



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

**Revisione parziale della Costituzione del Cantone dei Grigioni
(Cost. cant.; CSC 110.100)**

e

**Revisione parziale della
legge sulle imposte per il Cantone dei Grigioni
(LIG; CSC 720.000)
con ulteriori modifiche**

**per l'attuazione del
passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abita-
tiva
e per
l'introduzione di un'imposta immobiliare speciale**

Rapporto esplicativo

25 agosto 2026

Indice

L'essenziale in breve	5
I. Situazione di partenza	6
1. Legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa	6
2. Decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie...	7
3. Decreto governativo concernente le decisioni di principio.....	7
4. Incarico Oesch concernente il mantenimento delle deduzioni fiscali per risanamenti energetici	8
II. Obiettivi del progetto posto in consultazione	8
III. Tratti fondamentali del progetto in consultazione	10
1. Attuazione del passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa	10
1.1 Diritto federale cogente in materia di armonizzazione delle imposte	10
1.2 Deduzioni fiscali.....	11
1.2.1. Mantenimento della deduzione per la protezione dei monumenti storici.....	11
1.2.2. Abolizione della deduzione per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente	12
1.2.3. Abolizione della deduzione per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo	12
2. Introduzione di un'imposta immobiliare speciale	13
2.1 Aspetti fondamentali relativi all'imposta immobiliare speciale	13
2.1.1. Autorizzazione a derogare nella Costituzione del Cantone dei Grigioni.....	13
2.1.2. Abitazione secondaria	13
2.1.3. Prevalentemente a uso proprio	14
2.1.4. Locazione gratuita	14
2.1.5. Locazione a pigione di favore	15
2.1.6. Imposta reale.....	15
2.1.7. Garanzia della proprietà.....	15
2.1.8. Decisioni del Governo	15
2.1.9. Compensazione	16
2.2 Imposta immobiliare speciale cantonale.....	16
2.2.1. Oggetto fiscale.....	17
2.2.2. Soggetto fiscale	17

2.2.3.	Base di computo.....	17
2.2.4.	Aliquota d'imposta	18
2.2.5.	Tassazione e riscossione delle imposte.....	18
2.2.6.	Garanzia.....	18
2.3	Imposta immobiliare speciale comunale.....	18
2.3.1.	Basi legali nel diritto cantonale	18
2.3.2.	Rimando al diritto cantonale e aliquota d'imposta comunale.....	18
2.3.3.	Nessun obbligo per i comuni di introdurre un'imposta immobiliare speciale.....	19
2.4	Imposta immobiliare speciale delle Chiese riconosciute dallo Stato e dei comuni parrocchiali	19
IV.	Effetti del progetto in consultazione su altri ambiti giuridici	20
1.	Perequazione finanziaria intercomunale.....	20
2.	Energia e ambiente.....	21
3.	Socialità.....	21
V.	Spiegazioni relative alle singole disposizioni	21
1.	Revisione parziale della Costituzione del Cantone dei Grigioni	21
1.1.	Art. 95 cpv. 2 ^{bis}	21
2.	Revisione parziale della legge sulle imposte per il Cantone dei Grigioni	22
2.1.	Art. 1 cpv. 1 lett. g	22
2.2.	Art. 15 cpv. 1 lett. b	22
2.3.	Art. 22 cpv. 1 lett. b, cpv. 2, cpv. 3, cpv. 4 e cpv. 5.....	22
2.4.	Art. 35 cpv. 1 lett. a e b, cpv. 1 ^{bis} , cpv. 1 ^{ter} , cpv. 2, cpv. 3	22
2.5.	Art. 35a cpv. 1, cpv. 2 e cpv. 3	23
2.6.	Art. 36 cpv. 1 lett. 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.	Revisione parziale della legge sulle imposte comunali e di culto.....	26
3.1.	Art. 2 cpv. 2 lett. d	26
3.2.	Art. 3 cpv. 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. Revisione parziale della legge sulla perequazione finanziaria nel Cantone dei Grigioni.....	27
4.1. Art. 4 cpv. 2 lett. f	27
VI. Conseguenze finanziarie e per il personale.....	27
1. Conseguenze finanziarie	27
1.1. Cantone	27
1.2. Comuni.....	28
1.3. Chiese	29
2. Conseguenze in termini di personale	30
2.1. Cantone	30
2.2. Comuni.....	31
2.3. Chiese	31
VII. Entrata in vigore	31

L'essenziale in breve

Con il presente progetto posto in consultazione si intende attuare il passaggio obbligatorio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa e introdurre un'imposta immobiliare speciale sulle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio.

In relazione al passaggio obbligatorio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa, la Confederazione lascia ai Cantoni la facoltà di decidere se mantenere gli investimenti a favore del risparmio energetico o della protezione dell'ambiente, le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo e per la protezione dei monumenti storici. Il Governo è in linea di principio contrario a misure di incentivazione di tipo fiscale, in quanto ritiene che gli strumenti di promozione diretti siano più mirati e più trasparenti. Inoltre il Governo si appella al principio della sistematica fiscale: dopo l'abolizione dell'imposizione del valore locativo, le relative deduzioni non saranno più opportune. Il Governo propone perciò di abrogare le deduzioni per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente nonché per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo, in linea con la soluzione adottata a livello federale. Il Governo intende invece mantenere la deduzione per la protezione dei monumenti storici, dato che di norma i lavori di cura dei monumenti storici non vengono svolti su base volontaria. Questa proposta corrisponde inoltre alla soluzione adottata a livello federale.

Per compensare le minori entrate cantonali dovute all'abolizione dell'imposizione del valore locativo, si intende introdurre un'imposta immobiliare speciale cantonale. Affinché anche i comuni possano compensare le loro minori entrate, va creata una base legale snella che conceda ai comuni il diritto di introdurre un'imposta immobiliare speciale. Se un comune intende introdurre un'imposta di questo tipo, deve semplicemente stabilire l'aliquota d'imposta nella legge fiscale comunale. Per le Chiese riconosciute dallo Stato e i loro comuni parrocchiali viene creata una corrispondente base legale.

Per motivi di sicurezza giuridica, nella Costituzione cantonale deve essere ancorata un'autorizzazione a derogare, analogamente alla nuova disposizione di cui all'art. 127 cpv. 2^{bis} della Costituzione federale (Cost.; RS 101) approvata a netta maggioranza da Popolo e Cantoni il 28 settembre 2025. Essa consente, con riguardo all'imposta immobiliare speciale, di tassare in modo diverso i proprietari di abitazioni primarie e secondarie. La revisione parziale della Costituzione cantonale è soggetta a referendum obbligatorio.

Infine, quale conseguenza di una modifica della legge sulla perequazione finanziaria nel Cantone dei Grigioni (LPFC; CSC 730.200), il potenziale di reddito dell'imposta immobiliare speciale comunale deve sostituire il potenziale di risorse esistente dell'imposta sul reddito.

I. Situazione di partenza

Il 20 dicembre 2024 le Camere federali hanno approvato la legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa (FF 2025 23) e così facendo hanno deciso l'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni primarie e secondarie. Per andare incontro ai Cantoni turistici con una quota elevata di abitazioni secondarie, lo stesso giorno hanno approvato il decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie (FF 2025 17). Grazie al nuovo articolo 127 cpv. 2^{bis} della Costituzione federale (Cost.; RS 101; non ancora in vigore, quindi di seguito nCost.), il decreto concede ai Cantoni il diritto di riscuotere un'imposta immobiliare sulle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio senza dover rispettare i principi costituzionali in materia di imposizione. Al fine di subordinare l'abolizione dell'imposizione del valore locativo all'approvazione del decreto federale citato da parte di Popolo e Cantoni, i due progetti sono stati collegati dal profilo giuridico. Il 28 settembre 2025 il Popolo ha accolto il decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie con il 57,7 per cento di sì. 14 cantoni e 5 Semicantoni si sono espressi a favore del progetto costituzionale, mentre 6 Cantoni e 1 Semicantone hanno votato contro. Il Popolo grigionese ha approvato a larga maggioranza la nuova disposizione costituzionale con il 67,1 per cento di sì. Il 1° aprile 2026 il Consiglio federale ha deciso di porre in vigore con effetto al 1° gennaio 2029 la legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa nonché il decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie.

1. Legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa

Con la legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa, l'imposizione del valore locativo sulle abitazioni primarie e secondarie viene abolita. In cambio le deduzioni fiscali attuali saranno limitate. La deduzione per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi di assicurazione nonché le spese di amministrazione da parte di terzi viene abolita a livello federale e cantonale per le abitazioni primarie e secondarie a uso proprio. A livello federale vengono abolite anche le deduzioni per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente nonché per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo, mentre i Cantoni possono continuare ad ammettere tali deduzioni nella loro legislazione fiscale. Tuttavia, la deduzione per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente è ammessa solo a tempo determinato fino al raggiungimento dell'obiettivo del saldo netto pari a zero delle emissioni di gas serra, al più tardi però fino al 2050. Se i Cantoni concedono la deduzione per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente oppure la deduzione per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo, le relative spese sono deducibili nei due periodi fiscali successivi, se non hanno potuto essere tenute in considerazione integralmente

a fini fiscali nel periodo fiscale in cui sono state sostenute. A livello federale rimangono deducibili solo le spese per i lavori di cura dei monumenti storici, nella misura in cui non siano coperte da sovvenzioni e i lavori siano stati svolti sulla base di prescrizioni di legge, d'intesa con le autorità o su loro disposizione. I Cantoni possono continuare ad ammettere questa deduzione a tempo indeterminato. La deduzione di interessi passivi privati è stata limitata a livello federale e cantonale. Essa viene ancora concessa solamente se il contribuente dispone di immobili dati in locazione o affitto in Svizzera e anche in questo caso solo in rapporto al valore di tali immobili rispetto alla sostanza complessiva mondiale (il cosiddetto «metodo proporzionale restrittivo»). I contribuenti che acquistano per la prima volta in Svizzera presso il proprio domicilio un immobile destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio possono far valere una deduzione limitata degli interessi passivi per un periodo di dieci anni. Tale deduzione in caso di prima acquisizione è una misura per la promozione dell'accesso alla proprietà ancorata a livello costituzionale (art. 108 cpv. 1 Cost.). Nell'attuazione del passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa, ai Cantoni rimane margine di manovra per quanto riguarda il mantenimento delle deduzioni fiscali per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente, per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo nonché per la protezione dei monumenti storici. Anche per quanto riguarda la determinazione di un termine adeguato per l'acquisto sostitutivo in relazione alla deduzione degli interessi passivi in caso di prima acquisizione nonché in relazione alla deduzione forfetaria al posto delle spese di manutenzione e di amministrazione effettive in caso di immobili dati in locazione o affitto, il diritto federale sull'armonizzazione delle imposte concede un margine di manovra ai Cantoni. Le restanti disposizioni rappresentano diritto federale cogente in materia di armonizzazione delle imposte, che i Cantoni sono tenuti a riprendere nella loro legislazione fiscale.

2. Decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie

Secondo l'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost., i Cantoni possono introdurre un'imposta immobiliare speciale sulle «abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio». Con questa nuova disposizione costituzionale, ai Cantoni viene esplicitamente concessa la possibilità di trattare in modo diverso dal punto di vista fiscale le abitazioni primarie e quelle secondarie.

3. Decreto governativo concernente le decisioni di principio

Con decreto governativo (DG) dell'8 dicembre 2025, il Governo ha adottato decisioni di principio in relazione all'introduzione di un'imposta immobiliare speciale nel Cantone dei Grigioni con l'intento di prendere posizione tempestivamente e fare chiarezza sull'ulteriore procedura (prot. n. 877/2025). Quale compensazione per l'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie, il Governo ha deciso di introdurre un'imposta immobiliare speciale cantonale sulle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio. Affinché anche i comuni

nonché le Chiese riconosciute dallo Stato e i loro comuni parrocchiali possano riscuotere un'imposta immobiliare speciale propria su abitazioni prevalentemente a uso proprio quale compensazione per l'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie, il Governo ha deciso di creare le corrispondenti basi legali nel diritto cantonale. La regolamentazione deve essere snella per sgravare i comuni nonché le Chiese riconosciute dallo Stato e i loro comuni parrocchiali nella procedura legislativa. In relazione alle deduzioni fiscali per gli investimenti a favore del risparmio energetico e della protezione dell'ambiente, per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo nonché per le spese legate alla protezione dei monumenti storici, il Governo ha deciso di verificare se queste debbano essere ancora ammesse. Il Governo ha incaricato l'Amministrazione cantonale delle imposte di elaborare le necessarie disposizioni legislative.

4. Incarico Oesch concernente il mantenimento delle deduzioni fiscali per risanamenti energetici

Il 22 ottobre 2025 la granconsigliera Laura Oesch ha presentato un incarico secondo il quale il Governo deve preparare una revisione parziale della legge cantonale sulle imposte, affinché gli investimenti a favore del risparmio energetico e della protezione dell'ambiente concernenti immobili della sostanza privata rimangano fiscalmente deducibili, eventualmente anche per un periodo limitato (protocollo del Gran Consiglio [PGC] 2/2025–2026, p. 200). Nella sua risposta, il Governo ha chiesto al Gran Consiglio di modificare il suddetto incarico, in modo che, in sede di elaborazione della revisione parziale della legge cantonale sulle imposte, venga verificato se gli investimenti a favore del risparmio energetico e protezione dell'ambiente relativi a immobili del patrimonio privato debbano continuare a essere deducibili dalle imposte (fintanto che non sia raggiunto l'obiettivo del saldo netto pari a zero delle emissioni di gas serra, ma non oltre il 2050) (PGC 4/2025–2026, p. 580). In occasione della sessione di aprile 2026, il Gran Consiglio ha accolto l'incarico menzionato della granconsigliera Laura Oesch tenendo conto della richiesta di modifica del Governo (PGC 4/2025–2026, p. 466 seg. e 580 segg.).

II. Obiettivi del progetto posto in consultazione

Con il presente progetto posto in consultazione, il Governo intende da un lato attuare il passaggio obbligatorio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa nella legge cantonale sulle imposte. Nel quadro dell'elaborazione del progetto in consultazione, il Governo ha esaminato il mantenimento delle deduzioni fiscali per gli investimenti a favore del risparmio energetico e della protezione dell'ambiente, per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo nonché per le spese legate alla protezione dei monumenti storici. Il progetto posto in consultazione tiene così conto dell'incarico della granconsigliera Laura Oesch concernente il mantenimento delle deduzioni fiscali per risanamenti energetici, accolto con modifiche dal Gran Consiglio. D'altro lato, in conformità al decreto del Governo

dell'8 dicembre 2025 (prot. n. 877/2025) viene introdotta un'imposta immobiliare speciale cantonale e viene creata una base legale per l'introduzione di un'imposta immobiliare speciale per i comuni, le Chiese riconosciute dallo Stato e i loro comuni parrocchiali. L'art. 95 cpv. 1 e 2 della Costituzione cantonale (CSC 110.100) contiene i principi in materia di imposizione. Affinché per l'introduzione dell'imposta immobiliare speciale sia possibile derogare in maniera giuridicamente sicura da questa disposizione costituzionale, nella Costituzione cantonale deve essere inserita una nuova disposizione che riprenda l'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost. La revisione parziale della Costituzione cantonale è soggetta a referendum obbligatorio.

Il Governo presenta il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa nonché l'introduzione di un'imposta immobiliare speciale per il Cantone, i comuni, le Chiese riconosciute dallo Stato e i loro comuni parrocchiali sotto forma di *un unico* progetto. Per il Governo, i motivi a favore di tale scelta sono i seguenti: (i) i settori «passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa» e «introduzione di un'imposta immobiliare speciale» sono inevitabilmente legati tra loro dal concetto della compensazione; e (ii) il progetto deve rappresentare un pacchetto globale equilibrato dal punto di vista finanziario. Il progetto è inteso a garantire che non risultino perdite di ricavi troppo elevate per il bilancio cantonale. Secondo l'indicatore di politica finanziaria n. 4 l'onere fiscale cantonale deve essere contenuto il più possibile. Di questo obiettivo si tiene conto con le riduzioni del tasso fiscale dal 100 al 92 per cento dell'imposta cantonale semplice decise di recente e con la legge cantonale sulle imposte sottoposta a revisione con effetto al 1° gennaio 2026. Mentre negli ultimi anni le uscite complessive sono aumentate in misura molto marcata nel bilancio generale, le entrate complessive sono rimaste stabili, registrando addirittura un calo nel 2025. Il bilancio pubblico si trova in una fase di consolidamento. Pertanto, per il momento non sono opportune ulteriori misure intese a concedere sgravi fiscali supplementari.

Il progetto rispetta il principio dell'unità della materia poiché esiste una correlazione materiale tra il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa e l'introduzione di un'imposta immobiliare speciale.

Dal punto di vista temporale si intende porre in vigore il progetto in consultazione il 1° gennaio 2029, contemporaneamente alla legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa e al decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie. Il Governo si impegna affinché i comuni e le Chiese possano adeguare per tempo le loro leggi fiscali.

III. Tratti fondamentali del progetto in consultazione

1. Attuazione del passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa

1.1 Diritto federale cogente in materia di armonizzazione delle imposte

La legge sulle imposte per il Cantone dei Grigioni (LIG; CSC 720.000) deve essere adeguata alla legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa e alle nuove disposizioni in essa contenute della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID; RS 642.14 [per quanto non ancora posta in vigore, di seguito nLAID]), concedendo al legislatore cantonale un margine di manovra in relazione al mantenimento di determinate deduzioni fiscali. Le restanti disposizioni rappresentano diritto federale cogente in materia di armonizzazione delle imposte, che i Cantoni sono tenuti a riprendere nella loro legislazione fiscale. Le disposizioni della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni che il legislatore cantonale deve assolutamente riprendere nella legislazione cantonale sulle imposte riguardano l'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni primarie e secondarie a uso proprio, nonché l'abolizione della deduzione per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi di assicurazione nonché le spese di amministrazione da parte di terzi relative a tali immobili. Anche le nuove disposizioni della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette relative alla deduzione degli interessi passivi privati rappresentano diritto cogente in materia di armonizzazione delle imposte. Tali disposizioni prevedono che la deduzione di interessi passivi venga ancora concessa solamente se il contribuente dispone di immobili dati in locazione o affitto in Svizzera; la deduzione viene concessa soltanto in rapporto al valore di tali immobili rispetto alla sostanza complessiva mondiale (il cosiddetto metodo proporzionale restrittivo). I contribuenti che acquistano per la prima volta in Svizzera presso il proprio domicilio un immobile destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio possono far valere una deduzione limitata degli interessi passivi per un periodo di dieci anni. Nel primo anno fiscale successivo all'acquisizione di un immobile simile, i coniugi non separati legalmente o di fatto possono dedurre fino a 10 000 franchi, gli altri contribuenti fino a 5000 franchi, se gli interessi passivi non sono già stati ammessi quale deduzione generale. Nei periodi fiscali successivi gli interessi passivi massimi deducibili si riducono annualmente del 10 per cento dell'importo massimo applicabile. Per quanto riguarda la determinazione di un termine adeguato per l'acquisto sostitutivo in relazione alla deduzione in caso di prima acquisizione, il diritto federale sull'armonizzazione delle imposte concede un margine di manovra ai Cantoni. In analogia al termine per l'acquisto sostitutivo in relazione all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare (cfr. art. 44 cpv. 1 lett. a LIG), il Governo ritiene adeguato un termine di due anni.

