



## Costi per gli immobili

LIG 35; 37

LIFD 32; 34

### Indice del contenuto

<b>1. Panoramica e fondamentali.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Spese deducibili sostenute per gli immobili .....</b>	<b>3</b>
2.1 Spese amministrative .....	3
2.2 Investimenti conservanti il valore: Spese di manutenzione .....	3
2.2.1 In generale.....	3
2.2.2 Spese di gestione .....	5
2.2.3 Fondo di riparazione e rinnovazione di comunioni di comproprietari per piani.	6
2.3 Premi assicurativi.....	6
2.4 Canoni periodici del diritto di superficie .....	7
2.5 Immobili di proprietà collettiva .....	7
<b>3. Spese non deducibili sostenute per gli immobili.....</b>	<b>7</b>
3.1 Spese incrementanti il valore .....	7
3.2 Spese di sostentamento.....	9
3.2.1 In generale.....	9
3.2.2 Esclusività, in particolare spese di lusso .....	9
3.2.3 Lavori svolti da sé .....	10
<b>4. Deduzioni di interesse pubblico.....</b>	<b>10</b>
4.1 Investimenti per misure di risparmio energetico e la protezione dell'ambiente.....	10
4.1.1 Confederazione .....	10
4.1.2 Cantone .....	13
4.2 4.2 Costi per lavori di cura dei monumenti storici .....	15
4.2.1 Confederazione .....	15
4.2.2 Cantone .....	16
<b>5. Spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione .....</b>	<b>16</b>
5.1 Confederazione.....	16
5.2 Cantone .....	18
<b>6. Costi effettivi o deduzione forfettaria complessiva .....</b>	<b>18</b>
6.1 Aspetti fondamentali.....	18
6.2 Edifici commerciali e adibiti a uffici .....	18
6.3 Immobili con un utile lordo annuo superiore a CHF 149'000.–.....	19
6.4 Locazione di abitazioni di vacanza ammobiliate .....	19

## 1. PANORAMICA E FONDAMENTALI

Il contribuente che possiede immobili privati può dedurre le spese di manutenzione (investimenti conservanti il valore), le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese di amministrazione da parte di terzi e i canoni del diritto di superficie (art. 35 cpv. 1 lett. b LIG e art. 32 cpv. 2 LIFD)<sup>1</sup>. Non sono invece deducibili gli investimenti incrementanti e le spese di sostentamento (art. 37 cpv. 1 lett. a e lett. d LIG risp. art. 34 lett. a e lett. d LIFD)<sup>2</sup>.

La distinzione tra mantenimento e incremento del valore viene fatta in base a *criteri tecnici oggettivi*. Si utilizza una *valutazione individuale*. Non si confronta l'intero immobile, ma solo le condizioni del componente sostituito o ristrutturato prima e dopo l'investimento<sup>3</sup>

Tuttavia, questa distinzione tra investimenti deducibili che preservano il valore e investimenti non deducibili che aumentano il valore è limitata. Per l'imposta federale diretta il Dipartimento federale delle finanze stabilisce quali investimenti destinati al risparmio di energia (ad es. impianti fotovoltaici) e alla protezione dell'ambiente sono assimilati alle spese di manutenzione (art. 32 cpv. 2 LIFD). Questi investimenti sono (almeno in parte) incrementanti il valore. Per contro, fino al periodo fiscale 2020 per l'imposta cantonale è determinante unicamente la domanda se gli investimenti in questione siano finalizzati alla conservazione di valore (deducibili) oppure all'incremento di valore (non deducibili). A partire dal periodo fiscale 2021 tali investimenti sono deducibili anche per l'imposta cantonale e comunale (art. 35 cpv. 1 lett. b LIG)<sup>4</sup>. Anche le spese per lavori di cura dei monumenti storici gli sono detraibili a determinate condizioni (art. 32 cpv. 3 LIFD)<sup>5</sup>.

A partire dal periodo fiscale 2020 a livello di Confederazione e a partire dal periodo fiscale 2021 anche a livello di Cantone, i costi degli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente sono deducibili nel corso dei due periodi fiscali successivi se non possono essere interamente presi in considerazione nel periodo fiscale durante il quale sono stati sostenuti. (art. 35 cpv. 1<sup>bis</sup> LIG e art. 32 cpv. 2<sup>bis</sup> LIFD)<sup>6</sup>.

A partire dal periodo fiscale 2020 a livello di Confederazione e a partire dal periodo fiscale 2021 a livello di Cantone, anche le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione saranno equiparate alle spese di manutenzione. Anch'esse sono

---

<sup>1</sup> cfr. cif. 2.

