



Riduzione del valore locativo proprio

LIG 22 IV

DELIG 10

1. ESPOSIZIONE DEL PROBLEMA

Il valore locativo proprio può portare a problemi di liquidità se il suo importo è elevato in rapporto alle entrate in contanti. Ne sono colpiti in particolare i beneficiari di rendite che vivono in grandi case proprie e che in proporzione dispongono soltanto di modeste rendite e altre entrate in denaro. Per questi **casi di rigore** il Governo può, in virtù di LIG 22 IV, prevedere una riduzione del valore locativo proprio dell'abitazione principale.

2. CONFIGURAZIONE CONCRETA DELLA RIDUZIONE DEL VALORE LOCATIVO PROPRIO

2.1 Prassi fino al periodo fiscale 2023 compreso

Secondo vDELIG 10 (nella versione vigente fino al 31.12.2023) in caso di una sostanza imponibile inferiore a 600'000 franchi il valore locativo proprio può ammontare al massimo al 30% delle entrate in contanti. Con rinvio a LIG 22 III si statuisce espressamente che la limitazione del valore locativo proprio è applicabile unicamente per **l'immobile abitato in proprio dal contribuente stabilmente** nel proprio domicilio fiscale principale. Così anche LIG 22 IV parla di una riduzione del valore locativo proprio dell'**abitazione primaria**. Una riduzione del valore locativo proprio di residenze secondarie non si giustificerebbe dal profilo del diritto fiscale.

Il Governo ha concretizzato il concetto di **caso di rigore** secondo LIG 22 IV nel senso che questo sussiste quando il valore locativo proprio è superiore al 30% delle entrate in contanti e allo stesso tempo la sostanza imponibile è inferiore a 600'000 franchi. Quando ha creato LIG 22 IV, il legislatore aveva in mente i casi in cui il reddito da valore locativo proprio è molto elevato rispetto al reddito in contanti e il pagamento dell'imposta sul reddito porta a problemi di liquidità "perché non ci sono fondi sufficienti"¹. Se un contribuente ha un patrimonio imponibile di oltre 600'000 franchi, non si può più affermare che i fondi non siano sufficienti per pagare l'imposta sul reddito sul valore locativo proprio. In queste circostanze, non si tratta di un caso di rigore.

Sono considerate **entrate in contanti** i proventi da attività lucrativa dipendente e indipendente, gli introiti da assicurazioni sociali e di altro genere (AVS/AI, LPP), i contributi di mantenimento nonché gli utili da sostanza mobile e immobiliare. Ci si limita a contrapporre il lato delle entrate al valore locativo proprio. È determinante il **valore locativo proprio lordo** (prima della deduzione degli interessi passivi e delle spese di manuten-

¹ Messaggio del Governo al Gran Consiglio, quaderno n. 10/2007, pag. 1175.

zione). Sulla base della dichiarazione del contribuente il valore locativo proprio netto non sarebbe accertabile, poiché gli interessi debitori non vengono assegnati a un determinato immobile. Il fatto di basarsi sul valore locativo proprio lordo corrisponde anche alla prassi applicata nel Cantone Zurigo².

In linea di principio il **salario in natura** e i **dividendi in natura** vengono equiparati alle entrate in contanti.

Le rendite della previdenza professionale, che hanno iniziato a decorrere prima della fine del 2001 e che si fondano su un rapporto di previdenza già esistente al 1° gennaio 1987, sono imponibili secondo LIG 188c I lett. a - b risp. LIFD 204 I lett. a - b al 60% risp. all'80%. Per la questione della riduzione del valore locativo proprio queste rendite vengono per contro sempre considerate al 100%. Il motivo di questa conversione risiede nel fatto che l'esistenza di un **caso di rigore** si manifesta nell'**entità delle entrate effettive** e non nella loro imposizione.

Se un contribuente dispone, oltre all'immobile nel quale abita in proprio stabilmente, di altri immobili (per es. casa di vacanza), le entrate (risp. il valore locativo proprio lordo) conseguite con questi immobili vanno aggiunte alle **entrate in contanti**. Questa procedura è motivata con il fatto che la riduzione del valore locativo proprio è sostenibile soltanto nei **casi di rigore**. Tuttavia, un tale caso di rigore non sussiste se qualcuno dispone di più immobili.

