



## Newsletter

### #04 2025

#### Novità del mondo fiscale e servizi fiduciari



#### **ADDIO AL VALORE LOCATIVO: NOVITÀ FISCALI PER I PROPRIETARI SVIZZERI**

Il 28 settembre 2025 la popolazione svizzera ha approvato, con il 57,7% dei voti favorevoli, **l'abolizione del valore locativo** (reddito locativo figurativo). La riforma è stata resa possibile dall'introduzione contestuale di una nuova imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie,

condizione necessaria per la sua adozione.

Con il nuovo regime, le abitazioni principali e gli immobili utilizzati dai proprietari non saranno più soggetti al calcolo del valore locativo. In cambio, vengono però sopprese gran parte delle deduzioni oggi concesse in relazione a questo reddito "virtuale": non sarà più possibile dedurre interessi passivi, spese di manutenzione ordinaria o costi di ammodernamento delle abitazioni occupate dal proprietario, almeno a livello federale. I Cantoni, tuttavia, potranno decidere se mantenere alcune eccezioni.

L'entrata in vigore della riforma non è immediata. È previsto un periodo di transizione che consentirà agli enti fiscali di adattare le proprie normative. Secondo le attuali stime, il nuovo sistema potrà essere applicato non prima del periodo fiscale 2028.

In sintesi, l'abolizione del reddito locativo porterà a una semplificazione per chi vive nella propria casa, eliminando la tassazione figurativa, ma al tempo stesso comporterà la perdita di diverse deduzioni fiscali. La piena applicazione dipenderà dall'adeguamento delle legislazioni cantonali nei prossimi anni.

**PM Group è a vostra disposizione per valutare i singoli casi e fornire consulenza sul tema in oggetto.**

Fiduciaria Fontana – [info@fiduciariafontana.ch](mailto:info@fiduciariafontana.ch)





## RISANAMENTI AZIENDALI SOTTO LA LENTE: COSA CAMBIA CON LA CIRCOLARE AFC N. 32A

La nuova Circolare AFC n. 32a sui risanamenti aziendali introduce rilevanti modifiche rispetto alla prassi precedente, con l'obiettivo di uniformare il trattamento fiscale delle rinunce a crediti e degli apporti effettuati nel contesto di risanamenti.

In primo luogo, viene formalizzato il principio del "tax follows accounting" (Massgeblichkeitsprinzip). Ciò significa che il trattamento fiscale deve seguire la corretta contabilizzazione secondo il diritto commerciale. Le rinunce a crediti contabilizzate nei fondi propri sono considerate apporti di capitale

fiscalmente neutrali, mentre quelle registrate nel conto economico sono, in linea di principio, imponibili. Tuttavia, è introdotta un'eccezione: qualora i prestiti degli azionisti siano stati qualificati come **capitale proprio occulto** o concessi in circostanze tali da non reggere il confronto con terzi, la rinuncia non è imponibile.

Un'altra novità riguarda le rinunce di **società consorelle o filiali**. La circolare distingue ora chiaramente tra rinunce **non comparabili a quelle di terzi** (trattate come apporti impropiamente detti e quindi neutrali) e rinunce **comparabili a quelle di terzi** (considerate utili da risanamento propriamente detti, quindi imponibili). L'onere della prova circa la comparabilità con le condizioni di mercato viene posto esplicitamente a carico del contribuente.

Sul piano delle imposte indirette, la circolare precisa che la **tassa di bollo di emissione** è dovuta solo per gli apporti effettuati da azionisti diretti, con possibilità di esenzione o condono ai sensi degli articoli 6 e 12 LTB. Le rinunce da parte di consorelle, invece, non sono soggette a tale tassa. In materia di **imposta preventiva**, si chiarisce che le rinunce contabilizzate nei fondi propri da azionisti diretti possono generare **RAC/RACE** solo se non utilizzate per compensare perdite.

Infine, la circolare recepisce la giurisprudenza recente (STF 9C\_690/2023), che ammette la riconversione di riserve ordinarie in riserve da capitale se derivanti da contributi diretti degli azionisti.

**PM Group è a vostra disposizione per valutare i singoli casi e fornire consulenza sul tema in oggetto.**

KFB Fiduciaria SA – [info@kfbfiduciaria.ch](mailto:info@kfbfiduciaria.ch)





### LE TASSAZIONI D'UFFICIO PUNITIVE PORTANO ALLA LORO NULLITÀ

La tassazione d'ufficio è uno strumento eccezionale previsto quando il contribuente non presenta la dichiarazione dei redditi. Il suo scopo è stimare, nel modo più fedele possibile, la reale capacità contributiva, non infliggere una sanzione. Essa serve dunque a colmare un vuoto informativo, non a punire.

Quando l'autorità fiscale utilizza la tassazione d'ufficio con intento punitivo, il suo operato diventa arbitrario e contrario ai principi costituzionali. In tali casi, la decisione non è solo impugnabile, ma addirittura nulla, poiché viola il diritto a un processo equo e il

divieto di doppia punizione sanciti anche dalla Convenzione europea dei diritti dell'uomo.