<sup>2</sup> cfr. cif. 3.

<sup>3</sup> LOCHER, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, I. Teil, Art. 1–48 DBG, 2. ed., Basilea 2019, art. 32 n 27; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, Handkommentar zum DBG, 4. ed., Berna 2023, art. 32 n55.

<sup>4</sup> cfr. cif. 4.1.2.

<sup>5</sup> cfr. cif. 4.2.

<sup>6</sup> cfr. cif. 4.1.1 e 4.1.2.

deducibili nel corso dei due periodi fiscali successivi (art. 35 cpv. 1<sup>bis</sup> LIG e art. 32 cpv. 2<sup>bis</sup> LIFD)<sup>7</sup>.

In linea di principio, in ogni periodo fiscale e per ogni immobile il contribuente ha la possibilità di pretendere una deduzione globale stabilita in sostituzione di quella delle effettive spese d'amministrazione e di manutenzione (cosiddetto forfait variabile, cfr. art. 35 cpv. 2 LIG e art. 32 cpv. 4 LIFD). In caso di riporto degli investimenti al periodo fiscale successivo o a due periodi fiscali successivi, anche le altre spese immobiliari devono essere dichiarate tramite gli importi effettivi. Se le spese sono riportate in un periodo fiscale successivo, non si può far valere la deduzione globale in tale periodo fiscale<sup>8</sup>.

## 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 immobili<sup>9</sup> 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. Il compenso per il proprio lavoro non è deducibile.

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.

### 2.2 Investimenti conservanti il valore: 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.

I costi di manutenzione sono spese che non sono finalizzate alla creazione di nuovo valore ma principalmente alla conservazione del valore esistente e che devono essere sostenute

<sup>7</sup> cfr. cif. 5.

<sup>8</sup> cfr. cif. 6.

<sup>9</sup> 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).

nuovamente dopo periodi di tempo più o meno lunghi (riparazioni, ristrutturazioni)<sup>10</sup>. I costi di manutenzione possono essere utilizzati sia per la manutenzione che per la riparazione di un immobile. I costi di manutenzione sono le spese regolari sostenute per garantire la funzionalità dell'immobile. Tra queste rientrano, ad esempio, le riparazioni delle tapparelle, dell'impianto di riscaldamento, ecc.<sup>11</sup> I costi di manutenzione, invece, sono sostenuti aperiodicamente, a intervalli più lunghi e garantiscono la capacità di guadagno dell'immobile, consentendogli di continuare a svolgere la sua precedente funzione grazie a queste spese - se necessario, ammodernate. Ciò include, ad esempio, la ristrutturazione delle facciate, la riverniciatura, ma anche la sostituzione di impianti obsoleti come i servizi igienici, le attrezzature della cucina, i sistemi di riscaldamento, ecc.<sup>12</sup>

Il fatto che la qualità del nuovo oggetto (finestre, cucina, bagno, ecc.) sia superiore è irrilevante. Se ad esempio le finestre installate 30 anni prima vengono sostituite con finestre che corrispondono al più recente stato della tecnica, tutte le spese risultanti possono essere dedotte. Una parte della sostituzione di beni non viene quindi qualificata come incrementante il valore per tenere conto di un determinato incremento del valore attraverso materiali migliori o una migliorata funzionalità.

### **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;
- versamenti nel fondo di rinnovamento;
- 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 valore<sup>13</sup>.

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

---

<sup>10</sup> DTF 149 II 27 E. 4.1; TF 20.2.2023, 9C\_704/2022, consid.. 3; cf. LISSI/DINI, in: Zweifel/Beusch (edit.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, DBG, 4. ed., Basilea 2022, art. 32 n 19 ff.; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, op. cit., art. 32 n 41.

<sup>11</sup> RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, op. cit., art. 32 n 44.

<sup>12</sup> TF 16.3.2022, 2C\_465/2021, consid.. 5.1; RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, op. cit., art. 32 n 45 f.; LOCHER, op. cit.., art. 32 n 26

<sup>13</sup> StRK III ZH 12.12.2000, in: StE 2001 B 25.6 n. 46.

detrattibili nell'anno fiscale del caso, anche se il valore locativo proprio, quale effetto dei lavori di ristrutturazione, subentra soltanto nell'anno successivo<sup>14</sup>.

Per la rivendicazione della deduzione fa stato – nel settore privato – il **momento del pagamento** da parte del contribuente (cosiddetto metodo dello stato attuale)<sup>15</sup>.