Nel caso di **lavoratori indipendenti**, a seguito di un unico esercizio negativo o di ammortamenti immediati, il valore locativo proprio può essere superiore al 30% delle entrate in contanti. In questi casi non si giustificerebbe una riduzione del valore locativo proprio. Con LIG 22 IV il legislatore intendeva disciplinare "casi di rigore", ma non i casi relativi a lavoratori indipendenti che effettuano ammortamenti immediati, creando riserve occulte, e che dispongono di esigue entrate in contanti.

Nella **dichiarazione d'imposta cartacea** la riduzione del valore locativo proprio e la rispettiva deduzione non compaiono. La riduzione del valore locativo proprio genererebbe calcoli troppo complicati nella dichiarazione fiscale, il che non si può pretendere dal contribuente. Pertanto la riduzione del valore locativo proprio e la rispettiva deduzione vengono eseguite d'ufficio. Nella dichiarazione d'imposta elettronica SofTax avviene una verifica automatizzata della riduzione del valore locativo proprio. È fatto salvo un controllo nella procedura di tassazione (cfr. sopra).

Se al contribuente spetta una riduzione del valore locativo proprio ai sensi di LIG 22 IV, **l'importo forfetario per la manutenzione** viene calcolato sull'intero valore locativo proprio senza considerare questa riduzione. La riduzione del valore locativo proprio non implica un abbassamento degli **interessi passivi**; resta fatto salvo il limite previsto in LIG 36 I lett. a.

² cfr. "Weisung der Finanzdirektion betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen" del 21 giugno 1999.

La **deduzione per sottoutilizzazione** ai sensi di LIG 22 III non esclude la concessione della riduzione del valore locativo proprio. Nel caso in cui il valore locativo proprio lordo, anche dopo la deduzione per sottoutilizzazione, sia superiore al 30% delle entrate in contanti, va accordata (in aggiunta) la riduzione del valore locativo proprio. Questa riduzione deriva dalla disposizione di DELIG 10, che rinvia a LIG 22 III, che tra l'altro tratta anche la sottoutilizzazione.

La **sostanza** non viene tenuta in considerazione in sede di calcolo della riduzione del valore locativo proprio.

2.2 Prassi a partire dal periodo fiscale 2024

In linea di principio, vale quanto esposto al n. 2.1.

In una sentenza del 4 agosto 2022 (DTF 148 I 286) relativa alla clausola di rigore ticinese, il Tribunale federale ha stabilito, tra l'altro, che il valore locativo proprio deve essere almeno pari al 60% del valore locativo di mercato in ogni singolo caso. Questo 60 per cento rappresenterebbe il limite inferiore di ciò che è ancora compatibile con il principio di uguaglianza legale tra proprietari e inquilini. Il governo ha quindi deciso di aggiungere una clausola all'art. 10, comma 1, delle DELIG nella sua DG dell'11 ottobre 2022 (protocollo n. 784/2022). Questa stabilisce che il **valore locativo proprio** deve sempre essere pari ad **almeno il 60% del valore locativo di mercato**. Ciò tiene conto sia della volontà politica originaria sia della già citata DTF 148 I 286.

3. ESEMPI³

⇒ I coniugi A percepiscono entrate in contanti per un totale di CHF 79'700.–. Concretamente si tratta delle seguenti entrate:

- una rendita annua AVS di CHF 26'000.–
- una rendita LPP di CHF 42'000.– (inizio della rendita prima del 2002; conversione sul 100%: CHF 52.500.–)
- utili da sostanza mobile di CHF 1'200.–

Il valore locativo proprio lordo (70%) dell'immobile abitato stabilmente dai contribuenti stessi ammonta a CHF 14'000.–.

Il valore locativo proprio lordo ammonta al 17,6% delle entrate in contanti. Viene meno la riduzione del valore locativo proprio.

⇒ I coniugi B percepiscono entrate in contanti per un totale di CHF 26'000.–. Concretamente si tratta delle seguenti entrate:

- una rendita annua AVS di CHF 24'000.–
- utili da sostanza mobile di CHF 2'000.–

³ In tutti gli esempi si parte dal presupposto che la sostanza imponibile sia inferiore a CHF 600'000.–.

Il valore locativo proprio lordo (70%) dell'immobile abitato stabilmente dai contribuenti stessi ammonta a CHF 16'800.–.

