



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 | Spese d'investimento | Spese di sostentamento |
| Tipo di lavori eseguiti risp. di costi sostenuti (Osservazione: non si tiene conto delle deduzioni per misure di risparmio energetico) | | | | | |
| Deducibilità | X | X | X | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 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 | | |
| Tasse di allacciamento: contributi una tantum per opere (strade; condotte di canalizzazione, acqua, gas, corrente; dispositivi di ricezione TV; perimetro, pianificazione di quartiere; misurazione ecc.) | | | | X | |
| Antenne: contributi una tantum del proprietario del fondo | | | | X | |
| Istallazione di antenne: sostituzione, riparazione – solo in caso di locazione | | X | | | |
| Costi legali (spese giudiziarie e processuali) in caso di espropriazione con consecutiva esecuzione | | | | X | |
| Costi legali (spese giudiziarie e processuali) in caso di espropriazione con mantenimento della proprietà | X | | | | |
| Costi legali (spese giudiziarie e processuali) dell'acquirente | | | | 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.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Costi legali (spese giudiziarie e processuali): processi con inquilini, fornitori, artigiani concernenti la manutenzione – solo in caso di locazione | X | | | | |
| Ampliamento piano mansarda | | | | X | |
| Porte esterne: sostituzione | | X | | | |
| Superfici posti auto: riparazione | | X | | | |
| Bagno: montaggio (nuova installazione) | | | | X | |
| Bagno: sostituzione (medesimo genere, medesimo comfort, necessario), riparazione | | X | | | |
| Balcone: chiusura con vetrate | | | | X | |
| Costruzione garage | | | | X | |
| Interessi del credito edilizio | | | | X | |
| Alberi: prima piantagione | | | | X | |
| Alberi: 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 | | | X | | |
| Rivestimento del pavimento: sostituzione della moquette con parquet, pavimenti in pietra | | X | | | |
| Superfici del pavimento: riparazione dei danni | | X | | | |
| Riscaldamento a pavimento: posa | | | | X | |
| Boiler: installazione | | | | X | |
| Boiler: sostituzione | | X | | | |
| Premi per l'assicurazione antincendio per l'immobile | | | X | | |
| Bruciatore; sostituzione (impianto di riscaldamento), riparazione | | X | | | |

| | | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Cisterna per combustibile: sostituzione (impianto di riscaldamento) | | X | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Caminetto: installazione o ampliamento | | | | X | |
| Caminetto: sostituzione, riparazione | | X | | | |
| Caminetto: conversione in aria calda (aggiunta) | | X | | | |
| Tubo della stufa del caminetto, sostituzione | | X | | | |
| Tetto: ricopertura del tetto a due spioventi (mattoni, eternit), risanamento del tetto piatto | | X | | | |
| Riparazioni del tetto (tetto a due spioventi o tetto piatto) | | X | | | |
| Grondaie: sostituzione, riparazione | | X | | | |
| Piano mansarda: ampliamento | | | | X | |
| Chiusura del balcone con vetrate | | | | X | |
| Installazioni elettriche: la prima volta | | | | X | |
| Installazioni elettriche: 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 | | |
| Rifacimento delle facciate | | X | | | |
| Finestre: sostituzione, riparazione | | X | | | |
| Persiane: riparazione, sostituzione | | X | | | |
| Manutenzione del giardino: solo manutenzione abituale (nessun giardino ornamentale, nessun biotopo, ecc.) | | X | | | |
| Condotte del gas: contributi una tantum del proprietario del fondo | | | | X | |
| Premi per l'assicurazione responsabilità civile per l'edificio | | | X | | |
| Tassa per la stima dell'immobile | | | | X | |

| | | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Premi per l'assicurazione fabbricati | | | X | | |
| Lavastoviglie: sostituzione, riparazione | | X | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 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 | | | |
| Cisterna per l'olio da riscaldamento: 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 | | | |
| Impianto di riscaldamento: abbonamento per la manutenzione (service) | | | X | | |
| Stufa di maiolica: installazione | | | | X | |
| Stufa di maiolica: sostituzione | | X | | | |
| Camino: risanamento | | X | | | |
| Costi dello spazzacamino | | | 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 | | | X | | |

| | | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| locazione | | | | | |
| Condotta di canalizzazione: contributi una tantum del proprietario del fondo | | | | X | |
| Pulizia delle canalizzazioni | | X | | | |
| Tassa sui rifiuti – in caso di uso proprio | | | | | X |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 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: sostituzione, riparazione | | X | | | |
| Frigorifero: sostituzione, riparazione | | X | | | |
| Parete fonoassorbente: posa | | X | | | |
| Condotte di canalizzazione, acqua, gas, corrente; contributi una tantum del proprietario del fondo | | | | X | |
| Imposta sugli immobili: dal periodo fiscale 2013 deduzione per la Confederazione e il Cantone (fino al periodo fiscale 2012 deduzione solo per la Confederazione) | | | X | | |
| Amministratore dell'immobile: retribuzione | X | | | | |
| Ascensore: installazione | | | | X | |
| Ascensore: riparazione | | X | | | |
| Ascensore: abbonamento per manutenzione (service) | | | X | | |
| Impianto di ventilazione: sostituzione | | X | | | |
| Lavori di pittura | | X | | | |
| Contributi di miglora | | | | X | |
| Premi per l'assicurazione mobiliare | | | | | X |
| Brucciatoe a olio: sostituzione (impianto di riscaldamento) | | X | | | |
| Brucciatoe a olio: sostituzione con termopompa o energia alternativa | | X | | | |
| Parquet: sostituzione per moquette | | X | | | |
| Parcellizzazione: contributi una tantum del proprietario del fondo | | | | 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 | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Pianificazione di quartiere: contributi una tantum del proprietario del fondo | | | | X | |
| 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 (rolladen): sostituzione, riparazione | | X | | | |
| Premi dell'assicurazione contro i danni ai beni materiali per l'immobile | | | 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 (scoscendimenti, danni dell'acqua (freatica), inondazioni, rami e tronchi caduti al suolo, valanghe e simili) | | X | | | |
| Abbonamento per manutenzione (service) dell'impianto di riscaldamento | | | X | | |
| Abbonamenti per manutenzione (service) dell'ascensore | | | X | | |
| Proprietà per piani: contributi al fondo di rinnovazione | | | X | | |
| Proprietà per piani: spese amministrative | | | X | | |

| | | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Tende parasole: sostituzione, riparazione | | X | | | |
| 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 | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Revisione della cisterna | | X | | | |
| Tappezzeria | | 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 | | |
| Spese amministrative per la proprietà per piani | | | 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 | | |
| Giardino d'inverno, aggiunta | | | | X | |
| Giardino ornamentale (esclusività) | | | | | X |