



Un anno fa l'ipotetica famiglia del GdP entrava in banca per chiedere un prestito. Il sogno era quello della vita, costruirsi una casa. Iniziava un cammino lungo dodici mesi (e ben undici pagine) durante il quale il nostro giornale - in collaborazione con la Sezione ticinese della Società svizzera impresari costruttori - ha approfondito i temi principali legati al sogno di diventare proprietari. Dalla scelta del terreno e del tipo di casa, a quella dell'impresa, dell'architetto e degli artigiani. Dai diversi sistemi per riscaldare la propria abitazione, all'iter burocratico per ottenere la licenza edilizia. E poi - anche grazie ai consulenti della SSIC che hanno risposto alle lettere e alle domande poste sul forum internet del GdP - abbiamo fornito molti consigli pratici per risolvere anche piccoli ma importanti problemi pratici. Un lungo viaggio che si conclude con la fiscalità, proprio nell'anno nel quale cambia la legge tributaria. Una guida... dalle solide mura.

(a.p.)

Un nido senza troppe rinunce?

La politica fiscale del Cantone per promuovere la costruzione della propria abitazione

di Marina Masoni*

In Ticino si può ancora costruire la propria casa senza fare troppe rinunce? La risposta è sì, a condizione di fare il passo secondo la gamba. Certo, nel confronto con altri Paesi, anche quelli a noi più vicini, i costi svizzeri sono molto più elevati: dai prezzi dei terreni a quelli della costruzione. Tuttavia è non meno vero che anche gli affitti svizzeri sono molto elevati.

Oggi è possibile acquistare una casa monofamiliare, senza pretese lussuose, contenendo gli oneri ipotecari e gli ammortamenti ben al di sotto dei 2 mila franchi mensili. Negli ultimi dieci anni vi è stata una domanda crescente di case monofamiliari. Questa tendenza è stata favorita da tre fattori:

a) la forte diminuzione dei tassi ipotecari, dopo il periodo nero a cavallo tra anni Ottanta e anni Novanta;

b) la diminuzione dei prezzi dei terreni e della costruzione, nella seconda metà del decennio passato;

c) le leggi federali sulla promozione della proprietà dell'abitazione e sul libero passaggio nella previdenza professionale, che dal 1995 consentono di prelevare anticipatamente i capitali del secondo pilastro per finanziare l'acquisto dell'abitazione primaria.

Queste tre condizioni sono date ancora oggi, con la parziale eccezione dei prezzi dei terreni e della costruzione, che dal 1998-99 denotano una certa tendenza all'aumento.

Con quali strumenti lo Stato interviene in questa situazione ancora propizia, per favorire una politica della casa in pro-

prietà? Gli strumenti vanno distinti in base a due obiettivi:

a) favorire l'accesso alla proprietà, quindi l'acquisto della casa;

b) favorire il mantenimento della proprietà della casa. Non è infatti sufficiente dare la spinta iniziale affinché un inquilino possa fare il grande passo e diventare piccolo proprietario. È necessario che, una volta fatto questo passo, chi ha una casa propria sia in grado di fare fronte agli oneri che ne derivano.

Per il primo obiettivo, vi sono due strumenti essenziali: l'accesso al credito bancario a tassi contenuti, che non dipende dallo Stato, e il contributo pubblico destinato a chi non ha redditi elevati, quindi non ha grandi disponibilità. Sul piano federale, si è in una fase di transizione verso la nuova Legge sulla promozione dell'alloggio, che dovrebbe entrare in vigore quest'anno. In Ticino si attende evidentemente la riforma federale.

Per il secondo obiettivo entra in gioco anche la politica fiscale. Il grande problema è il valore locativo. Nel nostro Paese il fisco tassa quello che può essere considerato a tutti gli effetti un reddito fittizio. La politica di promozione della casa in proprietà si scontra con questo ostacolo. I Cantoni hanno un margine di manovra molto limitato. Gli obiettivi sono anche in questo caso due: alleviare il carico fiscale su chi ha già la casa; incentivare il risparmio per chi intende a medio termine fare l'investimento per la casa.

Per il primo obiettivo, la fiscalità ticinese contempla in particolare una deduzione



Non basta favorire l'acquisto della propria casa; si deve anche poter mantenere la proprietà, evitando "pesi" eccessivi. Come? Per la direttrice del Dipartimento finanze ed economia, Marina Masoni...

ne per spese di manutenzione superiore a quella federale: nei primi 10 anni dalla costruzione, cantonalmente è deducibile il 15%, federalmente solo il 10% e, per gli immobili che hanno più di 10 anni, il forfait cantonale è del 25%, quello federale del 20%. Sempre per il primo obiettivo, negli ultimi anni il Cantone ha migliorato la fiscalità relativa alla sostanza. Anche il quarto pacchetto fiscale, entrato in vigore il 1° gennaio, contempla un aumento della quota di sostanza esente dall'imposta; sono infatti esenti i primi 200 mila franchi invece dei precedenti 100 mila.

