

Comunicato stampa

## Lo Stato, vincitore silenzioso del boom immobiliare

- Anche dopo l'abolizione del valore locativo, lo Stato continua a trarre grandi vantaggi dai proprietari di immobili
- L'aumento dei prezzi degli immobili fa crescere in modo significativo le entrate statali derivanti dall'imposta sugli utili da sostanza immobiliare e dalle tasse per il passaggio di proprietà
- La casa unifamiliare, un «modello ormai superato», continua a godere di grande popolarità
- L'elevato afflusso di capitali nel mercato delle abitazioni in locazione si sta traducendo in un aumento dei prezzi anziché nella creazione di nuovi appartamenti

*San Gallo, 13 novembre 2025.* A seguito dell'abolizione del valore locativo, il fisco rischia una gravosa diminuzione del gettito d'imposta nell'attuale contesto di bassi tassi di interesse. Tuttavia, indipendentemente da questa riforma fiscale, lo Stato sta raccogliendo un considerevole gettito fiscale dai proprietari di immobili in Svizzera. Grazie all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare e alle varie tasse per il passaggio di proprietà, cantoni e comuni partecipano direttamente alla crescita del patrimonio dei proprietari di immobili. «I prezzi elevati degli immobili, aumentati notevolmente negli ultimi anni, hanno incrementato in modo significativo le entrate statali derivanti dalle imposte sulle transazioni immobiliari. Ai livelli di prezzo attuali, entrate fiscali di oltre CHF 100'000 non sono più una rarità per una transazione immobiliare», afferma Fredy Hasenmaile, Economista capo di Raiffeisen Svizzera. Di conseguenza, gli introiti generati dai passaggi di proprietà sono diventati sempre più importanti per comuni e cantoni. Ad esempio, il gettito pro capite dell'imposta sugli utili patrimoniali ha registrato un aumento medio di quasi l'80% tra il 2012 e il 2022, la maggior parte del quale è attribuibile all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Anche la quota di queste imposte al fisco sul totale delle entrate tributarie è in costante crescita ed è già compresa tra il 4 e l'8% in due terzi dei cantoni (e in tre cantoni è persino più elevata). «In considerazione della costante e forte dinamica dei prezzi, queste tasse diventeranno ancora più importanti per il fisco nei prossimi anni», spiega Fredy Hasenmaile.

### Grandi disparità a livello cantonale

Sebbene le entrate statali derivanti dalle transazioni immobiliari siano diventate una parte irrinunciabile del bilancio statale nella maggior parte dei cantoni, la tassazione cantonale delle vendite immobiliari varia notevolmente. Ad esempio, non tutti i cantoni applicano un'imposta sul passaggio di proprietà. Esistono notevoli differenze anche nel calcolo dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Per una tipica casa unifamiliare, con un periodo di possesso di 30 anni e un utile da sostanza immobiliare di CHF 660'000, l'aliquota cantonale media su questo utile risulta essere del 12.6% (CHF 83'000). Tuttavia, per questo tipo di esempio, l'intervallo va da appena il 2% (CHF 13'000) nel cantone di Ginevra al 26% (CHF 170'000) nel cantone di San Gallo. «Sebbene in tutta la Svizzera si applichino gli stessi principi per la tassazione degli utili da sostanza immobiliare, i cantoni sfruttano ampiamente il loro notevole margine di manovra nell'attuazione specifica. I diversi metodi di calcolo degli utili realizzati, delle aliquote e delle detrazioni previste per la durata del possesso portano a un trattamento fiscale molto eterogeneo dei venditori di immobili a seconda del luogo in cui la proprietà viene venduta», afferma Fredy Hasenmaile.

### **La casa unifamiliare: un modello ormai superato, ma che è sempre popolare**

L'abolizione del valore locativo renderà ancora più allettante la proprietà abitativa. Tuttavia, gli incentivi all'acquisto di un'abitazione di proprietà sono elevati a prescindere dalla riforma fiscale approvata. Infatti, a seconda del tipo di finanziamento scelto, i futuri proprietari potranno risparmiare fino a un terzo dei costi abitativi rispetto all'affitto. «Anche dopo la riforma fiscale, per la stragrande maggioranza delle economie domestiche svizzere rimangono elevati gli ostacoli legati al capitale proprio e alla sostenibilità. Ciò impedisce a molti potenziali acquirenti di concretizzare le loro intenzioni di acquisto, motivo per cui l'abolizione del valore locativo non dovrebbe generare una grande domanda aggiuntiva e forti effetti sui prezzi», spiega Fredy Hasenmaile. Nonostante ciò, la dinamica dei prezzi per la proprietà abitativa rimane marcata, in particolare per il modello che si riteneva superato della casa unifamiliare. I regolamenti edilizi, che negli ultimi anni sono stati modificati in molte zone, prevedono in genere indici di sfruttamento notevolmente più elevati e consentono la costruzione di case plurifamiliari dove un tempo si potevano costruire solo case unifamiliari. Di conseguenza, il numero di nuove case unifamiliari in costruzione è in calo, non da ultimo a causa di considerazioni di rendimento. La grande penuria e la forte domanda, accentuata dalla concorrenza delle case plurifamiliari, fanno sì che i prezzi delle case unifamiliari continuino a salire in modo significativo.

