



**Departement für Finanzen und Gemeinden Graubünden
Departament da finanzas e vischnancas dal Grischun
Dipartimento delle finanze e dei comuni dei Grigioni**

**Revisiun parziala da la Constituziun dal chantun Grischun
(CC; DG 110.100)**

e

**revisiun parziala da la
Lescha da taglia per il chantun Grischun
(LT; DG 720.000)**

cun ulteriuras midadas

**per realisar la
midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar
ed**

introducziun d'ina taglia immobigliara speziala

Rapport explicativ

25 d'avust 2026

Cuntegn

Il pli impurtant en furma concisa.....	5
I. Situaziun da partenza	6
1. Lescha federala davart la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar. 6	
2. Conclus federal davart las taglias immobigliaras chantunalas sin abitaziuns secundaras	7
3. Conclus da la Regenza davart decisiuns da princip	7
4. Incumbensa Oesch concernent il mantegniment da las deducziuns fiscalas per sanaziuns energeticas	8
II. Finamiras dal project da consultaziun	8
III. Principis dal project da consultaziun	10
1. Realisaziun da la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar	10
1.1 Dretg d'armonisaziun fiscala stringent da la Confederaziun	10
1.2 Deducziuns fiscalas	10
1.2.1. Mantegniment da la deducziun per lavurs da la tgira da monuments	11
1.2.2. Aboliziun da la deducziun per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient	11
1.2.3. Aboliziun da la deducziun per custs da demoliziun en vista ad in edifizii cumpensatoric	12
2. Introducziun d'ina taglia immobigliara speziala	13
2.1 Chaussas fundamentalas davart la taglia immobigliara speziala	13
2.1.1. Permissiun da divergenza en la Constituziun dal chantun Grischun.....	13
2.1.2. Immobiglia secundara	13
2.1.3. Che serva per gronda part a l'agen diever	14
2.1.4. Locaziun gratuita	14
2.1.5. Locaziun per in tschains da locaziun privilegià.....	15
2.1.6. Taglia d'object	15
2.1.7. Garanzia da la proprietad.....	15
2.1.8. Decisiuns da la Regenza	15
2.1.9. Cumpensaziun	16
2.2 Taglia immobigliara speziala chantunala.....	16
2.2.1. Object da taglia	17
2.2.2. Subject da taglia	17
2.2.3. Basa da calculaziun.....	18
2.2.4. Tariffa da taglia.....	18

2.2.5.	Imposiziun ed incassament da taglia	18
2.2.6.	Garanzia.....	18
2.3	Taglia immobigliara speziala communal.....	18
2.3.1.	Basas legalas en il dretg chantunal	18
2.3.2.	Renviament al dretg chantunal e tariffa da taglia communal.....	18
2.3.3.	Per las vischnancas na datti nagina obligaziun d'introducir ina taglia immobigliara speziala	19
2.4	Taglia immobigliara speziala da las baselgias chantunalas e dals cumins-baselgia	19
IV.	Consequenzas dal project da consultaziun sin ils ulteriurs champs giuridics	20
1.	Gulivaziun da finanzas intercommunal	20
2.	Energia ed ambient.....	21
3.	Fatgs socials	21
V.	Explicaziuns davart las singulas disposiziuns.....	21
1.	Revisiun parziala da la Constituziun dal chantun Grischun	21
1.1.	Art. 95 al. 2 ^{bis}	21
2.	Revisiun parziala da la Lescha da taglia per il chantun Grischun	22
2.1.	Art. 1 al. 1 lit. g.....	22
2.2.	Art. 15 al. 1 lit. b	22
2.3.	Art. 22 al. 1 lit. b, al. 2, al. 3, al. 4 ed al. 5.....	22
2.4.	Art. 35 al. 1 lit. a e b, al. 1 ^{bis} , al. 1 ^{ter} , al. 2 ed al. 3	22
2.5.	Art. 35a al. 1, al. 2 ed al. 3	23
2.6.	Art. 36 al. 1 lit. a.....	23
2.7.	Art. 36a	24
2.8.	Art. 73a	24
2.9.	Art. 73b	25
2.10.	Art. 73c	25
2.11.	Art. 73d	25
2.12.	Art. 73e	25
2.13.	Art. 73f	25
2.14.	Art. 188k	25
3.	Revisiun parziala da la Lescha davart las taglias communalas e davart las taglias da baselgia	26
3.1.	Art. 2 al. 2 lit. d	26
3.2.	Art. 3 al. 1 ^{bis}	26
3.3.	Art. 20a	26
3.4.	Art. 20b	26
3.5.	Art. 20c	26

3.6. Art. 20d	26
3.7. Art. 20e	26
3.8. Art. 20f	26
3.9. Art. 24a	26
4. Revisiun parziala da la Lescha davart la gulivaziun da finanzas en il chantun Grischun	27
4.1. Art. 4 al. 2 lit. f	27
VI. Consequenzas finanzialas e persunalas	27
1. Consequenzas finanzialas	27
1.1. Chantun	27
1.2. Vischnancas	28
1.3. Baselgias	29
2. Consequenzas persunalas	30
2.1. Chantun	30
2.2. Vischnancas	31
2.3. Baselgias	31
VII. Entrada en vigur	31

Il pli impurtant en furma concisa

Cun il project da consultaziun qua avant maun duai vegnir realisada la midada stringenta dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar ed introducida ina taglia immobigliara speziala sin immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever.

Tar la midada stringenta dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar surlascha la Confederaziun als chantuns da decider, sch'els vulan mantegnair las deducziuns per investiziuns per spargnar energia e per proteger l'ambient, per custs da demoliziun en vista ad in edifizii cumpensatoric sco er per lavurs da la tgira da monuments. Da princip s'exprima la Regenza cunter mesiras directivas fiscalas, perquai ch'ella considerescha ils instruments da la promoziun directa sco pli ponderads e transparents. Plinavant sa referescha la Regenza al princip da la sistematica fiscale: Sche l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun croda davent, n'èn las deducziuns respectivas betg pli adequatas. Perquai propona la Regenza d'abolir – analogamain a la soluziun sin plaun federal – las deducziuns per investiziuns per spargnar energia e per proteger l'ambient sco er per custs da demoliziun en vista ad in edifizii cumpensatoric. La Regenza vuless dentant mantegnair la deducziun per lavurs da la tgira da monuments, perquai che questas lavurs na vegnan per regla betg fatgas voluntarmain. Ultra da quai corresponda questa proposta a la soluziun sin plaun federal.

Per cumpensar las perditas d'entradas chantunalas sco conseguenza da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun duai vegnir introducida ina taglia immobigliara speziala. Per pussibilitar er a las vischnancas da cumpensar lur perditas d'entradas, duai vegnir stgaffida ina basa legale concisa, che dat a las vischnancas il dretg d'introducir ina taglia immobigliara speziala. Sch'ina vischnanca vul introducir ina tala taglia, sto ella mo anc fixar la tariffa da taglia en la lescha communal da taglia. Per las baselgias chantunalas e lur cumins-baselgia vegn stgaffida ina basa legale respectiva.

Per motivs da la segirezza giuridica duai vegnir francada en la Constituziun chantunala ina permissiun da divergenza, quai analogamain a la nova disposiziun da l'art. 127 al. 2^{bis} da la Constituziun federala (Cst.; CS 101), ch'è vegnida acceptada ils 28 da settember 2025 cun clera majoritad dal pievel e dals chantuns. Areguard la taglia immobigliara speziala permetta quai d'imponer taglias differentas per proprietarias e proprietaris d'emprimas immobiglias e d'immobiglias secundaras. La revisiun parziala da la Constituziun chantunala è suttamessa al referendum obligatoric.

Sco conseguenza da la midada da la Lescha davart la gulivaziun da finanzas en il chantun Grischun (LGF; DG 730.200) duai la finala il potenzial dal retgav da la taglia immobigliara speziala communal remplazzar il potenzial da resursas actual en la taglia sin las entradas.

I. Situaziun da partenza

Il 20 da december 2024 han las Chombras federalas deliberà la Lescha federala davart la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar (Fegl uffizial federal 2025 23) e concludì uschia d'abolir l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun d'emprimas immobiglias e d'immobiglias secundaras. En il senn d'ina bainvulientscha envers ils chantuns turistics cun ina gronda cumpart d'immobiglias secundaras han ellas deliberà il medem di il Concluf federal davart las taglias immobigliaras chantunalas sin abitaziuns secundaras (Fegl uffizial federal 2025 17). Grazia al nov artitgel 127 al. 2^{bis} da la Constituziun federala (Cst.; CS 101; anc betg en vigur, perquai qua sutvart nCst.) conceda quest conclud als chantuns il dretg d'incassar ina taglia immobigliara sin abitaziuns secundaras che servan per gronda part a l'agen diever, senza ch'ils chantuns ston resguardar ils princips costituzionals d'imponer taglias. Per che l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun dependia da l'approvaziun dal conclud federal menziunà tras il pievel ed ils chantuns, èn quests dus projects vegnids colliads giuridicamain in cun l'auter. Il 28 da settember 2025 han las votantas ed ils votants acceptà il Concluf federal davart las taglias immobigliaras chantunalas sin abitaziuns secundaras cun ina maioritad da 57,7 pertschient da las vuschs. 14 chantuns e 5 chantuns cun ina mesa vusch da chantun èn s'exprimids a favur dal project costituziunal, 6 chantuns ed in chantun cun mesa vusch da chantun èn s'exprimids cunter il project. Las votantas ed ils votants dal Grischun han acceptà cun ina gronda maioritad da 67,1 pertschient la nova disposiziun costituziunala. Il 1. d'avrigl 2026 ha il Cussegl federal concludì da metter en vigur la Lescha federala davart la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar sco er il Concluf federal davart las taglias immobigliaras chantunalas sin abitaziuns secundaras per il 1. da schaner 2029.