Per il secondo obiettivo - favorire il risparmio - oltre alla esistente deducibilità dei capitali vincolati del terzo pilastro, nell'ambito degli sgravi del terzo pacchetto fiscale era stata aumentata, dal 1° gennaio 2001, la deduzione complessiva per oneri assicurativi e interessi di capitali a risparmio.

Questo è il quadro complessivo degli strumenti con cui il Cantone incoraggia sia l'accesso alla proprietà della casa, sia il mantenimento della proprietà della casa. Fiscalmente, il Cantone ha le mani molto legate. Nei ristretti margini di manovra concessi dalla Confederazione, la politica in favore della casa può tuttavia contare su strumenti efficaci.

L'obiettivo di una maggiore diffusione della proprietà dell'abitazione va perseguito non solo per ragioni economiche - ricadute positive nel settore dell'edilizia - ma anche e soprattutto per ragioni di qualità della vita. È una politica di promozione del ceto medio, coerente con le scelte fatte in questi anni in altri ambiti. In una fase economica che ha allontanato molte persone dagli investimenti mobiliari, l'investimento nella casa è una scelta per il futuro.

*consigliera di Stato



Con il cambiamento del sistema fiscale - da biennale ad annuale - quest'anno ci sono diverse novità per gli immobili.

di Claudio Allidi*

La modifica della legge tributaria entrata in vigore il 1° gennaio di quest'anno introduce, oltre agli sgravi del quarto pacchetto fiscale, il nuovo sistema di tassazione annuale postnumerando per le persone fisiche.

Le imposte non saranno quindi più calcolate sui redditi dei due anni che

precedono il periodo fiscale, ma su quelli dell'anno medesimo al quale l'imposta si riferisce. L'imposta 2003 la pagheremo sui redditi del solo 2003 e sulla sostanza alla fine del 2003. Le imposte degli anni 2001 e 2002 (che sono ancora basate sul metodo di tassazione biennale praeenumerando) le abbiamo invece pagate sui redditi conseguiti negli anni 1999 e 2000 e sulla so-

Nuova legge tributaria: quali costi si possono dedurre e con quale metodo

Vuoto di tassazione, regole per la casa

stanza al 1° gennaio 2001. Pertanto, a causa di questo cambiamento del sistema di tassazione, i redditi degli anni 2001 e 2002 non servono più per calcolare le imposte. Questi redditi - se ordinari - cadono nel cosiddetto "vuoto di tassazione" (o di calcolo) e non sono tassati.

I redditi straordinari degli anni del "vuoto di tassazione" 2001 e 2002 sono invece oggetto di una speciale imposta annua intera calcolata su questi soli redditi. Sono straordinari i redditi che concernono prestazioni a carattere unico o eccezionale, quindi quelli che, per loro natura, si differenziano dagli usuali redditi normalmente conseguiti dal contribuente. In relazione agli immobili è, ad esempio, considerato reddito straordinario l'incasso (anticipato o posticipato) di affitti che non sono di pertinenza degli anni 2001 e 2002.

Poiché i redditi ordinari degli anni 2001 e 2002 non sono tassati, in rela-

zione a questi due medesimi anni non sono nemmeno considerate le usuali deduzioni fiscali. Il particolare ordinamento transitorio degli anni del "vuoto di tassazione" prevede tuttavia la possibilità di dedurre fiscalmente determinati costi straordinari che il contribuente ha sostenuto negli anni 2001 e 2002.

Tra questi costi deducibili rientrano, a determinate condizioni, anche quelli che riguardano la manutenzione, gestione e amministrazione degli immobili che appartengono alla sostanza privata del contribuente. Di questa sostanza fanno parte anche gli immobili destinati a scopi commerciali locati a terzi, ma non gli immobili aziendali.

È anzitutto opportuno ricordare che, nei periodi fiscali "normali", ai fini del riconoscimento delle spese di manutenzione, gestione e amministrazione degli immobili il contribuente può scegliere tra la possibilità di dedurre un forfait calcolato sul reddito dell'immo-

bile (applicando un tasso differenziato a seconda della vetustà dell'immobile stesso) oppure quella di dedurre le spese che ha effettivamente sopportato. Chi opta per la deduzione delle spese effettive deve tuttavia, per la sola imposta cantonale, mantenere questo tipo di deduzione per almeno dieci anni. Per l'imposta federale diretta il metodo di deduzione (forfait o spese effettive) può invece essere liberamente cambiato in relazione ad ogni singolo periodo fiscale.

