

**Legge federale
concernente l'imposizione della proprietà
abitativa privata
(Imposizione della proprietà abitativa)**

Disegno

del ...

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 23 giugno 2010¹,
decreta:*

I

Le leggi federali qui appresso sono modificate come segue:

1. Legge federale del 14 dicembre 1990² sull'imposta federale diretta

Art. 21

È imponibile il reddito da sostanza immobiliare, segnatamente:

- a. i proventi dalla locazione, dall'affitto, dall'usufrutto o da altro godimento;
- b. i proventi da contratti di superficie;
- c. i proventi dall'estrazione di ghiaia, sabbia o altri elementi costitutivi del suolo.

Art. 32 Spese di conseguimento del reddito

Il contribuente che possiede beni mobili privati può dedurre le spese d'amministrazione da parte di terzi e le imposte alla fonte estere che non possono essere né rimborsate né computate.

Art. 32a (nuovo) Immobili

¹ Il contribuente che possiede immobili privati può dedurre le spese d'investimento per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci. Il Dipartimento federale delle finanze stabilisce, in collaborazione con i Cantoni, i requisiti che tali misure devono soddisfare.

¹ FF 2010 4667
² RS 642.11

² Sono inoltre deducibili le spese per lavori di conservazione di monumenti storici che il contribuente ha effettuato in virtù di prescrizioni legali, d'intesa con le autorità o su loro ordine, a condizione che tali lavori non siano sussidiati.

Art. 32b (nuovo) Immobili locati e affittati

¹ Il contribuente che possiede immobili privati locati o affittati può dedurre:

- a. le spese di manutenzione;
- b. le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione;
- c. i premi d'assicurazione;
- d. le spese d'amministrazione da parte di terzi.

² Se l'immobile è locato o affittato solo in parte, possono essere dedotte unicamente le spese afferenti alla parte locata o affittata.

³ Se l'immobile è utilizzato temporaneamente in proprio, possono essere dedotte solo le spese relative alla quota della durata della locazione o dell'affitto nell'anno fiscale.

⁴ L'utilizzazione dell'immobile nel quadro di un'attività lucrativa indipendente è equiparata alla locazione.

⁵ Le spese di cui all'articolo 32a sono sempre interamente deducibili.

⁶ Invece della somma effettiva delle spese e dei premi, il contribuente può avvalersi di una deduzione forfettaria. Il Consiglio federale stabilisce questa deduzione forfettaria.

Art. 33 cpv. 1 lett. a e cpv. 3-5 (nuovi)

¹ Sono dedotti dai proventi:

- a. gli interessi maturati su debiti privati, fino a concorrenza dell'80 per cento dei redditi da sostanza imponibili in virtù degli articoli 20 e 21.

³ I contribuenti che hanno acquistato per la prima volta un immobile che serve durevolmente ed esclusivamente come loro abitazione personale possono dedurre i relativi interessi maturati sui debiti privati nel primo anno fiscale successivo all'acquisto, fino all'ammontare di:

- a. 10 000 franchi per i coniugi che vivono in comunione domestica;
- b. 5000 franchi per gli altri contribuenti.

⁴ La possibilità di deduzione diminuisce annualmente, nei dieci anni fiscali successivi, del 10 per cento dell'importo massimo secondo il capoverso 3.

⁵ Se l'immobile è alienato o la sua utilizzazione è modificata, la possibilità di deduzione secondo il capoverso 3 decade a contare dal primo anno fiscale successivo all'alienazione o alla modifica dell'utilizzazione, sempreché il contribuente non acquisti entro un congruo termine un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo.

Art. 34 lett. f (nuova)

Gli altri costi e spese non possono essere dedotti, in particolare:

- f. gli interessi sui mutui che una società di capitali concede a una persona fisica che detiene una partecipazione determinante al suo capitale, o ad altre persone fisiche che le sono altrimenti prossime, a condizioni che si scostano notevolmente da quelle usuali nelle relazioni d'affari con terzi.

Art. 205d (nuovo)

Disposizione transitoria della modifica del ...

Per i contribuenti che hanno acquistato per la prima volta un immobile che serve durevolmente ed esclusivamente come loro abitazione personale al massimo dieci anni prima dell'entrata in vigore della modifica del ..., l'articolo 33 capoversi 3-5 si applica agli anni fiscali rimanenti dopo l'entrata in vigore.