1.2 Deduzioni fiscali

Le deduzioni fiscali per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente, per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo nonché per la protezione dei monumenti storici rappresentano deduzioni motivate da ragioni extrafiscali, vale a dire che devono servire all'attuazione di obiettivi al di fuori del diritto fiscale. Il Governo ha regolarmente respinto l'introduzione di obiettivi extrafiscali e misure di incentivazione nel diritto fiscale (l'ultima volta in occasione della risposta del Governo all'incarico di frazione Centro per la creazione di incentivi fiscali per la tutela dell'ambiente [primo firmatario Bettinaglio], PGC 1/2022–2023, p. 190 seg.). Per via delle tariffe progressive e del minimo esistenziale esente da imposizione, il diritto fiscale non è adatto per ottenere un effetto di incentivazione. Inoltre, i costi di misure di incentivazione nel diritto fiscale non vengono inseriti nel preventivo, non vengono indicati nel consuntivo o determinati in altro modo. A ciò si aggiunge un notevole effetto d'inerzia. Inoltre il Governo si appella al principio della sistematica fiscale: dopo l'abolizione dell'imposizione del valore locativo, le relative deduzioni non saranno più opportune.

1.2.1. Mantenimento della deduzione per la protezione dei monumenti storici

A livello federale rimangono deducibili solo le spese per i lavori di cura dei monumenti storici, nella misura in cui non siano coperte da sovvenzioni e i lavori siano stati svolti sulla base di prescrizioni di legge, d'intesa con le autorità o su loro disposizione (art. 32 cpv. 2 della legge federale sull'imposta federale diretta [LIFD; RS 642.11], non ancora in vigore, quindi di seguito nLIFD). I Cantoni possono continuare a prevedere questa deduzione. Il Governo è favorevole al mantenimento della deduzione per la protezione dei monumenti storici. Dato che la deduzione per la protezione dei monumenti storici presuppone che i lavori siano stati svolti sulla base di prescrizioni di legge, d'intesa con le autorità o su loro disposizione, di regola non si tratta di lavori volontari. Perciò, in relazione a questa deduzione, quale eccezione ci si deve scostare dalla posizione contraria per principio del Governo nei confronti delle deduzioni motivate da ragioni extrafiscali. Il mantenimento della deduzione per la protezione dei monumenti storici interesserà anche i bilanci comunali. Quale conseguenza della riduzione delle imposte cantonali semplici, che moltiplicate per il tasso fiscale comunale danno come risultato le imposte comunali, per i comuni risulteranno corrispondenti contrazioni del gettito fiscale. Anche i bilanci delle Chiese riconosciute dallo Stato e dei loro comuni parrocchiali saranno interessati, analogamente ai bilanci comunali, dal mantenimento della deduzione per la protezione dei monumenti storici. Le minori entrate annue stimate dovute al mantenimento della deduzione per la protezione dei monumenti storici ammonteranno a 2 milioni di franchi per il Cantone, a 1,8 milioni di franchi per i comuni e a 200 000 franchi per le Chiese riconosciute dallo Stato e i loro comuni parrocchiali.

1.2.2. Abolizione della deduzione per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente

La deduzione per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente viene abrogata a livello federale. I Cantoni possono continuare ad ammettere questa deduzione, tuttavia solo a tempo determinato fino al raggiungimento dell'obiettivo del saldo netto pari a zero delle emissioni di gas serra, al più tardi però fino al 2050 (art. 78h cpv. 2 nLAID). Se i Cantoni concedono questa deduzione, le relative spese sono deducibili nei due periodi fiscali successivi, se non hanno potuto essere tenute in considerazione integralmente a fini fiscali nel periodo fiscale in cui sono state sostenute. (art. 78h cpv. 3 nLAID). Questa deduzione è motivata da ragioni di politica energetica e persegue quindi obiettivi extrafiscali. In conformità alla posizione contraria per principio del Governo nei confronti delle deduzioni motivate da ragioni extrafiscali e appellandosi al principio della sistematica fiscale, non deve più essere possibile promuovere indirettamente misure per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente tramite una deduzione fiscale. Il Governo è favorevole piuttosto a una promozione diretta di tali misure tramite contributi conformemente alla legge sull'energia del Cantone dei Grigioni (LGE; CSC 820.200) e al «piano d'azione Green Deal» (PAGD). Con ciò il Cantone dei Grigioni persegue l'obiettivo di contenere il riscaldamento climatico e di raggiungere un saldo netto pari a zero delle emissioni di CO₂ entro il 2050. Il finanziamento speciale (tra l'altro per misure di protezione del clima) viene alimentato conformemente all'articolo 20 capoverso 1 lettera d della legge concernente la promozione e il finanziamento di misure per la protezione del clima e l'innovazione nei Grigioni (legge grigionese sul clima e sull'innovazione, LGCI; CSC 820.400) entrata in vigore il 1° gennaio 2026, tra l'altro mediante un'attribuzione unica di mezzi statali generali pari a 200 milioni di franchi. In sintesi, si può affermare che nel confronto nazionale il Cantone dei Grigioni dispone di programmi di promozione molto ben sviluppati ed efficaci nel settore energetico e ambientale che, in considerazione della problematica relativa agli obiettivi extrafiscali delle deduzioni fiscali, giustificano l'abolizione della deduzione per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente.

1.2.3. Abolizione della deduzione per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo

La deduzione per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo viene abrogata a livello federale. I Cantoni possono continuare ad ammettere in deduzione queste spese (art. 9a cpv. 2 in unione con l'art. 9b cpv. 5 nLAID). Se le spese non hanno potuto essere tenute in considerazione integralmente a fini fiscali nel periodo fiscale in cui sono state sostenute, esse sono deducibili nel corso dei due periodi fiscali successivi (art. 9a cpv. 3 in unione con l'art. 9b cpv. 5 nLAID). Questa deduzione è motivata da ragioni di politica energetica e persegue inoltre obiettivi di pianificazione territoriale (densificazione). In conformità alla posizione contraria per principio del Governo nei confronti delle deduzioni motivate da ragioni extrafiscali e appellandosi al principio della sistematica fiscale, la deduzione per le

spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo va abrogata.

2. Introduzione di un'imposta immobiliare speciale

2.1 Aspetti fondamentali relativi all'imposta immobiliare speciale

La base per l'introduzione dell'imposta immobiliare speciale sulle «abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio» è costituita dall'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost. Il concetto giuridico indeterminato di «abitazione secondaria prevalentemente a uso proprio» deve essere definito con maggiore precisione nel diritto cantonale (cfr. n. 2.1.2 e 2.1.3).

2.1.1. Autorizzazione a derogare nella Costituzione del Cantone dei Grigioni

Nell'art. 127 cpv. 2 Cost. sono ancorati i principi della generalità e dell'uniformità dell'imposizione nonché il principio dell'imposizione secondo la capacità economica. Per consentire ai Cantoni di introdurre un'imposta immobiliare speciale soltanto sulle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio, nell'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost. è stato necessario inserire una cosiddetta autorizzazione a derogare, la quale autorizza i Cantoni a derogare ai principi in materia di imposizione di cui all'art. 127 cpv. 2 Cost. Mentre l'art. 95 cpv. 1 della Costituzione del Cantone dei Grigioni (Cost. cant.; CSC 110.100; per quanto non ancora in vigore, di seguito nCost. cant.) contiene una disposizione paragonabile all'art. 127 cpv. 2 Cost. cant. che riporta i principi dell'imposizione, l'art. 95 cpv. 2 Cost. cant. precisa il principio dell'imposizione secondo la capacità economica. Affinché per l'introduzione dell'imposta immobiliare speciale sia possibile derogare in maniera giuridicamente sicura a queste disposizioni costituzionali cantonali, nella Costituzione cantonale deve essere inserita una nuova disposizione che riprenda l'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost. (autorizzazione a derogare nel diritto costituzionale cantonale). Conformemente al nuovo art. 95 cpv. 2^{bis} nCost. cant., nei limiti della legislazione federale, il Cantone, i comuni, nonché le Chiese riconosciute dallo Stato e i loro comuni parrocchiali possono derogare ai principi in materia di imposizione previsti dalla Costituzione cantonale per quanto riguarda l'imposta immobiliare speciale sulle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio, a condizione che il valore locativo di abitazioni secondarie a uso proprio non venga tassato dalla Confederazione e dal Cantone. La revisione parziale della Costituzione cantonale è soggetta a referendum obbligatorio.

2.1.2. Abitazione secondaria

Per distinguere tra abitazioni primarie e secondarie ci si deve basare in linea di principio sul domicilio fiscale o sul centro dei propri interessi di vita. Questo criterio di distinzione è concretizzato da una prassi amministrativa e una giurisprudenza consolidate. Un'abitazione che funge da domicilio fiscale viene quindi considerata quale primaria e non è soggetta all'imposta immobiliare speciale. Se l'abitazione secondaria prevalentemente a uso proprio si trova nello stesso comune del domicilio fiscale, un riferimento esclusivo al domicilio non risulta opportuno.

Si pensi in particolare ai maggesi. In tali casi ci si deve basare in aggiunta sull'abitazione primaria secondo il diritto fiscale. Già secondo il diritto vigente, anche i proprietari residenti che possiedono abitazioni secondarie versano le imposte sul reddito sul valore locativo. Con l'imposta immobiliare speciale si intende compensare le perdite fiscali dovute all'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio. Secondo il testo dell'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost., per la riscossione dell'imposta immobiliare speciale è determinante unicamente il fatto che l'abitazione in questione sia un'«abitazione secondaria» «prevalentemente a uso proprio». La disposizione costituzionale non distingue tra proprietari residenti e proprietari non residenti. Dal concetto della compensazione e dal testo dell'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost. risulta che non sono solo i proprietari non residenti, bensì anche i proprietari di abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio residenti nel Cantone e/o nel comune, a dover versare l'imposta immobiliare speciale.

