



## Terreno edificabile

Valutazione dopo l'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie

LIG 56

### 1. SITUAZIONE DI PARTENZA

Con l'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie (11 marzo 2012), nella maggior parte dei comuni grigionesi la possibilità di costruzione è stata limitata. Il divieto di costruire nuove abitazioni secondarie tradizionali limita la richiesta di terreno edificabile e ha dunque effetti sui prezzi dei terreni.

La modifica che va qui valutata ha effetti sui terreni edificabili non edificati. Le parcelle edificate non sono interessate dall'iniziativa sulle abitazioni secondarie; se i contribuenti vogliono far valere una riduzione del valore in questo ambito devono chiedere una nuova stima.

Non sono interessati nemmeno

- i comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20%; in questi comuni l'iniziativa sulle abitazioni secondarie non esplica effetti
- le parcelle edificabili per le quali a fine 2012 era disponibile una licenza edilizia; in questi casi deve avvenire una valutazione caso per caso
- le parcelle edificabili in una zona nella quale già in precedenza non si potevano costruire abitazioni secondarie (zona per alberghi, artigianale, per abitazioni primarie, ecc.).

Al fine di tenere conto degli sviluppi legati all'iniziativa sulle abitazioni secondarie, riguardo al valore fiscale finora valido di fondi non edificati in comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20% viene effettuata una riduzione d'ufficio per i periodi fiscali 2012 e 2013 (per i quali non sono disponibili valutazioni). Dal 2014 in tutti i comuni sono disponibili le valutazioni dell'Ufficio cantonale delle stime (UdS). Queste sono basate o su trapassi di proprietà, o su stime. A partire dal periodo fiscale 2014 tali valori vengono utilizzati per determinare il valore fiscale della sostanza di fondi non edificati.

Pertanto, la presente prassi opera una distinzione tra valutazione di terreni edificabili non edificati per i periodi fiscali 2012 e 2013 da una parte (n. 2) e a partire dal periodo fiscale 2014 dall'altra (n. 3).

### 2. PRASSI PER I PERIODI FISCALI 2012 E 2013

#### 2.1 Valutazione di terreni edificabili non edificati

Accertamenti con altri servizi nel Cantone hanno mostrato che non sono stati calcolati dei valori che potrebbero essere utili per la determinazione del valore fiscale della sostanza. Insieme ad altri servizi, l'Ufficio per lo sviluppo del territorio ha elaborato delle stime concernenti il futuro sviluppo della popolazione nelle regioni e nei comuni. Oggi

non è praticamente possibile valutare in quale misura queste cifre corrispondano alla realtà futura, per questo bisognerà aspettare il futuro. Queste stime servono in diversi settori quale base per le attività cantonali di pianificazione (decreto governativo n. 583 del 19 giugno 2012).

Se partiamo dal presupposto che la richiesta di terreni edificabili sarà limitata, almeno nei comuni non turistici, in sostanza al domicilio primario, il prezzo dei terreni edificabili dipenderà molto dallo sviluppo della popolazione. Laddove vi è un calo del numero della popolazione residente permanente si può partire dal presupposto che vi sarà anche un crollo dei prezzi dei terreni. Nelle regioni periferiche con forte calo della popolazione, si calcola temporaneamente anche una massiccia perdita di valore poiché la domanda di terreno edificabile dovrebbe essere inesistente.

I valori minimi stimati vengono corretti d'ufficio, in questo modo è possibile ottenere una parità di trattamento giuridico di tutti i contribuenti con parcelle di terreno edificabile.

#### Valutazioni in dettaglio

- a) Comuni con meno del 20% di abitazioni secondarie: nessuna riduzione
- b) Comuni con una quota della popolazione stabile o in crescita: riduzione del 25%
- c) Comuni con un calo del numero di abitanti che può raggiungere il 20%: riduzione del 50%
- d) Comuni con un calo del numero di abitanti di oltre il 20%: i terreni edificabili vengono valutati con fr. 15 /m<sup>2</sup>

## Valutazione terreni edificabili al 31.12.2012: elenco per comuni (periodo fiscale 2012)

Comune	Valutazione
	in franchi o riduzione in % del valore fiscale precedente
Almens	nessuna
Alvaneu	50%
Alvaschein	fr. 15
Andeer	25%
Andiast	fr. 15
Ardez	50%
Arosa	25%
Arvigo	25%
Avers	50%
Bergün/Bravuogn	50%
Bever	25%
Bivio	fr. 15
Bonaduz	nessuna
Braggio	fr. 15
Bregaglia	50%
Breil/Brigels	25%
Brienz/Brinzauls	50%
Brusio	da definire
Buseno	fr. 15
Calfreisen	nessuna
Cama	nessuna
Castaneda	50%
Castiel	25%
Casti-Wergenstein	25%
Castrisch	50%
Cauco	fr. 15
Cazis	25%
Celerina/Schlarigna	25%
Coira	nessuna
Churwalden	50%
Conters i. P.	25%
Cumbel	50%
Cunter	25%
Davos	25%
Degen	fr. 15
Disentis/Mustér	50%
Domat/Ems	nessuna
Donat	50%
Duvin	50%
Falera	25%
Felsberg	nessuna
Ferrera	fr. 15
Fideris	25%
Filisur	50%
Fläsch	nessuna
Flerden	25%

