



Abitazioni secondarie: uso misto

LIG 22 I a, b

LIFD 21 I a, b

1. ESPOSIZIONE DEL PROBLEMA

Questa prassi disciplina unicamente la questione relativa all'assoggettamento a imposizione di abitazioni secondarie ad uso misto. Essa non è applicabile né ad abitazioni primarie o secondarie utilizzate dal contribuente stesso in via permanente, né a quelle date in locazione a titolo duraturo, poiché, sulla base della legislazione, in questi casi l'imposizione è chiara: è imponibile come reddito il reddito locativo in caso di locazione permanente (LIG 22 I lett. a), il valore locativo proprio in caso di uso proprio esclusivo (LIG 22 I lett. b).

2. CONSIDERAZIONI

2.1 Principio/casi normali

Fa stato come valore locativo proprio il reddito che il proprietario conseguirebbe con una locazione a terzi (LIG 22 II). È imponibile il **valore di mercato oggettivo** dell'utilizzo dell'immobile. Il valore locativo proprio stimato per l'intero anno è un valore che può essere ottenuto con una locazione permanente.

Se l'abitazione secondaria viene locata soltanto parzialmente, durante l'alta stagione può essere conseguito un reddito locativo ampiamente superiore al valore locativo proprio proporzionale. Per contro, nella bassa stagione la locazione non è possibile o lo è a un prezzo nettamente inferiore al valore locativo proprio proporzionale. Studi eseguiti sulla scorta di oggetti rappresentativi nei più importanti comuni turistici hanno dimostrato che queste oscillazioni stagionali di prezzo sono **già tenute in considerazione nella stima ufficiale**. Ne consegue che con il rilevamento del reddito locativo effettivo durante l'alta stagione e del valore locativo proprio pro rata per il periodo di bassa stagione in cui l'oggetto non è locato si otterrebbe un reddito patrimoniale che non si riuscirebbe a conseguire con una locazione a terzi. Ciò comporterebbe una **tassazione eccessiva (sovraimposizione)** e violerebbe il principio dell'imposizione secondo la capacità economica.

Per questa ragione si parte dal presupposto che con un'abitazione secondaria a uso misto sia possibile conseguire un reddito patrimoniale pari al valore locativo proprio, se il reddito da locazione a terzi non supera questo valore¹. Il reddito patrimoniale imponibile si compone come segue:

¹ Cfr. STA A 14 4

- reddito locativo lordo dedotti i costi di conseguimento del reddito forfetari per mobili ed (eventualmente) biancheria da letto (= utile imponibile da locazione)
- più il valore locativo pari alla differenza fra valore locativo proprio determinante secondo la stima ufficiale e l'utile imponibile da locazione².
- se il reddito locativo lordo dedotti i costi di conseguimento del reddito (= reddito imponibile da locazione) supera il valore locativo proprio, non si procede ad alcuna ulteriore compensazione per il periodo in cui il contribuente utilizza l'oggetto in proprio; si assoggetta a imposizione unicamente il reddito locativo.

2.2 Eccezioni/casi particolari (integrazione del 1° gennaio 2016)

Se un contribuente realizza entrate da locazione molto elevate solo durante un breve periodo di tempo o in occasione di un evento particolare (ad es. World Economic Forum, Davos; White Turf, St. Moritz), non si tratta più di oscillazioni stagionali già tenute in considerazione in sede di predisposizione della stima ufficiale. Se anche tali casi venissero trattati come quelli di cui al punto n. 2.1 (nessun rilevamento del valore locativo proprio pro rata), ne conseguirebbe che i locatori interessati beneficerebbero di una **sottoimposizione**. Ciò violerebbe il principio dell'imposizione secondo la capacità economica (Cost. 127 cpv. 2) e il principio dell'uguaglianza giuridica. A ciò si aggiungerebbe la violazione di LIG 22 I lett. b e di LIFD 21 I lett. b, secondo cui il valore locativo proprio rappresenta reddito imponibile da sostanza immobile. Pertanto, per tali casi particolari vale il principio secondo cui, in aggiunta al reddito da locazione, vada assoggettato a imposizione sempre anche il valore locativo proprio pro rata.

Esempio:

Un contribuente affitta il suo appartamento di 4,5 locali per 10 giorni durante il World Economic Forum (WEF) a Davos per un importo pari a fr. 100'000.–. Secondo la stima ufficiale, il valore locativo proprio ammonta a fr. 36'000.–.

Reddito da locazione	fr.	100'000.–
Valore locativo proprio per 50 settimane	fr.	34'600.–
Reddito immobiliare imponibile	fr.	134'600.–

² Resta riservato un eventuale adeguamento dei valori secondo la stima.