Se un importo, ad esempio per un danno a una finestra, viene fatturato nello stesso anno, ma il proprietario dell'immobile in questione attende due anni prima effettuare la detrazione dell'importo rimanente, ossia fino a quando il contributo alle spese da parte dell'assicurazione è accertato, secondo il Tribunale federale la deduzione è tardiva. La deduzione completa deve infatti avvenire nell'anno in cui viene effettuato il pagamento e il successivo rimborso dell'assicurazione deve essere dichiarato quale ulteriore reddito<sup>16</sup>.

Gli acconti possono essere detratti fiscamente già in sede di versamento e non occorre attendere il conteggio finale se i versamenti corrispondono all'avanzamento dei lavori fino alla fine del periodo fiscale. Per contro, gli acconti senza prestazione lavorativa corrispondente non sono deducibili.

## 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 immobili<sup>17</sup>.

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)<sup>18</sup>.

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 deducibili<sup>19</sup>.

<sup>14</sup> Cfr. al riguardo DTF 149 II 27 consid. 4.2; TF 7.6.2007, in: prassi 2008 n. 62, 2A.640/2006.

<sup>15</sup> Cfr. Philip Funk, Der Begriff der Gewinnungskosten nach schweizerischem Einkommenssteuerrecht, 2<sup>a</sup> ed., dissertazione San Gallo 1991, pag. 159; Peter Locher, Kommentar zum DBG, 1<sup>a</sup> parte, art. 1–48, 2<sup>a</sup> ed., Basilea 2019, art. 32 n. 47

<sup>16</sup> TF 31.10.2017, 2C\_456/2017 consid. 3 e 4.

<sup>17</sup> Cfr. Funk, op. cit., pag. 161; Locher, op. cit., art. 32 n. 34.

<sup>18</sup> Cfr. anche n. 3.2.1.

<sup>19</sup> Cfr. TF 15.7.2005, in: StE 2006 B 25.6 n. 53, 2A.683/2004.

**Esempi di spese di gestione** deducibili (cfr. ordinanza dell'AFC sui costi di immobili 1 I a n. 3<sup>20</sup>):

- tasse ricorrenti per l'eliminazione dei rifiuti, per quanto non riscosse secondo il principio del "chi inquina paga";
- tasse ricorrenti per la depurazione delle acque;
- l'imposta sugli immobili;
- 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 locazione<sup>21</sup>. 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.

#### 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<sup>22</sup>. 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). Se in un secondo momento vengono pagate spese di manutenzione da questo fondo non è più possibile fare valere alcuna altra deduzione a tale scopo.

### 2.3 Premi assicurativi

I premi per assicurazione di cose per immobili sono deducibili (art. 35 cpv. 1 lett. b LIG e art. 32 cpv. 2 LIFD). Vi rientrano l'assicurazione contro gli incendi, contro i danni dell'acqua, contro la rottura vetri e di responsabilità civile (art. 1 cpv. 1 lett. b ordinanza dell'AFC sui costi di immobili).

---

<sup>20</sup> Cfr. nota a piè di pagina 9.

<sup>21</sup> Cfr. anche n. 6.4.

<sup>22</sup> Locher, op. cit., art. 32 n. 30.

## 2.4 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 dedotto<sup>23</sup>.

## 2.5 Immobili di proprietà collettiva

Nel caso di immobili posseduti congiuntamente da più persone (comproprietà o proprietà comune), i costi di manutenzione devono essere distribuiti tra i proprietari in proporzione alle loro quote di proprietà. Altri accordi non sono riconosciuti ai fini fiscali<sup>24</sup>.

# 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<sup>25</sup>. 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.).

Se le relative spese siano conservanti o incrementanti il valore va verificato caso per caso<sup>26</sup>. Nel caso di trasformazioni di immobili esistenti non è sempre possibile distinguere con precisione le spese conservanti il valore da quelle incrementanti il valore; è dunque possibile solamente fare una stima delle rispettive quote. A tal proposito, spetta al contribuente procurarsi la necessaria documentazione di stima<sup>27</sup>.

---

<sup>23</sup> Messaggio del Governo al Gran Consiglio dell'8 agosto 2006, quaderno n. 10/2006-2007, pag. 1188.

<sup>24</sup> TF 24.4.2020, 2C\_216/2020, consid. 2.3.

<sup>25</sup> DTF 149 II 27 consid. 4.1; TF 20.2.2023, 9C\_704/2022; consid. 3.1; TF 21.9.2022, 2C\_744/2021, consid. 2.1; STA dell'8.3.2021, A 20 62 consid. 3.2.2.