Comune	Valutazione
	in franchi o riduzione in % del valore fiscale precedente
Flims	25%
Ftan	25%
Furna	50%
Fürstenu	nessuna
Grono	nessuna
Grüsch	25%
Guarda	25%
Haldenstein	nessuna
Hinterrhein	fr. 15
Illanz	nessuna
Jenaz	nessuna
Jenins	nessuna
Klosters-Serneus	25%
Küblis	50%
La Punt-Chamues-ch	25%
Laax	25%
Ladir	50%
Landquart	nessuna
Langwies	50%
Lantsch/Lenz	25%
Lavin	25%
Leggia	25%
Lohn	fr. 15
Lostallo	nessuna
Lüen	50%
Lumbrein	fr. 15
Luven	25%
Luzern	25%
Madulain	25%
Maienfeld	nessuna
Maladers	nessuna
Malans	nessuna
Marmorera	fr. 15
Masein	nessuna
Mathon	fr. 15
Medel (Lucmagn)	fr. 15
Mesocco	25%
Molinis	50%
Mon	25%
Morissen	25%
Mulegns	fr. 15
Mundaun	50%
Mutten	fr. 15
Nufenen	25%
Obersaxen	25%
Paspels	nessuna

Comune	Valutazione
	in franchi o riduzione in % del valore fiscale precedente
Peist	50%
Pigniu	fr. 15
Pitasch	fr. 15
Pontresina	25%
Poschiavo	25%
Pratval	nessuna
Ramosch	25%
Rhâzüns	nessuna
Riein	fr. 15
Riom-Parsonz	fr. 15
Rodels	nessuna
Rongellen	nessuna
Rossa	fr. 15
Rothenbrunnen	nessuna
Roveredo	25%
Rueun	50%
Ruschein	50%
Saas	25%
Safien	fr. 15
Sagogn	25%
Salouf	25%
Samedan	25%
Samnaun	25%
San Vittore	25%
Santa Maria i.C.	50%
Savognin	25%
S-chanf	25%
Scharans	nessuna
Schiers	nessuna
Schluein	25%
Schmitten	50%
Schnaus	25%
Scuol	25%
Seewis im Prättigau	25%
Selma	fr. 15
Sent	25%
Sevgein	50%
Siat	fr. 15
Sils in Domigliasca	nessuna
Sils i. E./Segl	25%
Silvaplana	25%
Soazza	nessuna

Comune	Valutazione
	in franchi o riduzione in % del valore fiscale precedente
Splügen	fr. 15
St.Antönien	25%
St.Martin	25%
St.Moritz	25%
St.Peter-Pagig	50%
Stierva	25%
Sufers	25%
Sumvitg	fr. 15
Sur	25%
Suraua	fr. 15
Surava	fr. 15
Susch	25%
Tamins	25%
Tarasp	25%
Tenna	25%
Thusis	nessuna
Tiefencastel	25%
Tinizong-Rona	fr. 15
Tomils	25%
Trimmis	nessuna
Trin	25%
Trun	50%
Tschappina	fr. 15
Tschiertschen-Praden	fr. 15
Tschlin	25%
Tujetsch	25%
Untervaz	nessuna
Urmein	50%
Val Müstair	fr. 15
Valendas	50%
Vals	25%
Vaz/Observaz	25%
Vella	50%
Verdabbio	50%
Versam	fr. 15
Vignogn	fr. 15
Vrin	fr. 15
Waltensburg/Vuorz	fr. 15
Zernez	25%
Zillis-Reischen	25%
Zizers	nessuna
Zuoz	25%

