

Acquisizione di una nuova abitazione: il Consiglio federale è contrario a un cambiamento di metodo ai fini dell'imposizione dell'utile da sostanza immobiliare

Berna, 31.03.2010 - Chiunque consegua un utile liberamente disponibile in occasione dell'acquisto di un'abitazione sostitutiva, anche in futuro non dovrà beneficiare di alcun differimento dell'imposizione. Questo è quanto scrive il Consiglio federale nel suo parere sul rapporto del 19 gennaio 2010 della Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio nazionale (CET-N). Di conseguenza, esso si esprime a favore del mantenimento dell'attuale metodo d'imposizione. Per contro, il Consiglio federale approva l'intenzione di disciplinare la competenza d'imposizione dei Cantoni in caso di acquisti sostitutivi di abitazioni tra un Cantone e l'altro e quella di introdurre un obbligo d'informazione reciproco tra Cantoni.

Nel suo parere il Consiglio federale si esprime a favore del vigente metodo ai fini dell'imposizione di utili da sostanza immobiliare. Con il metodo assoluto in vigore, l'imposizione dell'utile da sostanza immobiliare viene differita per la parte di utile reinvestita nell'acquisizione di un nuovo alloggio, mentre l'utile liberamente disponibile viene tassato.

Secondo l'iniziativa parlamentare depositata nel 2004 "Acquisizione di un nuovo alloggio. Favorire la mobilità professionale" (04.450), in occasione del differimento dell'imposizione dell'utile da sostanza immobiliare dovrebbe esser applicato il metodo di calcolo relativo. In questo caso, il calcolo si effettua sulla base del rapporto tra il ricavo dell'alienazione dell'abitazione precedente e il prezzo d'acquisto del bene sostitutivo. Ne consegue che anche la parte dell'utile da sostanza immobiliare liberamente disponibile che non viene reinvestita beneficia del differimento dell'imposizione.

Il Consiglio federale è dell'opinione che il passaggio al metodo d'imposizione relativo comporterebbe privilegi fiscali per i proprietari di abitazioni e minori entrate per i Cantoni. Il metodo è in contraddizione con il principio di realizzazione del diritto tributario (ciò che viene conseguito deve essere assoggettato all'imposta nel corrispondente periodo fiscale) e il principio costituzionale dell'imposizione secondo la capacità economica. A ciò si aggiunge che il metodo relativo complicherebbe inutilmente il sistema fiscale e, rispetto al metodo assoluto, non promuoverebbe maggiormente la mobilità professionale.

Inoltre, dopo la sentenza del Tribunale federale del 2 marzo 2004 tutti i Cantoni applicano il metodo d'imposizione assoluto. Un ulteriore cambiamento di sistema pregiudicherebbe inutilmente la certezza del diritto. Nella procedura di consultazione condotta la grande maggioranza dei partecipanti si è espressa a favore del mantenimento del metodo assoluto.

La regolamentazione in caso di acquisizioni sostitutive intercantionali è considerata adeguata

Il Consiglio federale condivide invece le regolamentazioni proposte in fatto di competenza d'imposizione in caso di acquisizioni sostitutive in un altro Cantone. A livello di legge viene stabilito che la competenza d'imposizione per l'utile da sostanza immobiliare differito passerà dal Cantone di partenza a quello di arrivo dopo un periodo di cinque anni. Il Governo ritiene sensato e adeguato anche l'obbligo d'informazione intercantionale in caso di acquisizione di un'abitazione sostitutiva fuori Cantone.

Differimento dell'imposizione in caso di metodo d'imposizione assoluto e relativo

In ambito di imposizione dell'utile da sostanza immobiliare si parla di differimento dell'imposizione quando l'imposta deve essere pagata soltanto quando è stata venduta l'(ultima) abitazione sostitutiva.

Nel caso del metodo d'imposizione assoluto, l'imposizione dell'utile da sostanza immobiliare è differita a condizione che tale utile venga reinvestito in un'abitazione sostitutiva ad uso proprio. La parte liberamente disponibile dell'utile viene subito tassata. L'utile complessivo da sostanza immobiliare è tassato se il prezzo del bene sostitutivo non supera le spese d'investimento dell'abitazione alienata.

Per quanto riguarda l'applicazione del metodo d'imposizione relativo, il differimento dell'imposizione dell'utile da sostanza immobiliare in caso di reinvestimento parziale del ricavo dell'alienazione dell'abitazione precedente viene calcolato dal rapporto tra detto ricavo e il prezzo d'acquisto del bene sostitutivo. In tal modo, anche la parte dell'utile da sostanza immobiliare liberamente disponibile è soggetta al differimento dell'imposizione

Fonte: Dipartimento Federale delle Finanze