



Sesida dals

Communitgà ils

Protocol nr.

15 d'october 2019

18 d'october 2019

732

Dumonda Bettinaglio

concernent la stimaziun uffiziala d'implants da transport

Resposta da la regenza

Las valitaziuns uffizialas d'implants da transport furman tranter auter la basa per fixar las taglias sin immobiglias. Per l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias stattan valurs chapaivlas en il center, però betg la grevezza fiscala che resulta da quellas. La valitaziun tras l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias vegn fatga en duas parts. D'ina vart vegnan eruidas las basas da valitaziun (datas) tar il gestiunari respectiv dals implants da transport. Da l'autra vart valitescha l'uffizi ils implants sin basa da las premissas legalas, ils implants da transport cunzunt sin basa da l'art. 31 da l'ordinaziun davart las valitaziuns uffizialas d'immobiglias (OVI; DG 850.110).

Tar la dumonda 1: Il pertschient da chapitalisaziun po vegnir preschentà sco tariffa da tschains net u sco tariffa da tschains brut tar valitaziuns d'immobiglias. La tariffa da tschains net correspunda a la tariffa da tschains da chapital, ella represchenta ils custs e las ristgas da chapital. Per quest intent vegnan resguardadas las qualitads generalas ch'èn tipicas per las immobiglias e specificas per l'utilisaziun. Las ristgas spezialas che stattan en connex cun ils implants da transport, vegnan per exempel indemnizadas cun in supplement da circa 1,5 pertschient. En cifras importa la tariffa da tschains da chapital actualmain 3,25 pertschient per immobiglias d'abitar, 3,75 pertschient per immobiglias normalas da fatschenta e da mastergn e circa 5,25 pertschient per implants da transport. En las valitaziuns d'immobiglias vegnan plinavant cumprovads ils custs da gestiun. Els cumpiglian ils custs da manaschi, ils custs da mantegniment, ils custs d'administraziun, ils custs per perditas da tschains da locaziun sco er las amortisaziuns. Els pon ubain esser cuntegnids en il pertschient da chapitalisaziun ubain vegnir tratgs giu da la vart dals retgavs. Sch'ins resguarda ils custs da gestiun en il pertschient da chapitalisaziun, resulta la tariffa da tschains brut tras la summa da la tariffa da tschains net e tras la part dals custs da gestiun.

Sch'i vegnan ussa cumparegliads ils pertschients da chapitalisaziun da differentas valitaziuns in cun l'auter, stoi vegnir resguardà che las tariffas vegnian consideradas sin il medem plaun. En cas da valitaziuns da la gastronomia e da la hotellaria vegn applitgada la tariffa da tschains brut per las valitaziuns uffizialas (tut ils custs da gestiun èn integrads en il pertschient da chapitalisaziun). En cas d'implants da transport ha percenter lieu la chapitalisaziun netta, perquai ch'ils custs da gestiun effectivs vegnan gia tratgs giu en il retgav. Metodicamain na pon quests custs betg vegnir cumprovads anc ina giada en il pertschient da chapitalisaziun. Tras quai èsi garantì ch'ils implants da transport (netto circa 5,25 pertschient) vegnan chapitalisads cleramain pli aut che las immobiglias da gastronomia e da hotellaria (netto circa 3,75 pertschient). Uschia resultan valurs da rendita pli bassas. Las premissas dal manaschi dals implants da transport èn pia represchentadas commensuradamain en ina valitaziun.

Tar la dumonda 2: En las valitaziuns uffizialas vegnan amortisads ils implants da transport en moda lineara. La durada da vita totala ch'è vegnida applitgada, è dependenta dal tip d'implant. Cun ina durada da vita stimada da per exempel 25 onns, vegni amortisà 4 pertschient per onn. Igl è evident ch'ina part dals implants restan en funcziun pli ditg che la durada da vita stimada. Sch'in implant ha cuntanschì u surpassà la durada da vita totala, che furma la basa, na dastgi betg pli vegnir amortisà calculatoricamain. Cas cuntrari vegniss l'implant amortisà a sut nulla. Quai na fiss betg commensurà. La pratica vertenta è er necessaria, perquai che la durada da vita d'implants na po betg vegnir determinada posteriuramain. Per questas ponderaziuns na pon ins pia betg discurre d'in sbagli sistematic, sche las amortisaziuns calculatoricas na vegnan betg pli resguardadas. Tar gestiunaris che han ina part decisiva d'implants gia amortisads, pon dentant vegnir cumprovads gudogns nets effectivs, che chaschunan valurs da rendita (memia) autas pervia da la chapitalisaziun permanenta.

La regenza vegn ad incumbensar l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias da resguardar adequatamain questa tematica en il futur cun valitar implants pertutgads (p.ex. la-schar davent amortisaziuns mo temporarmain fin ch'i vegnan fatgas novas investiziuns).



En num da la Regenza

Il president:

Il chancelier:

Dr. Jon Domenic Parolini

Daniel Spadin