Diversamente da questa regola generale, nel periodo transitorio interessato dal "vuoto di tassazione" e per i costi sostenuti negli anni 2001 e 2002 sono deducibili - quale costo straordinario - le spese effettive di manutenzione, gestione e amministrazione degli immobili ma soltanto per l'importo che eccede la deduzione calcolata applicando il forfait (il 15% o 25% del reddito lordo dell'immobile per l'imposta cantonale, rispettivamente il 10% o 20% del medesimo valore di riferimento per l'imposta federale diretta).

La richiesta di questa deduzione - che è da effettuare con i moduli della dichiarazione di imposta transitoria 2003A (che concernono ancora gli anni di computo 2001/2002 e che saranno recapitati in queste settimane ai contribuenti) - comporta quindi che il contribuente adotti il metodo di deduzione delle spese effettive con la conseguenza che, per la sola imposta cantonale, questo stesso metodo deve essere mantenuto per almeno dieci anni.

La deduzione di queste spese straordinarie è infine riconosciuta nell'ambito della tassazione praeenumerando biennale del periodo fiscale 2001/2002 in aumento delle deduzioni fiscali degli anni di computo (o di calcolo) 1999/2000. Se la tassazione 2001/2002 dovesse essere già stata emessa il fisco procederà ad una sua revisione e l'eccedenza di imposta che si creerà a seguito di questa revisione sarà restituita al contribuente.

*vicedirettore della Divisione delle contribuzioni

La cultura della professionalità

Il recente crollo della scuola italiana di San Giuliano, origine della tragedia che ha purtroppo causato la morte di 26 bambini, ha segnato in modo profondo tutti noi. La gravità di questo caso e le drammatiche immagini trasmesse dai media d'informazione hanno generato molti interrogativi anche alle nostre latitudini.

Sarebbe stato possibile evitare questo dramma? Ci sono responsabili per quanto successo? Si è trattato di una fatalità oppure l'edificio è crollato a causa della progettazione e/o della costruzione inadeguata? Interrogativi legittimi, se analizzati con serietà al fine di scongiurare il ripetersi di simili disastri, e comunque utili quali spunto di discussione per affrontare il tema della professionalità nel settore della costruzione. Progettare e costruire, per conto di committenti pubblici o privati, è un compito di fondamentale importanza per ogni comunità e, per questo, è necessario il rispetto di regole in grado di vigilare sulla professionalità

dei vari operatori attivi nel processo edificatorio. In altre parole, occorre mantenere e alimentare la cultura nella costruzione esigendo il rispetto di direttive e conoscenze professionali nei vari ambiti. Tutto ciò senza dimenticare il rispetto del territorio e l'educazione alle regole della natura. Per quanto riguarda la verifica dei requisiti professionali di coloro che sono abilitati a costruire e circoscrivendo il discorso all'interno dei nostri confini, è importante ribadire che in Ticino esistono due validi strumenti di controllo. Il primo è l'Albo dell'ordine degli ingegneri e degli architetti ticinesi (OTIA) e il secondo è l'Albo delle imprese di co-



struzione. In entrambi i casi, per far parte di queste entità bisogna soddisfare precisi requisiti professionali e deontologici che danno di conseguenza il diritto di esercitare liberamente la propria professione.

Ricordiamo infatti che per costruire, ricostruire, rinnovare o trasformare uno stabile è obbligatorio seguire la procedura ordinaria della domanda di costruzione. Tale processo richiede innanzitutto che i documenti allegati siano elaborati e firmati da parte di un professionista autorizzato (in possesso dei requisiti per l'iscrizione all'Albo OTIA). Dopo il rilascio della licenza edilizia il committente o la direzione dei lavori in-

caricata, devono chiedere al Municipio il rilascio del permesso di inizio dei lavori di costruzione, indicando fra l'altro il nome dell'impresa esecutrice. In base alla specifica legge (LEPIC) è poi compito dell'autorità comunale di verificare se l'impresa è regolarmente iscritta all'albo, e quindi autorizzata ad esercitare la professione di impresario costruttore. Grazie dunque all'applicazione di questi due importanti strumenti legislativi - a volte a torto additati quale espressione di corporativismo e limitatori della libertà imprenditoriale - lo Stato è in grado di garantire ai cittadini che la progettazione e l'esecuzione delle costruzioni sul suo territorio devono svolgersi secondo le regole dell'arte e della tecnica. Si tratta di un valore notevole, apprezzato sia dai committenti poiché garante di qualità, sia da progettisti e costruttori poiché presupposto basilare per una concorrenza leale.

*segretario cantonale aggiunto SSIC Sezione Ticino