1. Lescha federala davart la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar

Cun la Lescha federala davart la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar vegn abolida l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun d'emprimas immobiglias e d'immobiglias secundaras. Da l'autra vart vegnan restrenschidas las deducziuns fiscalas existentas. La deducziun per custs da mantegniment, per custs da renovar immobiglias acquistadas da nov, per premias d'assicuranza sco er per custs da l'administraziun tras terzs per las emprimas immobiglias ed immobiglias secundaras che servan a l'agen diever vegn abolida sin plaun federal e chantunal. Sin plaun federal vegnan er abolidas las deducziuns per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient sco er per ils custs da demoliziun en vista ad in edifizis cumpensatoric. Ils chantuns percurter pon vinavant permetter questas deducziuns en lur legislaziun fiscala. La deducziun per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient è dentant permessa mo, fin che la finamira d'ina bilantscha equilibrada da gas cun effect da serra è cuntanschida, maximalmain dentant fin l'onn 2050. Sch'ils chantuns

permettan la deducziun per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient u la deducziun per custs da demoliziun en vista ad in edifizis cumpensatoric, pon ils custs respectivs vegnir deducids en las duas proximas periodas fiscalas, uschenavant ch'els n'han betg pudì vegnir resguardads fiscalmain dal tuttafatg en quella perioda fiscale ch'els èn resultads. Sin plaun federal pon lura mo pli vegnir deducids ils custs per lavurs da la tgira da monuments, uschenavant che quests custs n'èn betg cuvrìds tras subvenziuns e che las lavurs èn vegnidas fatgas pervia da prescripziuns legalas, en cunvegrientscha cun las autoritads u sin ordinaziun. Ils chantuns pon vinavant permetter questa deducziun senza limitaziun temporal. La deducziun da tschains da debits privats è vegnida restrenschiada sin plaun federal e chantunal. Ella vegn permessa mo pli, sch'il pajataglia ha en Svizra immobiglias en locaziun u en fittanza, ed er lura mo en proporziun da la valur da questas immobiglias tar la facultad totala sin l'entir mund (uschenumnada metoda quotal-restrictiva). Ils pajataglias che acquistan per l'emprima giada en Svizra ina immobiglia ch'els abitan permanentmain ed exclusivamain sezs en il lieu da domicil, pon far valair durant 10 onns ina deducziun limitada dals tschains da debits. Questa deducziun da l'emprim acquistader è ina mesira a favur da la promoziun da la proprietad d'abitar ch'è francada en il dretg costituziunal (art. 108 al. 1 Cst.). En connex cun la realisaziun da la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar resta als chantuns ina libertad concepziunala da mantegnair las deducziuns fiscalas per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient, per custs da demoliziun en vista ad in edifizis cumpensatoric sco er per lavurs da la tgira da monuments. Er per fixar in termin adequat per l'acquisiziun cumpensatorica en connex cun la deducziun da tschains da debits per emprims acquistaders, sco er per la deducziun pauschala empè dals custs effectivs da mantegniment e d'administraziun tar immobiglias en locaziun ed en fittanza, conceda il dretg d'armonisaziun fiscale da la Confederaziun als chantuns ina tscherta libertad d'agir. Las ulteriuras disposiziuns tutgan tar il dretg d'armonisaziun fiscale stringent da la Confederaziun, ch'ils chantuns ston realisar en lur legislaziun da taglia.

2. Conclus federal davart las taglias immobigliaras chantunals sin abitaziuns secundaras

Tenor l'art. 127 al. 2^{bis} nCst. pon ils chantuns introducir ina taglia immobigliara speziala per «immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever». Cun questa nova disposiziun costituziunala survegnan ils chantuns explicitamain la pussaivladad, da tractar differentamain las emprimas abitaziuns e las abitaziuns secundaras en quai che riguarda la taglia.

3. Conclus da la Regenza davart decisiuns da princip

Cun ses conclus dals 8 da december 2025 ha la Regenza prenià decisiuns da princip areguard l'introducziun d'ina taglia immobigliara speziala en il chantun Grischun, per sa posiziunar a temp e per sclerir l'ulteriur proceder (prot. nr. 877/2025). La Regenza ha decidì d'introducir ina

taglia immobigliara speziala chantunala sin immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever, quai sco compensaziun per l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun. Per pussibilitar er a las vischnancas sco er a las baselgias chantunalas ed a lur cumins-baselgia d'incassar in'atgna taglia immobigliara speziala sin immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever, sco compensaziun per l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun, aveva la Regenza decidì da stgaffir en il dretg chantunal las basas legalas respectivas. La regulaziun duai vegnir concepida en moda concisa, quai per distgargiar las vischnancas sco er las baselgias chantunalas e lur cumins-baselgia en la procedura da legislaziun. Areguard las deducziuns fiscalas per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient, per custs da demoliziun en vista ad in edificzi compensatoric sco er per ils custs da lavurs da la tgira da monuments ha la Regenza concludì d'examinar, sche questas deducziuns duain vinavant esser permessas. La Regenza ha incumbensà l'administraziun chantunala da taglia d'elavurar las disposiziuns legalas necessarias.

4. Incumbensa Oesch concernent il mantegniment da las deducziuns fiscalas per sanaziuns energeticas

Il 22 d'october 2025 ha la deputada Laura Oesch inoltrà ina incumbensa. Tenor quella duai la Regenza preparar ina revisiun parziala da la Lescha chantunala da taglia, per che las investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient tar immobiglias da la facultad privata restian deduciblas – eventualmain er per in temp limità (Protocol dal Cussegl grond [PCG] 2/2025–2026, p. 200). En sia risposta ha la Regenza dumandà il Cussegl grond da midar l'incumbensa uschia, ch'i vegnia examinà en il rom da l'elavuraziun da la revisiun parziala da la Lescha chantunala da taglia, sche investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient tar immobiglias da la facultad privata duain vinavant pudair vegnir deducidas da la taglia (fin che la finamira d'ina bilantscha equilibrada da gas cun effect da serra è cuntanschida, maximalmain dentant fin l'onn 2050)(PCG 4/2025–2026, p. 580). A chaschun da la sessiun d'avrigl 2026 ha il Cussegl grond acceptà l'incumbensa menziunada da la deputada Laura Oesch tenor la proposta da midada da la Regenza (PCG 4/2025–2026, p. 466 s. e 580 ss.).

II. Finamiras dal project da consultaziun

Cun il project da consultaziun qua avant maun vul la Regenza d'ina vart realisar la midada stringenta dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar en la Lescha chantunala da taglia. En il rom da l'elavuraziun dal project da consultaziun ha la Regenza examinà da mantegnair las deducziuns fiscalas per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient, per custs da demoliziun en vista ad in edificzi compensatoric sco er per ils custs per lavurs da la tgira da monuments. Cun quai tegna il project da consultaziun quint da l'incumbensa da la deputada Laura Oesch, ch'è vegnida acceptada en la furma midada, concernent il mantegniment da las deducziuns fiscalas per sanaziuns energeticas. Confirm al conclus da la

Regenza dals 8 da december 2025 (prot. nr. 877/2025) vegn da l'autra vart introducida ina taglia immobigliara speziala chantunala, ed i vegn stgaffida la basa legala, per che las vischnancas sco er las baselgias chantunalas e lur cumins-baselgia possian introducir ina taglia immobigliara speziala. L'art. 95 al. 1 e 2 da la Constituziun chantunala (DG 110.100) cuntegna ils princips da l'imposiziun da taglia. Per ch'ins possia divergiar en moda legala da quests princips cun introducir la taglia immobigliara speziala, duai vegnir integrada en la Constituziun chantunala ina nova disposiziun, che sa referescha a l'art. 127 al. 2^{bis} nCst. La revisiun parziala da la Constituziun chantunala è suttamessa al referendum obligatoric.

La Regenza preschenta la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar sco er l'introducziun d'ina taglia immobigliara speziala sco *in project* per il chantun, las vischnancas, las baselgias chantunalas sco er lur cumins-baselgia. Tenor l'avis da la Regenza pledan ils suandants motivs a favur da quai: (i) tras l'idea da cumpensaziun èn la «midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar» e la «introducziun d'ina taglia immobigliara speziala» colliads inevitablmain in cun l'auter; ed (ii) il project duai ord vista finanziaria esser in pachet cumplessiv equilibrà. Il project duai procurar, ch'i na dettia betg considerablas perditas dal retgav en las finanzas chantunalas. Tenor la valur directiva da la politica da finanzas nr. 4 sto la grevezza fiscala restar en il chantun uschè bassa sco pussaivel. Questa finamira vegn resguardada cun il pli nov sbassament dal pe da taglia da 100 a 92 pertschient da la taglia chantunala simpla e cun la revisiun da la Lescha chantunala da taglia ch'è entrada en vigur il 1. da schaner 2026. Entant che las expensas totalas da las finanzas generalas dal chantun èn s'augmentadas fermamain durant ils ultims onns, hai dà ina stagnaziun tar las entradas totalas resp. il 2025 schizunt ina reducziun. Las finanzas chantunalas èn en in fasa da consolidaziun. Perquai n'èsi actualmain betg inditgà da prender ulteriuras mesiras en il senn d'ina ulteriura distgargia fiscala.

Il project preserva il princip da l'unitad da la materia, perquai ch'igl exista in connex material tranter la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar e l'introducziun d'ina taglia immobigliara speziala.

Areguard il temp vegni prendì en mira da metter en vigur il medem mument il project da consultaziun, la Lescha federala davart la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar ed il Conclus federal davart las taglias immobigliaras chantunalas sin abitaziuns secundaras, numnadamain per il 1. da schaner 2029. La Regenza sa stenta, che las vischnancas e las baselgias possian adattar a temp lur leschas da taglia.

III. Principis dal project da consultaziun

1. Realisaziun da la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar

1.1 Dretg d'armonisaziun fiscala stringent da la Confederaziun

La Lescha da taglia per il chantun Grischun (LT; DG 720.000) sto vegnir adattada a la Lescha federala davart la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar resp. a las novas disposiziuns respectivas da la Lescha federala davart l'armonisaziun da la taglia directa dals chantuns e da las vischnancas (Lescha d'armonisaziun da taglia, LATD; CS 642.14 [uschenavant che quella n'è anc betg en vigur, vegn ella numnada qua sutvart nLATD]). En quest connex vegni concedì als legislatures chantunals ina libertad concepziunala da mantegnair tschertas deducziuns fiscalas. Las ulteriuras disposiziuns tutgan tar il dretg d'armonisaziun fiscala stringent da la Confederaziun, ch'ils chantuns ston realisar en lur legislaziun da taglia. Las disposiziuns da la Lescha d'armonisaziun da taglia che ston en mintga cas vegnir transferidas dal legislatur chantunal en la legislaziun chantunala da taglia, pertutgan l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun d'emprimas abitaziuns ed abitaziuns secundaras abitadas dal pajataglia sez sco er l'aboliziun da la deducziun per custs da mantegniment, per custs da renovaziun d'immobiglias acquistadas da nov, per premias d'assicuranza sco er per ils custs d'administraziun tras terzs per talas immobiglias. Er las novas disposiziuns da la Lescha d'armonisaziun da taglia davart la deducziun dals tschains da debits privats fan part dal dretg d'armonisaziun fiscala stringent. Ellas prevesan, ch'ina deducziun dals tschains da debits vegn permessa mo pli, sch'il pajataglia ha en Svizra immobiglias en locaziun u en fittanza, e la deducziun vegn concedida mo en proporziun da la valur da questas immobiglias tar la facultad totala sin l'entir mund (uschenumnada metoda quotal-restrictiva). Ils pajataglias che acquistan per l'emprima giada en Svizra ina immobiglia ch'els abitan permanentamain ed exclusivamain sezs en il lieu da domicil, pon far valair durant 10 onns ina deducziun limitada dals tschains da debits. Durant l'emprim onn fiscal suenter l'acquisiziun d'ina tala immobiglia pon pèrs maridads en ina lètg giuridicamain ed effectivamain nunseparada deducir fin a 10 000 francs, ils ulteriurs pajataglias fin a 5000 francs, uschenavant ch'ils tschains da debits n'èn betg gia vegnids admiss sco deducziun generala. En las proximas periodas fiscalas sa reduceschan ils tschains da debits maximal che pon vegnir deducids mintg'onni per 10 pertschient da l'import maximal applitgabel. Per fixar in termin adequat tar l'acquisiziun cumpensatorica en connex cun la deducziun da l'emprima acquisiziun dat il dretg d'armonisaziun fiscala federal als chantuns ina tscherta libertad concepziunala. Tenor la Regenza è in termin da 2 onns adequat, quai analogamain al termin da l'acquisiziun cumpensatorica tar la taglia sin il gudogn tras la vendita da bains immobigliars (cf. art. 44 al. 1 lit. a LT).

