



## Manutenzione di immobili: lista di controllo

LIG 35; 37

LIFD 32; 34

Appendice (non completa)	Spese immobili					
Tipo di lavori eseguiti risp. di costi sostenuti	Spese amministrative	Spese di manutenzione	Spese di gestione <sup>1</sup>	Misure di risparmio energetico o protezione dell'ambiente <sup>2</sup>	Spese d'investimento	Spese di sostentamento
Deducibilità	X	X	X	X		
	1	2	3	4	5	6
Acqua di scarico – in caso di uso proprio						X
Tassa di smaltimento dell'acqua di scarico, per quanto ricorrente – solo in caso di <b>locazione</b>			X			
Impianti d'allarme: <ul style="list-style-type: none"> <li>Prima installazione / ampliamento dell'impianto</li> <li>Riparazione / compensazione equivalente</li> <li>Spese di sorveglianza / manutenzione / costi per l'allarme diretto</li> </ul>		X			X	X
Tasse d'allacciamento: contributi una tantum per opere (strade, condotte di canalizzazione, acqua, gas, elettricità, dispositivi di ricezione televisiva, comprensorio, pianificazione di quartiere, misurazione, ecc.)					X	

<sup>1</sup> Di regola le spese di gestione sono spese di sostentamento (costi della vita) e pertanto non sono deducibili dal reddito. Le eccezioni sono elencate nella presente tabella.

<sup>2</sup> Indicazione per la dichiarazione: la preghiamo di contrassegnare le posizioni di spesa destinate al risparmio di energia con una E.

	1	2	3	4	5	6
Antenne: <ul style="list-style-type: none"> <li>Contributi una tantum del proprietario del fondo</li> <li>Installazione: sostituzione, riparazione – solo in caso di <b>locazione</b></li> </ul>		X			X	
Costi legali (spese giudiziarie e processuali) <ul style="list-style-type: none"> <li>in caso di espropriazione con consecutiva esecuzione</li> <li>in caso di espropriazione con mantenimento della proprietà</li> <li>dell'acquirente/venditore</li> <li>processi con inquilini, fornitori, artigiani concernenti la manutenzione – solo in caso di <b>locazione</b></li> <li>in relazione alla prevenzione di un progetto edilizio nella proprietà confinante (se si può dimostrare che il progetto edilizio avrà un effetto negativo sulla propria proprietà)</li> <li>in relazione all'affermazione della riassegnazione del sfruttamento edilizio trasferito alla proprietà confinante</li> </ul>	X				X	
Ampliamento piano mansarda					X	
Porte esterne: sostituzione		X				
Superfici posti auto: riparazione		X				
Bagno: montaggio <ul style="list-style-type: none"> <li>Nuova installazione</li> <li>sostituzione (medesimo genere, medesimo comfort, necessario), riparazione</li> </ul>		X			X	
Balcone: <ul style="list-style-type: none"> <li>Chiusura con vetrate</li> <li>Posa di una vernice colorata su pavimento in cemento</li> </ul>		X			X	

• Impermeabilizzazione del pavimento		X				
Interessi del credito edilizio					X	

	1	2	3	4	5	6
Alberi:						
• Prima piantagione					X	
• Taglio, rimozione, sostituzione		X				
Illuminazione degli spazi d'uso comune (scale, entrata ecc.), ascensore ecc., per quanto il proprietario della casa debba assumersi le spese – solo in caso di <b>locazione</b>			X			
Esecuzioni – solo in caso di <b>locazione</b>	X					
Manutenzione della piscina, se contenuta nella locazione propria o in caso di locazione			X			
Parafulmini						
• Nuova installazione					X	
• Riparazione / sostituzione		X				
Rivestimento del pavimento: sostituzione della moquette con parquet, pavimenti in pietra		X				
Superfici del pavimento: riparazione dei danni		X				
Riscaldamento a pavimento:						
• Riparazione/sostituzione		X				
Boiler:						
• Installazione					X	
• Sostituzione		X				
• Nuova installazione in aggiunta alla caldaia esistente per la produzione di acqua calda				X		
Premi per l'assicurazione antincendio per l'immobile			X			
Bruciatore; sostituzione (impianto di riscaldamento), riparazione		X				

	1	2	3	4	5	6
Caminetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installazione</li> <li>• Sostituzione/riparazione</li> <li>• Conversione in aria calda (aggiunta)</li> </ul>		X		X	X	
Tubo della stufa del caminetto, sostituzione		X				
Tetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ricopertura del tetto a due spioventi (mattoni, eternit), risanamento del tetto piatto</li> <li>• Riparazioni del tetto (tetto a due spioventi o tetto piatto)</li> <li>• Migliorie dell'isolamento termico</li> </ul>		X		X		
Grondaie: sostituzione, riparazione		X				
Piano mansarda: ampliamento					X	
Installazioni elettriche: <ul style="list-style-type: none"> <li>• La prima volta</li> <li>• Sostituzione/riparazione</li> </ul>		X			X	
Danni a causa di fenomeni naturali: danni per umidità, danni al legno ecc., per quanto non vi sia copertura assicurativa		X				
Retribuzione per l'amministratore dell'immobile – solo in caso di <b>locazione</b>	X					
Fondo di rinnovazione: contributi per abitazioni di proprietà			X			

