

Gran Consiglio
6501 Bellinzona

INIZIATIVA PARLAMENTARE ELABORATA (art. 101 e art. 102 LGC)

Aggiunta dell'art. 139a nella Legge tributaria (Per una partecipazione dei Comuni all'imposta sugli utili immobiliari)

Presentata da: Patrick Rusconi

Cofirmatari: Renzetti - Ris

Data: 14 settembre 2026

Numero: IE881

Testo:

Negli ultimi anni i Comuni ticinesi sono stati chiamati a sostenere oneri sempre maggiori. Nuovi compiti amministrativi, maggiori esigenze infrastrutturali, costi sociali crescenti e una continua pressione finanziaria hanno progressivamente ridotto i margini di manovra delle amministrazioni comunali. Parallelamente, il Cantone ha mantenuto il controllo esclusivo di importanti fonti di entrata fiscale, tra cui l'Imposta sugli Utili Immobiliari (TUI), che grava sugli utili realizzati in occasione della vendita di fondi e immobili.

Nel Consuntivo 2025 questa imposta ha generato entrate per circa 79,1 milioni di franchi a favore delle casse cantonali. Si tratta di una cifra considerevole, che dimostra l'importanza economica del settore immobiliare per le finanze pubbliche cantonali. Tuttavia, il valore che genera tali utili non nasce esclusivamente dall'iniziativa privata. Esso deriva anche dagli investimenti pubblici effettuati nel corso degli anni dai Comuni: infrastrutture, scuole, strade, illuminazione pubblica, reti idriche e fognarie, trasporto pubblico, pianificazione territoriale, sicurezza, qualità urbana e servizi alla popolazione. Sono infatti i Comuni a costruire quotidianamente le condizioni che rendono attrattivo un territorio e che contribuiscono alla crescita del valore immobiliare. Nonostante ciò, il gettito della TUI viene oggi incassato integralmente dal Cantone.

Negli ultimi decenni si è assistito ad un progressivo squilibrio nei rapporti finanziari tra Cantone e Comuni. Da un lato si sono concentrate a livello cantonale importanti entrate fiscali; dall'altro sono aumentati gli oneri posti a carico dei Comuni. Il risultato è che molti enti locali si trovano confrontati con crescenti difficoltà finanziarie, pur contribuendo in modo determinante alla creazione della ricchezza che genera il gettito fiscale.

Questa iniziativa intende correggere tale squilibrio attraverso una misura semplice, equa e sostenibile. Non viene introdotta alcuna nuova imposta e non viene aumentato il carico fiscale per cittadini e imprese. Si propone unicamente che il 40% del gettito netto dell'Imposta sugli Utili Immobiliari venga attribuito al Comune nel quale è situato il fondo oggetto della compravendita. Con riferimento ai dati del 2025, ciò avrebbe comportato una redistribuzione ai Comuni ticinesi di circa 31,6 milioni di franchi, lasciando comunque oltre 47 milioni di franchi nelle casse cantonali.

La misura consentirebbe di rafforzare l'autonomia comunale, sostenere gli investimenti locali, contenere la crescita della pressione fiscale e garantire una più corretta ripartizione delle risorse tra i diversi livelli istituzionali.

INIZIATIVA PARLAMENTARE ELABORATA (art. 101 e art. 102 LGC)

Il principio è semplice: dove nasce il valore, deve ritornare una parte delle entrate che da esso derivano.

Simulazione indicativa sul gettito TUI 2025

Con una quota comunale del 40%, la ripartizione potrebbe indicativamente presentarsi come segue:

- Lugano: circa CHF 8,5 milioni
- Bellinzona: circa CHF 3,8 milioni
- Locarno: circa CHF 2,4 milioni
- Mendrisio: circa CHF 2,0 milioni
- Chiasso: circa CHF 1,1 milioni
- Ascona: circa CHF 1,0 milioni
- Minusio: circa CHF 0,8 milioni
- Paradiso: circa CHF 1,3 milioni
- Massagno: circa CHF 0,7 milioni
- Biasca: circa CHF 0,5 milioni
- Altri Comuni ticinesi: circa CHF 9,5 milioni
- Totale quota comunale: CHF 31,6 milioni

Queste risorse potrebbero essere impiegate per opere pubbliche, manutenzioni, miglioramenti infrastrutturali, riduzione del debito, contenimento dei moltiplicatori e rafforzamento dei servizi comunali.

Testo legislativo

La Legge tributaria del Cantone Ticino è modificata come segue.

Partecipazione comunale all'imposta sugli utili immobiliari

Art. 139a (nuovo)

1. Il quaranta per cento del gettito netto dell'imposta sugli utili immobiliari è attribuito al Comune nel quale è situato il fondo oggetto del trasferimento.
2. La quota comunale è calcolata sulla base degli importi definitivamente incassati dal Cantone nel corso dell'esercizio.
3. Il versamento ai Comuni è effettuato annualmente entro il 30 giugno dell'anno successivo.
4. Le somme attribuite ai Comuni restano integralmente di loro competenza e non sono soggette a compensazioni o riduzioni nell'ambito dei meccanismi ordinari di perequazione finanziaria.
5. Il Consiglio di Stato disciplina mediante regolamento le modalità di calcolo, rendicontazione e riversamento delle quote spettanti ai Comuni.

Disposizione transitoria

La presente modifica legislativa entra in vigore il 1° gennaio successivo alla sua approvazione da parte del Gran Consiglio.