



Costi per gli immobili e prassi Dumont

LIG 35; 37

LIFD 32; 34

1. ASPETTI FONDAMENTALI

In virtù di LIG 35 I e di LIFD 32 II i costi degli immobili possono essere dedotti quali spese di conseguimento del reddito. In questa categoria rientrano da un lato le spese d'amministrazione, dall'altro le spese sostenute per la manutenzione. Ai costi di manutenzione si contrappongono i costi d'investimento non deducibili (LIG 48 seg.). Il contribuente ha pure la possibilità di chiedere, in ogni periodo fiscale e per ciascun immobile, una deduzione forfettaria o complessiva (il cosiddetto forfait variabile, cfr. LIG 35 II e LIFD 32 IV) invece dei costi d'amministrazione e di manutenzione effettivi.

La prassi Dumont (cfr. punto 7), secondo la quale in caso di acquisto di un immobile le spese di manutenzione possono essere fatte valere solo a determinate condizioni, trova applicazione solo fino al periodo fiscale 2009 compreso.

2. SPESE DEDUCIBILI SOSTENUTE PER GLI IMMOBILI

2.1 Spese amministrative

Le spese necessarie per l'amministrazione da parte di terzi possono essere dedotti sotto forma di spese immobiliari (LIG 35 I a; LIFD 32 II frase 1). Sono considerate spese amministrative tutti i dispendi che stanno in relazione all'amministrazione generale dell'immobile. Vi rientrano in particolare (cfr. ordinanza dell'AFC sui costi di immobili¹ 1 I c):

- indennizzi per amministratori di immobili.
- dispendi per esecuzioni, procedure giudiziarie;
- dispendi per affrancatura, telefono, inserzioni, moduli.

Occorre prestare attenzione a che siano deducibili unicamente le spese effettive. Se il contribuente provvede autonomamente all'amministrazione, può detrarre soltanto i costi effettivi.

I dispendi che servono all'acquisto, all'alienazione o all'incremento di valore (per es. progetti edilizi, ecc.) costituiscono costi d'investimento e pertanto non sono deducibili.

¹ ordinanza dell'AFC concernente i costi deducibili di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta (ordinanza dell'AFC sui costi di immobili; RS 642.116.2).

2.2 Spese di manutenzione

2.2.1 In generale

Fanno parte dei costi di manutenzione deducibili (LIG 35 I b; LIFD 32 II frase 1) le spese ricorrenti sostenute annualmente o periodicamente che non determinano un aumento del valore dell'oggetto, inclusi i premi assicurativi.

Non sono spese incrementanti il valore, bensì cosiddette **spese conservanti il valore**, i dispendi il cui obiettivo non consiste nella creazione di nuovi valori, bensì nella conservazione rispettivamente nella sostituzione di valori già esistenti².

Esempi di spese conservanti il valore:

- Il bagno o la cucina vengono sostituiti da un nuovo bagno/cucina; in tal caso è irrilevante se la cucina di qualità standard viene sostituita da una nuova cucina che supera lo standard tenuto finora per quanto concerne valore e qualità; viene fatto salvo il settore del lusso (cfr. sotto n. 3.2.2).
- il tetto piatto viene sostituito;
- la moquette viene rimpiazzata dal parquet o dal pavimento in pietra;
- Un riscaldamento a olio viene sostituito con una pompa di calore o con energia alternativa.
- l'immobile viene protetto contro determinati eventi naturali – quali smottamenti di pendii, inondazioni, valanghe o simili. È irrilevante se la tutela è garantita tramite una modifica della sostanza edilizia già esistente oppure tramite la realizzazione di nuovi dispositivi. Ciò che conta è unicamente se il valore venale preesistente dell'immobile debba essere mantenuto oppure se l'intervento edilizio crei un'ulteriore possibilità di sfruttamento che determina un incremento del valore³.

Il concetto di reddito globale netto non richiede una completa simmetria fra le entrate e le spese dedotte quali costi di conseguimento del reddito. I costi di manutenzione degli immobili sono sostanzialmente deducibili anche se nel periodo fiscale in questione non vi si oppongono entrate a seguito di lavori di riattazione. I costi di manutenzione sono quindi detraibili nell'anno fiscale del caso, anche se il valore locativo proprio, quale effetto dei lavori di ristrutturazione, subentra soltanto nell'anno successivo⁴.

Per la rivendicazione della deduzione fa stato il momento del pagamento da parte del contribuente (cosiddetto metodo dello stato attuale)⁵. Pertanto gli acconti possono essere detratti fiscalmente già in sede di versamento e non occorre attendere il conteggio finale.

² Per la delimitazione fra spese conservanti il valore e spese incrementanti il valore si veda il punto 3.1.

³ StRK III ZH 12.12.2000, in: StE 2001 B 25.6 n. 46.

⁴ cfr. al riguardo TF 7.6.2007, in: prassi 2008 n. 62, 2A.640/2006.

⁵ Cfr. P. Funk, Der Begriff der Gewinnungskosten nach schweizerischem Einkommenssteuerrecht, 2^a ed., dissertazione San Gallo 1991, pag. 159.

2.2.2 Spese di gestione

Fra le spese di gestione si annoverano gli esborsi economicamente o giuridicamente connessi con il possesso di un immobile. Le spese di gestione sono necessarie per poter usufruire dell'immobile oppure insorgono necessariamente dal possesso rispettivamente dalla proprietà di immobili⁶.

Nel caso di **immobili utilizzati in proprio svariate spese di gestione** vanno assimilate alle spese di sostentamento e pertanto non sono deducibili (per es. corrente, acqua, smaltimento dei rifiuti commisurato alla quantità generata come per es. le tasse sui sacchi)⁷.

