterni e i costi di costruzione accessori nonché dal valore del terreno.
- Valore del terreno:
- Limite d'aggravio: Per i fondi agricoli viene stabilito un limite d'aggravio in conformità alle direttive della legge federale sul diritto fondiario rurale.

Come si deriva il valore fiscale?

Il valore fiscale non viene indicato nella decisione. Per il calcolo del valore fiscale sono determinanti il valore di reddito e il valore venale (sinonimo di valore commerciale). La ponderazione dei due valori si conforma alla legge sulle imposte. In linea di principio vale quanto segue:

- Case d'abitazione, immobili commerciali e appartamenti di proprietà:
Valore fiscale = $\frac{(2 \times \text{valore di reddito}) + \text{valore venale}}{3}$
- Immobili utilizzati prevalentemente a scopi commerciali:
Valore fiscale = $\frac{\text{valore di reddito} + \text{valore venale}}{2}$
- Ulteriori informazioni sono disponibili su www.stv.gr.ch.

Qual è la differenza tra un fondo agricolo e un fondo non agricolo?

In caso di decisioni concernenti un fondo agricolo il valore di reddito e il limite d'aggravio vengono calcolati sulla base della legge federale sul diritto fondiario rurale (Guida per la stima del valore di reddito agricolo 2018).

Ha domande in relazione alla decisione oppure non è d'accordo con essa?

In caso di necessità di chiarimenti: La invitiamo a rivolgersi telefonicamente o tramite e-mail all'ufficio di valutazione competente. Le informazioni di contatto sono riportate nel piè di pagina della decisione.

Per domande relative al numero di locali indicato in caso di proprietà per piani/quote di comproprietà: la denominazione dell'abitazione (ad es "app. 3.5 locali n. 10 al 2° piano") si basa sull'estratto del registro fondiario e viene ripresa dall'Ufficio per le valutazioni immobiliari (UVI). Il numero di locali stabilito conformemente alle istruzioni dell'UVI è riportato nella sezione "Valore locativo e di reddito" e può divergere dalla denominazione precedentemente menzionata.

Per domande relative al conteggio delle tasse: la base legale per le tasse si trova nell'art. 37 dell'ordinanza sulle valutazioni immobiliari ufficiali.

Non è d'accordo con la decisione di valutazione o con il conteggio delle tasse: l'indicazione del rimedio giuridico è riportata nella parte inferiore della prima pagina o sul retro delle decisioni. La procedura di ricorso viene eseguita innanzitutto all'interno dell'amministrazione presso l'Ufficio per le valutazioni immobiliari. Un'eventuale decisione può essere impugnata dinanzi al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni.

Dove posso ottenere ulteriori informazioni?

- www.aib.gr.ch
- Nel piè di pagina della decisione sono riportati il numero di telefono e l'indirizzo e-mail dell'ufficio di valutazione competente.

Basi legali

- Legge sulle valutazioni immobiliari ufficiali (LVI; CSC 850.100)
- Ordinanza sulle valutazioni immobiliari ufficiali (OVI; CSC 850.110)