1.2 Deducziuns fiscalas

Las deducziuns fiscalas per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient, per custs

da demoliziun en vista ad in edifizis cumpensatoric sco er per lavurs da la tgira da monuments èn deducziuns cun motivs extrafiscales, q.v.d. ellas duain servir a la realisaziun da finamiras ordaifer il dretg fiscal. La Regenza ha refusà regularmain finamiras extrafiscales resp. mesiras directivas en il dretg fiscal (l'ultima giada en sia risposta a l'incumbenza da la fracziun dal Center concernent la creaziun d'impuls fiscales per proteger l'ambient [emprim sutsegnader Bettinaglio], PCG 1/2022–2023, p. 190 s.). Pervia da las tariffas progressivas e perquai ch'il minimum d'existenza è liberà da la taglia, n'è il dretg fiscal betg adattà per cuntanscher in effect directiv. Ils custs da las mesiras directivas en il dretg fiscal na vegnan ultra da quai betg budgetads, betg inditgads en il quint dal chantun e betg eruids autramain. Vitiers vegn in grond effect da benefizi indirect. La Regenza sa referescha ultra da quai al princip da la sistematica fiscala: Sche l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun croda davent, n'èn las deducziuns respectivas betg pli adequatas.

1.2.1. Mantegniment da la deducziun per lavurs da la tgira da monuments

Sin plaun federal restan mo pli deducibels ils custs per lavurs da la tgira da monuments, usche- navant che quests custs n'èn betg cuvids tras subvenziuns e che las lavurs èn vegnidas fatgas pervia da prescripziuns legalas, en cunvegnientscha cun las autoritads u sin ordinaziun (art. 32 al. 2 da la Lescha federala davart la taglia federala directa [LTFD; CS 642.11]), anc betg en vigur e perquai qua sutvart nLTFD). Ils chantuns pon vinavant permetter questa deducziun. La Regenza sustegna il mantegniment da la deducziun per lavurs da la tgira da monuments. Perquai che la deducziun per lavurs da la tgira da monuments premetta, che las lavurs sajan vegnidas fatgas pervia da prescripziuns legalas, en cunvegnientscha cun las autoritads u sin ordinaziun, na sa tracti per regla betg da lavurs voluntaras. En il senn d'ina excepziun duai perquai tar questa deducziun vegnir divergià da la tenuta da princip refusanta da la Regenza envers deducziuns cun motivs extrafiscales. Il mantegniment da la deducziun per lavurs da la tgira da monuments vegn ad avoir in effect er sin las finanzas communalas. En consequenza da la taglia chantunala simpla pli bassa, che dat – multiplitgà cun il pe da taglia communal – la taglia communal, vegn a resultar ina perdita d'entradas respectiva per las vischnancas. Er las finanzas da las baselgias chantunalas e da lur cumins-baselgia vegnan, analogamain a las finanzas communalas, ad esser pertutgadas dal mantegniment da la deducziun per lavurs da la tgira da monuments. I vegn stimà che las perdidas d'entradas pervia dal mantegniment da la deducziun per lavurs da la tgira da monuments vegnan ad importar 2 milliuns francs per il chantun, 1,8 milliuns francs per las vischnancas e 200 000 francs per las baselgias chantunalas e lur cumins-baselgia.

1.2.2. Aboliziun da la deducziun per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient

La deducziun per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient vegn abolida sin plaun federal. Ils chantuns pon vinavant permetter questa deducziun, dentant mo per in temp limità,

fin che la finamira d'ina bilantscha equilibrada da gas cun effect da serra è cuntanschida, maximalmain dentant fin l'onn 2050 (art. 78h al. 2 nLATD). Sch'ils chantuns permettian questa deducziun, pon ils custs respectivs vegnir deducids en las proximas duas periodas fiscalas, uschenavant ch'els n'han betg pudì vegnir resguardads fiscalmain dal tuttafatg en quella perioda fiscala ch'els èn resultads (art. 78h al. 3 nLATD). Questa deducziun è motivada da la politica d'energia e persequitescha uschia finamiras extrafiscalas. Confurm a la tenuta da princip refusanta da la Regenza envers deducziuns cun motivs extrafiscals e sa referind al princip da la sistematica fiscala, na duai la promoziun indirecta da mesiras per spargnar energia e proteger l'ambient betg pli esser pussaivla sur ina deducziun fiscala. La Regenza beneventa plitost ina promoziun directa da talas mesiras sur contribuziuns da promoziun tenor la Lescha d'energia dal chantun Grischun (LEG; DG 820.200) ed il «Plan d'acziun Green Deal» (AGD). Il chantun Grischun persequitescha uschia la finamira da limitar la stgaurada dal clima e da reducir las emissiuns da CO₂ fin il 2050 a netto nulla. La finanziaziun speziala (tranter auter per mesiras a favur da la protecziun dal clima) vegn alimentada tranter auter cun in'assegnaziun unica da 200 milliuns francs ord meds finanzials publics generals, quai tenor l'artigel 20 alinea 1 litera d da la Lescha davart la promoziun e la finanziaziun da mesiras per la protecziun dal clima e l'innovaziun en il Grischun (Lescha grischuna davart il clima e l'innovaziun, LGCI; DG 820.400), ch'è entrada en vigur il 1. da schaner 2026. Resumond pon ins constatar, ch'il chantun Grischun dispona – en la cumparegliaziun naziunala – da programs da promoziun fitg bain etablids ed efficacis en il sector d'energia e d'ambient. En vista a la problematica da las finamiras extrafiscalas da deducziuns fiscalas giustifitgeschan quests programs l'aboliziun da la deducziun per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient.

1.2.3. Aboliziun da la deducziun per custs da demoliziun en vista ad in edifizii cumpensatoric

La deducziun per custs da demoliziun en vista ad in edifizii cumpensatoric vegn abolida sin plaun federal. Ils chantuns pon vinavant permetter da deducir quests custs (art. 9a al. 2 en cumbinaziun cun l'art. 9b al. 5 nLATD). Uschenavant ch'ils custs na pon betg vegnir resguardads fiscalmain dal tuttafatg en la perioda fiscala ch'els resultan, pon els vegnir deducids en las duas proximas periodas fiscalas (art. 9a al. 3 en cumbinaziun cun l'art. 9b al. 5 nLATD). Questa deducziun è motivada da la politica d'energia e persequitescha supplementarmain finamiras da la planisaziun dal territori (densificaziun). Confurm a la tenuta da princip refusanta da la Regenza envers deducziuns cun motivs extrafiscals e sa referind al princip da la sistematica fiscala, duai vegnir abolida la deducziun per custs da demoliziun en vista ad in edifizii cumpensatoric.

2. Introducziun d'ina taglia immobigliara speziala

2.1 Chaussas fundamentalas davart la taglia immobigliara speziala

La basa per introducir la taglia immobigliara speziala per «abitaziuns secundaras che servan per gronda part a l'agen diever» è l'art. 127 al. 2^{bis} nCst. La noziun giuridica intscherta da la «immobiglia secundara che serva per gronda part a l'agen diever» sto vegnir definida pli detagliadamain en il dretg chantunal (cf. cifra 2.1.2 e 2.1.3).

2.1.1. Permissiun da divergenza en la Constituziun dal chantun Grischun

En l'art. 127 al. 2 Cst. èn francads ils princips da la generalitad e da la regularitad da l'imposiziun da taglia sco er il princip da l'imposiziun da taglia tenor la capacitat economica. Per permetter als chantuns d'introducir ina taglia immobigliara speziala mo sin immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever, ha stuì vegnir integrada in'uschenumnada permissiun da divergenza en l'art. 127 al. 2^{bis} da la nCst., la quala permetta als chantuns da divergiar dals princips da l'imposiziun da taglia tenor l'art. 127 al. 2 Cst. Entant che l'art. 95 al. 1 da la Constituziun dal chantun Grischun (CC; DG 110.100; uschenavant ch'ella n'è anc betg en vigur, vegn ella numnada qua sutvart nCC) cuntegna ina disposiziun cumparegliabla cun l'art. 127 al. 2 Cst cun ils princips da l'imposiziun da taglia, precisescha l'art. 95 al. 2 CC il princip da l'imposiziun da taglia tenor la capacitat economica. Per ch'ins possia divergiar en moda legala da questas disposiziuns costituziunalas chantunalas ed introducir la taglia immobigliara speziala, duai vegnir integrada en la Constituziun chantunala ina nova disposiziun, che sa referescha a l'art. 127 al. 2^{bis} nCst (permissiun da divergenza en il dretg costituziunal chantunal). En cas da la taglia immobigliara speziala sin abitaziuns secundaras che servan per gronda part a l'agen diever pon il chantun, las vischnancas, las baselgias chantunalas e lur cumins-baselgia – en il rom da la legislaziun federala – divergiar tenor il nov art. 95 al. 2^{bis} nCC dals princips da l'imposiziun da taglia da la Constituziun chantunala, sche la valur da locaziun da las abitaziuns secundaras che servan a l'agen diever n'è betg suttamessa ad ina taglia federala u chantunala. La revisiun parziala da la Constituziun chantunala è suttamessa al referendum obligatoric.