<sup>26</sup> TF 4.10.2017, 2C\_1166/2016, consid. 2.1; TF 23.2.2015, 2C\_286/2014 consid. 3.1.

<sup>27</sup> Martin Zweifel/Silvia Hunziker/Olivier Margraf/Stefan Oesterhelt, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zurigo/Basilea/Ginevra 2021, § 10 n. 157.

### Esempi di spese incrementanti il valore<sup>28</sup>:

- Costi di urbanizzazione per il terreno edificabile;
- Ampliamento dello spazio abitativo (ad es. aggiunta di un giardino d'inverno);
- Costruzione di un garage annesso; installazione di un ascensore;
- Estensione dello spazio abitativo (ad es. ampliamento di un sottotetto)<sup>29</sup>;
- Modifica dell'utilizzazione<sup>30</sup>;
- 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.

Fino alla sentenza principale del 23 febbraio 2023<sup>31</sup> il Tribunale federale riteneva che il risanamento completo di un immobile fosse economicamente equivalente a una nuova costruzione<sup>32</sup>. In questi casi è stata applicata una *valutazione globale* e la detrazione per tutti i lavori di manutenzione effettuati è stata negata dal Tribunale federale<sup>33</sup>. Nella citata sentenza del 23 febbraio 2023, il Tribunale federale è giunto alla conclusione che questo punto di vista non può essere sostenuto. Nel senso di un *cambiamento della prassi*, il Tribunale federale ha affermato<sup>34</sup>, tra l'altro che era intenzione del legislatore chiarire per tutti i lavori su un immobile (di nuova acquisizione), *individualmente* sulla base di un approccio tecnico-oggettivo e con la partecipazione del contribuente (art. 126 cpv. 1 e 2 LIFD), se si tratta di lavori che conservano il valore<sup>35</sup>.

Con questa sentenza del Tribunale federale, il concetto di “risanamento completo” o “nuova costruzione economica” è ormai storia. Tutti gli investimenti devono quindi essere suddivisi in spese conservanti il valore e spese incrementanti il valore (ed eventualmente in spese di sostentamento).

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 deducibili<sup>36</sup>. 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. or-

<sup>28</sup> Cfr. al riguardo anche Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, op. cit., § 10 n. 159.

<sup>29</sup> TF 23.9.2020, 2C\_242/2020 consid. 2.3; TF 4.9.2014, 2C\_153/2014 consid. 2.4 e 4.3.

<sup>30</sup> TF 24.10.2017, 2C\_558/2016 consid. 2.4.1; TF 23.2.2015, 2C\_286/2014 consid. 3.5.

<sup>31</sup> DTF 149 II 27. Il Tribunale federale ha confermato questo cambiamento di prassi in TF 29.3.2023, 9C\_724/2022.

<sup>32</sup> Cfr. TF 21.9.2022, 2C\_744/2021, consid. 2.2.; TF 23.6.2022, 2C\_734/2021, consid. 3.2.3, in: StE 2022 B 25.6 Nr. 87.

<sup>33</sup> TF 29.11.2021, 2C\_582/2021, consid. 2.3.

<sup>34</sup> Cfr. Oesterhelt/Opel, Rechtsprechung im Steuerrecht 2023/2, FStR 2023, p. 154 ff.

<sup>35</sup> consid. 4.5 e 4.6.

<sup>36</sup> Cfr. in merito n. [3.2.2](#).

dinanza dell'AFC sui costi di immobili 1 II b). Essi vengono prelevati ai sensi di un contributo di miglioria come prestazione compensativa di quei proprietari fondiari che traggono un vantaggio economico (valore aggiunto) dalla realizzazione dell'opera<sup>37</sup>.

I **canoni del diritto di superficie**<sup>38</sup> 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'acquisto<sup>39</sup>. Ultimati i lavori di costruzione i crediti edili 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*

Le spese di sostentamento sono spese che non sono legate alla realizzazione del reddito, ma servono a soddisfare i bisogni personali o sono sostenute con l'obiettivo di aumentare il bisogno di comfort<sup>40</sup>.

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 non deducibili. Ne fanno parte per esempio le spese per la corrente, l'acqua e lo smaltimento dei rifiuti (art. 37 cpv. 1 lett. a LIG o art. 34 lett. a LIFD).<sup>41</sup> Le spese di sostentamento non possono essere prese in considerazione nemmeno per l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare<sup>42</sup>.

#### 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

<sup>37</sup> Per quanto riguarda la caratterizzazione del risanamento di una strada d'accesso privata cfr. StRK III ZH 24.6.2002, in: ZStP 2003, pag. 47.