2.1.3. Prevalentemente a uso proprio

Affinché l'imposta immobiliare speciale possa essere riscossa su un'abitazione secondaria, quest'ultima deve essere «prevalentemente a uso proprio». Questo presupposto viene valutato sulla base di un criterio temporale (soluzione in base ai giorni). L'imposta immobiliare speciale sostituisce l'imposizione del valore locativo. Secondo l'art. 22 cpv. 1 lett. b LIG, è imponibile tra l'altro il valore locativo di fabbricati o parti di fabbricati a disposizione del contribuente che egli riserva per uso proprio in qualità di proprietario o usufruttuario. Secondo la giurisprudenza consolidata del Tribunale federale, l'uso proprio è dato già quando il contribuente ha la possibilità di usare tali fabbricati o parti di fabbricati; un uso effettivo non è necessario. Secondo il Tribunale federale si è in presenza di un «uso proprio determinante dal punto di vista fiscale» anche quando il proprietario, pur non abitando effettivamente l'immobile, «si riserva il relativo diritto senza esercitarlo.» Anche in un caso del genere il proprietario deterrebbe l'immobile, «perché può occuparlo in ogni momento.» (sentenza del Tribunale federale del 28.4.2016, 2C_1039/2015, consid. 3.3; sentenza del Tribunale federale del 5.3.2024, 9C_745/2023, consid. 2.3). Applicando questa giurisprudenza al presente caso, un'abitazione secondaria non è considerata prevalentemente a uso proprio se viene data in locazione per oltre la metà dell'anno civile. Il criterio della delimitazione temporale fa riferimento al testo dell'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost., dove si parla di abitazioni secondarie «a uso proprio» (evidenziazione aggiunta). Inoltre, il criterio della delimitazione temporale è attuabile, il che rappresenta un aspetto fondamentale in presenza di una tassazione fiscale con un numero di pratiche annue molto elevato. Se un'abitazione prevalentemente a uso proprio viene data in locazione, oltre all'imposta immobiliare speciale viene riscossa anche l'imposta sul reddito derivante dalle pigioni.

2.1.4. Locazione gratuita

Se un'abitazione secondaria viene ceduta gratuitamente per l'uso, dal punto di vista del diritto

civile non si è in presenza di una locazione, bensì di un comodato ai sensi degli art. 305 segg. della legge federale di complemento del Codice civile svizzero (Libro quinto: Diritto delle obbligazioni, CO; RS 220). Il comodato è caratterizzato dal fatto che il comodante può chiedere in qualsiasi momento la restituzione dell'abitazione in questione. Secondo il Tribunale federale, dalla facilità di risoluzione di questo rapporto contrattuale si deve dedurre che dal punto di vista del diritto fiscale il proprietario va ancora considerato quale «proprietario» dell'oggetto, «sebbene non sia più direttamente a sua disposizione per la durata del prestito.» (cfr. al riguardo la sentenza del Tribunale federale del 28 gennaio 2005, 2A.535/2003, consid. 2.3; DTF 146 II 97 consid. 2.4.2.). In base a tale giurisprudenza, un'abitazione secondaria ceduta a titolo gratuito è considerata (prevalentemente) a uso proprio.

2.1.5. Locazione a pigione di favore

Se un'abitazione viene data in locazione o affitto a una pigione che si scosta notevolmente dalla pigione usuale sul mercato locale, l'abitazione in questione viene considerata a uso proprio.

2.1.6. Imposta reale

L'imposta immobiliare speciale si concentra esclusivamente sull'oggetto. Non vengono considerati né i debiti né la capacità economica del contribuente. Pertanto si tratta di un'imposta sulla sostanza parziale sotto forma di imposta reale (sentenza del Tribunale federale del 9.3.2021, 2C_1001/2020, consid. 2.3.3.; sentenza del Tribunale federale del 9.8.2019, 2C_463/2017, consid. 1.4.2; Ernst Blumenstein/Peter Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, 8^a ed., Zurigo/Ginevra 2023, p. 203). La proprietà fondiaria non viene tassata quale espressione di capacità economica, bensì unicamente in ragione della sua esistenza. Questa configurazione corrisponde a quella dell'odierna imposta immobiliare comunale, la quale non tiene conto né degli oneri ipotecari né della capacità economica complessiva del contribuente.

2.1.7. Garanzia della proprietà

L'ammontare dell'imposta immobiliare speciale trova il suo limite costituzionale nella garanzia della proprietà secondo l'art. 26 Cost. Questa garanzia non è interessata dalla nuova disposizione dell'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost. L'imposta immobiliare speciale non può dunque avere effetti di confisca. I requisiti sviluppati dal Tribunale federale per asserire l'esistenza di un'imposizione con effetti confiscatori sono elevati. Secondo il Tribunale federale, una tale imposizione non è data se il proprietario di un valore patrimoniale rinuncia volontariamente a un reddito sufficiente (DTF 106 Ia 342 consid. 6c).

2.1.8. Decisioni del Governo

Per prendere posizione tempestivamente e fare chiarezza sull'ulteriore procedura, già con decreto dell'8 dicembre 2025 (prot. n. 877/2025) il Governo ha adottato le seguenti decisioni di principio:

- Quale compensazione per l'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie, si prevede di introdurre un'imposta immobiliare speciale cantonale sulle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio.
- Ai comuni e alle Chiese deve essere concesso il diritto di introdurre una propria imposta immobiliare speciale. L'introduzione non è obbligatoria.
- Al fine di semplificare la procedura legislativa per i comuni e per le Chiese, il Governo mira a una regolamentazione possibilmente snella: gli elementi essenziali dell'imposta immobiliare speciale, come il soggetto fiscale, l'oggetto fiscale ecc., vanno perciò disciplinati nel diritto cantonale. Queste disposizioni si applicano a tutti i comuni e le Chiese, poiché già oggi essi rimandano alla legge cantonale sulle imposte nonché alla legge sulle imposte comunali e di culto (LImpCC; CSC 720.200) nelle rispettive leggi fiscali.

2.1.9. Compensazione

Secondo le stime dell'Amministrazione delle imposte, le minori entrate dovute all'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie am monteranno a circa 40,5 milioni di franchi per il Cantone, a circa 32,5 milioni di franchi per i comuni e a circa 4 milioni di franchi per le Chiese. Secondo la volontà del Governo, è previsto che tali minori entrate vengano compensate con un'imposta immobiliare speciale. L'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni primarie comporta perdite annue supplementari stimate in 10 milioni di franchi sia per il Cantone sia per i comuni. È previsto che tali minori entrate non vengano compensate con l'imposta immobiliare speciale. Tale imposta è limitata alle abitazioni secondarie e non costituisce una compensazione generale per il passaggio al nuovo sistema. Il principio della compensazione si riferisce all'insieme dei contribuenti a livello di Cantone, comuni e Chiese e non al singolo contribuente. Per il singolo contribuente l'imposta immobiliare speciale può comportare oneri maggiori o minori rispetto all'imposizione del valore locativo. Ciò dipende in particolare dal fatto se e in quale misura il contribuente abbia dedotto le spese di manutenzione e/o gli interessi passivi. Se con il sistema dell'imposizione del valore locativo sono state fatte valere deduzioni considerevoli, l'imposta immobiliare speciale dovrebbe tendenzialmente comportare un onere maggiore. Se invece non sono state effettuate deduzioni o se queste sono state solo esigue, ciò dovrebbe tendenzialmente comportare un onere minore.

2.2 Imposta immobiliare speciale cantonale

Nella legge cantonale sulle imposte occorre disciplinare in particolare il soggetto fiscale, l'oggetto fiscale, la base di computo, l'aliquota d'imposta nonché la procedura di tassazione e di riscossione. Per evitare domande relative alla distinzione e all'interpretazione, per quanto possibile l'imposta immobiliare speciale cantonale viene strutturata rifacendosi all'imposta immobiliare comunale esistente.

2.2.1. Oggetto fiscale

Conformemente all'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost., l'oggetto fiscale è costituito dalle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio. L'esperienza dimostra che la maggior parte delle abitazioni secondarie è prevalentemente a uso proprio. Per questo motivo viene creata la presunzione legale secondo cui un'abitazione secondaria è prevalentemente a uso proprio. Al contribuente è fatta salva la possibilità di presentare prova del contrario. Se un immobile viene dato in locazione o affitto a una pigione o un canone d'affitto che si scosta notevolmente da quello di mercato, si è in presenza di uso proprio, ragione per cui è eventualmente dovuta l'imposta immobiliare speciale. Le abitazioni secondarie devono trovarsi nella sostanza privata. Gli immobili appartenenti alla sostanza commerciale non sono interessati dall'abolizione dell'imposizione del valore locativo, ragione per cui non rientrano nel campo d'applicazione dell'imposta immobiliare speciale.

2.2.2. Soggetto fiscale

Diversamente dall'attuale imposta immobiliare comunale, all'imposta immobiliare speciale sono soggette solo le persone fisiche. Le persone giuridiche non sono interessate dall'abolizione dell'imposizione del valore locativo. L'obbligo fiscale si riferisce alla proprietà fondiaria o all'usufrutto alla fine dell'anno fiscale. Se nel corso dell'anno civile vi è un trapasso di proprietà o viene accordato un usufrutto, il contribuente che alla fine dell'anno civile è proprietario o usufruttuario dell'abitazione secondaria può far computare l'utilizzazione del rispettivo predecessore. Trattandosi di un fatto che comporta una riduzione delle imposte, l'onere della prova spetta al contribuente.