2.1.2. Immobiglia secundara

Per la cunfinaziun tranter l'emprima immobiglia e l'immobiglia secundara èsi da princip da sa basar sin il domicil da dretg fiscal respectivamain sin il center da la vita. Quest criteri da cunfinaziun è concretisà tras ina pratica administrativa sco er giurisdicziun etablida. Ina immobiglia che serva sco domicil da dretg fiscal, vala pia sco emprima immobiglia e n'è betg suttamessa a la taglia immobigliara speziala. Sche l'immobiglia secundara che serva per gronda part a l'agen diever sa chatta en la medema vischnanca sco il domicil da dretg fiscal, n'èsi betg adequat da sa basar mo sin il domicil. Quai vala cunzunt per las aclas. En tals cas ston ins sa basar supplementarmain sin l'emprima abitaziun da dretg fiscal. Gia tenor il dretg vertent pajan

er proprietarias e proprietaris d'abitaziuns secundaras ch'èn domiciliads al lieu, taglias sin las entradas per la valor da l'atgna locaziun. Cun la taglia immobigliara speziala duain vegnir cumpensadas las perditas da taglia, che resultan pervia da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun d'immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever. Per incassar la taglia immobigliara speziala èsi tenor la formulaziun da l'art. 127 al. 2^{bis} nCst. mo decisiv, ch'i sa tractia tar l'immobiglia en questiu d'ina «immobiglia secundara che serva per gronda part a l'agen diever». La disposiziun costituziunala na differenziescha en quest connex betg tranter proprietarias e proprietaris domiciliads al lieu e betg dal lieu. Da l'idea da la cumpensaziun sco er sin basa dal text da l'art. 127 al. 2^{bis} nCst. resulti, che betg mo las proprietarias ed ils proprietaris d'immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever, che n'èn betg dal lieu ston pajar la taglia immobigliara speziala, mabain er quellas proprietarias e quels proprietaris ch'èn domiciliads en il chantun e/u en la vischnanca.

2.1.3. Che serva per gronda part a l'agen diever

Per che la taglia immobigliara speziala sin ina immobiglia secundara possia vegnir incassada, sto l'immobiglia «servir per gronda part a l'agen diever». Questa premessa vegn giuditgada a maun d'in criteri temporal (soluziun da dis). La taglia immobigliara speziala remplazza l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun. Tenor l'art. 22 al. 1 lit. b LT è tranter auter la valor da locaziun d'edifizis u da parts d'edifizis suttamess a la taglia, sch'ils edifizis u las parts respectivas stattan a disposiziun al pajataglia per l'agen diever, pervia da proprietad u pervia d'in dretg d'utilisaziun. Tenor la giurisdicziun etablida dal Tribunal federal è l'agen diever gia dà, sch'il pajataglia po utilisar l'immobiglia. In'utilisaziun efectiva n'è betg necessaria. Tenor il Tribunal federal è in «agen diever da dretg fiscal relevant» er dà, sche la proprietaria u il proprietari da l'immobiglia n'abita betg efectivamain en l'immobiglia, ma «sa resalva il dretg latiers, senza exercitar tal.» Er en in tal cas haja il proprietari l'immobiglia en agen diever, «perquai ch'el po da tut temp occupar quella.» (sentenzia dal Tribunal federal dals 28-04-2016, 2C_1039/2015, cons. 3.3; sentenzia dal Tribunal federal dals 05-03-2024, 9C_745/2023, cons. 2.3). Sch'ins trasferescha questa giurisdicziun sin la constellaziun qua avant maun, vul quai dir ch'ina immobiglia secundara na serva betg per gronda part a l'agen diever, sch'ella vegn dada en locaziun durant pli che la mesadad d'in onn chalendar. Il criteri da cunfinaziun temporal sa referescha al text da l'art. 127 al. 2^{bis} nCst., nua ch'i vegn discurre d'immobiglias secundaras «che servan a l'agen *diever*» (aggiuntà l'accent). Ultra da quai è il criteri da la cunfinaziun temporal pratitgabel. En connex cun la taxaziun da taglia cun in grond dumber da cas per onn è quai in aspect essenzial. Sch'ina immobiglia che serva per gronda part a l'agen diever, vegn dada en locaziun, vegn incassada – ultra da la taglia immobigliara speziala sin ils tschains da locaziun – la taglia sin las entradas.

2.1.4. Locaziun gratuita

Sch'ina immobiglia secundara vegn surlaschada gratuitamain per l'utilisaziun, n'è quai tenor il

dretg civil betg ina locaziun, mabain in emprést per il diever en il senn dals art. 305 ss. da la Lescha federala davart la cumplettaziun dal Cudesch civil svizzer (Tschintgavla part: Dretg d'obligaziuns, DO; CS 220). In emprést per il diever è caracterisà tras il fatg, che l'emprestader po da tut temp pretender enavos l'immobiglia pertutgada. Perquai ch'igl è facilmain pussaivel da schliar questa relaziun da contract, ston ins concluder tenor il Tribunal federal, ch'il proprietari sto tenor il dretg fiscal anc adina vegnir considerà sco «possessur» da l'object, «cum-bain che tal n'al stat betg pli directamain a disposiziun durant il temp da l'emprést.» (Cf. sentenza dal Tribunal federal dals 28 da schaner 2005, 2A.535/2003, cons. 2.3; DTF 146 II 97 cons. 2.4.2.). Sin fundament da la giurisdicziun vala ina immobiglia secundara che vegn surlaschada gratuitamain sco immobiglia che serve (per gronda part) a l'agen diever.

2.1.5. Locaziun per in tschains da locaziun privilegià

Sch'ina immobiglia vegn dada en locaziun u en fittanza per in tschains che divergescha considerablmain da la locaziun dal martgà usitada al lieu, vala l'immobiglia respectiva sco immobiglia che serve a l'agen diever.

2.1.6. Taglia d'object

La taglia immobigliara speziala ha en il focus mo l'object. Ni ils debits ni la capaciad economica dal pajataglia vegnan resguardads. I sa tracta pia d'ina taglia parziala sin la facultad en furma d'ina taglia d'object (sentenza dal Tribunal federal dals 09-03-2021, 2C_1001/2020, cons. 2.3.3.; sentenza dal Tribunal federal dals 09-08-2019, 2C_463/2017, cons. 1.4.2; Ernst Blumenstein/Peter Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, 8. ed., Turitg/Genevra 2023, p. 203). La proprietad funsila na vegn betg suttamessa a la taglia sco expressiun da capaciad economica, mabain mo sin basa da sia existenza. La concepziun correspunda a quella da la taglia immobigliara communal actuala. Er tar quella na vegnan ni resguardadas las grevazzas ipotecaras ni l'entira capaciad economica dal pajataglia.

2.1.7. Garanzia da la proprietad

L'autezza da la taglia immobigliara speziala vegn cunfinada tras la garanzia costituziunala da la proprietad tenor l'art. 26 Cst. Questa limita na vegn betg tangada da la nova disposiziun da l'art. 127 al. 2^{bis} nCst. La taglia immobigliara speziala na dastga pia betg esser confiscatoria. Il Tribunal federal ha sviluppà autas pretensiuns per l'existenza d'ina imposiziun da taglia confiscatoria. Ina tala imposiziun da taglia n'è tenor il Tribunal federal betg dada, sch'il proprietari d'ina valur da facultad desista voluntarmain d'in retgav sufficient (DTF 106 Ia 342 cons. 6c).

2.1.8. Decisiuns da la Regenza

Per sa posiziunar a temp e per sclerir l'ulteriur proceder, ha la Regenza preni las suandantas decisiuns da princip gia en ses conclus dals 8 da december 2025 (prot. nr. 877/2025):

- Sco cumpensaziun per l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun d'immobiglias secundaras duai vegnir introducida ina taglia immobigliara speziala sin immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever.
- Las vischnancas e las baselgias duain survegnir il dretg d'introducir in'atgna taglia immobigliara speziala. In'obligaziun d'introducir ina tala taglia na datti dentant betg.
- Per simplifitgar la procedura legislativa per las vischnancas / baselgias, prevesa la Regenza ina regulaziun uschè concisa sco pussaivel. Ils elements essenzials da la taglia immobigliara speziala – sco il subject da taglia, l'object da taglia e.u.v. – duain perquai vegnir reglads en il dretg chantunal. Questas disposiziuns valan per tut las vischnancas e baselgias, perquai che quellas renvieschan gia oz a la Lescha chantunala da taglia sco er a la Lescha davart las taglias communalas e davart las taglias da baselgia (LTCTB; DG 720.200).

2.1.9. Cumpensaziun

Las perditas d'entradas che resultan da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun d'immobiglias secundaras, importan tenor stimaziuns da l'Administraziun da taglia circa 40,5 milliuns francs per il chantun, var 32,5 milliuns francs per las vischnancas sco er var 4 milliuns francs per las baselgias. Questas perditas d'entradas duain vegnir cumpensadas – tenor la voluntad da la Regenza – tras la taglia immobigliara speziala. L'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun d'emprimas abitaziuns procura supplementarmain mintg'onni per perditas d'approximativamain mintgamai 10 milliuns francs per il chantun e per las vischnancas. Questas perditas d'entradas na duain betg vegnir cumpensadas cun la taglia immobigliara speziala. Quella è restrenschiada per las immobiglias secundaras e na represchenta betg ina cumpensaziun generala per la midada da sistem. Il princip da la cumpensaziun sa referescha a tut ils pajataglias sin plaun chantunal, communal e da las baselgias e betg al singul pajataglia. Per il singul pajataglia po la taglia immobigliara speziala en cumparegliaziun cun l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun procurar per chargias supplementaras u pli pitschnas. Quai dependa en spezial dal fatg, sche ed en tge dimensiun ch'il pajataglia aveva deducì custs da mantegniment e/u tschains da debits. Sch'el ha fatg valair deducziuns considerablas sut il sistem da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun, èsi fitg probabel che la taglia immobigliara speziala procura tendenzialmain per ina grevizza supplementara. Sch'el n'ha però fatg naginas deducziuns u mo deducziuns minimalas, èsi fitg probabel ch'ella procura tendenzialmain per ina grevizza pli pitschna.

2.2 Taglia immobigliara speziala chantunala

En la Lescha chantunala da taglia èn da reglar en spezial: il subject da taglia, l'object da taglia, la basa da calculaziun, la tariffa da taglia sco er la procedura da taxaziun e d'incassament. Per evitar dumondas da cunfinaziun e d'interpretaziun vegn la taglia immobigliara speziala chan-

tunala concepida – tant sco pussaivel – sin basa da la taglia immobigliara communal existenta.

2.2.1. Object da taglia

L'object da taglia è tenor l'art. 127 al. 2^{bis} nCst. las immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever. Tenor l'experiencescha servan la gronda part da las immobiglias secundaras a l'agen diever. Per quest motiv vegn stgaffida ina supposiziun legala. Tenor quella serva ina immobiglia secundaria per gronda part a l'agen diever. Al pajataglia resta resalvada la cuntraprova. Sch'ina immobiglia vegn dada en locaziun u en fittanza per in tschains da locaziun u da fittanza che divergescha considerablamain dal tschains dal martgà, è avant maun in agen diever, uschia che la taglia immobigliara speziala resulta eventualmain. Las immobiglias secundaras ston esser en la facultad privata. Immobiglias da la facultad da fatschenta n'èn betg pertutgadas da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun. Per quest motiv na tutgan ellas betg tar il sector d'applicaziun da la taglia immobigliara speziala.