<sup>38</sup> Di norma i crediti di costruzione 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<sup>a</sup> ed., Basilea 2017, art. 34 marg. 18).

<sup>39</sup> TF 19.11.2008, 2C\_393/2008 consid. 2.3; Reich/Hunziker, op. cit., art. 34 n. 19, con ulteriori rimandi.

<sup>40</sup> TF 13.6.2022, 2C\_885/2021, consid. 2.2.6; Locher, op. cit., art. 34 n 5 f.; Reich/Hunziker, op. cit., art. 34 n 3; Lissi/Dini, op. cit., art. 32 n 37 f.

<sup>41</sup> TF 15.7.2005, 2A.683/2004, consid. 3.3.

<sup>42</sup> Cfr. Locher, op. cit., art. 34 n 5 segg.

investimento (componente temporale), spese di lusso (componente tecnica; oltre lo standard corrente) ecc<sup>43</sup>.

*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*

Investimenti con carattere di investimento **incrementante il valore** non sono considerati spese di manutenzione (cfr. n. 3.1). Secondo l'art. 35 cpv. 1 lett. b LIG e 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 642.116]).

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 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 verso l'esterno, verso locali non riscaldati o verso il suolo;
- sostituire le finestre presenti con finestre migliori dal profilo energetico;

---

<sup>43</sup> Cfr. B. Zwahlen/A. Lissi, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3<sup>a</sup> ed., Basilea 2017, art. 32 marg. 20; StRK III ZH 29.3.2006, in: ZStP 2006, pag. 253.

- installare tramezzi paravento non riscaldati<sup>44</sup>;
  - installare (su finestre esistenti) o sostituire persiane o tapparelle.
- b. **i provvedimenti per un'utilizzazione razionale dell'energia degli impianti domestici, come:**
- allacciare l'edificio al teleriscaldamento;
  - installare pompe termiche e impianti per l'impiego di energie rinnovabili, come ad es. impianti fotovoltaici o pompe termiche;
  - ricuperare 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**
- d. **gli investimenti per la sostituzione di elettrodomestici che consumano tanta energia, come:**
- fornelli, forni, frigoriferi, lavastoviglie, lavatrici, ecc. inclusi nel valore dell'edificio.

L'elenco summenzionato mostra che gli investimenti possono essere incrementanti e conservanti il valore funzionali al risparmio energetico o alla protezione dell'ambiente. 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 deducibili<sup>45</sup>. Secondo la prassi dell'amministrazione cantonale delle imposte 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**<sup>46</sup>.

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 manutenzione<sup>47</sup>.

Se i provvedimenti vengono **sovvenzionati tramite sussidi**, la deduzione può essere fatta valere unicamente sulla parte a carico del contribuente stesso (art. 1 cpv. 2 ordinanza sui costi di immobili)<sup>48</sup>.

#### *Esempi di misure di risparmio energetico:*

---

<sup>44</sup> Cfr. anche TA ZH, in: StE 2008 B 25.7 n. 4, consid. 3.1.1.

<sup>45</sup> TF 18.12.2012, 2C\_727/2012, consid. 2.2.2; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, op. cit., art. 32 n. 125.

<sup>46</sup> TF 2C\_727/2012 e 729/2012 del 18.12.2012, consid. 3.4.

<sup>47</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, op. cit., art. 32 n. 126.

<sup>48</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, op. cit., art. 32 n 127.

- ⇒ **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 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 situazione<sup>49</sup>. 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'impegno di energie rinnovabili<sup>50</sup>.
- ⇒ **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.

Poiché lo stoccaggio locale di energia solare serve all'utilizzo razionale delle energie rinnovabili, anche i costi delle batterie sono considerati investimenti destinati al risparmio di energia o alla protezione dell'ambiente. Pertanto tali spese, come quelle per l'impianto fotovoltaico, sono deducibili.

Per quanto riguarda la qualifica fiscale di investimenti in tecnologie ecocompatibili come impianti fotovoltaici e la rimunerazione per l'immissione di energia a copertura dei costi (RIC) si rimanda inoltre, per l'imposta federale diretta, all'analisi della CFS<sup>51</sup>.

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. 32 cpv. 2<sup>bis</sup> LIFD e art. 4 cpv. 1 e 2 ordinanza sui costi di immobili). Le spese possono essere riportate se il reddito netto è negativo (art. 4 cpv. 3 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 dell'ordinanza sui costi di immobili). Se il contribuente desidera far valere la deduzione complessiva nel periodo fiscale del riporto, le

---

<sup>49</sup> TF 12.5.2009, 2C\_666/2008, consid. 2.4; Locher, op. cit., art. 32 n. 39; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, op. cit., art. 32 n. 123.