Nel caso di **immobili utilizzati da terzi**, ossia nel caso di locazione e affitto, le **spese di gestione** che rientrano nell'interesse del locatario e che vengono addebitate al locatario nel quadro del conteggio dei costi accessori (cosiddetto metodo al netto) non sono deducibili. Se i costi accessori sono contenuti nella pigione dichiarata (cosiddetto metodo al lordo), le relative spese devono essere deducibili⁸.

Esempi di spese di gestione deducibili (cfr. ordinanza dell'AFC sui costi di immobili 1 I a n. 3⁹):

- tasse ricorrenti per l'eliminazione dei rifiuti, per quanto non rimosse secondo il principio del "chi inquina paga";
- tasse ricorrenti per la depurazione delle acque;
- l'imposta sugli immobili (fino al periodo fiscale 2012 deducibile solo per la Confederazione; dal periodo fiscale 2013 deducibile per la Confederazione e per il Cantone);
- retribuzione portiere;
- premi d'assicurazione sui beni materiali di immobili (LIFD 32 II). Ne fanno parte le assicurazioni contro gli incendi, contro i danni causati dall'acqua, contro la rottura di vetri e la responsabilità civile (cfr. ordinanza dell'AFC sui costi di immobili I b).
- costi dell'illuminazione e del riscaldamento per i locali d'uso comune di una casa d'appartamento in affitto, per quanto è il proprietario della casa a doverli sostenere.

Nel caso di **abitazioni di vacanza locate** le **spese di gestione** per la corrente, il riscaldamento, la pulizia ecc. possono essere dedotte forfettariamente. Il forfait ammonta al 10% delle entrate lorde dalla locazione¹⁰. Se gli introiti lordi conseguiti con la locazione di abitazioni di vacanza sono superiori, per anno ed edificio, a CHF 30'000.–, devono essere fatti valere i costi effettivi.

⁶ Cfr. Funk, op. cit., pag. 161.

⁷ Cfr. anche n. 3.2.1.

⁸ Cfr. TF 15.7.2005, in: StE 2006 B 25.6 n. 53, 2A.683/2004.

⁹ Cfr. nota a piè di pagina 1.

¹⁰ Cfr. anche n. 5.4.

2.2.3 Fondo di riparazione e rinnovazione di comunioni di comproprietari per piani

I versamenti nel fondo di riparazione e rinnovazione di una comunione di comproprietari ai sensi dell'art. 712 I CC costituiscono spese di manutenzione deducibili, fintanto che detti mezzi sono impiegati esclusivamente per coprire i costi di manutenzione degli impianti in comune. Con i mezzi del fondo non possono essere pagati costi d'esercizio dovuti all'utilizzo come acqua, elettricità, combustibili, ecc. oppure interessi e ammortamenti (art. 712h cpv. 2 numero 4 CC).

I versamenti nel fondo di riparazione e rinnovazione sono deducibili **al momento in cui si effettua il versamento** (e non occorre attendere fino al momento dell'utilizzo dei mezzi del fondo).

2.3 Canoni periodici del diritto di superficie

I canoni periodici del diritto di superficie costituiscono costi di conseguimento del reddito per l'ottenimento delle entrate da locazione rispettivamente del valore locativo proprio e pertanto sono deducibili (LIG 35 I b). Per contro se il diritto di superficie viene eccezionalmente acquisito tramite un pagamento una tantum, questo versamento va annoverato fra i costi d'investimento per il diritto di superficie acquisito e non può essere dedotto¹¹.

3. SPESE NON DEDUCIBILI SOSTENUTE PER GLI IMMOBILI

3.1 Spese incrementanti il valore

Le spese incrementanti il valore creano, contrariamente alle spese di manutenzione, nuovo valore durevole e di conseguenza aumentano i **costi d'investimento** come pure il valore venale dell'immobile. Queste spese non possono essere dedotte dal reddito. Nel caso di una successiva vendita dell'immobile possono essere fatte valere per l'accertamento degli utili imponibili da sostanza immobiliare (cfr. LIG 48 seg.).

Esempi di spese incrementanti il valore:

- ampliamento dello spazio abitativo (ad es. aggiunta di un giardino d'inverno);
- installazione di un ascensore;
- **sventramento** di un edificio: ne consegue la creazione di un valore nuovo paragonabile a quello di una costruzione nuova. Eventualmente viene al contempo modificato completamente o in parte anche l'utilizzo. Un edificio non viene demolito solo a causa delle distanze dal confine o da altri edifici (il comune interessato non conosce alcun diritto di ricostruzione). Anche in caso di sventramento, una parte delle spese può essere finalizzata alla conservazione del valore. Al fine di chiarire tale questione è necessario consultare il corrispondente capo sezione. In precedenza è necessario procurare la domanda di costruzione dal contribuente, i piani di costruzione dall'Ufficio tecnico nonché eventuali nuove stime dall'Ufficio delle stime.

¹¹ messaggio del Governo al Gran Consiglio del 8 agosto 2006, quaderno n. 10/2006-2007, pag. 1188.

- **Risanamento completo** di un edificio: anche se un risanamento completo equivale in pratica a una nuova costruzione, nel singolo caso, previo consulto del capo sezione (cfr. sopra), è necessario decidere se una parte degli investimenti sia finalizzata alla conservazione del valore (ad es. sostituzione tetto, finestre, impianti sanitari, ecc.; conservazione di muri del giardino ecc.).
- Costi per lavori edilizi nell'ambito della ricostruzione di un edificio distrutto da un incendio (TF 30.3.1999, in: NStP 1999, pag. 99). Le prestazioni assicurative non costituiscono reddito imponibile.

Per la distinzione fra spese conservanti il valore e spese incrementanti il valore non ci si basa sulla durata media di funzionamento degli oggetti patrimoniali. Per esempio è irrilevante se un pavimento in parquet viene sostituito con uno nuovo dopo 30 o già dopo 10 anni. Restano riservate le **spese di lusso**. Queste non mirano alla conservazione del valore, bensì rientrano tra le spese di sostentamento non deducibili¹². Casi di questo genere devono essere sottoposti all'attenzione del rispettivo caposezione.