2.2.2. Subject da taglia

Cuntrari a la taglia immobigliara communal existenta èn mo las personas natiralas sut-tamessas a la taglia immobigliara speziala. Las personas giuridicas n'èn betg pertutgadas da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun. L'obligaziun da pajar taglia sa referescha a la proprietad fonsila resp. a la giudida per la fin da l'onn chalendar. Sch'i vegn fatg in transferiment da la proprietad u sch'i vegn concedida ina giudida durant l'onn chalendar, po il pajataglia ch'è a la fin da l'onn chalendar proprietari u giudider da l'immobiglia secundaria, sa laschar imputar l'utilisaziun da ses antecessur. Perquai ch'i sa tracta d'in fatg che reducescha las taglias, sto il pajataglia furnir la cumprova.

Per motivs da simplificaziun pon las vischnancas actualmain suttametter a la taglia immobigliara existenta: cuminanzas d'ertavels, societads simplas, societads collectivs e comanditaras sco er autras cuminanzas da personas senza personalitad giuridica. En la pratica vegnan las cuminanzas d'ertavels adina puspè suttamess en moda autonoma a la taglia, perquai che las relaziuns da proprietad n'èn betg cleras. Per quest motiv vegn integrada en la Lescha chantunala da taglia ina disposiziun correspundenta per la taglia immobigliara speziala. I vegn desistì da la pussaivladad da suttametter er societads collectivs e comanditaras en moda autonoma a la taglia, perquai che questas societads da personas na disponan per regla da nagina facultad privata. Societads da personas betg commercialas na datti strusch en la pratica. Sco tar la taglia immobigliara communal existenta vegn prevista ina responsabladad solidarica. Questa responsabladad è impurtanta en spezial, sch'il giudider ha ses domicil a l'exteriur.

2.2.3. Basa da calculaziun

La taglia immobigliara speziala vegn calculada tenor la valor da l'immobiglia secundara che serva per gronda part a l'agen diever. Sco taglia d'object n'è la basa da calculaziun betg rectifitgada da debits, la capacita economica na vegn perquai betg resguardada en la calculaziun, quai cuntrari a la taglia sin la facultad. Il rom da dretg costituziunal da l'art. 127 al. 2^{bis} nCst. dat als chantuns in grond spazi d'agir per concepì la basa da calculaziun. La concepziun concreta sto vegnir fixada en la legislaziun chantunala. La basa da calculaziun da la taglia immobigliara speziala duai correspunder a quella da la taglia immobigliara communal dad oz. Perquai vegni sa basà sin la valor da la taglia sin la facultad. Qua tras vegni sa referì a la scala da valitaziun gia existenta ed etablida dal dretg fiscal. Quai contribuescha a la praticabilitad ed a la clerezza giuridica.

2.2.4. Tariffa da taglia

Sin basa dal total da las valurs da la taglia sin la facultad da tut las immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever, ch'èn pertutgadas da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun d'immobiglias secundaras, ha l'Administraziun chantunala da taglia calculà las perditas da taglia che resultan. Per cumpensar questas perditas da taglia dovri ina tariffa da taglia dad 1,5 promils (cf. giunta A e B).

2.2.5. Imposiziun ed incassament da taglia

La taglia immobigliara speziala duai vegnir incassada da las medemas autoritads che taxeschan er la taglia sin las entradas e sin la facultad. Per taxar questas taglias èn cumpetents il chantun u las vischnancas. L'autorità da taxaziun è en mintga cas er l'autorità da recurs. Quai resulta da l'art. 137 LT.

2.2.6. Garanzia

Sin basa da l'art. 20 al. 1 LTCTB tenor la Lescha introductiva tar il Cudesch civil svizzer (LItCCS; DG 210.100) è la taglia immobigliara communal existenta garantida tras pegn immobigliar. Uschia fixescha l'art. 131 al. 1 cifra 1 LItCCS, ch'igl exista tranter auter er in dretg da pegn legal per las taglias immobigliaras. Sa referind a questa regulaziun è prevista ina garanzia da dretg da pegn immobigliar er per la taglia immobigliara speziala.

2.3 Taglia immobigliara speziala communal

2.3.1. Basas legalas en il dretg chantunal

Gia ils 8 da december 2025 ha la Regenza decidì da stgaffir las basas legalas en il dretg chantunal, per pussibilitar a las vischnancas d'introdurir ina taglia immobigliara speziala.

2.3.2. Renviament al dretg chantunal e tariffa da taglia communal

Per simplifitgar la procedura da legislaziun communal duai vegnir stgaffida ina regulaziun concisa. Quai vegn fatg uschia, ch'ils elements essenzials da la taglia immobigliara speziala communal – sco il subject da taglia, l'object da taglia e.u.v. – vegnan reglads en la LTCTB.

Questas disposiziuns valan per tut las vischnancas. Las leschas communalas da taglia renvieschan numnadain gia oz a questa lescha. Las vischnancas che vulan introducir ina taglia immobigliara speziala, ston stgaffir en lur lescha communal da taglia mo ina basa respectiva e fixar la tariffa da taglia. L'idea da la cumpensaziun vala er per las vischnancas. L'Administraziun chantunala da taglia ha calculà per tut las vischnancas, tge tariffa da taglia ch'i dovra, per cumpensar las perditas da taglia che resultan da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun d'immobiglias secundaras il mument che la taglia immobigliara speziala vegn introducida (cf. agiunta B). La Regenza vul integrar questas tariffas da taglia en las Disposiziuns executivas tar la legislaziun da taglia (DERtLT; DG 720.015). A las vischnancas statti liber da fixar ina tariffa da taglia pli bassa en la lescha communal da taglia. Quest proceder serva a la trasparenza e porscha a las vischnancas in agid da decisiun e da planisaziun.

Tar l'introducziun da la taglia immobigliara speziala vegn la Regenza ad examinar en il rom da l'approvaziun constitutiva da las leschas communalas da taglia (art. 26 al. 3 LTCTB), sche las perditas d'entradas che resultan tras l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun d'immobiglias secundaras vegnan cumpensadas cun la tariffa da taglia fixada u sch'ina surcumpensaziun è dada. Per il temp suenter l'introducziun da la taglia immobigliara speziala fixescha la Regenza – sco tar la taglia immobigliara speziala communal dad oz – ina tariffa maximala en la LTCTB. Questa tariffa na dastga betg surpassar 2 promils. Ina tala tariffa maximala serva a la trasparenza ed a la segirezza giuridica dal pajataglia pertutgà.

2.3.3. Per las vischnancas na datti nagina obligaziun d'introducir ina taglia immobigliara speziala

Tenor l'avis da la Regenza duai mintga vischnanca decider independentamain, sch'ella vul introducir ina taglia immobigliara speziala u betg. Il chantun Grischun è in dals chantuns cun la pli gronda autonomia communal en Svizra – ina caratteristica centrala da ses sistem politic, ch'è creschida istoricamain. Pervia da lur differentas relaziuns structuralas, economicas e demograficas vegni vitiers, che las vischnancas grischunas han er differentes basegns areguard la politica da finanzas e da taglia. En vista a quest fatg pari dad esser adequat, da surlaschar a las vischnancas – en il rom da lur autonomia – la decisiun davart l'introducziun e la concepziun d'ina taglia immobigliara speziala. In'obligaziun per las vischnancas d'introducir ina tala taglia – er sche questa obligaziun prescrivess mo ina tscherta autezza – s'opponiss als differentes basegns da las vischnancas, al princip da l'autonomia communal ed a la finamira da la Regenza da promover l'autonomia da las vischnancas.

2.4 Taglia immobigliara speziala da las baselgias chantunalas e dals cumins-baselgia

La Baselgia evangelica reformada dal Grischun sco er ils cumins-baselgia evangelics-reformads e catolics ston fixar ina tariffa da taglia en lur leschas da taglia, sch'els vulan introducir ina taglia immobigliara speziala (cf. agiunta D ed E). Sco per las vischnancas na

datti er per las baselgias nagina obligaziun d'introducir ina tala taglia. Per motivs da la trasparenza e da la segirezza giuridica vegn er integrada ina tariffa maximala per las baselgias en la LTCTB.

IV. Consequenzas dal project da consultaziun sin ils ulteriurs champs giuridics

1. Gulivaziun da finanzas intercomunala

En la gulivaziun da finanzas dal chantun Grischun è il potenzial da resursas da las vischnancas impurtant per la gulivaziun da las resursas sco er per ils dus instruments da la gulivaziun da las grevezzas geografic-topograficas e da scola ed er per la gulivaziun da las grevezzas socialas. Sin basa da l'art. 4 da la Lescha davart la gulivaziun da finanzas en il chantun Grischun (Lescha davart la gulivaziun da finanzas; LGF; DG 730.200) correspunda il potenzial da resursas da las vischnancas a las resursas ch'ellas pon exaurir fiscalmain sco er a lur tschains d'aua. La taglia immobigliara speziala na pon ins betg subsumar en las basas da calculaziun detagliadas tenor l'art. 4 al. 2 LGF. Senza in'adattaziun da l'art. 4 LGF na vegniss la taglia immobigliara speziala betg resguardada tar la calculaziun dal potenzial da resursas. La cumplettaziun da l'art. 4 al. 2 LGF – cun integrar la taglia immobigliara speziala communal en la litera f – garantescha, ch'il potenzial dal retgav da questa taglia remplazzia il potenzial da resursas vertent da la taglia sin las entradas. Questa disposiziun regla, che la taglia immobigliara speziala communal sto er vegnir resguardada en la calculaziun dal potenzial da resursas da las vischnancas, e quai fin ad ina tariffa maximala dad 1,5 promils da las valurs da la taglia sin la facultad. La formulaziun sa referescha a quella per las valurs da taglia da las immobiglias. Er quellas ston vegnir resguardadas fin a maximalmain 1,5 promils. Tenor l'alinea 1 da l'artitgel 4 LGF èn decisivas las resursas che pon vegnir exauridas fiscalmain. Ord vista dal conclus da la Regenza dals 8 da december 2025 (prot. nr. 877/2025) sco er dal project da consultaziun qua avant maun duai il potenzial exauribel da la nova taglia vegnir resguardà sco suonda:

- (i) Tar l'introducziun valan las tariffas da taglia che figureschan en l'aggiunta B per mintga singula vischnanca sco basa da calculaziun, e quai independentmain dal fatg, sch'ina vischnanca introducescha la taglia immobigliara speziala u betg. Tariffas da taglia pli autas na dastgan las vischnancas betg introducir. Il mument da l'introducziun da questa taglia s'opponissan questas tariffas numnadain al princip da la cumpensaziun da las perditas d'entradas communalas – per consequenza da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun – tras la taglia immobigliara speziala communal. Per l'observanza dal princip da la cumpensaziun procura la Regenza mo il mument da l'introducziun da la taglia immobigliara speziala ed er mo sin basa da las stimaziuns fatgas da l'Administraziun da taglia.
- (ii) Per il temp suenter l'introducziun da la taglia immobigliara speziala duai la regulaziun

d'entrada vegnir examinada sut l'aspect dal niz effectiv da questa nova taglia. Per l'exauribladad vegnan ins lura a stuair resguardar betg mo las tariffas tenor l'aggiunta B, mabain er la prestaziun totala effectiva da questa taglia e sia repartiziun sin las vischnancas.

