



Manutenzione di immobili: lista di controllo

LIG 35; 37

LIFD 32; 34

Appendice (non completa)	Spese immobili					
	Spese amministrative	Spese di manutenzione	Spese di gestione ¹	Misure di risparmio energetico o protezione dell'ambiente ²	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 locazione			X			
Impianti d'allarme:					X	
• Prima installazione / ampliamento dell'impianto						
• Riparazione / compensazione equivalente		X				
• Spese di sorveglianza / manutenzione / costi per l'allarme diretto						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	

¹ 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.

² 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:		X			X	
<ul style="list-style-type: none"> Contributi una tantum del proprietario del fondo Installazione: sostituzione, riparazione – solo in caso di locazione 						
Costi legali (spese giudiziarie e processuali)		X			X	
<ul style="list-style-type: none"> in caso di espropriazione con consecutiva esecuzione in caso di espropriazione con mantenimento della proprietà dell'acquirente/venditore processi con inquilini, fornitori, artigiani concernenti la manutenzione – solo in caso di locazione 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) in relazione all'affermazione della riassegnazione del sfruttamento edilizio trasferito alla proprietà confinante 	X	X	X	X	X	
Ampliamento piano mansarda					X	
Porte esterne: sostituzione		X				
Superfici posti auto: riparazione		X				
Bagno: montaggio					X	
<ul style="list-style-type: none"> Nuova installazione sostituzione (medesimo genere, medesimo comfort, necessario), riparazione 		X				
Balcone:			X		X	
<ul style="list-style-type: none"> Chiusura con vetrata Posa di una vernice colorata su pavimento in cemento 						

• Impermeabilizzazione del pavimento		X			
Interessi del credito edilizio					X

	1	2	3	4	5	6
Alberi:					X	
• 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 locazione			X			
Esecuzioni – solo in caso di locazione	X					
Manutenzione della piscina, se contenuta nella locazione propria o in caso di locazione			X			
Parafulmini						X
• Nuova installazione						
• 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:						X
• Installazione						
• 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:					X	
• Installazione		X		X		
• Sostituzione/riparazione					X	
• Conversione in aria calda (aggiunta)						
Tubo della stufa del caminetto, sostituzione	X					
Tetto:						
• Ricopertura del tetto a due spioventi (mattoni, eter-nit), risanamento del tetto piatto	X					
• Riparazioni del tetto (tetto a due spioventi o tetto piatto)	X					
• Migliorie dell'isolamento termico				X		
Grondaie: sostituzione, riparazione	X					
Piano mansarda: ampliamento					X	
Installazioni elettriche:						
• La prima volta						X
• Sostituzione/riparazione	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 locazione	X					
Fondo di rinnovazione: contributi per abitazioni di proprietà			X			

	1	2	3	4	5	6
Rifacimento delle facciate:		X X		X X		
<ul style="list-style-type: none"> • Nuovo tinteggiatura, sostituzione di un rivestimento esistente, pulizia • Nuovo rivestimento con Eternit, alluminio, ecc. • Lavori di isolamento della facciata incl. rivestimento, adeguamento dei davanzali e dei fissaggi • Rivestimento della facciata retroventilato in relazione all'isolamento termico 						
Finestre:		X		X		
<ul style="list-style-type: none"> • Riparazione/sostituzione • Sostituzione delle finestre con finestre migliori dal profilo energetico 						
Persiane:		X		X		
<ul style="list-style-type: none"> • Riparazione/sostituzione • Nuova posa (su finestre esistenti) 						
Teleriscaldamento: messa fuori servizio di un impianto di riscaldamento esistente e allacciamento a una rete di teleriscaldamento (incl. tassa d'allacciamento)				X		
Costruzione garage					X	
Manutenzione del giardino: solo manutenzione abituale (nessun giardino ornamentale, nessun biotopo, ecc.)		X				
Giardino attrezzato:					X	
<ul style="list-style-type: none"> • Prima realizzazione • Riparazione / sostituzione 	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:				X		
• Sostituzione						
• Riparazione	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:						
• Sostituzione	X					
• Revisione	X					
Riscaldamento dei locali d'uso comune (scale ecc.), per quanto il proprietario della casa debba accollarsi le spese – solo in caso di locazione			X			
Impianto di riscaldamento:						
• Sostituzione (serbatoio per il combustibile, bruciatore a olio), riparazione	X					
• Sostituzione con passaggio a sistemi energetici alternativi (come pompa di calore, impianti solari o fotovoltaici incl. accumulatore)				X		

<ul style="list-style-type: none"> Sostituzione tramite allacciamento alla rete di teleriscaldamento Abbonamento per la manutenzione (service) 			X		
	1	2	3	4	5 6
Isolamenti: nei locali riscaldati verso l'esterno (tetto, sottotetto, pareti esterne)				X	
Stufa di maiolica:					X
<ul style="list-style-type: none"> Installazione Sostituzione 		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 locazione			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 locazione			X		
Fornello/frigorifero (parte di una cucina):			X		
<ul style="list-style-type: none"> Riparazione Sostituzione di elettrodomestici che consumano tanta energia 				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		X		
• Abbonamento per manutenzione (service)						
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						
• l'auto elettrica come accumulatore di elettricità						X
• Wallbox:stazione di ricarica unidirezionale						
• 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 locazione			X			
Pulizia in caso di costruzione ex novo						X
Tapparelle avvolgibili:		X				
<ul style="list-style-type: none"> • Riparazione/sostituzione • Nuova posa (su finestre esistenti) 				X		
Premi dell'assicurazione contro i danni ai beni materiali per l'immobile			X			
Sauna:						X
<ul style="list-style-type: none"> • Installazione • Riparazione/sostituzione 	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 (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 locazione			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:						
• Sostituzione						
• Riparazione		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"> • Sostituzione • Riparazione 		X		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 locazione			X		

	1	2	3	4	5	6
Isolamento termico di: pavimenti, pareti, tetti e solai				X		
Pompe di calore: installazione				X		
Antiporta:						
• Nuova posa					X	
• Riparazione o sostituzione equivalente		X				
Giardino d'inverno						X
• Aggiunta						
• Riparazione/sostituzione		X				
Giardino ornamentale (esclusività)						X