Tra i costi d'investimento rientrano anche i contributi *una tantum* del proprietario del fondo alle spese di **opere pubbliche rispettivamente di uso comune** (cosiddetti contributi dei proprietari fondiari per strade, marciapiedi, canalizzazione, acqua, elettricità ecc.; cfr. ordinanza dell'AFC sui costi di immobili 1 II b). Essi vengono prelevati ai sensi di un contributo di migliona come prestazione compensativa di quei proprietari fondiari che traggono un vantaggio economico (valore aggiunto) dalla realizzazione dell'opera (per la questione della caratterizzazione del risanamento di una strada d'accesso privata cfr. StRK III ZH 24.6.2002, in: ZStP 2003, pag. 47).

I **canoni del diritto di superficie**¹³ vengono computati ai costi d'investimento fino all'inizio dell'uso dell'immobile e non sono deducibili, perché stando alla dottrina e alla giurisprudenza rappresentano costi iniziali d'acquisto¹⁴. Ultimati i lavori di costruzione i crediti edilizi sono considerati debiti privati; di conseguenza gli interessi sui debiti possono essere dedotti dal reddito giusta LIG 36 lett. a rispettivamente art. LIFD 33 I lett. a. L'**ultimazione dei lavori di costruzione** coincide con l'effettiva **presa in consegna dell'oggetto**.

3.2 Spese di sostentamento

3.2.1 In generale

Vige il principio secondo cui tutte le spese che in caso di locazione possono essere addebitate al locatore nel quadro delle spese accessorie rappresentino spese di sostentamento per proprietario del fondo. Ne fanno parte per esempio le spese per la corrente, l'acqua e lo smaltimento dei rifiuti (principio del "chi inquina paga")¹⁵.

¹² Cfr. in merito n. 3.2.2.

¹³ Di norma i crediti edilizi sono crediti in conti correnti garantiti da pegno immobiliare aperti per finanziare una nuova costruzione o una ristrutturazione (cfr. M. Reich/S. Hunziker in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3^a ed., Basilea 2017, art. 34 marg. 18).

¹⁴ Cfr. TF 20.11.1995, in: StE 1995 B 27.2 n. 18; Reich/Hunziker, op. cit., art. 34 marg. 19, con ulteriori rimandi.

¹⁵ Cfr. TF 15.7.2005, in: StE 2006 B 25.6 n. 53, 2A.683/2004

3.2.2 *Esclusività, in particolare spese di lusso*

Le spese di sostentamento includono anche gli esborsi per desideri di standard esclusivo. Si tratta di spese sostenute per predilezioni prettamente personali i quali non influenzano il valore dell'uso. Rientrano in questa categoria tipiche spese motivabili con esigenze di maggiore comfort. Si tratta per esempio della sostituzione di prodotti poco dopo il loro investimento (componente temporale), spese di lusso (componente tecnica; oltre lo standard corrente) ecc.¹⁶.

Esempi di spese di lusso:

- bagno o cucina che superano lo standard corrente (componente tecnica);
- bagno o cucina sostituiti dopo pochi anni (componente temporale).

3.2.3 *Lavori svolti da sé*

I lavori di amministrazione e manutenzione effettuati autonomamente dal proprietario del fondo non sono deducibili. Sono considerate spese di manutenzione unicamente i dispendi, ossia i pagamenti a terzi, ma non il valore del proprio lavoro. Sono per contro deducibili i costi per il materiale dimostrati, in relazione a lavori svolti da sé.

4. DEDUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

4.1 Investimenti per misure di risparmio energetico e la protezione dell'ambiente

4.1.1 *Confederazione (introduzione/modifica del 1° novembre 2011)*

Investimenti con carattere di investimento **incrementante il valore** non sono considerati spese di manutenzione (cfr. n. 3.1). Secondo l'art. 32 cpv. 2 seconda frase LIFD il Dipartimento federale delle finanze può tuttavia stabilire in quale misura gli **investimenti** (incrementanti il valore) destinati al **risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente** possono essere assimilati alle spese di manutenzione.

Per investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente si intendono le spese sostenute per provvedimenti che contribuiscono a **razionalizzare il consumo di energia** o a **far uso di energie rinnovabili** (art. 1 cpv. 1 dell'ordinanza del Consiglio federale concernente la deduzione dei costi di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta [ordinanza sui costi di immobili; RS 642.116¹⁷]).

Sono provvedimenti che contribuiscono a razionalizzare il consumo di energia o a far uso di energie rinnovabili in particolare (cfr. art. 1 dell'ordinanza del Dipartimento federale

¹⁶ Cfr. B. Zwahlen/A. Lissi, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3^a ed., Basilea 2017, art. 32 marg. 20; StRK III ZH 29.3.2006, in: ZStP 2006, pag. 253.

¹⁷ Nella versione in vigore a partire dal 1° gennaio 2020.

delle finanze concernente i provvedimenti per l'utilizzazione razionale dell'energia e per l'impiego di energie rinnovabili; RS 642.116.1):

- a. **i provvedimenti per limitare la perdita di energia dall'involucro dell'edificio**, come:
 - isolare termicamente pavimenti, pareti, tetti e soffitti, ecc.;
 - installare tramezzi paravento non riscaldati¹⁸;
- b. **i provvedimenti per un'utilizzazione razionale dell'energia degli impianti domestici**, come:
 - installare pompe termiche e impianti per l'impiego di energie rinnovabili, come ad es. impianti per lo sfruttamento di energia solare;
 - recuperare il calore, ad esempio quello prodotto da impianti di ventilazione o di aria condizionata;
- c. **gli investimenti per analisi di economia energetica e l'elaborazione di piani di ottimizzazione energetica**

Una deduzione ai sensi delle lettere a–c è possibile indipendentemente dagli eventuali effetti sul valore di mercato dell'immobile. La deduzione è tuttavia ammessa solo in caso di **installazione di nuovi** elementi di costruzione o di impianti nonché in caso di **sostituzione** di quelli vecchi, **in edifici esistenti** (art. 1 cpv. 1 ordinanza sui costi di immobili). In caso di **nuova costruzione**, i medesimi investimenti vanno considerati quali **costi d'impianto** non deducibili¹⁹. Si può parlare di edificio esistente soltanto se tra l'acquisto della nuova costruzione e l'installazione è trascorso un periodo di almeno **cinque anni**^{20,21}.