### **Mancanza di impulsi edilizi nonostante il contesto di mercato favorevole**

L'elevata attrattiva relativa degli investimenti immobiliari in un contesto di bassi tassi d'interesse sta facendo affluire di nuovo più capitali nel mercato immobiliare. I flussi di capitale sono già maggiori di quanto non fossero durante la «carenza di opportunità d'investimento» negli ultimi anni dell'era dei tassi di interesse negativi. «Purtroppo, il forte afflusso di capitali non sta portando all'urgente e necessaria espansione dell'attività edilizia residenziale. Al contrario, a causa delle condizioni quadro della pianificazione territoriale, gli investimenti si disperdono quasi interamente in aumenti di prezzo degli immobili esistenti», afferma Fredy Hasenmaile. Il sensibile calo del numero di appartamenti nelle nuove domande di costruzione smorza anche le recenti speranze di un'attenuazione in relazione al calo degli sfritti e ai forti aumenti degli affitti offerti che perdurano da anni. «Attualmente, solo la minore immigrazione dovuta alla congiuntura economica impedisce un'accentuazione della carenza di alloggi. L'attuale rallentamento della dinamica di contrazione dell'offerta maschera i problemi strutturali ancora esistenti e minaccia di ritardarne la soluzione. Anche con un livello di immigrazione più basso, rimane urgente un'offensiva edilizia per alleviare i segnali di scarsità sul lungo termine e arrestare l'aumento generalizzato dei prezzi degli affitti», conclude Fredy Hasenmaile.

**Informazioni:** Relazioni con i media Raiffeisen Svizzera  
091 821 50 00, [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch)

**Foto:** Le foto dei nostri esperti e altre immagini sono disponibili su [www.raiffeisen.ch/media](http://www.raiffeisen.ch/media).

**Raiffeisen: secondo Gruppo bancario in Svizzera**

Raiffeisen è il secondo Gruppo del mercato bancario svizzero e la Banca retail svizzera con la maggiore vicinanza alla clientela. Con oltre due milioni di soci e 3.75 milioni di clienti, il Gruppo Raiffeisen intrattiene relazioni cliente con oltre 227'000 aziende in Svizzera ed è presente con 768 sedi in tutto il territorio. Le 212 Banche Raiffeisen giuridicamente indipendenti e organizzate in forma cooperativa sono socie di Raiffeisen Svizzera società cooperativa, che dirige strategicamente l'intero Gruppo Raiffeisen e ne assume la funzione di vigilanza. Tramite società del Gruppo, cooperazioni e partecipazioni, il Gruppo Raiffeisen offre a privati e aziende una vasta gamma di prodotti e servizi. Al 30 giugno 2025, il Gruppo Raiffeisen gestiva un patrimonio clienti di CHF 272 miliardi e prestiti alla clientela per circa CHF 239 miliardi. I patrimoni gestiti nelle soluzioni e nei prodotti d'investimento di Raiffeisen ammontano a CHF 24.6 miliardi, la quota di mercato nelle operazioni ipotecarie al 18.3 per cento e il totale di bilancio a CHF 312 miliardi.

**Disdire i comunicati stampa:**

Se non desiderate più ricevere i nostri comunicati, inviate un'e-mail a [media@raiffeisen.ch](mailto:media@raiffeisen.ch).

**Nota sulle dichiarazioni previsionali**

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che rispecchiano stime, ipotesi e previsioni formulate da Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione della stessa. A causa di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri possono discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza, tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen (disponibile su [report.raiffeisen.ch](http://report.raiffeisen.ch)). Raiffeisen Svizzera società cooperativa non ha alcun obbligo di rettifica delle dichiarazioni di natura previsionale nella presente pubblicazione. Gli arrotondamenti possono dare luogo a differenze minime rispetto ai valori effettivi.