

Interpellanza Bettinaglio concernente le stime ufficiali degli impianti di trasporto

Le stime ufficiali degli impianti di trasporto vengono utilizzate principalmente per l'Assicurazione fabbricati e per la determinazione delle imposte sugli immobili. Nella prassi i valori fiscali degli impianti di trasporto sono stimati a un livello molto alto. Le imposte sugli immobili a carico dei gestori degli impianti di trasporto di conseguenza sono altrettanto alte.

La legge sulle valutazioni immobiliari ufficiali (LVI) disciplina l'esecuzione delle valutazioni immobiliari ufficiali. La relativa ordinanza sulle valutazioni immobiliari ufficiali (OVI) contiene le disposizioni dettagliate relative alle valutazioni immobiliari ufficiali. Gli art. 15 e 31 OVI hanno particolare rilevanza per la valutazione degli impianti di trasporto. L'articolo 15 OVI disciplina la determinazione del tasso di capitalizzazione e l'articolo 31 OVI disciplina tra l'altro il metodo di calcolo del valore di reddito.

Il tasso di capitalizzazione nelle stime ufficiali degli impianti di trasporto spesso viene fissato a un valore inferiore al 6%. In considerazione dei rischi tale percentuale è troppo bassa. I rischi maggiori del settore sono la meteo, l'economia e la valuta. Anche rispetto ad altri settori la percentuale è molto bassa. Nel settore della ristorazione e in quello alberghiero ad esempio vengono applicati tassi di capitalizzazione superiori al 6%. Secondo l'esperienza pratica, per gli impianti di trasporto risulta essere adeguato un tasso di capitalizzazione compreso tra il 9% e l'11%.

Il calcolo del valore di reddito risulta dall'art. 31 cpv. 3 OVI. Il valore di reddito viene determinato in base alla capitalizzazione dell'utile netto. Inoltre conformemente all'art. 31 cpv. 3 OVI dall'utile netto vengono dapprima dedotti determinati elementi. Tuttavia è fondamentale tenere conto degli ammortamenti calcolatori. A livello di sistema è errato per gli immobilizzi completamente ammortizzati e ancora in uso non tenere più conto degli ammortamenti calcolatori in sede di rettifica dell'utile netto. Se alla base della valutazione viene posto un utile netto duraturo ed eterno, occorre tenere conto degli ammortamenti calcolatori, i quali non possono essere semplicemente tralasciati.

L'utile netto calcolatorio è quindi troppo elevato e di conseguenza anche il valore di reddito e le stime ufficiali di impianti di trasporto.

Su questa base, le firmatarie e i firmatari pongono al Governo le seguenti domande:

1. Come viene calcolato in dettaglio il tasso di capitalizzazione di impianti di trasporto? Quali sono i valori ipotizzati per la determinazione del tasso di capitalizzazione di impianti di trasporto?
2. Il Governo è disposto a eliminare l'errore sistematico nel calcolo dell'utile netto determinante per la valutazione e ad adeguare di conseguenza le stime ufficiali?

Coira, 30 agosto 2019

Bettinaglio, Engler (Davos Dorf), Tomaschett (Breil), Aebli, Buchli-Mannhart, Casty, Danuser, Ellemunter, Felix, Gugelmann, Hardegger, Hefti, Hohl, Kasper, Loi, Michael (Donat), Mittner, Niggli-Mathis (Grüsch), Papa, Widmer-Spreiter (Coira), Zanetti (Sent), Costa, Niederreiter