Modifica del
1.7.2016

Va considerato che i provvedimenti volti a risparmiare energia e a tutelare l'ambiente sono assimilati alle spese di manutenzione. Se un contribuente fa dunque valere la **forfetaria per spese di manutenzione**, con essa sono compensate anche eventuali spese per provvedimenti volti a risparmiare energia e a tutelare l'ambiente. Le corrispondenti spese non possono essere fatte valere in aggiunta alla forfetaria per spese di manutenzione²².

Se i provvedimenti vengono **sovvenzionati tramite sussidi**, la deduzione può essere fatta valere unicamente sulla parte a carico del contribuente stesso²³.

Esempi:

- ⇒ **Posa vetri nella veranda/giardino d'inverno:** in una sentenza del 12 maggio 2009, il Tribunale federale è giunto alla conclusione che una chiusura con vetri di una veranda nel senso di una sua trasformazione in giardino d'inverno era stata realizzata in primo

¹⁸ Cfr. anche TA ZH, in: StE 2008 B 25.7 n. 4, consid. 3.1.1.

¹⁹ TF 6 luglio 2010, in: StR 2010, pag. 864, 2C_63/2010, consid. 2.1 e 2.3; TF 12.5.2009, in: StE 2010 B 25.7 n. 5, 2C_666/2008, consid. 2.1; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 3^a ed., Zurigo 2016, art. 32 n. 125.

²⁰ TF 2C_727/2012, 729/2012 del 18.12.2012, consid. 3.4; cfr. anche l'analisi del comitato della CSI qualifica fiscale di investimenti in tecnologie ecocompatibili come impianti fotovoltaici (aggiornamento del 18.9.2014 e del 3.2.2016), n. 2.2.

²¹ Questa modifica della prassi è valida dal periodo fiscale 2016.

²² Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, op. cit., art. 32 N 126.

²³ Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, op. cit., art. 32 N 127.

luogo quale estensione dello spazio abitativo e non quale misura di risparmio energetico. Ciò escluderebbe un'assimilazione alle spese di manutenzione, che possono invece essere dedotte dalle imposte. Il fatto che a seguito della posa di vetri nella veranda potesse risultare secondariamente anche un certo effetto di risparmio energetico non muta nulla a questa situazione²⁴. Quindi, i provvedimenti che hanno solo **secondariamente** determinati **effetti di risparmio energetico** e che servono **in primo luogo al comfort abitativo** o che ampliano lo spazio abitativo superano i limiti fissati dall'ordinanza concernente i provvedimenti per l'utilizzazione razionale dell'energia e per l'impiego di energie rinnovabili²⁵.

- ⇒ **Caminetto, stufa in maiolica o in pietra ollare:** l'installazione (a posteriori) di un caminetto oppure di una stufa in maiolica o in pietra ollare va qualificata quale provvedimento per un **impiego razionale dell'energia**. Le corrispondenti spese possono perciò essere dedotte.
- ⇒ **Impianti fotovoltaici e altri impianti di produzione di energia:** fanno parte delle energie rinnovabili soprattutto gli impianti fotovoltaici, ma anche altri tipi di impianto (eolico, a biomassa, idroelettrico e geotermia; cfr. art. 7 LEne). Gli impianti fotovoltaici sono impianti con i quali, tramite celle solari, l'energia solare viene convertita in energia elettrica. L'installazione di un impianto fotovoltaico (produzione di elettricità) fa parte delle misure che contribuiscono allo sfruttamento di energie rinnovabili. Fino al periodo fiscale 2015 compreso i relativi investimenti possono essere dedotti completamente. Dal periodo fiscale 2016 la deduzione è solamente possibile, qualora l'investimento avvenga in un immobile esistente, cioè tra il trasferimento nella costruzione nuova e l'investimento devono essere trascorsi **almeno cinque anni**.

Modifica del
1.7.2016

Per quanto riguarda la qualifica fiscale di investimenti in tecnologie ecocompatibili come impianti fotovoltaici e la remunerazione per l'immissione di energia a copertura dei costi (RIC) si rimanda inoltre, per l'imposta federale diretta, all'analisi della CFS²⁶.

Se i costi degli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente non possono essere interamente presi in considerazione nell'anno durante il quale sono stati sostenuti, **a partire dal periodo fiscale 2020** a livello federale la parte rimanente **può essere riportata nei due periodi fiscali successivi** (art. 4 cpv. 1 ordinanza sui costi di immobili). Se le spese sono riportate in un periodo fiscale successivo, non si può far valere la **deduzione complessiva** in tale periodo fiscale (art. 4 cpv. 4 ordinanza sui costi di immobili).

Integrazione del 1.12.2019

4.1.2 Cantone

Diversamente dall'imposta federale diretta, a livello cantonale **non esiste una base legale** per la deduzione dei costi di investimenti **incrementanti il valore** destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente o che contribuiscono allo sfruttamento di energie rinnovabili (eventuali sovvenzioni non vengono però nemmeno considerate come reddito). Le precedenti spiegazioni relative all'imposta federale diretta non valgono perciò

²⁴ StE 2010 B 25.7 n. 5, 2C_666/2008, consid. 2.4; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, op. cit., art. 32 N 123.