2. Energia ed ambient

Il project da consultaziun na pretenda betg midadas en auters relaschs da la legislaziun chantunala en il sector da l'energia e da l'ambient. L'Uffizi d'energia e da traffic vegn ad esser pertutgà da l'aboliziun da la deducziun per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient uschenavant, ch'ins sto far quint cun in grond augment da dumondas da promoziun per mesiras energeticas, fin che la deducziun è abolida. Suentar ston ins far quint, che las dumondas da promoziun che entran vegnan a sa reducir e ch'i vegnan pia er a vegnir realisadas pli paucas mesiras en il sector da l'energia e da l'ambient. L'aboliziun da questa deducziun influenzescha pia indirectamain las finamiras en il sector da l'energia e da l'ambient.

3. Fatgs socials

Il project da consultaziun na pretenda betg midadas en auters relaschs da la legislaziun chantunala en il sector dals fatgs socials. La Lescha davart l'assicuranza da malsauns e la reducziun da las premias (LARP; DG 542.100) – en spezial l'art. 8a al. 1 lit. c LARP – è bain pertutgada dal project da consultaziun. I n'è però betg necessari d'abolir u da midar l'art. 8a al. 1 lit. c LARP. Perquai che las entradas da tschains d'immobiglias en locaziun u en fittanza restan suttamessas a la taglia er suenter la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar e perquai ch'ils custs da mantegniment e d'administraziun correspundents pon vinavant vegnir deducids, èsi da spetgar, ch'i resulta per tschertas immobiglias in retgav net negativ. I n'è betg pussaivel da stimar quant gronda che la gruppa da proprietaris da talas immobiglias vegn ad esser, che vegnan a far valair a medem temp ina reducziun individuala da las premias (RIP). Ils custs per lavurs da la tgira da monuments che restan vinavant deducibels, vegnan er suenter la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar a vegnir quintads per calcular il dretg da survegnir contribuziuns RIP, uschenavant ch'il retgav net da las immobiglias, tenor la taxaziun da taglia, è negativ per la taglia chantunala.

V. Explicaziuns davart las singulas disposiziuns

Uschenavant che quai è pussaivel, vegnan il text e la structura da la LTFD e da la LATD surpigliads en la LT. Quai facilitescha l'applicaziun da la lescha.

1. Revisiun parziala da la Constituziun dal chantun Grischun

1.1. Art. 95 al. 2^{bis}

Per ch'ins possia divergiar dals princips da l'imposiziun da taglia en ils art. 95 al. 1 ed al. 2 CC en moda giuridicamain segira ed introducir la taglia immobigliara speziala, vegn integrada en la Constituziun chantunala ina nova disposiziun, che sa referescha a l'art. 127 al. 2^{bis} nCst (permissiun da divergenza en il dretg costituziunal chantunal). En

cas da la taglia immobigliara speziala sin abitaziuns secundaras che servan per gronda part a l'agen diever pon il chantun, las vischnancas, las baselgias chantunales e lur cumins-baselgia suenter – en il rom da la legislaziun federala – divergiar dals princips da l'imposiziun da taglia da la Constituziun chantunala, sche la valur da locaziun da las abitaziuns secundaras che servan a l'agen diever n'è betg suttamessa ad ina taglia federala u chantunala.

2. Revisiun parziala da la Lescha da taglia per il chantun Grischun

2.1. Art. 1 al. 1 lit. g

Cun questa disposiziun vegni fixà, ch'il chantun incassescha da las persunas natiralas ina taglia immobigliara speziala.

2.2. Art. 15 al. 1 lit. b

Questa disposiziun pertutga l'imposiziun da taglia tenor las expensas. Il renviament sin l'art. 22 al. 1 lit. b LT ch'è en il dretg chantunal la basa per l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun e che vegn abolì senza compensaziun cun la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar, vegn stritgà. L'import da set giadas il tschains da locaziun annual u da set giadas la valur da l'atgna locaziun è en il dretg vertent ina da las basas da calculaziun minimalas per l'imposiziun da taglia tenor las expensas. Per ils intents da l'imposiziun da taglia tenor las expensas sto la valur da l'atgna locaziun vegnir eruida uffizialmain er suenter la midada dal sistem ed integrada en la basa da calculaziun. La valur da l'atgna locaziun vegn da nov designada sco «la valur da locaziun fixada cun resguardar las relaziuns usitadas al lieu». Sco gia en il dretg vertent correspunda questa valur da locaziun a la locaziun dal martgà.

2.3. Art. 22 al. 1 lit. b, al. 2, al. 3, al. 4 ed al. 5

La litera b da l'alineia 1 è la basa per l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun d'emprimas immobiglias e d'immobiglias secundaras. Ella vegn abolida senza compensaziun sco conseguenza da la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar resp. da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun. Er ils alineas 2, 3, 4 e 5 vegnan abolids senza compensaziun. L'object da tals è numnadamain er l'imposiziun da taglia vertenta sin la valur da l'atgna locaziun.

2.4. Art. 35 al. 1 lit. a e b, al. 1^{bis}, al. 1^{ter}, al. 2 ed al. 3

En il dretg vertent reglan las literas a e b da l'alineia 1 las deducziuns fiscalas admessas, e quai tar la facultad privata movibla ed immovibla. Sco conseguenza da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun da proprietad d'abitar duvrada sez en la facultad privata, n'è la deducziun per custs da mantegniment per talas immobiglias betg pli permessa. Resalvadas restan immobiglias en locaziun u en fittanza (cf. art. 35a). Sco gia explitgà en la part III. sut las cifras 1.2.1., 1.2.2. ed 1.2.3., è la Regenza per mantegnair la deducziun per custs da lavurs da la tgira da monuments, ma cunter il mantegniment da las deducziuns per custs d'investiziun per spargnar energia e proteger l'ambient sco er da las

deducziuns per custs da demoliziun en vista ad in edifizis cumpensatoric. Sin basa da la nova concepziun da l'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar vegn l'art. 35 structurà da nov. Quel vegn dividì en dus artitgels (art. 35 ed art. 35a). Il titel da questa disposiziun «3. tar facultad privata» vegn cumpletà cun il suttitel «a) en general. Quest artitgel 35a survegn il suttitel «b) immobiglias dadas en locaziun ed en fittanza». L'alineia 1 vegn restrenschi en quel senn, ch'el regla mo anc ils custs deducibels tar la facultad privata movibla. Las literas a e b da l'alineia 1 vegnan abolidas senza cumpensaziun. L'alineia 1^{bis} che pertutga ils custs d'investiziun per spargnar energia e proteger l'ambient sco er ils custs da demoliziun en vista ad in edifizis cumpensatoric, vegn medemamain abolì senza cumpensaziun. Er ils alineas 2 e 3 che pertutgan la deducziun pauschala empè dals custs effectivs da l'administraziun e dal mantegniment, vegnan abolids senza cumpensaziun. En il nov alineia 1^{ter} vegn francada la deducziun dals custs per lavurs da la tgira da monuments, che vegn mantegnida.

2.5. Art. 35a al. 1, al. 2 ed al. 3

La midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar na mida nagut vi da quai che las entradas d'immobiglias en locaziun u en fittanza, èn suttamessas a la taglia. Consequentamain pon ils custs dal mantegniment e da l'administraziun, che dastgan gia vegnir deducids en il dretg vertent, vegnir deducids er vinavant. En l'alineia 2 vegni menziunà, ch'i po vegnir fatga valair ina deducziun pauschala fixada da la Regenza, empè dals custs effectivs dal mantegniment e da l'administraziun. L'alineia 3 fixescha, che la deducziun pauschala n'è betg admissibla per edifizis da fatschenta e da biro en la facultad privata ed er betg per immobiglias privatas cun in retgav brut da pli che 140 000 francs (nunindexà; 153 000 francs indexà, stadi dal 1. da schaner 2026). Ils alineas 2 e 3 surpiglian pia la regulaziun vertenta da l'art. 35 al. 2 e 3 LT. Custs per lavurs da la tgira da monuments n'èn betg includids en la pauschala e pon perquai vegnir fatgs valair supplementarmain a la deducziun pauschala. L'autezza da la deducziun pauschala vegn reglada, sco gia en il dretg vertent, en l'art. 16 DERtLT. La Regenza vul mantegnair las tariffas vertentas. Tenor la pratica vertenta po il pajataglia tscherner en mintga perioda fiscala e per mintga immobiglia en la facultad privata, tranter la deducziun per custs effectivs da l'administraziun e dal mantegniment e la deducziun pauschala (uschenumnada pauschala alternanta). Suentar la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar duai la pauschala alternanta vegnir mantegnida concernent las immobiglias en locaziun ed en fittanza.

2.6. Art. 36 al. 1 lit. a

Suentar la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar pon ils tschains da debits mo anc vegnir deducids, sch'il pajataglia ha en Svizra immobiglias en locaziun u en fittanza, ed er lura mo en proporziun da la valur da questas immobiglias tar la facultad totala (uschenumnada metoda quotal-restrictiva). La nova deducziun dals tschains da debits vegn dividida en dus artitgels (art. 36 al. 1 lit. a ed art. 36a). En la litera a da l'alineia 1 chattan ins la

regulaziun generala davart la nova deducziun dals tschains da debits, en l'artitgel 36a la deducziun per l'emprima immobiglia acquistada, ch'è d'introducir. Il titel da questa disposiziun «4. deducziuns generalas» vegn cumpletta cun il suttitel «a) tschains da debits ed ulteriuras deducziuns». L'artitgel 36a cuntegna il suttitel «b) tschains da debits per l'emprima immobiglia acquistada ed abitada dal pajataglia sez». Cun questa nova structuraziun sa basa la LT sin la nova structuraziun da la LTFD sco consequenza da la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar ed augmenta uschia la facilitad d'utilisaziun.