<sup>50</sup> Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 4<sup>a</sup> ed., Zurigo 2021, § 30 n. 139.

<sup>51</sup> Cfr. [Analyse der SSK zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen](#), n. 2.2.

spese trasmissibili che possono essere fatte valere solo effettivamente perdono il proprio diritto alla deduzione.

Dal periodo fiscale 2020 ha acquistato importanza la questione se le spese immobiliari siano (meramente) finalizzate alla conservazione del valore oppure se siano anche destinate al risparmio di energia/alla protezione dell'ambiente. È questo il caso quando gli investimenti non possono essere interamente presi in considerazione nel periodo fiscale in cui sono stati effettuati. Mentre gli investimenti destinati al risparmio di energia/alla protezione dell'ambiente, come si è potuto constatare, possono essere riportati a entrambi i due periodi fiscali successivi, ciò non è il caso per i costi rimanenti per la manutenzione dell'immobile. Questi ultimi possono essere fatti valere solo nell'anno in cui sono stati effettuati.

*Esempi:*

- ⇒ **La facciata viene isolata:** investimenti destinati al risparmio di energia.
- ⇒ **La facciata viene solo ritinteggiata:** investimento conservante il valore.
- ⇒ **Sostituzione delle finestre:** investimento destinato al risparmio di energia.
- ⇒ **Sostituzione della cucina:** investimento conservante il valore.
- ⇒ **Sostituzione di una lavastoviglie, di un frigorifero ecc.:** investimenti destinati al risparmio di energia.

In caso di produzione di elettricità senza fini commerciali, gli indennizzi dalla vendita diretta di elettricità oppure dalla cessione di parti dell'immobile per l'esercizio di un impianto solare costituiscono un reddito ai sensi della clausola generale del reddito dell'art. 16 cpv. 1 LIG e dell'art. 16 cpv. 1 LIFD<sup>52</sup>. Poiché tra l'impianto fotovoltaico e l'immobile susiste una strettissima correlazione, secondo un'analisi della Conferenza svizzera delle imposte sulla qualifica fiscale di investimenti in tecnologie ecocompatibili come impianti fotovoltaici è oggettivamente giustificato non assegnare queste entrate come pure le spese di conseguimento del reddito allo Stato di domicilio né della sede, bensì allo Stato del luogo di situazione della cosa. Gli indennizzi per la cessione di parti dell'immobile per l'esercizio di un impianto solare costituiscono un reddito imponibile da sostanza immobile (art. 21 cpv. 1 lett. a LIFD e art. 22 cpv. 1 lett. a LIG) e devono essere assegnati al luogo di situazione della cosa<sup>53</sup>.

#### 4.1.2 Cantone

##### Fino al periodo fiscale 2020 compreso:

Diversamente dall'imposta federale diretta, a livello cantonale **non esisteva fino al periodo fiscale 2020 incluso una base legale** per la deduzione dei costi di investimenti

---

<sup>52</sup> TF 16.9.2019, 2C\_511/2017 consid. 7.2.2 e 7.4.

<sup>53</sup> [Analyse der SSK zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen](#), n. 5.1.

**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 per l'imposta cantonale, per la quale è determinante unicamente la domanda se gli investimenti in questione (ad es. per gli impianti fotovoltaici) siano **finalizzati alla conservazione di valore** (deducibili) oppure **finalizzati all'incremento di valore** (non deducibili)<sup>54</sup>.

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.

In caso di produzione di elettricità senza fini commerciali, gli indennizzi dalla vendita diretta di elettricità oppure dalla cessione di parti dell'immobile per l'esercizio di un impianto solare costituiscono un reddito ai sensi della clausola generale del reddito dell'art. 16 cpv. 1 LIG e dell'art. 16 cpv. 1 LIFD<sup>55</sup>. 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

---

<sup>54</sup> STA dell'8.3.2021, A 21 2 consid. 3.2.

<sup>55</sup> TF 16.9.2019, 2C\_511/2017 consid. 7.2.2 e 7.4.

questo meccanismo si può ottenere anche per le **nuove costruzioni** una soluzione corretta dal profilo fiscale e sensata.

### Dal periodo fiscale 2021:

Il 12 febbraio 2020, nel quadro della revisione parziale della legge sull'energia (LGE; CSC 820.200) il Gran Consiglio ha completato l'art. 35 cpv. 1 lett. b LIG e creato ex novo l'art. 35 <sup>1<sup>bis</sup></sup> LIG. Il Governo ha posto in vigore entrambe le modifiche con effetto al 1° gennaio 2021.