Oggi, per maggiore semplicità, per l'imposta sugli immobili attuale i comuni possono tassare autonomamente comunioni ereditarie, società semplici, società in nome collettivo e in accomandita nonché altre unioni di persone senza personalità giuridica. Nella prassi, a seguito dei rapporti di proprietà poco chiari, le comunioni ereditarie vengono spesso tassate autonomamente. Per questa ragione nella legge cantonale sulle imposte viene inserita una disposizione corrispondente relativa all'imposta immobiliare speciale. Si rinuncia alla possibilità di tassare autonomamente anche le società in nome collettivo e in accomandita, poiché di regola queste società di persone non dispongono di sostanza privata. Nella prassi sono praticamente inesistenti società di persone senza attività commerciale. Come per l'imposta immobiliare comunale esistente, è prevista una responsabilità solidale. Questa responsabilità assume rilevanza in particolare quando l'usufruttuario è domiciliato all'estero.

2.2.3. Base di computo

L'imposta immobiliare speciale viene computata in base al valore dell'abitazione secondaria prevalentemente a uso proprio. Trattandosi di un'imposta reale, la base di computo non è considerata al netto dei debiti, motivo per cui la capacità economica, al contrario di quanto avviene per l'imposta sulla sostanza, non confluisce nel computo. Il quadro costituzionale

dell'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost. concede ai Cantoni un considerevole margine di manovra nella configurazione della base di computo. La configurazione concreta va stabilita nella legislazione cantonale. La base di computo dell'imposta immobiliare speciale deve corrispondere a quella dell'odierna imposta immobiliare comunale. Per tale ragione ci si basa sul valore imponibile della sostanza. In questo modo ci si riallaccia a un parametro di valutazione già esistente e consolidato nel diritto fiscale, ciò che contribuisce alla praticabilità e alla chiarezza del diritto.

2.2.4. Aliquota d'imposta

Sulla base del totale dei valori imponibili della sostanza di tutte le abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio, l'Amministrazione cantonale delle imposte ha calcolato le perdite fiscali dovute all'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie. Per compensare tali perdite è necessario fissare l'aliquota d'imposta all'1,5 per mille (cfr. allegati A e B).

2.2.5. Tassazione e riscossione delle imposte

L'imposta immobiliare speciale deve essere riscossa dalle stesse autorità che tassano anche l'imposta sul reddito e sulla sostanza. La competenza per la tassazione di queste imposte spetta al Cantone o ai comuni. L'autorità di tassazione è in ogni caso anche autorità di reclamo. Ciò risulta dall'art. 137 LIG.

2.2.6. Garanzia

In base all'art. 20 cpv. 1 LImpCC, l'imposta sugli immobili comunale esistente è garantita con pegno immobiliare in base alla legge d'introduzione al Codice civile svizzero (LICC; CSC 210.100). L'art. 131 cpv. 1 n. 1 LICC stabilisce che sussiste un'ipoteca legale tra l'altro anche per l'imposta immobiliare. Rifacendosi a questa regolamentazione è prevista una garanzia di diritto di pegno immobiliare anche per l'imposta immobiliare speciale.

2.3 Imposta immobiliare speciale comunale

2.3.1. Basi legali nel diritto cantonale

Già l'8 dicembre 2025 il Governo ha deciso di creare nel diritto cantonale le basi legislative per permettere ai comuni di introdurre un'imposta immobiliare speciale.

2.3.2. Rimando al diritto cantonale e aliquota d'imposta comunale

Per semplificare la procedura legislativa comunale si intende creare una regolamentazione snella. Ciò avviene disciplinando nella LImpCC gli elementi essenziali dell'imposta immobiliare speciale comunale, come il soggetto fiscale, l'oggetto fiscale, ecc. Queste disposizioni sono valide per tutti i comuni, in quanto le leggi fiscali comunali rimandano già oggi a questa legge. I comuni che intendono introdurre un'imposta immobiliare speciale devono solo creare una base corrispondente nella loro legge fiscale comunale e fissare l'aliquota d'imposta. Il concetto della compensazione vale anche per i comuni. L'Amministrazione cantonale delle imposte ha calcolato per ciascun comune l'aliquota d'imposta necessaria per compensare le perdite fiscali

dovute dall'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie al momento dell'introduzione dell'imposta immobiliare speciale (cfr. allegato B). Il Governo intende inserire queste aliquote d'imposta nelle disposizioni esecutive della legge sulle imposte (DE-LIG; CSC 720.015). I comuni sono liberi di inserire un'aliquota d'imposta più bassa nella legge fiscale comunale. Questa procedura favorisce la trasparenza e offre ai comuni un aiuto per le decisioni e la pianificazione.

In sede di introduzione dell'imposta immobiliare speciale, il Governo esaminerà, nel quadro dell'approvazione costitutiva delle leggi fiscali comunali (art. 26 cpv. 3 LImpCC), se con l'aliquota d'imposta stabilita vengono compensate le minori entrate dovute all'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie oppure se vi è una sovracompensazione. Come nel caso dell'odierna imposta immobiliare comunale, per il periodo successivo all'introduzione di un'imposta immobiliare speciale il Governo stabilisce un'aliquota massima nella LImpCC. Tale aliquota non può superare il 2 per mille. Una tale aliquota massima garantisce la trasparenza e la sicurezza giuridica dei contribuenti interessati.

2.3.3. Nessun obbligo per i comuni di introdurre un'imposta immobiliare speciale

Secondo il Governo, ogni comune deve poter decidere autonomamente se introdurre o meno un'imposta immobiliare speciale. Il Cantone dei Grigioni è tra i Cantoni svizzeri nei quali l'autonomia comunale è più marcata, una caratteristica fondamentale del suo sistema politico sviluppatasi nel corso della storia. A ciò si aggiunge il fatto che i comuni grigionesi, a seguito delle loro condizioni strutturali, economiche e demografiche diverse, presentano anche esigenze differenti in materia di politica finanziaria e fiscale. In questo contesto appare opportuno lasciare ai comuni, nel quadro della loro autonomia, la decisione in merito all'introduzione e alla configurazione di un'imposta immobiliare speciale. Stabilire un obbligo per i comuni di introdurre una simile imposta, anche se solo con una determinata aliquota, sarebbe in contrasto con le differenti esigenze dei comuni, con il principio dell'autonomia comunale e sarebbe contrario all'intento del Governo di promuovere l'autonomia dei comuni.

2.4 Imposta immobiliare speciale delle Chiese riconosciute dallo Stato e dei comuni parrocchiali

La Chiesa evangelica riformata dei Grigioni nonché i comuni parrocchiali evangelici riformati e cattolici che intendono introdurre un'imposta immobiliare speciale devono stabilire un'aliquota d'imposta nei rispettivi atti normativi in materia fiscale (cfr. allegati D ed E). Così come non sussiste per i comuni, nemmeno per le Chiese sussiste un obbligo di introdurre tale imposta. Per motivi di trasparenza e di sicurezza giuridica, nella LImpCC viene inserita un'aliquota massima anche per le Chiese.

IV. Effetti del progetto in consultazione su altri ambiti giuridici

1. Perequazione finanziaria intercomunale

Nella perequazione finanziaria del Cantone dei Grigioni, il potenziale di risorse dei comuni è importante sia per la perequazione delle risorse, sia per i due strumenti della perequazione dell'aggravio geotopografico e degli oneri scolastici nonché della perequazione degli oneri in ambito sociale. In base all'art. 4 della legge sulla perequazione finanziaria nel Cantone dei Grigioni (legge sulla perequazione finanziaria, LPFC; CSC 730.200), il potenziale di risorse dei comuni corrisponde alle loro risorse utilizzabili fiscalmente nonché ai loro canoni d'acqua. Non è possibile includere l'imposta immobiliare speciale nelle basi di calcolo dettagliate conformemente all'art. 4 cpv. 2 LPFC. Senza un adeguamento dell'art. 4 LPFC, l'imposta immobiliare speciale non verrebbe considerata nel calcolo del potenziale di risorse. L'integrazione dell'art. 4 cpv. 2 LPFC con l'inserimento dell'imposta immobiliare speciale comunale nella lettera f garantisce che il potenziale di reddito di questa imposta sostituisca il potenziale di risorse esistente dell'imposta sul reddito. Questa disposizione stabilisce che nel calcolo del potenziale di risorse dei comuni va considerata anche l'imposta immobiliare speciale comunale fino a un'aliquota massima dell'1,5 per mille dei valori fiscali della sostanza. La formulazione si riallaccia a quella utilizzata per i valori fiscali degli immobili. Anche questi vanno considerati entro un limite massimo dell'1,5 per mille. Conformemente all'articolo 4 capoverso 1 LPFC sono determinanti le risorse utilizzabili fiscalmente. Alla luce del decreto del Governo dell'8 dicembre 2025 (prot. n. 877/2025) nonché del presente progetto posto in consultazione si intende tenere conto come segue del potenziale utilizzabile della nuova imposta:

- (i) Al momento dell'introduzione, quale base di calcolo valgono le aliquote d'imposta indicate per ogni singolo comune nell'allegato B, indipendentemente dal fatto se un comune introduce o meno l'imposta immobiliare speciale. I comuni non possono introdurre aliquote d'imposta più elevate, in quanto sarebbero contrarie al principio della compensazione delle minori entrate comunali dovute all'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie mediante l'imposta immobiliare speciale comunale al momento dell'introduzione di questa imposta. Il Governo garantisce il rispetto del principio della compensazione solo al momento dell'introduzione dell'imposta immobiliare speciale e anche solo sulla base delle stime effettuate dall'Amministrazione delle imposte.
- (ii) Per il periodo successivo all'introduzione dell'imposta immobiliare speciale, la regolamentazione iniziale dovrà essere riesaminata in relazione all'utilizzo effettivo di questa nuova imposta. Per quanto riguarda l'utilizzabilità, occorrerà considerare non solo le aliquote conformemente all'allegato B, bensì anche il gettito complessivo di questa imposta e la sua ripartizione tra i comuni.