Il valore locativo proprio lordo ammonta al 64,6% delle entrate in contanti. Pertanto fino al periodo fiscale 2023 compreso deve essere ridotto al 30% delle entrate in contanti, ossia a CHF 7'800.–. A partire dal periodo fiscale 2024, il valore locativo proprio imponibile è di 14'400 franchi (60% del valore locativo di mercato di 24'000 franchi).

⇒ I coniugi C percepiscono entrate in contanti per un totale di CHF 32'400.–. Concretamente si tratta delle seguenti entrate:

- una rendita annua AVS di CHF 30'000.–
- utili da sostanza mobile di CHF 2'400.–

Il valore locativo proprio lordo (100%) dell'abitazione di vacanza ammonta a CHF 18'000.–.

Il valore locativo proprio lordo dell'abitazione di vacanza ammonta al 55,5% delle entrate in contanti. Ciononostante non si applica la riduzione del valore locativo proprio, in quanto nel caso dell'abitazione in questione non si tratta di una residenza primaria.

⇒ I coniugi D percepiscono entrate in contanti per un totale di CHF 43'000.–. Concretamente si tratta delle seguenti entrate:

- una rendita annua AVS di CHF 40'000.–
- utili da sostanza mobile di CHF 3'000.–

Il valore locativo proprio lordo (70%) dell'immobile abitato stabilmente dai contribuenti stessi ammonta a CHF 18'000.–, il valore locativo proprio lordo (100%) dell'abitazione di vacanza si attesta a CHF 20'000.–.

Il valore locativo proprio lordo dell'immobile abitato stabilmente dagli stessi contribuenti ammonta al 41,9% delle entrate in contanti. Ciononostante non può essere accordata una riduzione del valore locativo proprio. LIG 22 IV parla espressamente di casi di rigore. Se i coniugi D dispongono, oltre all'immobile che abitano stabilmente, di un'abitazione di vacanza, il valore locativo proprio lordo dell'abitazione di vacanza va sommato alle entrate in contanti, per cui, in questo caso, il valore locativo proprio lordo dell'immobile abitato stabilmente dai contribuenti ammonta solo al 28,6% delle entrate in contanti (totale CHF 63'000.–). Viene meno la riduzione del valore locativo proprio.

⇒ I coniugi E percepiscono entrate in contanti per un totale di CHF 32'000.–. Concretamente si tratta delle seguenti entrate:

- una rendita annua AVS di CHF 30'000.–
- utili da sostanza mobile di CHF 2'000.–

Il valore locativo proprio lordo (70%) dell'immobile abitato stabilmente dai contribuenti stessi ammonta a CHF 18'000.–, il valore locativo di mercato e quello dell'abitazione di vacanza a CHF 16'000.–.

Il valore locativo proprio lordo dell'abitazione di vacanza va sommato alle entrate in contanti (cfr. sopra), per cui il valore locativo proprio lordo dell'immobile abitato stabilmente dai contribuenti ammonta al 37,5% delle entrate in contanti (totale CHF 48'000.–). Fino al periodo fiscale 2023 compreso esso va quindi ridotto al 30% delle entrate in contanti, ossia a CHF 14'400.–. A partire dal periodo fiscale 2024, il valore

locativo proprio imponibile è di 15'400 franchi (60% del valore locativo di mercato di 25'700 franchi).

⇒ I coniugi F sono proprietari di una casa unifamiliare di sette locali. L'immobile non è gravato da alcuna ipoteca e vengono fatte valere spese forfetarie per la manutenzione. I figli sono usciti di casa e non utilizzano più alcun vano. Pertanto due dei sette vani non vengono usati durante tutto l'anno. I coniugi percepiscono le seguenti entrate:

- una rendita annuale AVS di CHF 38'000.–
- utili da sostanza mobile di CHF 11'000.–

Il valore locativo proprio (100%) dell'immobile abitato stabilmente dai contribuenti stessi ammonta a CHF 28'000.– (senza il garage).

La deduzione per sottoutilizzazione ammonta secondo DELIG 8 IV a CHF 5'600.– ($\text{CHF } 28'000.- \times 2 : (7 + 3)$), da ciò risulta un valore locativo proprio (100%) di CHF 22'400.–. Il 70% di questo importo corrisponde a CHF 15'680.– e quindi al 32% delle entrate in contanti (totale CHF 49'000.–). Il valore locativo proprio va ridotto al 30% delle entrate in contanti, ossia a CHF 14'700.–.