²⁵ Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 3^a ed., Zurigo 2013, § 30 N 111.

²⁶ Cfr. http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/Analyse_Photovoltaik_V2016%20final.pdf

per l'imposta cantonale, per la quale è determinante unicamente la domanda se gli investimenti in questione siano finalizzati alla **conservazione di valore** (deducibili) oppure all'**incremento di valore** (non deducibili). Investimenti conservanti il valore (e quindi deducibili) che non possono essere interamente presi in considerazione nell'anno durante il quale sono stati sostenuti, a livello cantonale **non possono essere riportati** nei due periodi fiscali successivi in quanto manca una base legale corrispondente.

Esempi:

- ⇒ **Caminetto, stufa in maiolica o in pietra ollare:** i costi per l'installazione a posteriori di un caminetto, di una stufa in maiolica o in pietra ollare vanno considerati quali investimenti **incrementanti il valore** e perciò, diversamente dalla Confederazione, non sono deducibili (cfr. n. 3.1). Se per contro una stufa esistente viene sostituita con una stufa nuova, si tratta di un investimento finalizzato alla **conservazione di valore** (spese di manutenzione) e deducibile (cfr. n. 2.2).
- ⇒ **Posa vetri nella veranda/giardino d'inverno:** la posa di vetri nella veranda o la realizzazione di un giardino d'inverno vanno considerati come investimento **incrementante il valore** e non sono perciò deducibili (cfr. n. 3.1).
- ⇒ **Impianto solare termico (produzione di acqua calda):** i costi per il montaggio di un **impianto solare termico** in sostituzione del boiler dell'acqua calda vanno considerati quali spese di manutenzione ai sensi di LIG 35 I lett. b (investimento finalizzato alla **conservazione di valore**) e sono quindi deducibili (cfr. n. 2.2). Se per contro, ad esempio in un rustico, viene installato per la prima volta un impianto solare termico, ciò va considerato come investimento **incrementante il valore** e non è quindi deducibile (cfr. n. 3.1).
- ⇒ **Impianto fotovoltaico (produzione di elettricità):** un **impianto fotovoltaico** non può essere incluso nel significato del concetto manutenzione di immobili. L'impianto non ha nulla a che vedere con la manutenzione dell'immobile. I costi per l'installazione di un impianto fotovoltaico non possono perciò essere dedotti.

Gli indennizzi dalla remunerazione per l'immissione di energia a copertura dei costi (RIC) o dalla vendita diretta di elettricità oppure dalla cessione di parti dell'immobile per l'esercizio di un impianto solare costituiscono un reddito imponibile da sostanza immobile (LIG 22 I). Una regolamentazione corrispondente a una tassazione secondo la capacità economica può essere raggiunta tassando gli indennizzi ai sensi dell'art. 22 cpv. 1 LIG solo quando hanno superato l'ammontare dei costi d'investimento per l'impianto (al netto di eventuali sovvenzioni). Il relativo onere della prova spetta in questo caso al contribuente. Contrariamente a quanto vale per la Confederazione, con questo meccanismo si può ottenere anche per le **nuove costruzioni** una soluzione corretta dal profilo fiscale e sensata.

4.2 Costi per lavori di cura dei monumenti storici

I costi per lavori di cura dei monumenti storici possono essere dedotti nell'**imposta federale** diretta, se sono cumulativamente adempite le seguenti premesse (LIFD 32 III):

- gli interventi di protezione dei monumenti storici erano necessari secondo le prescrizioni di legge;

- i lavori sono avvenuti d'intesa con le autorità o su loro ordine;
- i costi non sono coperti da sovvenzioni (sono deducibili unicamente i costi scoperti sostenuti dal contribuente stesso).

Per la qualifica è irrilevante se i lavori abbiano puro carattere manutentivo oppure se contengano anche aspetti incrementanti il valore. La deduzione è quindi possibile a prescindere da eventuali ripercussioni sul valore di mercato dell'immobile²⁷.

Ciò che corrisponde a condizioni, idee e desideri di tutela dei monumenti storici, **a livello cantonale** è ritenuto conservante il valore e pertanto può essere dedotto dal reddito imponibile.

5. SPESE DI SMANTELLAMENTO (INTEGRAZIONE DEL 1.12.2019)

5.1 Confederazione

A partire dal periodo fiscale 2020 a livello federale le **spese di demolizione di un immobile** in vista della costruzione di un immobile di sostituzione possono essere portate in deduzione.

Sono considerate spese deducibili di demolizione le spese di smontaggio di installazioni nonché le spese di demolizione dell'edificio preesistente, di sgombero e di smaltimento dei rifiuti edili (art. 2 cpv. 1 ordinanza sui costi di immobili). Non sono deducibili in particolare le spese di risanamento del suolo contaminato, di spostamento di terreni, di dissodamento, di livellamento né dei lavori di scavo in vista della costruzione di un immobile di sostituzione (art. 2 cpv. 2 ordinanza sui costi di immobili). Le spese di demolizione possono essere fatte valere fiscalmente unicamente se **un immobile di sostituzione**²⁸ è edificato **entro due anni** dallo stesso contribuente, sul medesimo fondo ed esso presenta un'utilizzazione simile (art. 3 e art. 2 cpv. 4 ordinanza sui costi di immobili).

Le spese di demolizione possono essere riportate al massimo nei due periodi fiscali successivi se non possono essere interamente prese in considerazione nell'anno durante il quale sono state sostenute (art. 4 cpv. 1 e 2 ordinanza sui costi di immobili).

5.2 Cantone

Le **spese di demolizione** ai sensi dell'art. 2 cpv. 1 dell'ordinanza sui costi di immobili **non sono deducibili** a livello cantonale in quanto manca una base legale corrispondente.