2. Energia e ambiente

Il progetto posto in consultazione non richiede modifiche della legislazione cantonale nel settore dell'energia e dell'ambiente. L'abrogazione della deduzione per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente interesserà l'Ufficio dell'energia e dei trasporti nella misura in cui fino all'abolizione della deduzione è da attendersi un forte aumento delle domande di promozione per misure nel settore energetico. Successivamente, è lecito attendersi una diminuzione del numero di domande di promozione e quindi anche una riduzione del numero di misure attuate nel settore energia e ambiente. L'abolizione di questa deduzione ha quindi conseguenze indirette sul raggiungimento degli obiettivi nel settore dell'energia e dell'ambiente.

3. Socialità

Il progetto posto in consultazione non richiede modifiche della legislazione cantonale nel settore della socialità. La legge sull'assicurazione malattie e la riduzione dei premi (LAMRP; CSC 542.100), in particolare l'art. 8a cpv. 1 lett. c LAMRP, è sì interessato dal progetto posto in consultazione, non risulta tuttavia necessario abrogare o modificare l'art. 8a cpv. 1 lett. c LAMRP. Dato che le pigioni risultanti da immobili dati in locazione o affitto rimangono imponibili anche dopo il passaggio al nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa e le corrispondenti spese di manutenzione e di amministrazione rimangono deducibili, si prevede che su determinati immobili risulterà un reddito netto negativo. Non è possibile stimare quanti saranno i proprietari di tali immobili che richiederanno contemporaneamente una riduzione individuale dei premi (RIP). Le spese per i lavori di cura dei monumenti storici, che continueranno a essere deducibili dalle imposte, saranno computate per il calcolo del diritto ai contributi RIP anche dopo il passaggio al nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa, nella misura in cui il reddito netto generato dagli immobili sia negativo la tassazione fiscale per l'imposta cantonale.

V. Spiegazioni relative alle singole disposizioni

Per quanto possibile, nella LIG vengono ripresi il testo e l'articolazione della LIFD e della LAID. Ciò facilita l'applicazione della legge.

1. Revisione parziale della Costituzione del Cantone dei Grigioni

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

Affinché per l'introduzione dell'imposta immobiliare speciale sia possibile derogare in maniera giuridicamente sicura ai principi in materia di imposizione contenuti nell'art. 95 cpv. 1 e 2 Cost. cant., nella Costituzione cantonale verrà inserita una nuova disposizione che riprenda l'art. 127 cpv. 2^{bis} nCost. (autorizzazione a derogare nel diritto costituzionale cantonale). Secondo tale disposizione, nei limiti della legislazione federale, il Cantone, i comuni, le Chiese riconosciute dallo Stato e i loro comuni parrocchiali possono derogare ai principi in materia di imposizione previsti dalla Costituzione cantonale per quanto riguarda l'imposta immobiliare speciale sulle

abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio, se il valore locativo di abitazioni secondarie a uso proprio non viene tassato né dalla Confederazione né dal Cantone.

2. Revisione parziale della legge sulle imposte per il Cantone dei Grigioni

2.1. Art. 1 cpv. 1 lett. g

Con questa disposizione si stabilisce che il Cantone riscuote un'imposta immobiliare speciale dalle persone fisiche.

2.2. Art. 15 cpv. 1 lett. b

Questa disposizione riguarda l'imposizione secondo il dispendio. Il rimando all'attuale art. 22 cpv. 1 lett. b LIG, che costituisce la base per l'imposizione del valore locativo nel diritto cantonale e che viene abrogato senza sostituzione con il passaggio al nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa, viene stralciato. Nel diritto vigente, il settuplo della pigione annua o del valore locativo costituisce una delle basi di computo minime per l'imposizione secondo il dispendio. Ai fini dell'imposizione secondo il dispendio, il valore locativo deve essere determinato dall'autorità e deve confluire nella base di computo anche dopo il passaggio al nuovo sistema. Il valore locativo viene definito a titolo di novità come «stabilito tenendo conto delle condizioni usuali locali». Come già secondo il diritto vigente, questo valore locativo corrisponde alla pigione di mercato.

2.3. Art. 22 cpv. 1 lett. b, cpv. 2, cpv. 3, cpv. 4 e cpv. 5

La lettera b del capoverso 1 costituisce la base per l'imposizione del valore locativo sulle abitazioni primarie e secondarie e a seguito del passaggio al nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa rispettivamente dell'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulla proprietà abitativa, viene abrogata senza sostituzione. Anche i capoversi 2, 3, 4 e 5 vengono abrogati senza sostituzione, poiché anch'essi hanno ad oggetto l'attuale imposizione del valore locativo.

2.4. Art. 35 cpv. 1 lett. a e b, cpv. 1^{bis}, cpv. 1^{ter}, cpv. 2, cpv. 3

Nel diritto vigente le deduzioni fiscali ammesse sia per la sostanza privata mobile sia per quella immobile sono disciplinate dalle lettere a e b del capoverso 1. Quale conseguenza dell'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulla proprietà abitativa a uso proprio nella sostanza privata, le spese di manutenzione relative a quegli immobili non sono più ammesse in deduzione. Sono fatti salvi immobili dati in locazione o affitto (cfr. art. 35a). Come già spiegato ai numeri 1.2.1., 1.2.2 e 1.2.3 della sezione III., il Governo si esprime a favore del mantenimento della deduzione per le spese per i lavori di cura dei monumenti storici, ma contro il mantenimento delle deduzioni per i costi d'investimento a favore del risparmio energetico e della protezione dell'ambiente nonché per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo. A seguito della nuova concezione dell'imposizione della proprietà abitativa, l'art. 35 ottiene una nuova articolazione. Esso viene suddiviso in due articoli (art. 35 e art. 35a).

Il titolo di questa disposizione «3. Per la sostanza privata» viene completato dal sottotitolo «a) In generale». L'articolo 35a riceve il sottotitolo «b) Immobili dati in locazione o affitto». Il capoverso 1 viene limitato nel senso che disciplinerà esclusivamente le spese deducibili per la sostanza privata mobile. Le lettere a e b del capoverso 1 vengono abrogate senza sostituzione. Anche il capoverso 1^{bis}, riguardante i costi d'investimento a favore del risparmio energetico e della protezione dell'ambiente nonché le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo, viene abrogato senza sostituzione. I capoversi 2 e 3, che concernono la deduzione forfetaria in sostituzione delle effettive spese di amministrazione e di manutenzione, vengono a loro volta abrogati senza sostituzione. Nel nuovo capoverso 1^{ter} viene sancita la deduzione per le spese per i lavori di cura dei monumenti storici, che viene così mantenuta.

2.5. Art. 35a cpv. 1, cpv. 2 e cpv. 3

Il passaggio al nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa non comporta cambiamenti all'imponibilità delle entrate da immobili dati in locazione o affitto. Di conseguenza, le spese di manutenzione e di amministrazione già deducibili secondo il diritto vigente rimangono deducibili. Nel capoverso 2 è stabilito che invece delle spese di manutenzione e di amministrazione effettive si può far valere una deduzione forfetaria stabilita dal Governo. Il capoverso 3 stabilisce che la deduzione forfetaria non è ammessa per stabili commerciali e per uffici nella sostanza privata nonché per immobili privati che generano un reddito lordo superiore a 140 000 franchi (non indicizzati; 153 000 franchi indicizzati, stato 1° gennaio 2026). I capoversi 2 e 3 riprendono quindi la regolamentazione vigente di cui all'art. 35 cpv. 2 e 3 LIG. Le spese per i lavori di cura dei monumenti storici non rientrano nella forfetaria e perciò possono essere fatte valere in aggiunta alla deduzione forfetaria. Come già previsto dal diritto vigente, l'ammontare della deduzione forfetaria è disciplinato nell'art. 16 DELIG. Il Governo intende mantenere le aliquote attuali. Secondo la prassi vigente, in ogni periodo fiscale e per ogni immobile nella sostanza privata il contribuente può scegliere tra la deduzione per spese di amministrazione e di manutenzione effettive e la deduzione forfetaria (il cosiddetto forfait variabile). Dopo il passaggio al nuovo sistema è previsto che il forfait variabile venga mantenuto nell'imposizione della proprietà abitativa per quanto riguarda gli immobili dati in locazione o affitto.

2.6. Art. 36 cpv. 1 lett. a

Dopo il passaggio al nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa, gli interessi passivi saranno deducibili unicamente se il contribuente dispone di immobili dati in locazione o affitto in Svizzera e anche in questo caso solo in rapporto al valore di tali immobili rispetto alla sostanza complessiva (il cosiddetto metodo proporzionale restrittivo). La nuova deduzione degli interessi passivi viene suddivisa in due articoli (art. 36 cpv. 1 lett. a e art. 36a). Nella lettera a del capoverso 1 si trova la regolamentazione generale relativa alla nuova deduzione degli interessi passivi, mentre l'articolo 36a prevede la nuova deduzione in caso di prima acquisizione.

Il titolo di questa disposizione «4. Deduzioni generali» viene completato dal sottotitolo «a) Interessi passivi e altre deduzioni». L'articolo 36a porta il sottotitolo «b) Interessi passivi in caso di immobili a uso proprio di prima acquisizione». Con questa nuova articolazione la LIG si allinea a quella della LIFD quale conseguenza del passaggio al nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa e risulta quindi più chiara.

