

Proprietà fondiaria, una questione di equità



Michele De Lauretis

Giornalista, già vicedirettore del quotidiano *la Regione Ticino* collaboratore personale del consigliere di Stato Manuele Bertoli

Si impone il rispetto delle leggi e della parità di trattamento

In Ticino la proprietà fondiaria, case e terreni, è valutata ufficialmente attorno ai 53 miliardi di franchi. Il suo valore di mercato (indicativamente al 2011) somma invece al triplo, circa 155 miliardi di franchi. Questa rilevante sottostima viola oltre che la Costituzione federale, anche la Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (di seguito LAID) e la Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare (di seguito Lst).

Per fare un esempio pratico: il cittadino che abbia un milione di franchi in banca ed il cittadino che abbia un bene immobile stimato pure un milione vengono tassati ugualmente per l'imposta sulla sostanza, laddove il primo ha un milione effettivo mentre l'altro ne ha almeno il triplo. Dico almeno perché basta visitare in internet il sito cantonale delle aste pubbliche (Dipartimento Istituzioni) per trovare innumerevoli esempi di oggetti con stima ufficiale, poniamo, 200'000 franchi e stima peritale un milione o più. Come mai dunque la stima ufficiale in Ticino si discosta in misura così vistosa dalla realtà e da quanto prescrivono la Costituzione e le leggi vigenti?

La risposta va cercata nei primi anni duemila quando, nonostante un ricorso al Tribunale federale che aveva fatto cadere lo "sconto" del 30% sulle stime voluto da Governo e Parlamento, si è ripiegato su un meccanismo dopante che di fatto ha drogato la valutazione effettiva. Ricordiamo che la Lst prescrive che case e terreni "sono valutati secondo il loro valore venale"; e che "è considerato valore venale di un fondo il prezzo normalmente conseguibile per un oggetto analogo in una libera contrattazione" (articoli 15 e 16). Il Tribunale federale ha poi considerato ammissibile una stima per così dire scontata purché non al di sotto del 70% del valore venale. Cosa è stato fatto dunque nei primi anni duemila? Sono stati introdotti nel regolamento tre fattori di abbattimento della stima: riduzione del 40% del valore del terreno, del 30% di quello di reddito e del 20% di quello relativo ai costi di costruzione.

Richiesto di un parere, nel dicembre 2012 il Prof. Dr. Locher ha sottolineato come, trattandosi di regolamento, il Governo

da solo può eliminare questi tre elementi di distorsione rientrando quindi nella legalità. Questo rientro, che equivarrebbe perlomeno a raddoppiare le stime, oggi situate come detto a un terzo del loro valore reperibile, comporterebbe oltre 110 milioni di franchi in più di imposte per il Cantone (per due terzi da imposta sulla sostanza delle persone fisiche, in misura inferiore da quella immobiliare sulle società e infine da quella sulle successioni), 108 milioni di franchi per i Comuni (essenzialmente per circa la metà dall'imposta sulla sostanza delle persone fisiche, poi da quella immobiliare comunale su persone e società). Comporterebbe inoltre, poiché ovviamente diversi proprietari risulterebbero meno indigenti, 22 milioni di franchi di minori sussidi, quasi tutti per premi di cassa malati. Va infine considerato che a causa di queste rivalutazioni si perderebbero una decina di milioni di franchi nella perequazione federale delle risorse.

È a mio avviso di tutta evidenza la necessità di rispettare Costituzione e leggi e quindi di rivalutare la sostanza fondiaria portandola almeno al 70% del suo valore effettivo e quindi raddoppiando la stima ufficiale da 53 a 105 miliardi di franchi circa. Ed evitando una crassa disparità di trattamento fra proprietà mobile ed immobile. E qui? E qui casca l'asino.

Perché a questo punto della storia escono di scena le leggi ed i fatti ed entra la politica, ovvero l'arte del possibile. E dell'impossibile, verrebbe da dire. Come detto, se la stima della sostanza posseduta lievita, da un lato aumentano le imposte per persone e società, dall'altro in parecchi escono dal diritto a sussidi di vario genere (assegni familiari API ed AFI, borse di studio, assistenza ma soprattutto come detto sussidi di cassa malati).

Cosa si può fare dunque? Un po' di tutto, ma essenzialmente:

- si possono modificare le varie aliquote neutralizzando del tutto sia i nuovi cespiti d'entrata per l'erario sia i tagli ai sussidi di varia natura;
- si possono semplicemente adeguare i valori ottenendo un miglioramento – fra maggiori entrate e minori uscite – nei conti del Cantone pari a circa 125 milioni di franchi, che li risanerebbero strutturalmente (e 112 milioni di franchi nei conti dei Comuni);

- si può cercare una via intermedia neutralizzando in parte l'impatto fiscale e/o il taglio dei sussidi, ma contribuendo a risanare il bilancio del Cantone da tempo in disavanzo strutturale.

Si può anche pensare di attenuare l'impatto fiscale sulla prima casa, cosa che probabilmente ridurrebbe gli altolà già levatisi da singoli e associazioni. Quello cui si assiste adesso è infatti il pianto greco di chi lamenta un *"aumento delle imposte"*.

Io sono di diverso avviso. La realtà, che spero si sia vista in base ai dati ed alle cifre esposti, è che fino ad ora si è realizzata invece una sottrazione di imposta, da parte di chi avrebbe dovuto pagare tot ed ha invece continuato a pagare tot meno x. Vedremo cosa proporrà il Governo ticinese al Parlamento, dato che questo impegno di riforma è stato assunto a dicembre 2012 nella famosa *Roadmap* avallata dal Gran Consiglio.



Da considerare infine che la riforma non dovrebbe sortire effetti significativi sul cosiddetto valore locativo, valutabile con un tasso prudenziale di *"sconto"* fino al 40% in base ai fitti circostanti e quindi non modificato dalla rivalutazione in parola (che il valore locativo sia un mostro giuridico da abolire non starei qui a ripeterlo, ovviamente a condizione di eliminare ogni deducibilità per interessi ipotecari e spese di manutenzione).

La mia personale opinione è che andrebbe praticata la terza ipotesi qui delineata, ripristinando la conformità alla Costituzione ed alle leggi vigenti e consentendo qualche entrata supplementare nelle casse del Cantone e dei Comuni.

Elenco delle fonti fotografiche:

<http://www.scuoladecs.ti.ch/civica/images/cap4/costituzione.jpg>
[05.09.2014]