2. Legge federale del 14 dicembre 1990³ sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni

Art. 7 cpv. 1, primo periodo

¹ Sottostà all'imposta sul reddito la totalità dei proventi, periodici o unici, segnatamente quelli da attività lucrativa dipendente o indipendente, da reddito della sostanza, da istituzioni di previdenza, nonché da rendite vitalizie. ...

Art. 9 cpv. 2 lett. a, cpv. 3 nonché cpv. 3^{bis}-3^{quinquies} (nuovi)

² Sono deduzioni generali:

- a. gli interessi maturati su debiti privati, fino a concorrenza dell'80 per cento dei redditi da sostanza imponibili in virtù degli articoli 7 e 7a;

³ Il contribuente che possiede immobili privati può dedurre le spese d'investimento per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente particolarmente efficaci. Il Dipartimento federale delle finanze stabilisce, in collaborazione con i Cantoni, i requisiti che tali misure devono soddisfare.

^{3^{bis}} Sugli immobili che fanno parte della sostanza privata i Cantoni possono prevedere deduzioni per la conservazione dei monumenti storici. In questo caso sono deducibili i costi per lavori non sussidiati di conservazione di monumenti storici nella misura in cui questi provvedimenti sono stati presi dal contribuente in virtù di prescrizioni legali, d'intesa con le autorità o su loro ordine.

^{3^{ter}} I contribuenti che hanno acquistato per la prima volta un immobile che serve durevolmente ed esclusivamente come loro abitazione personale possono dedurre i relativi interessi maturati sui debiti privati nel primo anno fiscale successivo all'acquisto, fino all'ammontare di:

³ RS 642.14

- a. 10 000 franchi per i coniugi che vivono in comunione domestica;
- b. 5000 franchi per gli altri contribuenti.

^{3quater} La possibilità di deduzione diminuisce annualmente, nei dieci anni fiscali successivi, del 10 per cento dell'importo massimo secondo il capoverso 3^{ter}.

^{3quinquies} Se l'immobile è alienato o la sua utilizzazione è modificata, la possibilità di deduzione secondo il capoverso 3^{ter} decade a contare dal primo anno fiscale successivo all'alienazione o alla modifica dell'utilizzazione, sempreché il contribuente non acquisti entro un congruo termine un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo.

Art. 72m (nuovo) Adeguamento delle legislazioni cantonali alla modifica del ...

¹ I Cantoni adeguano la loro legislazione agli articoli 7 capoverso 1 primo periodo e 9 capoverso 2 lettera a nonché capoversi 3 e 3^{bis}-3^{quinquies} per la data dell'entrata in vigore della modifica del ...

² Dopo l'entrata in vigore della modifica, le disposizioni menzionate nel capoverso 1 si applicano direttamente laddove il diritto fiscale cantonale risulti loro contrario. In tale caso il Governo cantonale emana le necessarie disposizioni provvisorie.

Art. 78e (nuovo) Disposizione transitoria della modifica del ...

Per i contribuenti che hanno acquistato per la prima volta un immobile che serve durevolmente ed esclusivamente come loro abitazione personale al massimo dieci anni prima dell'entrata in vigore della modifica del ..., l'articolo 9 capoversi 3^{ter}-3^{quinquies} si applica agli anni fiscali rimanenti dopo l'entrata in vigore.

3. Legge federale del 6 ottobre 2006⁴ sulle prestazioni complementari all'assicurazione per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità

Art. 10 cpv. 1 lett. c (nuova) e cpv. 3 lett. b

¹ Per le persone che non vivono durevolmente o per un lungo periodo in un istituto o in un ospedale (persone che vivono a casa), le spese riconosciute sono le seguenti:

- c. a titolo di spese d'abitazione in un appartamento occupato dal proprietario o dall'usufruttuario: l'importo forfettario per le spese accessorie stabilito dal Consiglio federale.

³ Per tutte le persone sono inoltre riconosciute le spese seguenti:

- b. spese di manutenzione di fabbricati e interessi ipotecari, fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile; nel caso di un appartamento occupato dal proprietario o dall'usufruttuario il ricavo lordo corrisponde all'importo massimo delle spese di pigione per i coniugi;

⁴ RS 831.30

Art. 11 cpv. 3 lett. f (nuova)

³ Non sono computati:

- f. il valore locativo dell'appartamento occupato dal proprietario o dall'usufruttuario.

II

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