## 2.2 Valutazione terreni edificabili al 31.12.2013 (periodo fiscale 2013)

Comune	Valutazione
	in franchi o riduzione in % del valore fiscale precedente
Almens	nessuna
Alvaneu	50%
Alvaschein	fr. 15
Andeer	25%
Andiast	fr. 15
Ardez	50%
Arosa	25%
Arvigo	25%
Avers	50%
Bergün/Bravuogn	50%
Bever	25%
Bivio	fr. 15
Bonaduz	nessuna
Braggio	fr. 15
Bregaglia	50%
Breil/Brigels	25%
Brienz/Brinzauls	50%
Brusio	da definire
Buseno	fr. 15
Cama	nessuna
Castaneda	50%
Casti-Wergenstein	25%
Castrisch	50%
Cauco	fr. 15
Cazis	25%
Celerina/Schlarigna	25%
Coira	nessuna
Churwalden	50%
Conters i. P.	25%
Cunter	25%
Davos	25%
Disentis/Mustér	50%
Domat/Ems	nessuna
Donat	50%
Duvin	50%
Falera	25%
Felsberg	nessuna
Ferrera	fr. 15
Fideris	25%
Filisur	50%
Fläsch	nessuna
Flerden	25%
Flims	25%
Ftan	25%

Comune	Valutazione
	in franchi o riduzione in % del valore fiscale precedente
Furna	50%
Fürstenu	nessuna
Grono	nessuna
Grüsch	25%
Guarda	25%
Haldenstein	nessuna
Hinterrhein	fr. 15
Ilanz	nessuna
Jenaz	nessuna
Jenins	nessuna
Klosters-Serneus	25%
Küblis	50%
La Punt-Chamues-ch	25%
Laax	25%
Ladir	50%
Landquart	nessuna
Lantsch/Lenz	25%
Lavin	25%
Leggia	25%
Lohn	fr. 15
Lostallo	nessuna
Lumnezia	50%
Luven	25%
Luzein	25%
Madulain	25%
Maienfeld	nessuna
Maladers	nessuna
Malans	nessuna
Marmorera	fr. 15
Masein	nessuna
Mathon	fr. 15
Medel (Lucmagn)	fr. 15
Mesocco	25%
Mon	25%
Mulegns	fr. 15
Mundaun	50%
Mutten	fr. 15
Nufenen	25%
Obersaxen	25%
Paspels	nessuna
Pigniu	fr. 15
Pitasch	fr. 15
Pontresina	25%
Poschiavo	25%

Comune	Valutazione
	in franchi o riduzione in % del valore fiscale precedente
Pratval	nessuna
Rhâzüns	nessuna
Riein	fr. 15
Riom-Parsonz	fr. 15
Rodels	nessuna
Rongellen	nessuna
Rossa	fr. 15
Rothenbrunnen	nessuna
Roveredo	25%
Rueun	50%
Ruschein	50%
Saas	25%
Valle di Safien	50%
Sagogn	25%
Salouf	25%
Samedan	25%
Samnaun	25%
San Vittore	25%
Santa Maria i.C.	50%
Savognin	25%
S-chanf	25%
Scharans	nessuna
Schiers	nessuna
Schluein	25%
Schmitten	50%
Schnaus	25%
Scuol	25%
Seewis im Prättigau	25%
Selma	fr. 15
Sent	25%
Sevgein	50%
Siat	fr. 15
Sils in Domigliasca	nessuna
Sils i. E./Segl	25%
Silvaplana	25%

Comune	Valutazione
	in franchi o riduzione in % del valore fiscale precedente
Soazza	nessuna
Splügen	fr. 15
St.Antönien	25%
St.Martin	25%
St.Moritz	25%
Stierva	25%
Sufers	25%
Sumvitg	fr. 15
Sur	25%
Surava	fr. 15
Susch	25%
Tamins	25%
Tarasp	25%
Thusis	nessuna
Tiefencastel	25%
Tinizong-Rona	fr. 15
Tomils	25%
Trimmis	nessuna
Trin	25%
Trun	50%
Tschappina	fr. 15
Tschiertschen-Praden	fr. 15
Tujetsch	25%
Untervaz	nessuna
Urmein	50%
Val Müstair	fr. 15
Vals	25%
Valsot	25%
Vaz/Obervaz	25%
Verdabbio	50%
Waltensburg/Vuorz	fr. 15
Zernez	25%
Zillis-Reischen	25%
Zizers	nessuna
Zuoz	25%

### 3. VALUTAZIONE A PARTIRE DAL PERIODO FISCALE 2014

Dal periodo fiscale 2014 in tutti i comuni sono disponibili le valutazioni dell'UdS. Pertanto, a partire dal periodo fiscale 2014 l'Amministrazione delle imposte si basa su questi valori per la determinazione del valore fiscale della sostanza riguardo a fondi non edificati; di conseguenza, le riduzioni indicate al punto n. 2 risultano superflue.

L'Amministrazione delle imposte raccomanda di utilizzare i valori fiscali indicati nell'ultima decisione di tassazione. Un eventuale adeguamento in base alla valutazione effettuata dall'UdS viene effettuata d'ufficio. Da febbraio 2015 i valori possono essere richiesti anche al rispettivo ufficio fiscale comunale.