²⁷ Cfr. TA SZ 21.12.1998, in: StE 1999 B 25.6 n. 35.

²⁸ Cfr. spiegazioni del Consiglio federale del 9 marzo 2018 relative alla revisione totale dell'ordinanza sui costi di immobili, pag. 4.

6. COSTI EFFETTIVI O DEDUZIONE FORFETTARIA COMPLESSIVA

6.1 Aspetti fondamentali

Le spese di manutenzione possono essere fatte valere come costi effettivi oppure come deduzione forfettaria complessiva.

In ogni periodo fiscale e per ogni immobile il contribuente può scegliere fra la deduzione complessiva e la deduzione dei costi effettivi (il cosiddetto **forfait variabile**)²⁹ Per le **imposte cantonali** il forfait variabile è in vigore solo dal **periodo fiscale 2008**.

Le deduzioni complessive per Confederazione e Cantone ammontano³⁰:

- immobili fino a 10 anni di esistenza 10 %
- immobili oltre i 10 anni di esistenza 20 %

6.2 Edifici commerciali e adibiti a uffici

Secondo LIG 35 III³¹ la deduzione globale o complessiva non è consentita per fabbricati in cui hanno sede ditte e uffici. Con questa disposizione speciale si vuole evitare che le spese di manutenzione vengano fatte valere due volte, una volta dal proprietario e una volta dal locatario. Nella pratica le spese per la manutenzione di immobili commerciali e a scopo di ufficio vengono spesso ampiamente addebitate al locatario (costi per la trasformazione degli interni, il telefono, l'illuminazione, i dispositivi di chiusura e per l'aria condizionata, le vetrine, i rivestimenti dei pavimenti ecc.). In ultima analisi il locatario paga soltanto un affitto netto. Non sarebbe oggettivamente giustificato accordare al proprietario dell'immobile anche una deduzione globale espressa in percentuale degli introiti netti da locazione. Egli può dedurre soltanto le spese da lui effettivamente sostenute.

Vengono considerati **edifici commerciali o a scopo di ufficio** gli immobili che vengono utilizzati interamente o prevalentemente a scopi commerciali. Per valutare se un immobile sia prevalentemente usato a fini commerciali ci si basa sui proventi dell'affitto applicando il metodo della preponderanza.

6.3 Immobili con un utile lordo annuo superiore a CHF 145'000.–

Ai sensi dell'art. 35 cpv. 3 LIG, la deduzione globale non è consentita neppure se il provento lordo supera per ogni fondo l'importo di CHF 145'000.– l'anno (a partire dal periodo fiscale: fr. 140'000.–). In questi casi possono essere dedotte unicamente le spese di manutenzione e amministrazione effettive. Se su un fondo si trovano più fabbricati (CC 655), tali fabbricati devono essere trattati alla stregua di un'unica unità.

²⁹ Cfr. LIG35 II; art. 5 cpv. 4 ordinanza sui costi di immobili.

³⁰ Cantone: DELIG 16; Confederazione: art. 5 cpv. 2 ordinanza sui costi di immobili.

³¹ Cfr. anche art. 5 cpv. 3 ordinanza sui costi di immobili.

6.4 Locazione di abitazioni di vacanza ammobiliate

Le spese di manutenzione si commisurano al provento netto conseguito con la locazione di appartamenti ammobiliati, vale a dire dopo la deduzione delle spese di riscaldamento, corrente, acqua, tasse di soggiorno, pulizia, usura del mobilio, biancheria incl. la fornitura.

Per ragioni di economia nella tassazione i costi menzionati possono essere dedotti **forfettariamente**, vale a dire:

- 10 % delle entrate lorde per i costi di riscaldamento, corrente, acqua, tasse di soggiorno, pulizia, canoni della radio e della TV ecc.
- 20 % delle entrate rimanenti per l'usura delle infrastrutture **rispettivamente**
- 33 % delle entrate rimanenti, se viene messa a disposizione la biancheria.

Queste **deduzioni forfettarie** sono concepite soltanto per piccoli importi. Nel caso di proventi lordi conseguiti da locazione di appartamenti/camere di vacanza ammobiliati/e superiori a CHF 30'000.- l'anno, non è più ammessa la deduzione forfettaria. In questo caso il contribuente può dedurre solo i costi effettivi. In termini concreti, per l'arredamento vale la seguente regolamentazione: mentre per primi acquisti non è ammessa alcuna deduzione, acquisti sostitutivi possono essere dedotti nella misura del 100%.

Precisazione del
1.7.2016

7. PRASSI DUMONT E PRASSI DUMONT MODIFICATA³²

7.1 Prassi Dumont: fino al PF 1997/1998

Conformemente alla prassi Dumont, le spese di manutenzione per un immobile appena acquistato, le quali sotto il profilo tecnico rappresentano spese di manutenzione ma comportano un incremento del valore dell'immobile rispetto al momento dell'acquisizione, non sono deducibili. Nella PTA 1991 n. 47, il Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni ha dichiarato applicabile la prassi Dumont anche per il Cantone dei Grigioni.

La prassi Dumont si basava su **un'interpretazione riferita al soggetto del concetto delle spese di manutenzione**. Costituivano spese di manutenzione soltanto le spese necessarie alla **conservazione del valore** o a interventi di **ripristino a seguito di diminuzioni del valore subentrate dopo l'acquisto**. Con la prassi Dumont, la distinzione tra spese conservanti e spese incrementanti il valore veniva riferita all'acquirente dell'immobile e pertanto **soggettivata**. Non era rilevante se le spese sotto il profilo tecnico o riferito all'oggetto fossero conservanti o incrementanti il valore, bensì se dal momento dell'acquisizione dell'immobile da parte del nuovo proprietario avevano comportato la conservazione o l'incremento del valore dell'immobile stesso.

