

Interventi eccessivi sul mercato immobiliare

21.08.2012

A colpo d'occhio

La Commissione dell'ambiente, della pianificazione del territorio e dell'energia del Consiglio nazionale ha esaminato nei giorni scorsi un'iniziativa parlamentare che prevede alcuni interventi nel diritto federale relativo al mercato immobiliare, una nuova imposta e misure che frenano gli investimenti. economiesuisse respinge il progetto: l'organizzazione ritiene che esso sia contrario ai principi di un'economia liberale, che limiti i diritti dei proprietari e che provochi distorsioni della concorrenza sul mercato immobiliare. Inoltre, l'imposta proposta mette in pericolo la sovranità fiscale dei cantoni.

Le misure proposte sono dirigiste e hanno un sapore di economia pianificata. La regolamentazione statale indurrebbe una distorsione della concorrenza sul mercato immobiliare e i prezzi di mercato liberi registrerebbero un'ulteriore impennata. Alcune persone ne approfitterebbero a scapito della collettività. Inoltre, gli investitori privati (casse pensioni e assicurazioni, ad esempio) sarebbero estromessi dal mercato, i volumi d'investimento sarebbero considerevolmente ridotti e l'attività nel settore della costruzione risulterebbe paralizzata. Tuttavia, la necessità d'investimento delle casse pensioni costituisce un fattore macroeconomico importante.

Il diritto in vigore protegge gli inquilini e autorizza gli aiuti all'alloggio

L'iniziativa esige misure di protezione supplementari non giustificate per gli inquilini che limitano in misura massiccia la libertà della proprietà sancita nella Costituzione. Il diritto fondiario in vigore protegge già efficacemente gli inquilini: essi possono contestare l'affitto, beneficiare gratuitamente delle procedure di regolamento delle controversie, impugnare la disdetta del contratto d'affitto e chiedere di verificare se non ci siano degli abusi. Inoltre, il diritto in vigore permette già ai cantoni e ai comuni di promuovere la costruzione di appartamenti destinati alle famiglie con redditi modesti e l'accesso alla proprietà dell'alloggio.

In alcune regioni svizzere, il mercato immobiliare è sotto pressione. Ciò non è dovuto all'immigrazione, ma si spiega innanzitutto per il forte aumento della superficie per persona. Inoltre, si costata una ripartizione poco giudiziosa delle riserve di terreni edificabili e si ricorre ancora a leggi cantonali e comunali superate in materia di costruzione e di pianificazione. Alfine di creare più alloggi a prezzi convenienti, occorrerebbe ripensare la politica in questione. Una diminuzione della superficie media degli alloggi, gradi di utilizzo superiori e distanze inferiori tra gli edifici o edifici più alti ad esempio sarebbero più efficaci di un intervento statale radicale.

Nessuna nuova imposta federale

Secondo l'economia, l'introduzione di un'imposta federale sull'aumento del valore fondiario non rappresenta una soluzione. Indipendentemente dall'imposizione del valore locativo, la riscossione di simili imposte compete per principio ai cantoni. Inoltre, questa imposta avrebbe un effetto confiscatorio se venisse aggiunta alle imposte sugli utili immobiliari o alla tassa immobiliare.

Posizione di economiesuisse sul progetto 11.462 Per misure
d'accompagnamento in materia di alloggio (in lingua tedesca)