2.7. Art. 36a

Questa disposizione disciplina la deduzione in caso di prima acquisizione. Nel primo anno fiscale successivo all'acquisizione, i contribuenti non separati legalmente o di fatto possono dedurre gli interessi passivi afferenti alla casa di proprietà fino a un importo di 10 000 franchi, gli altri contribuenti fino a un importo di 5000 franchi. Questo vale per analogia anche per i contribuenti ai quali spetta un diritto di usufrutto su un immobile. La deduzione in caso di prima acquisizione può essere fatta valere la prima volta nel primo anno fiscale dopo l'acquisto della casa di proprietà in Svizzera. Sarebbe difficile da accertare e pertanto non è rilevante se qualcuno abbia già posseduto una casa di proprietà all'estero. Nel quadro della deduzione in caso di prima acquisizione possono essere dedotti solo gli interessi passivi per i quali il debito alla base è giuridicamente legato alla casa di proprietà (in primo luogo ipoteche sulla casa di proprietà). Il capoverso 2 stabilisce che gli interessi passivi che sono già stati tenuti in considerazione nel quadro della deduzione generale degli interessi passivi non possono essere fatti valere nuovamente nel quadro della deduzione in caso di prima acquisizione. Inoltre, nel quadro della deduzione generale degli interessi passivi si tiene dapprima conto di altri interessi passivi e solo in secondo luogo degli interessi passivi sulla casa di proprietà. Il capoverso 3 stabilisce che negli anni successivi con la deduzione in caso di prima acquisizione l'importo massimo deducibile si riduce annualmente del 10 per cento dell'importo massimo di cui al capoverso 1. Il capoverso 4 stabilisce che la deduzione in caso di prima acquisizione decade se l'immobile destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio presso il domicilio viene alienato o utilizzato in altro modo. Se entro due anni il contribuente acquista in Svizzera un immobile sostitutivo con la stessa utilizzazione, può continuare a fare valere la possibilità di deduzione in caso di prima acquisizione a partire dall'anno dell'acquisizione di questo immobile per gli anni fiscali rimanenti. Con riferimento a tale termine di due anni, il Governo si rifà al termine per l'acquisto sostitutivo in relazione all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare (cfr. art. 44 cpv. 1 lett. a LIG).

2.8. Art. 73a

Dopo l'art. 73 LIG viene introdotto un nuovo titolo «1.8. Imposta immobiliare speciale». L'oggetto dell'imposta immobiliare speciale sono le abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio. In questo articolo vengono descritti in modo più dettagliato i concetti giuridici indeterminati «abitazione secondaria» e «prevalentemente a uso proprio». In questo modo viene stabilito il campo di applicazione materiale dell'imposta immobiliare speciale (cfr. anche n.

III.2.2.1.).

2.9. Art. 73b

Questa disposizione disciplina l'obbligo fiscale soggettivo per l'imposta immobiliare speciale. Sono imponibili le persone fisiche che alla fine dell'anno civile sono proprietarie o usufruttuarie di un'abitazione secondaria prevalentemente a uso proprio. Le persone giuridiche non sono soggette all'imposta immobiliare speciale, in quanto non sono interessate dall'abolizione dell'imposizione del valore locativo. In caso di trapasso di proprietà o di concessione di usufrutto durante l'anno civile, l'utilizzazione può essere computata ai predecessori in diritto; l'onere della prova al riguardo spetta ai contribuenti. Inoltre, in questo articolo viene creata la base affinché le comunioni ereditarie, le società semplici e altre società di persone senza personalità giuridica possano venire tassate autonomamente. Infine viene introdotta una responsabilità solidale del proprietario per l'usufruttuario nonché tra i titolari di una società di persone al fine di far valere il diritto all'imposta (cfr. anche n. III.2.2.2.).

2.10. Art. 73c

Con questa disposizione si stabilisce che il valore fiscale della sostanza costituisce la base di computo dell'imposta immobiliare speciale (cfr. anche n. III.2.2.3.).

2.11. Art. 73d

Con l'aliquota d'imposta dell'1,5 per mille vengono compensate le perdite fiscali dovute all'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie (cfr. anche n. III.2.2.4.).

2.12. Art. 73e

Per motivi di chiarezza e semplicità, l'imposta immobiliare speciale viene tassata insieme all'imposta sul reddito e sulla sostanza del Cantone. Anche la scadenza e la riscossione si conformano a quelle valide per queste imposte (cfr. anche n. III.2.2.5.).

2.13. Art. 73f

Come l'attuale imposta immobiliare comunale, anche l'imposta immobiliare speciale comunale è garantita con pegno immobiliare (cfr. anche n. III.2.2.6.).

2.14. Art. 188k

Questa disposizione disciplina la deduzione in caso di prima acquisizione conformemente all'art. 36a LIG per contribuenti che hanno acquistato in Svizzera un immobile destinato durvolmente ed esclusivamente all'uso proprio prima dell'entrata in vigore delle disposizioni cantonali relative al passaggio al nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa, vale a dire prima del 1° gennaio 2029.

3. Revisione parziale della legge sulle imposte comunali e di culto

3.1. Art. 2 cpv. 2 lett. d

Con questa norma relativa alle competenze, ai comuni viene concesso il diritto di introdurre un'imposta immobiliare speciale sulle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio.

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

Con questa norma relativa alle competenze, anche alle Chiese riconosciute dallo Stato nonché ai loro comuni parrocchiali viene concesso il diritto di introdurre un'imposta immobiliare speciale sulle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio.

3.3. Art. 20a

Dopo l'art. 20 LImpCC viene introdotto un nuovo titolo «2.3a. Imposta immobiliare speciale». Questa disposizione corrisponde a quella dell'art. 73a pLIG, ragione per cui si può rinviare a essa.

3.4. Art. 20b

Questa disposizione corrisponde a quella dell'art. 73b pLIG, ragione per cui si può rinviare a essa.

3.5. Art. 20c

Questa disposizione corrisponde a quella dell'art. 73c pLIG, ragione per cui si può rinviare a essa.

3.6. Art. 20d

Il comune deve stabilire la sua aliquota d'imposta in una legge in senso formale. Al momento dell'introduzione dell'imposta immobiliare speciale l'aliquota d'imposta massima ammissibile corrisponde a quella stabilita nelle DELIG. In un secondo momento l'aliquota massima del 2 per mille non potrà essere superata.

3.7. Art. 20e

Questa disposizione corrisponde in sostanza a quella dell'art. 73e pLIG. La competenza per la riscossione e il condono delle imposte nonché per gli stralci amministrativi spetta al comune.

3.8. Art. 20f

Questa disposizione corrisponde a quella dell'art. 73f pLIG, ragione per cui si può rinviare a essa.

3.9. Art. 24a

Il titolo dell'art. 24 LImpCC viene modificato in «1. Imposta sul reddito e sulla sostanza». Con questa disposizione vengono disciplinati i principi per le Chiese riconosciute dallo Stato e i loro comuni parrocchiali, qualora questi, oltre al Cantone e ai comuni, vogliano introdurre un'imposta immobiliare speciale. A questo proposito è fondamentale che l'aliquota d'imposta venga fissata in una legge formale. Per motivi di trasparenza e di sicurezza giuridica, nella LImpCC

vengono stabilite aliquote massime (cfr. allegati D ed E).

4. Revisione parziale della legge sulla perequazione finanziaria nel Cantone dei Grigioni

4.1. Art. 4 cpv. 2 lett. f

Questa disposizione stabilisce che nel calcolo del potenziale di risorse dei comuni va considerata anche l'imposta immobiliare speciale comunale fino a un'aliquota massima dell'1,5 per mille dei valori fiscali della sostanza.

VI. Conseguenze finanziarie e per il personale

1. Conseguenze finanziarie

1.1. Cantone

Si stima che per il Cantone le minori entrate annue dovute all'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni primarie e secondarie a uso proprio ammonteranno a 50,5 milioni di franchi. Si stima che 10 milioni di franchi riguarderanno le abitazioni primarie e 40,5 milioni di franchi quelle secondarie (cfr. allegato A). Con l'introduzione dell'imposta immobiliare speciale il Cantone può compensare le perdite fiscali annue relative alle abitazioni secondarie, stimate in 40,5 milioni di franchi. Per il Cantone, le minori entrate annue dovute al mantenimento della deduzione per la protezione dei monumenti storici ammonteranno a circa 2 milioni di franchi (cfr. allegato A). Per completezza, di seguito vengono illustrate le conseguenze finanziarie per il Cantone dell'abrogazione delle deduzioni per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente nonché per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo. L'Amministrazione delle imposte stima che circa un terzo delle spese oggi deducibili possa essere qualificato quali deduzioni per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente. Essa si basa sui calcoli dell'Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC). Su questa base, l'Amministrazione delle imposte stima che le minori entrate annue dovute alla deduzione per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente ammonterebbero a 12 milioni di franchi (cfr. allegato A). Le perdite fiscali annue a seguito della deduzione per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo ammonterebbero a circa 1 milione di franchi (cfr. allegato A).

L'Ufficio dell'energia e dei trasporti evade le domande di contributo secondo le disposizioni di promozione della legge federale sugli obiettivi in materia di protezione del clima, l'innovazione e il rafforzamento della sicurezza energetica (LOCli; RS 814.310) (programma d'impulso), della legge concernente la promozione e il finanziamento di misure per la protezione del clima e l'innovazione nei Grigioni (legge grigionese sul clima e sull'innovazione, LGCI; CSC 820.400) (nel settore dell'energia) e della legge sull'energia del Cantone dei Grigioni (LGE; CSC 820.200). Prima dell'abolizione della deduzione è prevedibile un forte aumento delle do-

mande di promozione. Il conseguente aumento della somma dei contributi promozionali erogati viene compensato tramite il finanziamento speciale protezione del clima (finanziamento delle misure «piano d'azione Green Deal»). Negli anni successivi, considerato il previsto calo della domanda, ci si attende un minor numero di domande di promozione e pertanto saranno anche necessari minori mezzi finanziari.