Tramite la prassi Dumont si intendeva ottenere un'imposizione basata sulla capacità economica e un **trattamento giuridico paritario** tra l'acquirente di un immobile ristrutturato e l'acquirente di un immobile da ristrutturare. Si intendeva evitare che l'acquirente di un

³² Riguardo all'abrogazione della prassi Dumont cfr. sotto n. 8.

immobile fatiscente potesse dedurre dal proprio reddito imponibile le spese di riattazione e di ristrutturazione e che di conseguenza potesse finanziarne parzialmente l'acquisto con sovvenzioni fiscali.

7.2 Prassi Dumont modificata: PF 1999/2000 fino al 2009

Con sentenza del 24 aprile 1997³³ il Tribunale federale ha deciso e precisato che la prassi Dumont trovava applicazione unicamente se la relativa operazione d'acquisto aveva ad oggetto un **immobile** la cui **manutenzione era stata trascurata dal proprietario precedente**. Per contro, si intendeva ammettere la deduzione degli investimenti effettuati in un immobile, il cui stato di manutenzione poteva definirsi normale, che miravano solamente a conservare (a lungo termine) il valore esistente e che non comportavano nessun incremento di valore o nessun incremento duraturo. Il Tribunale federale ha quindi operato una distinzione tra lavori di manutenzione normali (periodici) in immobili non trascurati da una parte e il recupero di una manutenzione non svolta dall'altra. Nel caso di **immobili trascurati, nei primi 5 anni** dall'acquisto dell'immobile **non potevano essere dedotte spese per il recupero di lavori di manutenzione**. Risultavano deducibili unicamente le spese per l'eliminazione di danni manifestatisi **successivamente all'acquisto**³⁴.

Se invece si trattava di un **immobile non trascurato**, il nuovo proprietario poteva dedurre le spese risultate dalla normale manutenzione periodica³⁵.

Secondo quanto indicato dalla giurisprudenza del Tribunale federale e del Tribunale amministrativo, la questione relativa a quando un immobile sia da considerarsi trascurato va chiarita in base alle circostanze concrete. La **trascuratezza dell'immobile** era indicata tra l'altro dai seguenti indizi³⁶:

- prezzo di acquisto nettamente inferiore rispetto a quello di oggetti paragonabili in buono stato di conservazione o inferiore al valore venale ufficiale³⁷;
- rapporto tra le spese di sistemazione e il prezzo di acquisto³⁸;
- età dell'immobile acquistato³⁹;
- tipo ed entità dei lavori di costruzione.

In un caso giudicato dal TF il contribuente aveva acquistato l'immobile in questione per fr. 320'000.– e in seguito lo aveva fatto sistemare spendendo circa fr. 120'000.–. Stando alle informazioni da lui fornite, la casa d'abitazione non poteva essere locata nello stato

³³ Pubbl. in ASA 66, pag. 306 = DTF 123 II 218 = StR 52/1997, pag. 354. Il TF ha confermato tale precisazione della prassi con sentenza del TF 2.2.2005, 2A.480/2004, in: StE 2005 A 23.1 n. 10. Cfr. anche TA 21.11.2013, STA A 13 48, consid. 4.e; TA 8.10.2013, STA A 13 28, consid. 4.e.

³⁴ TF 19.12.2012, 2C_851/2012, consid. 2.1.3.

³⁵ TF 2.2.2005, 2A.480/2004, consid. 2.1, in: StE 2005 A 23.1 n. 10; TF 24.4.1997, in: ASA 66, pag. 306 = DTF 123 II 218 = StR 52/1997, pag. 354.

³⁶ Cfr. TF 19.12.2012, 2C_851/2012, consid. 2.1.2; TF 10.10.2010, consid. 2.1, 2C_348/2010,

³⁷ TA 8.10.2013, A 13 28, consid. 4.e; TA 21.11.2013, A 13 48, consid. 4.e.

³⁸ TA 8.10.2013, A 13 28, consid. 4.e; TA 21.11.2013, A 13 48, consid. 4.e.

³⁹ TA 8.10.2013, A 13 28, consid. 4.e; TA 21.11.2013, A 13 48, consid. 4.e.

originario. Il TF ha deciso che le spese di riattazione per questo immobile non potevano essere dedotte⁴⁰.

In un caso in cui il contribuente aveva ulteriormente investito nell'immobile una somma pari al triplo del prezzo di acquisto, il Tribunale amministrativo ZH aveva presunto che si trattasse di un recupero di una manutenzione trascurata, ragione per cui le spese corrispondenti non sono state ammesse in deduzione⁴¹.

Il Tribunale amministrativo GR ha confermato la trascuratezza nei seguenti casi:

- al momento del rinnovo l'immobile aveva 23 anni e le spese di riattazione ammontavano a circa il 50% del prezzo di acquisto⁴²;
- al momento del rinnovo l'immobile aveva 32 anni e le spese di riattazione ammontavano a circa il 21% del prezzo di acquisto⁴³;

Gli immobili non sono stati considerati trascurati tra l'altro nei seguenti casi:

- sostituzione di impianti nei limiti dell'usuale durata di funzionamento;
- di regola nel caso di un fabbricato la cui costruzione risale a meno di 20 anni prima. Riguardo alle parti più importanti dell'edificio manca un indizio sufficiente che possa indicare una manutenzione ritardata.

Conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale, la questione se si era in presenza di un immobile trascurato non doveva essere chiarita per ciascun elemento costruttivo. Risultava sufficiente che l'immobile in quanto tale fosse stato trascurato⁴⁴.

Decorsi 5 anni dall'acquisto potevano essere dedotte, anche nel caso di immobili trascurati per quanto concerne la manutenzione, tutte le spese conservanti il valore.