2.7. Art. 36a

Questa disposiziun regla la deducziun per l'emprima immobiglia acquistada. Ils pajataglias che vivan en ina lètg giuridicamain ed effectivamain nunseparada pon deducir ils tschains da debits che resultan per l'atgna chasa u abitaziun en l'emprim onn fiscal suenter l'acquisiziun fin a l'import maximal da 10 000 francs, ils ulteriurs pajataglias fin a l'import maximal da 5000 francs. Quai vala analogamain er per pajataglias che han il dretg da giudida d'ina immobiglia. La deducziun per l'emprima immobiglia acquistada po vegnir fatga valair l'emprima giada en l'emprim onn fiscal suenter l'acquisiziun d'ina atgna chasa u abitaziun en Svizra. Sch'insatgi possedeja gia in'atgna chasa u abitaziun a l'exteriur, na pudess ins strusch controllar e n'è perquai betg relevant. En il rom da la deducziun per l'emprima immobiglia acquistada pon vegnir deducids mo tschains da debits ch'èn colliads giuridicamain cun l'atgna chasa u abitaziun (en emprima lingia ipotecas sin l'atgna chasa u abitaziun). L'alineia 2 constatescha, ch'ils tschains da debits ch'èn gia vegnids resguardads en il rom da la deducziun generala da tschains da debits, na pon betg anc ina giada vegnir fatgs valair en il rom da la deducziun per l'emprima immobiglia acquistada. En il rom da la deducziun generala da tschains da debits vegnan resguardads ordavant auters tschains da debits e pir en moda secundara ils tschains da debits sin l'atgna chasa u abitaziun. L'alineia 3 regla en connex cun la deducziun per l'emprima immobiglia acquistada, che l'import maximal deducibel sa reducescha mintg'on per 10 pertschient da l'import maximal tenor l'alineia 1. L'alineia 4 fixescha, che la deducziun per l'emprima immobiglia acquistada scroda, sche l'immobiglia en il lieu da domicil, che vegn abitada permanentamain ed exclusivamain dal pajataglia sez, vegn alienada u attribuida ad in'autra utilisaziun. Sch'il pajataglia acquista entaifer 2 onns en Svizra ina immobiglia substitutiva utilisada da medema maniera, po el far valair vinavant la deducziun per l'emprima immobiglia acquistada a partir da l'onn da l'acquisiziun da questa immobiglia per ils onns fiscals restants. Tar quest termin da 2 onns sa basa la Regenza sin il termin d'acquisiziun da compensaziun tar la taglia sin il gudogn tras la vendita da bains immobigliars (cf. art. 44 al 1 lit. a LT).

2.8. Art. 73a

Suenter l'art. 73 LT vegn integrà in nov titel «1.8. Taglia immobigliara speziala». L'object da la taglia immobigliara speziala èn las immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever. Las noziuns giuridicas nundeterminadas «immobiglia secundara» e «per gronda

part a l'agen diever» vegnan concretisadas pli detagliadamain en quest artitgel. Cun quai vegn fixà il champ d'applicaziun material da la taglia immobigliara speziala (cf. er cifra III.2.2.1.).

2.9. Art. 73b

Questa disposiziun regla l'obligaziun subjectiva da pagar taglia per la taglia immobigliara speziala. Obligadas da pagar taglia èn las persunas natiralas ch'èn la fin da l'onn chalendar proprietarias u giudidras d'ina immobiglia secundara che serva per gronda part a l'agen diever. Las persunas giuridicas n'èn betg il subject da la taglia immobigliara speziala, perquai ch'ellas n'èn betg pertutgadas da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun. En cas d'ina midada da proprietad u sch'i vegn concedida ina giudida durant l'onn chalendar, po l'utilisaziun dals antecessurs giuridics vegnir imputada. En quest cas ston ils pajataglias furnir la cumprova. En quest artitgel vegn plinavant stgaffida la basa, che cuminanzas d'ertavels, societads simplas ed autras societads da persunas senza personalitad giuridica possian vegnir suttamessas independentamain a la taglia. La finala vegn introducida ina responsàbladad solidarica dal proprietari per il giudider sco er dals partenaris da societads da persunas tranter sai, quai per pudair far valair en moda segira la pretensiun fiscala (cf. er cifra III.2.2.2.).

2.10. Art. 73c

Cun questa disposiziun vegni fixà, che la valur da la taglia sin la facultad furma la basa da calculaziun per la taglia immobigliara speziala (cf. er cifra III.2.2.3.).

2.11. Art. 73d

Cun la tariffa da taglia dad 1,5 promils vegnan cumpensadas las perditas da taglia sin immobiglias secundaras, che resultan pervia da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun (cf. er cifra III.2.2.4.).

2.12. Art. 73e

Per motivs da la clerezza e simpladad vegn questa taglia immobigliara speziala taxada ensemen cun la taglia chantunala sin las entradas e sin la facultad. Er la scadenza e l'incassament sa drizzan tenor questas taglias (cf. er cifra III.2.2.5.).

2.13. Art. 73f

Sco la taglia immobigliara communal dad oz è er la taglia immobigliara speziala garantida tras pegn immobigliar (cf. er cifra III.2.2.6.).

2.14. Art. 188k

Questa disposiziun regla la deducziun per l'emprima immobiglia acquistada tenor l'art. 36a LT per pajataglias che han acquistà en Svizra ina immobiglia che vegn abitada permanentamain ed exclusivamain dad els sezs avant l'entrada en vigur da las disposiziuns chantunalas davart la midada dal sistem d'imposiziun da taglia sin la proprietad d'abitar, q.v.d. avant il 1. da schaner 2029.

3. Revisiun parziala da la Lescha davart las taglias communalas e davart las taglias da baselgia

3.1. Art. 2 al. 2 lit. d

Cun questa norma da cumpetenza survegnan las vischnancas il dretg d'introducir ina taglia immobigliara speziala sin immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever.

3.2. Art. 3 al. 1^{bis}

Cun questa norma da cumpetenza survegnan er las baselgias chantunalas e lur cumins-baselgia il dretg d'introducir ina taglia immobigliara speziala sin immobiglias secundaras che servan per gronda part a l'agen diever.

3.3. Art. 20a

Suenter l'art. 20 LTCTB vegn integrà in nov titel «2.3a. Taglia immobigliara speziala». Questa disposiziun correspunda a quella da l'art. 73a sboz-LT. I po perquai vegnir renvià a tala.

3.4. Art. 20b

Questa disposiziun correspunda a quella da l'art. 73b sboz-LT. I po perquai vegnir renvià a quella.

3.5. Art. 20c

Questa disposiziun correspunda a quella da l'art. 73c sboz-LT. I po perquai vegnir renvià a quella.

3.6. Art. 20d

La vischnanca sto fixar sia tariffa da taglia en ina lescha formala. Cura che la taglia immobigliara speziala vegn introducida, correspunda la tariffa da taglia maximala permessa a la tariffa da taglia ch'è fixada en las DERTLT. Pli tard na dastga la tariffa maximala da 2 promils betg vegnir surpassada.

3.7. Art. 20e

Tenor il senn correspunda questa disposiziun a quella da l'art. 73e sboz-LT. Per incassar e relaschar la taglia sco er per far amortisaziuns administrativas è cumpetenta la vischnanca.

3.8. Art. 20f

Questa disposiziun correspunda a quella da l'art. 73f sboz-LT. I po perquai vegnir renvià a quella.

3.9. Art. 24a

Il titel da l'art. 24 LTCTB vegn midà en «1. Taglia sin las entradas e sin la facultad». Cun questa disposiziun vegnan reglads ils princips per las baselgias chantunalas e lur cumins-baselgia, sche quellas vulan – ultra dal chantun e las vischnancas – er introducir ina taglia immobigliara speziala. En quest connex èsi central, che la tariffa da taglia sto vegnir fixada en ina lescha formala. Per motivs da la trasparenza e da la segirezza giuridica vegnan fixadas

tariffas maximalas en la LTCTB (cf. agiunta D ed E).

4. Revisiun parziala da la Lescha davart la gultivaziun da finanzas en il chantun Grischun

4.1. Art. 4 al. 2 lit. f

Questa disposiziun regla, che la taglia immobigliara speziala communal sto er vegnir resguardada en la calculaziun dal potenzial da resursas da las vischnancas, e quai fin ad ina tariffa maximala dad 1,5 promils da las valurs da la taglia sin la facultad.

VI. Consequenzas finanzialas e persunalas

1. Consequenzas finanzialas

1.1. Chantun

Las perditas d'entradas per onn sco conseguenza da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun d'emprimas immobiglias ed immobiglias secundaras abitadas dal pajataglia sez, importan per il chantun approximativamain 50,5 milliuns francs. I vegn stimà che var 10 milliuns francs èn d'attribuir a las emprimas immobiglias ed approximativamain 40,5 milliuns francs a las immobiglias secundaras (cf. agiunta A). Cun l'introducziun da la taglia immobigliara speziala po il chantun cumpensar las perditas da taglia per onn dad approximativamain 40,5 milliuns francs sin las immobiglias secundaras. Las perditas d'entradas per onn che resultan, perquai che la deducziun per lavurs da la tgira da monuments vegn mantegnida, importan per il chantun approximativamain 2 milliuns francs (cf. agiunta A). Per motivs da la cumplettadad veggan qua sutvart mussadas las consequenzas finanzialas per il chantun, che resultan da l'aboliziun prevista da las deducziuns per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient sco er per lavurs da demoliziun en vista ad in edifizis cumpensatoric. L'Administraziun da taglia stima, che var in terz dals custs ch'èn oz deducibels, èn da qualifitgar sco deducziuns per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient. Ella sa basa qua sin calculaziuns da l'Administraziun federala da taglia (AFT). Sin basa da quai stima l'Administraziun da taglia, che las perditas d'entradas per onn pervia da la deducziun per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient importassan 12 milliuns francs (cf. agiunta A). Las perditas da taglia per onn pervia da la deducziun per custs da demoliziun en vista ad in edifizis cumpensatoric importassan approximativamain 1 milliun francs (cf. agiunta A).

L'Uffizi d'energia e da traffic elavura las dumondas per contribuziuns tenor las disposiziuns da promoziun da la Lescha federala davart las finamiras en la protecziun dal clima, l'innovaziun ed il rinforzament da la segirezza energetica (LCI; CS 814.310) (program d'impuls), da la Lescha davart la promoziun e la finanziaziun da mesiras per la protecziun dal clima e l'innovaziun en il Grischun (Lescha grischuna davart il clima e l'innovaziun, LGCI; DG 820.400) (en il sector d'energia) e da la Lescha d'energia dal chantun Grischun (LEG; DG 820.200). Avant l'aboliziun da la deducziun ston ins far quint cun in grond augment da dumondas da promoziun.

L'augment respectiv da la summa da las contribuziuns da promoziun pajadas vegn tschiffada sur la finanziaziun speziala Protecziun dal clima (finanziaziun da las mesiras dal «Plan d'acziun Green Deal»). Perquai che la dumonda vegn probablamain a sa sbassar ils onns suandants, vegni fatg quint cun damain dumondas da promoziun e perquai vegnan er duvrads damain meds finanzials.