L'art. 35 cpv. 1 lett. b LIG si presenta ora come segue (integrazione in corsivo):

"<sup>1</sup> Per la sostanza privata possono essere dedotte:

b) le spese di manutenzione di fondi, le spese di sistemazione degli immobili appena acquistati, i premi di assicurazione, le spese di amministrazione da parte di terzi e i canoni del diritto di superficie. *Alle spese di manutenzione sono equiparati gli investimenti utili a risparmiare energia o a proteggere l'ambiente, per quanto questi siano deducibili ai fini dell'imposta federale diretta.*"

Con il rinvio agli investimenti deducibili a livello federale destinati al risparmio di energia o alla protezione dell'ambiente si garantisce che avvenga un'**equiparazione tra imposta cantonale e imposta federale diretta**. Per quanto riguarda l'imposta cantonale, a partire dal periodo fiscale 2021 tutti gli investimenti incrementanti e conservanti il valore funzionali al risparmio energetico o alla protezione dell'ambiente possono perciò essere dedotti dall'imposta cantonale alle medesime condizioni valide per le deduzioni dall'imposta federale diretta. Come a livello federale, gli investimenti funzionali al risparmio energetico o alla protezione dell'ambiente possono essere dedotti nel corso dei due periodi fiscali successivi, se non possono essere interamente presi in considerazione nel periodo fiscale durante il quale sono stati sostenuti. Pertanto si rimanda alle spiegazioni al n. [4.1.1](#).

### Trattamento degli impianti fotovoltaici disciplinato dal diritto transitorio (cantone):

Le spese non ancora "consumate" dalla rimunerazione per l'immissione di energia a fine 2020 possono essere portate in deduzione nel periodo fiscale 2021 quali investimenti funzionali al risparmio energetico o alla protezione dell'ambiente. Qualora non fosse possibile considerare interamente questi investimenti nel periodo fiscale 2021, è possibile un riporto al periodo fiscale successivo o a due periodi fiscali successivi più tardi (art. 35 cpv. 1<sup>bis</sup> LIG).

## 4.2 4.2 Costi per lavori di cura dei monumenti storici

### 4.2.1 Confederazione

I costi per lavori di cura dei monumenti storici possono essere dedotti nell'**imposta federale diretta**, se sono cumulativamente adempiute le seguenti premesse (art. 32 cpv. 3 LIFD):

- 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).

Queste condizioni devono essere soddisfatte cumulativamente<sup>56</sup>.

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'immobile<sup>57</sup>.

#### 4.2.2 *Cantone*

Il Cantone non prevede alcuna disposizione corrispondente all'art. 32 cpv. 3 LIFD. 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 DEMOLIZIONE IN VISTA DELLA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE DI SOSTITUZIONE

#### 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 (art. 32 cpv. 2 LIFD).

##### **Spese di demolizione:**

Le spese deducibili di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione sono composte da quattro componenti principali (cfr. art. 2 cpv. 1 ordinanza sui costi di immobili)<sup>58</sup>:

- spese di smontaggio di installazioni: vi rientrano in particolare le installazioni di ventilazione e riscaldamento nonché gli impianti sanitari ed elettrici;
- spese di demolizione: costituite dalle spese effettive di demolizione dell'edificio preesistente;
- spese di sgombero: sostenute per spostare fisicamente tutti i rifiuti edili risultanti dalla demolizione;

---

<sup>56</sup> Locher, op. cit., art. 32 n. 50.

<sup>57</sup> Cfr. TF SZ 21.12.1998, in: StE 1999 B 25.6 n. 35.

<sup>58</sup> Cfr. [Spiegazioni del Consiglio federale del 9 marzo 2018 concernenti la revisione totale dell'ordinanza sui costi di immobili, pag. 3](#).

- spese di smaltimento dei rifiuti edili: sostenute per l'eliminazione dei rifiuti edili prodotti nel quadro della demolizione.

Conformemente all'art. 2 cpv. 2 dell'ordinanza sui costi di immobili, non sono deducibili in particolare le spese di risanamento del suolo contaminato. Un suolo necessita di risanamento soprattutto se è contaminato (ad es. da metalli pesanti come il piombo). Altre spese non deducibili sono le spese di spostamento di terreni, di dissodamento, di livellamento e dei lavori di scavo in vista della costruzione di un immobile di sostituzione.