Il Tribunale federale ha ribadito che una tassazione è nulla solo quando il vizio è particolarmente grave ed evidente, tale da minare la certezza del diritto. Ciò avviene, ad esempio, quando le autorità fiscali si discostano consapevolmente dai dati reali, ignorando informazioni disponibili e applicando stime volutamente esagerate per colpire il contribuente.

Una tassazione d'ufficio corretta deve invece basarsi su tutti gli elementi noti, anche se non direttamente presenti negli atti fiscali, e deve sempre tendere alla realtà economica effettiva. Se il contribuente dimostra, con documenti concreti, che la stima è manifestamente inesatta, ha diritto a una revisione.

In conclusione, la tassazione d'ufficio non può mai trasformarsi in uno strumento di punizione. Quando assume un carattere arbitrario e punitivo, perde la sua legittimità e diventa nulla, poiché contraria ai principi di proporzionalità, equità e legalità che fondano ogni sistema fiscale.

**PM Group è a vostra disposizione per valutare i singoli casi e fornire consulenza sul tema in oggetto.**

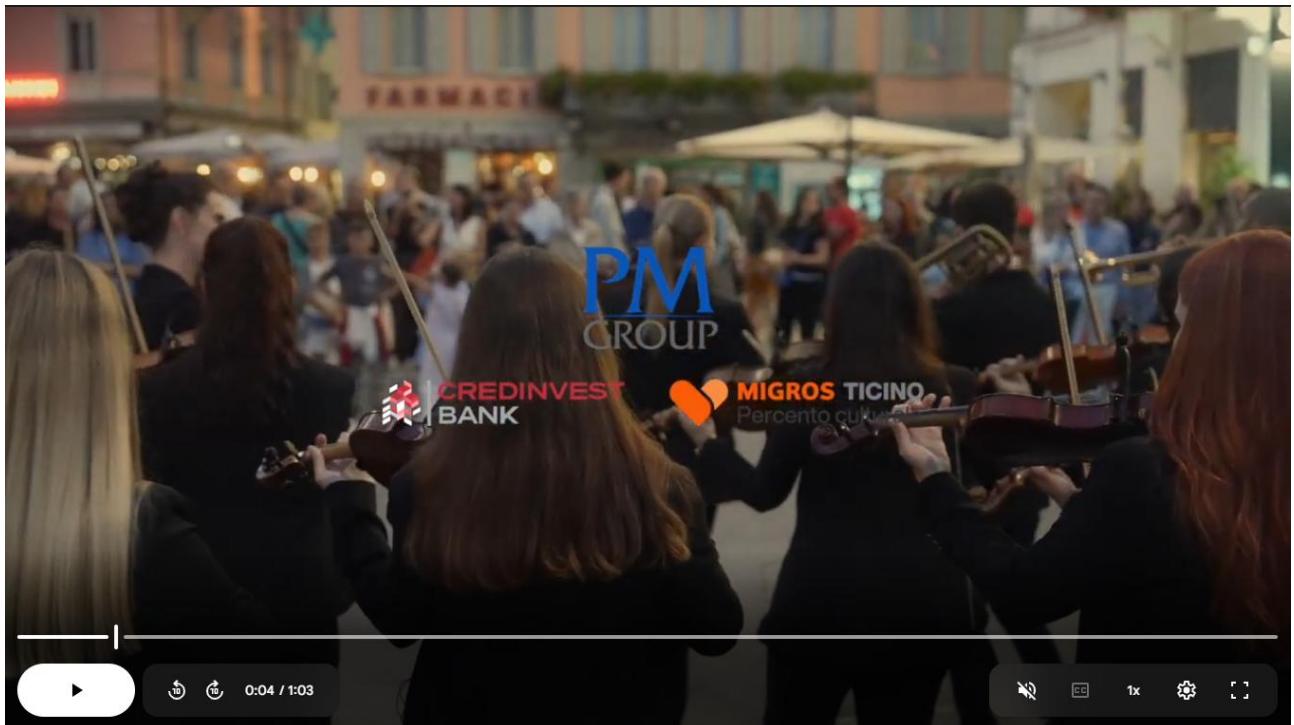
**PM Consulenze SA – [info@pmconsulenze.ch](mailto:info@pmconsulenze.ch)**





## PM GROUP MAIN SPONSOR DI “COLDPLAY IN SYMPHONY”

Siamo orgogliosi di aver sostenuto come *main sponsor* il concerto “Coldplay in Symphony” con la **United Soloists Swiss Orchestra**, un evento straordinario che ha illuminato Piazza Riforma di emozioni e musica. Un'iniziativa che riflette i valori di armonia, innovazione e vicinanza al territorio che guidano ogni giorno il nostro gruppo.





**PM CONSULENZE**



**PM REVISIONI**

**PM Consulenze SA**

Viale S.Francini 16, Lugano  
Switzerland



[SHARE TO FACEBOOK](#)

[SHARE TO TWITTER](#)

[FORWARD EMAIL](#)