	1	2	3	4	5	6
Rifacimento delle facciate: <ul style="list-style-type: none"> <li>Nuovo tinteggio, sostituzione di un rivestimento esistente, pulizia</li> <li>Nuovo rivestimento con Eternit, alluminio, ecc.</li> <li>Lavori di isolamento della facciata incl. rivestimento, adeguamento dei davanzali e dei fissaggi</li> <li>Rivestimento della facciata retroventilato in relazione all'isolamento termico</li> </ul>		X		X		
Finestre: <ul style="list-style-type: none"> <li>Riparazione/sostituzione</li> <li>Sostituzione delle finestre con finestre migliori dal profilo energetico</li> </ul>		X		X		
Persiane: <ul style="list-style-type: none"> <li>Riparazione/sostituzione</li> <li>Nuova posa (su finestre esistenti)</li> </ul>		X		X		
Teleriscaldamento: messa fuori servizio di un impianto di riscaldamento esistente e allacciamento a una rete di teleriscaldamento (incl. taxa d'allacciamento)				X		
Costruzione garage					X	
Manutenzione del giardino: solo manutenzione abituale (nessun giardino ornamentale, nessun biotopo, ecc.)		X				
Giardino attrezzato: <ul style="list-style-type: none"> <li>Prima realizzazione</li> <li>Riparazione / sostituzione</li> </ul>		X			X	
Condotte del gas: contributi una tantum del proprietario del fondo					X	
Premi per l'assicurazione responsabilità civile per l'edificio			X			

	1	2	3	4	5	6
Tassa per la stima dell'immobile (la prima volta)					X	
Premi per l'assicurazione fabbricati			X			
Lavastoviglie: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sostituzione</li> <li>Riparazione</li> </ul>		X		X		
Premi assicurativi per rottura vetri dell'immobile			X			
Contributi del proprietario del fondo: contributi una tantum per opere (strade; condotte di canalizzazione, acqua, gas, corrente; dispositivi di ricezione TV; perimetro; pianificazione di quartiere; misurazione ecc.)					X	
Premi per l'assicurazione responsabilità civile per l'immobile			X			
Premi per l'assicurazione mobiliare						X
Portineria: retribuzione			X			
Caldaia: sostituzione (impianto di riscaldamento)		X				
Olio da riscaldamento – in caso di utilizzo proprio						X
Cisterna per l'olio da riscaldamento:						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sostituzione</li> </ul>		X				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisione</li> </ul>		X				
Riscaldamento dei locali d'uso comune (scale ecc.), per quanto il proprietario della casa debba accollarsi le spese – solo in caso di <b>locazione</b>			X			
Impianto di riscaldamento: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sostituzione (serbatoio per il combustibile, bruciatore a olio), riparazione</li> <li>Sostituzione con passaggio a sistemi energetici alternativi (come pompa di calore, impianti solari o fotovoltaici incl. accumulatore)</li> </ul>		X		X		

<ul style="list-style-type: none"><li>Sostituzione tramite allacciamento alla rete di teleriscaldamento</li><li>Abbonamento per la manutenzione (service)</li></ul>			X			
	1	2	3	4	5	6
Isolamenti: nei locali riscaldati verso l'esterno (tetto, sottotetto, pareti esterne)				X		
Stufa di maiolica: <ul style="list-style-type: none"><li>Installazione</li><li>Sostituzione</li></ul>		X			X	
camino: riparazione/sostituzione		X				
Costi dello spazzacamino			X			
Canalizzazione e condotte di afflusso: riparazione / sostituzione		X				
Tasse di canalizzazione – in caso di uso proprio						X
Tasse di canalizzazione, che il proprietario del fondo si assume per gli oggetti locati e che non addebita all'inquilino – solo in caso di <b>locazione</b>			X			
Condotta di canalizzazione: contributi una tantum del proprietario del fondo					X	
Pulizia delle canalizzazioni		X				
Tassa sui rifiuti – in caso di uso proprio						X
Tasse sui rifiuti, che il proprietario del fondo si assume per gli oggetti locati e che non addebita all'inquilino – solo in caso di <b>locazione</b>			X			
Fornello/frigorifero (parte di una cucina): <ul style="list-style-type: none"><li>Riparazione</li><li>Sostituzione di elettrodomestici che consumano tanta energia</li></ul>		X		X		
Parete fonoassorbente: posa		X				



Condotte di canalizzazione, acqua, gas, corrente; contributi una tantum del proprietario del fondo					X	
---	--	--	--	--	---	--