Las consequenzas finanzialas per l'autezza da las reducziuns individualas da las premias (RIP), na pon ins actualmain betg stimar en moda fidada. Tenor las stimaziuns da la Confederaziun procura l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun en cas d'in tschains ipotecar da 3 pertschient per in resultat neutral tar la taglia sin las entradas sin plaun chantunal e communal, sche las deducziuns fiscalas per ils tschains ipotecars respectivs e per ils custs da mantegniment vegnan abolidas a medem temp. Pervia da las tariffas da tschains actualas èsi perquai da partir dal fatg, che las contribuziuns dad RIP vegnan tut en tut a s'augmentar suenter la midada dal sistem. Quai è d'attribuir al fatg, che la valor da l'atgna locaziun che vegn resguardada tar l'imposiziun da taglia tar tut ils pajataglias ensemen è pli gronda ch'ils custs dals tschains ipotecars e da mantegniment che pon correspudentamain vegnir deducids. Correspudentamain vegnan las entradas sutamessas a la taglia da las personas cun immobiglias ch'ellas utiliseschan sezzas, uschia ad esser en media pli bassas suenter la midada dal sistem che actualmain, ed uschia vegn quai ad augmentar en tscherts cas il dretg da survegnir contribuziuns RIP. Quai po plinavant avoir consequenzas tar l'execuziun d'autras leschas dal sector social. Uschia vegni per exempel tar las reducziuns dals custs tenor la Lescha davart la promoziun da la tgira d'uffants complementara a la famiglia en il chantun Grischun (LTGU; DG 548.300) renvià a la calculaziun da las contribuziuns RIP. Perquai ch'i sa tracta en quest connex d'effects indirects, na pon ins far nagina stimaziun fidada dals custs supplementars.

1.2. Vischnancas

Las perditas d'entradas per onn sco conseguenza da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun d'emprimas immobiglias ed immobiglias secundaras abitadas dal pajataglia sez, importan per las vischnancas approximativamain 42,5 milliuns francs. I vegn stimà che var 10 milliuns francs èn d'attribuir a las emprimas immobiglias ed approximativamain 32,5 milliuns francs a las immobiglias secundaras (cf. agiunta A). Las perditas da taglia stimadas per onn e per vischnanca èn cuntegnidas en l'agiunta B. Cun l'introducziun da la taglia immobigliara speziala pon las vischnancas cumpensar las perditas da taglia stimadas per onn sin las immobiglias secundaras. Las procentualas da la taglia immobigliara speziala che las singulas vischnancas ston fixar per cumpensar las perditas da taglia sin immobiglias secundaras, èn cuntegnidas en l'agiunta B. Las perditas d'entradas per onn sco conseguenza che la deducziun per lavurs da la tgira da monuments vegn mantegnida, importan per las vischnancas approximativamain 1,8 milliuns francs (cf. agiunta A). Las perditas da taglia

stimadas per onn e per vischnanca èn cuntegnidas en l'aggiunta C. Per motivs da la cumplettadad vegnan qua sutvart mussadas las consequenzas finanzialas per las vischnancas, che resultan da l'aboliziun prevista da las deducziuns per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient sco er per lavurs da demoliziun en vista ad in edificzi cumpensatoric. Tenor la medema metodica sco tar las taglias chantunalas stima l'Administraziun da taglia, che las perditas d'entradas per onn pervia da la deducziun per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient importassan 10,8 milliuns francs per las vischnancas (cf. aggiunta A). Las perditas da taglia stimadas per onn e per vischnanca èn cuntegnidas en l'aggiunta C. Las perditas da taglia per onn pervia da la deducziun per custs da demoliziun en vista ad in edificzi cumpensatoric importassan approximativamain 900 000 francs per las vischnancas (cf. aggiunta A). Las perditas da taglia stimadas per onn e per vischnanca èn cuntegnidas en l'aggiunta C.

La pussaivladad da cumpensaziun che l'introducziun d'ina taglia immobigliara speziala por-scha a las vischnancas, duai vegnir resguardada tar la calculaziun dal potenzial da resursas per la gulivaziun da finanzas entaifer il chantun (art. 4 al. 2 lit. f LGF). Per la gulivaziun da finanzas vegn questa midada en general ad avair in effect neutral.

1.3. Baselgias

Las perditas d'entradas per onn sco conseguenza da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun d'emprimas immobiglias ed immobiglias secundaras abitadas dal pajataglia sez, importan per ils cumins-baselgia approximativamain 5 milliuns francs. I vegn stimà che var 1 milliun francs èn d'attribuir a las emprimas immobiglias ed approximativamain 4 milliuns francs a las immobiglias secundaras (cf. aggiunta A). Las perditas da taglia stimadas per onn per la Baselgia evangelica reformada dal Grischun sco er per ils cumins-baselgia evangelics reformads èn cuntegnidas en l'aggiunta D. En l'aggiunta E figureschan las perditas da taglia stimadas per onn per ils cumins-baselgia catolics. Cun l'introducziun da la taglia immobigliara speziala duain las baselgias pudair cumpensar las perditas da taglia stimadas per onn sin las immobiglias secundaras. Resalvads restan ils cas da sortida da la baselgia e da transferiment da la proprietad d'immobiglias secundaras tranter pajataglias da differenta confessiun. Las procentualas da la taglia immobigliara speziala che las singulas baselgias ston fixar per cumpensar las perditas da taglia sin immobiglias secundaras, pon las baselgias medemamain mintgamai consultar en las aggiuntas D ed E. Las perditas d'entradas per onn sco conseguenza che la deducziun per lavurs da la tgira da monuments vegn mantegnida, importan per las baselgias tut en tut approximativamain 200 000 francs (cf. aggiunta A). Las perditas da taglia stimadas per onn e per baselgia èn cuntegnidas en las aggiuntas F e G. Per motivs da la cumplettadad vegnan qua sutvart mussadas las consequenzas finanzialas per las baselgias, che resultan da l'aboliziun prevista da las deducziuns per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient sco er per lavurs da demoliziun en vista ad in edificzi cumpensatoric. Tenor la medema metodica sco tar las taglias chantunalas stima l'Administraziun

da taglia, che las perditas d'entradas per onn pervia da la deducziun per investiziuns per spargnar energia e proteger l'ambient importassan 1,2 milliuns francs per las baselgias (cf. agiunta A). Las perditas da taglia stimadas per onn e per baselgia èn cuntegnidas en las agiuntas F e G. Las perditas da taglia per onn pervia da la deducziun per custs da demoliziun en vista ad in edifizis cumpensatoric importassan approximativamain 100 000 francs per las baselgias (cf. agiunta A). Las perditas da taglia stimadas per onn e per baselgia èn cuntegnidas en las agiuntas F e G.

2. Consequenzas persunalas

2.1. Chantun

L'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun procura tar l'activitad da taxaziun per in respargn da temp negligibel, che vegn cumpensà tras il surpli da lavur medemamain negligibel per la taxaziun da la taglia immobigliara speziala. Per la taglia sin la facultad che n'è betg pertutgada da l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun, sto vinavant vegnir fatga ina sterzada da taglia interchantunala u intercommunala. Tar las immobiglias en locaziun u en fittanza na sa mida tras la midada dal sistem nagut areguard ils custs per realisar il gudogn, cun excepziun dals tschains da debits. Tras la nova regulaziun da tschains da debit sco er tras la nova deducziun per l'emprima immobiglia acquistada daventa la lavur da taxaziun e da controlla pli pretensiusa. Plinavant ston ins spetgar, che l'aboliziun da l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun vegn en l'avegnir a procurar per dapli lavur tar la taxaziun da la taglia sin il gudogn tras la vendita da bains immobigliars, perquai ch'i vegn spustada la cunfinaziun tranter ils custs da mantegniment, che n'èn betg pli deducibels, resp. tranter ils custs per mantegnair la valur e per augmentar la valur. En ina consideraziun cumplessiva parta la Regenza pia dal fatg, che la complexitad fiscala vegn a s'augmentar pervia da la refurma e ch'i vegn pia a duvrar dapli resursas.

La midada dal sistem e l'introducziun da la taglia immobigliara speziala chaschunan gronds custs inicials e da midada en il sector da test. Quai pertutga las adattaziuns necessarias en l'applicaziun da taxaziun. Gia a partir da l'onn 2027 vegn ins a cumenzar a testar las novas funcziunalitads da l'applicaziun da taxaziun sco er las midadas en la decleraziun da taglia e pia a duvrar resursas per l'activitad da taxaziun. Senza resursas supplementaras procura quai tenor experientscha per in cler augment da las pendenzas. Per far frunt a quest augment dovri persunal supplementar.

Resguardond las midadas che ston vegnir fatgas e l'augment da la complexitad tar la taxaziun da las taglias sin la facultad e da las taglias sin il gudogn tras la vendita da bains immobigliars quinta la Regenza, che quest project pretendia a lunga vista dapli persunal per l'Administraziun chantunala da taglia. Concretamain quintan ins ch'i vegnia a duvrar 4 plazzas cumplainas: 2 da questas plazzas cumplainas per la taxaziun da las taglias sin las entradas e sin la facultad il pli tard a partir da l'onn 2028 e 2 plazzas cumplainas per la secziun da la taglia sin il gudogn

tras la vendita da bains immobigliars a partir da l'onn 2030. Sch'i duessan vegnir concludidas ulteriuras deducziuns, en cumparegliaziun cun quest project da consultaziun, s'augmenta il basegn da personal per 2 ulteriuras plazzas cumplainas per la taxaziun da las taglias sin las entradas e sin la facultad, che fissan lura necessarias a partir da l'onn 2029.

La chargia supplementara per il personal da l'Uffizi d'energia e da traffic, perquai ch'ins spetga durant circa 2 onns in grond augment da dumondas da promoziun, po eventualmain vegnir minimada cun agid da sustegn extern.

Sin il sector da la concessiun da contribuziuns RIP n'ha il project nagins effects da personal.

Tenor la valor directiva da la politica da finanzas nr. 6 dal Cussegl grond per ils onns 2025–2028 ston las plazzas per dumagnar novas incumbensas vegnir messas a disposiziun en emprima lingua tras spustaments da plazzas interns. La summa dals salaris da l'administraziun chantunala, ch'è budgetada per la gestiun da las plazzas, dastga s'augmentar realmain per maximalmain 1,0 pertschient en la media dals 4 onns da planisaziun 2025–2028. Exceptadas da questa summa èn quellas resursas da personal, che vegnan finanziadas tras contribuziuns da terzs. Il Cussegl grond po concluder excepziuns.

2.2. Vischnancas

Ils cas che ston vegnir taxads da las vischnancas u d'allianzas da vischnancas, na duessan tut en tut betg chaschunar midadas relevantas da la chargia da lavur. Il surpli da lavur (nova regulaziun per ils tschains da debits, deducziun per l'emprima immobiglia acquistada e taglia immobigliara speziala) duessan circa cumpensar las reducziuns da la lavur (reducziun dals cas cun custs da mantegniment). Per las vischnancas na resultan nagins custs initials u da midada sco tar il chantun. La Regenza na quinta perquai betg cun effects considerabels per il personal da las vischnancas.

2.3. Baselgias

La Regenza na quinta betg cun effects considerabels per il personal da las baselgias.

VII. Entrada en vigur

Questas revisiuns parzialas da la LT, LTCTB ed LGF duain entrar en vigur il 1. da schaner 2029. Ellas vegnan pia ad avoir effect a partir da l'onn fiscal 2029. La Regenza sa stenta, che las vischnancas e las baselgias possian adattar a temp lur leschas da taglia.