Secondo le regole della ripartizione dell'onere probatorio nel diritto fiscale, in linea di massima i contribuenti erano tenuti a fornire la prova che le spese fatte valere fossero spese conservanti il valore. L'onere di dimostrare che un immobile si trovava in uno stato di trascuratezza spettava alle autorità fiscali.

7.3 Casi in cui la prassi Dumont non ha trovato applicazione

Non sottostavano alla prassi Dumont (modificata) le spese sostenute per misure di protezione dell'ambiente e legate alla tutela di monumenti storici.

La prassi Dumont non veniva applicata, né a livello federale, né a livello cantonale, nel caso di acquisizioni di proprietà che comportavano una dilazione fiscale. Conformemente a LIG 43 si tratta in particolare dei seguenti casi:

⁴⁰ TF 2.2.2005, 2A.480/2004, in: StE 2005 A 23.1 n. 10.

⁴¹ TA ZH 7.6.2006, in: StE 2006 B 25.6 n. 54.

⁴² TA 8.10.2013, A 13 28, consid. 4.e.

⁴³ TA 21.11.2013, A 13 48, consid. 4.e.

⁴⁴ TF 19.12.2012, 2C_851/2012, consid. 2.2.4.

- successione (devoluzione dell'eredità, divisione, legato), anticipo su eredità o donazione;
- negozi giuridici fra coniugi nonché in base a una convenzione sul regime dei beni.

8. ABROGAZIONE DELLA PRASSI DUMONT CON EFFETTO DAL PF 2010

Con la legge federale sul trattamento fiscale delle spese di riattazione degli immobili del 3 ottobre 2008 entrata in vigore con effetto al 1° gennaio 2010, la prassi Dumont (modificata) è stata abrogata integralmente. Pertanto, essa ha trovato applicazione solo fino al periodo fiscale 2009 compreso. Dal periodo fiscale 2010 si fa quindi riferimento alla **valutazione tecnico-oggettiva** di quelle che sono spese di manutenzione, indipendentemente dal momento in cui risultano queste spese (cfr. al riguardo sopra n. 2.2.1 e 3.1). Questo vale anche nel caso in cui il fondo sia stato acquistato prima del periodo fiscale 2010. Nei singoli casi è necessario valutare se le relative spese sono conservanti o incrementanti il valore⁴⁵. Pertanto, investimenti in immobili non sono quindi deducibili solo in casi eccezionali anche per quanto concerne immobili trascurati, ossia quando si è in presenza di una ricostruzione di un fabbricato (dopo la demolizione), cosicché le spese rappresentano costi di fabbricazione.

Precisazione del
1.7.2016

9. EFFETTI DELLA PRASSI DUMONT SULL'IMPOSTA SUGLI UTILI DA SOSTANZA IMMOBILIARE

Se un immobile viene alienato e l'alienante fa valere investimenti incrementanti il valore è necessario operare la seguente distinzione:

9.1 Il fondo alienato è stato rinnovato prima del PF 1999/2000

Fino al PF 1997/1998 compreso nei GR ha trovato applicazione la **prassi Dumont originaria/rigida**. Secondo tale prassi, nel caso di un **immobile appena acquistato le spese di manutenzione dell'immobile**, che sotto il profilo tecnico rappresentano spese di manutenzione ma che comportano un miglioramento dell'immobile rispetto al momento dell'acquisizione, non sono deducibili. Risultavano deducibili solo le spese necessarie per il **ripristino di diminuzioni del valore subentrate dopo l'acquisto**⁴⁶. Quando le spese per lavori di rinnovo non erano deducibili per via della prassi Dumont, esse dovevano essere riconosciute **integralmente** quali **spese di investimento** ai fini dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

9.2 Il fondo alienato è stato rinnovato tra il PF 1999/2000 e il 2009

Tra il 1999/2000 e il 2009 nei GR ha trovato applicazione la **prassi Dumont modificata**. Se si trattava quindi di un **immobile trascurato** dal proprietario precedente, le spese a cui l'acquirente doveva far fronte per la sistemazione **durante i primi cinque anni** non

⁴⁵ TF 23.2.2015, 2C_286/2014, consid. 3.1.

⁴⁶ Cfr. n. 7.1.

erano deducibili ai fini dell'imposta sul reddito⁴⁷. Tali spese dovevano essere riconosciute **integralmente** quali **spese di investimento** ai fini dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare⁴⁸.

In linea di principio si può ritenere di essere in presenza di un immobile trascurato se quest'ultimo, al momento dell'acquisto, aveva più di vent'anni e le spese di riattazione erano superiori al 20% del prezzo di acquisto⁴⁹.

Se una parte dei lavori di rinnovo, nonostante la sussistenza di un immobile trascurato, sono stati fatti valere ai fini dell'imposta sul reddito in quanto conservanti il valore e ammessi in deduzione dall'Amministrazione delle imposte, unicamente la quota residua può essere riconosciuta quale spesa di investimento.

Dal PF 2008 il Cantone conosce il forfait variabile.

9.3 Il fondo alienato è stato rinnovato nel PF 2010 o più tardi

In questo caso è necessario distinguere tra **investimenti conservanti il valore** e **investimenti incrementanti il valore**⁵⁰. Tale distinzione va operata per ogni singolo investimento, anche nel caso di immobili sottoposti a un rinnovo completo. Le spese conservanti il valore possono essere dedotte ai fini dell'imposta sul reddito. Le spese incrementanti il valore sono irrilevanti ai fini dell'imposta sul reddito; tuttavia, esse aumentano le spese di investimento ai fini dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

⁴⁷ Cfr. n. 7.2.

⁴⁸ TA 21.11.2013, STA A 12 48, consid. 4.e; TA 8.10.2013, STA A 12 28, consid. 4.e.

⁴⁹ Cfr. TA 21.11.2013, A 13 48, consid. 4.3; TA 8.10.2013, A 13 28, consid. 4.e.

⁵⁰ Cfr. n. 8.