



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 |
| Tipo di lavori eseguiti risp. di costi sostenuti | | | | | | |
| 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: <ul style="list-style-type: none">• Prima installazione / ampliamento dell'impianto• Riparazione / compensazione equivalente• Spese di sorveglianza / manutenzione / costi per l'allarme diretto | | 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 | |

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: <ul style="list-style-type: none"> • Contributi una tantum del proprietario del fondo • Installazione: sostituzione, riparazione – solo in caso di locazione | | X | | | X | |
| Costi legali (spese giudiziarie e processuali) <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 | X | | | | X | |
| Ampliamento piano mansarda | | | | | X | |
| Porte esterne: sostituzione | | X | | | | |
| Superfici posti auto: riparazione | | X | | | | |
| Bagno: montaggio <ul style="list-style-type: none"> • Nuova installazione • sostituzione (medesimo genere, medesimo comfort, necessario), riparazione | | X | | | X | |
| Balcone: <ul style="list-style-type: none"> • Chiusura con vetrate • Posa di una vernice colorata su pavimento in cemento • Impermeabilizzazione del pavimento | | X | | | X | |
| Interessi del credito edilizio | | | | | X | |

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Alberi: | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Prima piantagione • Taglio, rimozione, sostituzione | | X | | | 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 | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Nuova installazione • Riparazione / sostituzione | | X | | | X | |
| Rivestimento del pavimento: sostituzione della moquette con parquet, pavimenti in pietra | | X | | | | |
| Superfici del pavimento: riparazione dei danni | | X | | | | |
| Riscaldamento a pavimento: | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Riparazione/sostituzione | | X | | | | |
| Boiler: | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Installazione • Sostituzione • Nuova installazione in aggiunta alla caldaia esistente per la produzione di acqua calda | | X | | X | 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"> • Installazione • Sostituzione/riparazione • Conversione in aria calda (aggiunta) | | | | | X | |
| Tubo della stufa del caminetto, sostituzione | | X | | | | |
| Tetto: <ul style="list-style-type: none"> • Ricopertura del tetto a due spioventi (mattoni, eternit), risanamento del tetto piatto • Riparazioni del tetto (tetto a due spioventi o tetto piatto) • Migliorie dell'isolamento termico | | X | | | | |
| Grondaie: sostituzione, riparazione | | X | | | | |
| Piano mansarda: ampliamento | | | | | X | |
| Installazioni elettriche: <ul style="list-style-type: none"> • La prima volta • 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: <ul style="list-style-type: none"> • Nuovo tinteggio, 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 | | X | | X | | |
| Finestre: <ul style="list-style-type: none"> • Riparazione/sostituzione • Sostituzione delle finestre con finestre migliori dal profilo energetico | | X | | X | | |
| Persiane: <ul style="list-style-type: none"> • Riparazione/sostituzione • Nuova posa (su finestre esistenti) | | 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"> • Prima realizzazione • Riparazione / sostituzione | | 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"> • Sostituzione • Riparazione | | 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: | | | | | | |
| • 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: <ul style="list-style-type: none"> • Sostituzione (serbatoio per il combustibile, bruciatore a olio), riparazione • Sostituzione con passaggio a sistemi energetici alternativi (come pompa di calore, impianti solari o fotovoltaici incl. accumulatore) | | X | | 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: <ul style="list-style-type: none"> • Installazione • Sostituzione | | 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 locazione | | | X | | | |
| Condotte 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): <ul style="list-style-type: none"> • Riparazione • Sostituzione di elettrodomestici che consumano tanta energia | | 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: <ul style="list-style-type: none"> • Installazione • Riparazione • 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: <ul style="list-style-type: none"> • Costruzione nuova (fino a 5 anni) • Installazione su edificio esistente (almeno 5 anni dopo la costruzione) o sostituzione • Riparazioni | | | | | 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: <ul style="list-style-type: none"> • Riparazione/sostituzione • Nuova posa (su finestre esistenti) | | X | | X | | |
| Premi dell'assicurazione contro i danni ai beni materiali per l'immobile | | | X | | | |
| Sauna: <ul style="list-style-type: none"> • Installazione • Riparazione/sostituzione | | 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 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 | | | | X | | |
| • 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: | | | | | | |
| • Sostituzione | | | | X | | |
| • Riparazione | | 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: <ul style="list-style-type: none"> • Nuova posa • Riparazione o sostituzione equivalente | | X | | X | | |
| Giardino d'inverno <ul style="list-style-type: none"> • Aggiunta • Riparazione/sostituzione | | X | | | X | |
| Giardino ornamentale (esclusività) | | | | | | X |