Il contribuente deve presentare all'autorità fiscale competente, in un conteggio separato, le spese deducibili suddivise in spese di smontaggio, di demolizione, di sgombero e di smaltimento (art. 2 cpv. 3 ordinanza sui costi di immobili).

Le spese di demolizione sono deducibili unicamente se la costruzione dell'immobile di sostituzione è realizzata dallo stesso contribuente (art. 2 cpv. 4 ordinanza sui costi di immobili).

### **Immobile di sostituzione:**

Per immobile di sostituzione si intende un edificio che al termine della demolizione di un edificio abitativo o di un edificio a utilizzazione mista è edificato, entro un congruo termine, sul medesimo fondo e presenta un'utilizzazione simile (art. 3 ordinanza sui costi di immobili). In riferimento alla sostituzione di beni si applica quale termine adeguato un periodo di due anni<sup>59</sup>.

Utilizzazione edificio esistente	Utilizzazione immobile di sostituzione
Edificio abitativo	Edificio abitativo. L'integrazione di una parte dell'immobile utilizzata per scopi commerciali è pure ammessa
Edificio a utilizzazione mista (in parte quale edificio abitativo e in parte per scopi commerciali)	Edificio a utilizzazione mista (in parte quale edificio abitativo e in parte per scopi commerciali). È ammesso anche un edificio utilizzato esclusivamente per scopi abitativi

Non vi è un'utilizzazione simile se un edificio esistente e non riscaldato (ad es. una stalla o un fienile) viene sostituito con un edificio abitativo. Le spese di demolizione del caso non danno così diritto a deduzione. Lo stesso vale per un edificio precedentemente utilizzato a scopi commerciali sul cui fondo viene costruito un nuovo edificio che viene utilizzato esclusivamente a scopi abitativi. Anche in questo caso non vi è utilizzazione equivalente.

Se dopo la costruzione dell'immobile di sostituzione cambia domicilio in Svizzera o trasferisce la proprietà dell'immobile, il contribuente conserva il diritto alla deduzione della parte

---

<sup>59</sup> Cfr. [Spiegazioni del Consiglio federale del 9 marzo 2018 concernenti la revisione totale dell'ordinanza sui costi di immobili, pag. 4](#).

rimanente delle spese riportabili. Ciò vale anche in caso di trasferimento all'estero, se l'immobile resta di proprietà del contribuente (art. 4 cpv. 5 ordinanza sui costi di immobili).

Alla morte del proprietario attuale, gli eredi subentrano nei suoi diritti e obblighi fiscali (art. 12 cpv. 1 LIFD). La successione fiscale fa sì che le spese non ancora fatturate siano trasmissibili al coniuge superstite e agli altri eredi.

### Riporto ai due periodi fiscali successivi:

Le spese di demolizione possono essere riportate al massimo ai due periodi fiscali successivi a condizione che non possano essere interamente prese in considerazione ai fini fiscali nell'anno durante il quale sono state sostenute (art. 32 cpv. 2<sup>bis</sup> LIFD nonché art. 4 cpv. 1 e 2 dell'ordinanza sui costi di immobili). Le spese possono essere riportate se il reddito netto è negativo (art. 4 cpv. 3 ordinanza sui costi di immobili).

## 5.2 Cantone

In virtù dell'art. 35 cpv. 1<sup>bis</sup> LIG, a partire dal periodo fiscale 2021 le **spese di demolizione** in vista della costruzione di un immobile di sostituzione sono equiparate alle spese di manutenzione e pertanto possono essere dedotte anche a livello cantonale. Si può perciò rinviare alle spiegazioni relative alla Confederazione contenute al n. [5.1](#).

## 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**)<sup>60</sup>.

I forfait per Confederazione<sup>61</sup> e Cantone<sup>62</sup> ammontano:

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

### 6.2 Edifici commerciali e adibiti a uffici

Conformemente all'art. 35 cpv. 3 LIG<sup>63</sup> la deduzione globale o complessiva non è consentita per fabbricati in cui hanno sede ditte e uffici. Con questa disposizione speciale si

---

<sup>60</sup> Cfr. art. 35 cpv. 2 LIG risp. art. 32 cpv. 4 LIFD; art. 5 cpv. 4 ordinanza sui costi di immobili.

<sup>61</sup> Cfr. art. 5 cpv. 2 ordinanza sui costi di immobili.

<sup>62</sup> Cfr. art. 16 DELIG.

<sup>63</sup> Cfr. anche art. 5 cpv. 3 ordinanza sui costi di immobili.

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 149'000.–**

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 149'000.– l'anno. 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.

### **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%.