	1	2	3	4	5	6
Imposte sugli immobili			X			
Amministratore dell'immobile: retribuzione	X					
Ascensore:						
• Installazione					X	
• Riparazione		X				
• Abbonamento per manutenzione (service)			X			
Impianto di ventilazione: sostituzione		X				
Lavori di pittura		X				
Contributi di miglioria					X	
Premi per l'assicurazione mobiliare						X
Bruciatore a olio: sostituzione (impianto di riscaldamento)		X				
Bruciatore a olio: sostituzione con termopompa o energia alternativa				X		
Parquet: sostituzione per moquette		X				
Parcellizzazione: contributi una tantum del proprietario del fondo					X	
Impianti fotovoltaici (supplemento dal 1 gennaio 2024):						
• Costruzione nuova (fino a 5 anni)					X	
• Installazione su edificio esistente (almeno 5 anni dopo la costruzione) o sostituzione				X		
• Riparazioni		X				
• l'auto elettrica come accumulatore di elettricità						X
• Wallbox: stazione di ricarica unidirezionale					X	
• Wallbox: stazione di ricarica bidirezionale				X		
• Accumulatori di energia tramite batteria				X		
• Impianti fotovoltaici plug&play						X

Perimetro: contributi una tantum del proprietario del fondo					X	
Premi per assicurazione dell'immobile: assicurazione beni materiali, assicurazione contro gli incendi, contro i danni dell'acqua, contro la rottura vetri e responsabilità civile			X			
Processi con inquilini, fornitori, artigiani concernenti la manutenzione (spese giudiziarie e processuali)	X					
Pianificazione di quartiere: contributi una tantum del proprietario del fondo					X	
	1	2	3	4	5	6
Tagliaerba: nuovo acquisto, sostituzione, riparazione		X				
Controllo del gas di combustione			X			
Pulizia – in caso di uso proprio						X
Pulizia di spazi di uso comune (scale, entrata ecc.), ascensore ecc., per quanto il proprietario della casa debba assumersi le spese – solo in caso di <b>locazione</b>			X			
Pulizia in caso di costruzione ex novo					X	
Tapparelle avvolgibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>Riparazione/sostituzione</li> <li>Nuova posa (su finestre esistenti)</li> </ul>		X		X		
Premi dell'assicurazione contro i danni ai beni materiali per l'immobile			X			
Sauna: <ul style="list-style-type: none"> <li>Installazione</li> <li>Riparazione/sostituzione</li> </ul>		X			X	
Impianti sanitari: sostituzione, riparazione		X				
Sgombero della neve (e.g. nuovo acquisto o sostituzione d'un sgombraneve a turbine)			X			
Misure di protezione contro determinati eventi naturali (sco-scendimenti, danni dell'acqua (freatica), inondazioni, rami e tronchi caduti al suolo, valanghe e simili)		X				

Manutenzione della piscina			X			
Abbonamento per manutenzione (service) dell'impianto di riscaldamento, ascensore ecc.			X			
Impianto per lo sfruttamento di energia solare: installazione				X		
Proprietà per piani: contributi al fondo di rinnovazione		X				
Proprietà per piani: spese amministrative			X			
Tende parasole: sostituzione, riparazione		X				
	1	2	3	4	5	6
Contributi per le strade: contributi una tantum del proprietario del fondo					X	
Manutenzione delle strade		X				
Costi della corrente – in caso di uso proprio						X
Costi della corrente, che il proprietario del fondo si assume e che non addebita all'inquilino – solo in caso di <b>locazione</b>			X			
Condotta della corrente: contributi una tantum del proprietario del fondo					X	
Muri di sostegno: riparazione		X				
Revisione della cisterna		X				
Tappezzeria		X				
Valvole termostatiche: prima installazione				X		
Asciugatrice: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sostituzione</li> <li>• Riparazione</li> </ul>		X		X		
Premi per assicurazione dell'immobile: assicurazione beni materiali, assicurazione contro gli incendi, contro i danni dell'acqua, contro la rottura vetri e responsabilità civile			X			
Costi di gestione proprietà per piani			X			
Lavatrice:						

<ul style="list-style-type: none"> <li>Sostituzione</li> <li>Riparazione</li> </ul>				X		
Premi per l'assicurazione contro i danni dell'acqua per l'immobile		X				
Tasse per l'acqua, che il proprietario del fondo si assume e che non addebita all'inquilino – solo in caso di <b>locazione</b>			X			

	1	2	3	4	5	6
Isolamento termico di: pavimenti, pareti, tetti e solai				X		
Pompe di calore: installazione				X		
Antiporta: <ul style="list-style-type: none"> <li>Nuova posa</li> <li>Riparazione o sostituzione equivalente</li> </ul>		X		X		
Giardino d'inverno <ul style="list-style-type: none"> <li>Aggiunta</li> <li>Riparazione/sostituzione</li> </ul>		X			X	
Giardino ornamentale (esclusività)						X