



Seduta del

15 ottobre 2019

Comunicata il

18 ottobre 2019

Protocollo n.

732

Interpellanza Bettinaglio

concernente le stime ufficiali degli impianti di trasporto

Risposta del Governo

Le valutazioni ufficiali degli impianti di trasporto costituiscono tra l'altro la base per la determinazione delle imposte sugli immobili. Per l'Ufficio per le valutazioni immobiliari è importante disporre di valori comprensibili, mentre l'onere fiscale che ne deriva è secondario. La valutazione da parte dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari si articola in due parti. Da un lato vengono raccolte le basi di valutazione (dati) da ogni gestore di impianti di trasporto. D'altro lato l'Ufficio effettua la valutazione in conformità alle basi giuridiche; per quanto riguarda gli impianti di trasporto fa riferimento soprattutto all'art. 31 dell'ordinanza sulle valutazioni immobiliari ufficiali (OVI; CSC 850.110).

In merito alla domanda 1: in relazione alle valutazioni immobiliari il tasso di capitalizzazione può essere indicato come tasso d'interesse netto oppure lordo. Il tasso d'interesse netto equivale al tasso d'interesse sul capitale e indica i costi e i rischi di capitale. In questo contesto vengono prese in considerazione caratteristiche generali legate agli immobili nonché caratteristiche specifiche legate all'utilizzo. I rischi particolari associati agli impianti di trasporto vengono ad esempio compensati con un supplemento di circa l'1,5 per cento. In termini numerici il tasso d'interesse sul capitale per gli immobili abitativi ammonta attualmente al 3,25 per cento, per gli immobili commerciali e artigianali normali al 3,75 per cento e per gli impianti di trasporto circa al 5,25 per cento. Inoltre le valutazioni immobiliari riportano i costi di gestione. Questi ultimi comprendono le spese d'esercizio, le spese di manutenzione, le spese amministrative, i costi per la perdita delle pigioni nonché gli ammortamenti. I costi di gestione possono essere compresi nel tasso di capitalizzazione oppure essere dedotti dai ricavi. Se i costi di gestione sono compresi nel tasso di capitalizzazione, dalla somma del tasso d'interesse netto e dalla quota dei costi di gestione risulta il tasso d'interesse lordo.

Se vengono paragonati i tassi di capitalizzazione di valutazioni diverse, occorre prestare attenzione affinché i tassi vengano esaminati tenendo conto degli stessi elementi. Il tasso di interesse lordo viene utilizzato per le valutazioni ufficiali nel settore alberghiero e della ristorazione (tutti i costi di gestione sono integrati nel tasso di capitalizzazione). Per quanto riguarda invece gli impianti di trasporto, la capitalizzazione viene effettuata applicando il tasso d'interesse netto dato che i costi di gestione effettivi sono già stati dedotti dai ricavi. Per ragioni di metodo, questi quindi non possono trovare riscontro ancora una volta nel tasso di capitalizzazione. In questo modo viene garantito che gli impianti di trasporto (circa il 5,25 per cento in termini netti) vengano capitalizzati a un tasso significativamente più elevato rispetto agli immobili a scopo alberghiero o di ristorazione (circa il 3,75 per cento in termini netti), il che in ultima analisi si traduce in valori di reddito più bassi. In una valutazione i presupposti d'esercizio degli impianti di trasporto trovano quindi un riscontro adeguato.

In merito alla domanda 2: nelle valutazioni ufficiali gli impianti di trasporto vengono ammortizzati in modo lineare. La durata di vita complessiva applicata dipende dal tipo di impianto. Ad esempio nel caso di una durata di vita stimata di 25, il tasso d'ammortamento annuo ammonta al 4 per cento. È evidente che parte degli impianti rimarrà in funzione più a lungo rispetto alla durata di vita stimata. Tuttavia se un impianto ha raggiunto o superato la durata di vita complessiva presa a riferimento, non possono più essere effettuati degli ammortamenti calcolatori. Altrimenti l'impianto verrebbe ammortizzato sotto zero, il che non è appropriato. La prassi attuale è necessaria dal momento che non è possibile determinare a posteriori la durata di vita degli impianti. Partendo da queste riflessioni non si può quindi parlare di un errore sistematico quando non vengono più tenuti in considerazione gli ammortamenti calcolatori. Tuttavia nel caso di gestori che hanno già ammortizzato una parte importante degli impianti possono risultare effettivamente gli utili netti che a causa della capitalizzazione perpetua comportano valori di reddito (eccessivamente) elevati.

Il Governo incaricherà l'Ufficio per le valutazioni immobiliari di tenere adeguatamente conto di questo aspetto in futuro quando si tratterà di valutare impianti interessati (ad es. omettere solo temporaneamente gli ammortamenti fino a quando non saranno effettuati nuovi investimenti).



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Jon Domenic Parolini

Il Cancelliere:

Daniel Spadin