Al momento attuale le conseguenze finanziarie sull'entità dei contributi RIP concessi non possono essere stimate in modo affidabile. Se ci si basa sulle stime della Confederazione, secondo le quali in caso di tasso ipotecario del 3 per cento l'abolizione dell'imposizione con contemporanea soppressione della deducibilità fiscale dei corrispondenti interessi ipotecari e delle spese di manutenzione risulterebbe complessivamente neutrale per quanto riguarda l'imposta cantonale e comunale sul reddito, a seguito dei tassi d'interesse attuali occorre ritenere che dopo il passaggio al nuovo sistema i contributi RIP saranno complessivamente più elevati. Ciò è da ricondurre al fatto che l'attuale considerazione del valore locativo in sede di imposizione, è superiore, sull'insieme dei contribuenti, all'ammontare dei corrispondenti costi deducibili dalle imposte relativi agli interessi ipotecari e alla manutenzione. Di conseguenza, dopo il passaggio al nuovo sistema, il reddito imponibile delle persone con immobili a uso proprio risulterà in media inferiore rispetto a quello attuale e quindi in determinati casi aumenterà il diritto ai contributi RIP. Ciò può a sua volta avere conseguenze in sede di esecuzione di ulteriori leggi in ambito sociale. Ad esempio per quanto riguarda le riduzioni previste dalla legge sulla promozione dell'assistenza ai bambini complementare alla famiglia nel Cantone dei Grigioni (LASBA; CSC 548.300) si rimanda al calcolo dei contributi RIP. Poiché si tratta di conseguenze indirette, non è possibile formulare una stima affidabile dei costi supplementari.

1.2. Comuni

Per i comuni, le minori entrate annue dovute all'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni primarie e secondarie a uso proprio ammonteranno a circa 42,5 milioni di franchi. Si stima che 10 milioni di franchi ricadranno sulle abitazioni primarie e 32,5 milioni di franchi su quelle secondarie (cfr. allegato A). Le perdite fiscali annue stimate per ogni comune sono indicate nell'allegato B. Con l'introduzione dell'imposta immobiliare speciale i comuni possono compensare le perdite fiscali annue stimate relative alle abitazioni secondarie. Dall'allegato B è possibile desumere l'entità della percentuale dell'imposta immobiliare speciale che i comuni devono fissare nel singolo caso per poter compensare le perdite fiscali relative alle abitazioni secondarie. Per i comuni, le minori entrate annue dovute al mantenimento della deduzione per la protezione dei monumenti storici ammonteranno a circa 1,8 milioni di franchi (cfr. allegato A). Le perdite fiscali annue stimate per ogni comune sono indicate nell'allegato C. Per completezza, di seguito vengono illustrate le conseguenze finanziarie per i comuni dell'abrogazione delle deduzioni per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente non-

ché per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo. Seguendo lo stesso metodo utilizzato per le imposte cantonali, l'Amministrazione delle imposte stima che le minori entrate annue per i comuni dovute alla deduzione per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente ammonterebbero a 10,8 milioni di franchi (cfr. allegato A). Le perdite fiscali annue stimate per ogni comune sono indicate nell'allegato C. Per i comuni, le perdite fiscali annue dovute alla deduzione per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo ammonterebbero a circa 900 000 franchi (cfr. allegato A). Le perdite fiscali annue stimate per ogni comune sono indicate nell'allegato C.

La possibilità di compensazione offerta ai comuni dall'introduzione di un'imposta immobiliare speciale deve essere considerata per la perequazione finanziaria intracantonale in sede di calcolo del potenziale di risorse dei comuni (art. 4 cpv. 2 lett. f LPFC). Questo cambiamento avrà conseguenze sostanzialmente neutre sulla perequazione finanziaria.

1.3. Chiese

Si stima che le minori entrate annue dovute all'abolizione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni primarie e secondarie a uso proprio ammontaranno a 5 milioni di franchi per le Chiese. Si stima che 1 milione di franchi riguarderanno le abitazioni primarie e 4 milioni di franchi quelle secondarie (cfr. allegato A). Le perdite fiscali annue stimate per la Chiesa evangelica riformata e per i comuni parrocchiali riformati sono indicate nell'allegato D. Nell'allegato E sono elencate le perdite fiscali annue stimate per i comuni parrocchiali cattolici. Con l'introduzione dell'imposta immobiliare speciale le Chiese devono poter compensare le perdite fiscali annue stimate relative alle abitazioni secondarie. Sono fatti salvi i casi di abbandono della Chiesa e di trasferimenti di proprietà di abitazioni secondarie tra contribuenti di confessione diversa. Dai rispettivi allegati D ed E le Chiese possono desumere l'entità della percentuale dell'imposta immobiliare speciale che devono fissare nel singolo caso per poter compensare le perdite fiscali relative alle abitazioni secondarie. Per le Chiese, le minori entrate annue dovute al mantenimento della deduzione per la protezione dei monumenti storici ammontaranno a circa 200 000 franchi (cfr. allegato A). Le perdite fiscali annue stimate per Chiesa sono indicate negli allegati F e G. Per completezza, di seguito vengono illustrate le conseguenze finanziarie per le Chiese dell'abrogazione delle deduzioni per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente nonché per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo. Seguendo lo stesso metodo utilizzato per le imposte cantonali, l'Amministrazione delle imposte stima che le minori entrate annue per le Chiese dovute alla deduzione per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente ammonterebbero a 1,2 milioni di franchi (cfr. allegato A). Le perdite fiscali annue stimate per ogni Chiesa sono indicate negli allegati F e G. Per le Chiese, le perdite fiscali annue dovute alla deduzione per le spese di smantellamento in vista della realizzazione dell'edificio sostitutivo ammonterebbero a circa 100 000 franchi (cfr. allegato A). Le perdite fiscali annue stimate per ogni Chiesa sono indicate negli allegati F e G.

2. Conseguenze in termini di personale

2.1. Cantone

L'abolizione dell'imposizione del valore locativo comporta un risparmio di tempo trascurabile nell'attività di tassazione, compensato dall'onere supplementare altrettanto trascurabile per la tassazione dell'imposta immobiliare speciale. Per l'imposta sulla sostanza, che non è interessata dall'abolizione dell'imposizione del valore locativo, occorre allestire anche in futuro una ripartizione fiscale intercantonale o intercomunale. Per quanto riguarda gli immobili dati in locazione e affitto, il cambiamento di sistema non comporta alcun cambiamento per quanto riguarda le spese di conseguimento del reddito, fatta eccezione per gli interessi passivi. A seguito della nuova regolamentazione degli interessi passivi nonché della nuova deduzione in caso di prima acquisizione, l'attività di tassazione e di controllo diventa più impegnativa. Inoltre, è lecito attendersi che l'abolizione dell'imposizione del valore locativo comporterà in futuro un onere maggiore in sede di tassazione dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare, poiché viene differito il momento della delimitazione tra le spese conservanti il valore, ossia le spese di manutenzione che non saranno più deducibili da un lato, e le spese incrementanti il valore dall'altro. In una considerazione globale il Governo parte quindi dal presupposto che, a seguito della riforma, la complessità fiscale aumenterà e che di conseguenza saranno necessarie maggiori risorse.

Il passaggio al nuovo sistema e l'introduzione della nuova imposta immobiliare speciale comportano onerosi costi iniziali e di adattamento nella fase di prova per quanto riguarda gli adeguamenti necessari all'applicazione di tassazione. Già a partire dal 2027 inizieranno i test relativi sia alle nuove funzionalità nell'applicazione di tassazione sia alle modifiche nella dichiarazione d'imposta, ciò che vincolerà risorse di personale normalmente dedito all'attività di tassazione. In assenza di risorse supplementari ciò comporterà, secondo le attese, un sensibile aumento dei casi in sospeso, che potrà essere compensato soltanto tramite il reclutamento di personale supplementare.

Tenendo conto dei cambiamenti da effettuare e dell'aumento della complessità nella tassazione delle imposte sul reddito e delle imposte sugli utili da sostanza immobiliare, per l'attuazione di questo progetto il Governo prevede un fabbisogno supplementare a lungo termine presso l'Amministrazione cantonale delle imposte pari a quattro impieghi a tempo pieno, di cui due impieghi a tempo pieno per la tassazione delle imposte sul reddito e sulla sostanza al più tardi a partire dal 2028 e due impieghi a tempo pieno per la sezione imposte sugli utili da sostanza immobiliare a partire dal 2030. Se rispetto al presente progetto in consultazione dovessero essere decise ulteriori deduzioni, il bisogno aumenterà di altri due impieghi a tempo pieno per la tassazione delle imposte sul reddito e sulla sostanza, che si renderanno necessari a partire dal 2029.

L'onere supplementare in termini di personale per l'Ufficio dell'energia e dei trasporti a seguito dell'atteso marcato aumento delle domande di promozione previste per circa due anni, può essere eventualmente attenuato facendo capo a sostegno esterno.

Il progetto non ha conseguenze in termini di personale per quanto riguarda la concessione di contributi RIP.

Conformemente al valore indicativo di politica finanziaria n. 6 del Gran Consiglio per gli anni 2025–2028, i posti di lavoro necessari per far fronte a nuovi compiti devono essere messi a disposizione in primo luogo mediante trasferimenti interni. La massa salariale dell'Amministrazione cantonale inserita a preventivo per la gestione degli impieghi può aumentare al massimo dell'1,0 per cento in termini reali nella media dei quattro anni di pianificazione 2025–2028. Fanno eccezione le risorse in termini di personale finanziate attraverso contributi di terzi. Il Gran Consiglio può decidere eccezioni.

2.2. Comuni

Nell'insieme, i casi che devono essere tassati dai comuni o dalle alleanze comunali non dovrebbero comportare modifiche rilevanti dell'onere di lavoro. I maggiori oneri (nuova regolamentazione degli interessi passivi, deduzione in caso di prima acquisizione e imposta immobiliare speciale) dovrebbero approssimativamente essere compensati dai minori oneri (riduzione dei casi con spese di manutenzione). A differenza del Cantone, per i comuni non risulteranno costi iniziali o costi legati al passaggio al nuovo sistema. Il Governo non si attende perciò conseguenze degne di nota per i comuni per quanto riguarda il personale.

2.3. Chiese

Il Governo non prevede conseguenze degne di nota in termini di personale per le Chiese.

VII. Entrata in vigore

È previsto che le presenti revisioni parziali della LIG, della LImpCC e della LPFC entrino in vigore il 1° gennaio 2029. Esse esplicheranno quindi i loro effetti a partire dall'anno fiscale 2029. Il Governo si impegna affinché i comuni e le Chiese possano adeguare per tempo le loro leggi fiscali.