



Manutenzione di immobili	LIG 35
---------------------------------	---------------

TRATTAMENTO FISCALE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE DI IMMOBILI DEL PATRIMONIO PRIVATO

Immobile/genere di acquisizione	Spese ordinarie di manutenzione e amministrazione	
	Forfait	Costi effettivi
1. Disposizioni generali		
1.1 Edificio uso commerciale e uffici	No (LIG 35 III)	Sì
1.2 Altri fondi edificati		
a) Utile netto superiore a CHF 140'000.- p.a. (fino al PF 2015: CHF 145'000.-)	No (LIG 35 III)	Sì
b) Utile netto inferiore a CHF 140'000.- p.a. (fino al PF 2015: CHF 145'000.-)	<p>Libera scelta</p> <pre>graph TD; A[Libera scelta] --> B[Forfait]; A --> C[Costi effettivi];</pre>	
Età dell'immobile:		
- fino a 10 anni	10% del reddito locativo lordo (DELIG 16)	
- oltre 10 anni	20% del reddito locativo lordo (DELIG 16)	

<p>2. Acquisto di un immobile</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Libera scelta</p> <pre> graph TD A[Libera scelta] --> B[Forfait] A --> C[Costi effettivi] C --> D[Spese ordinarie] C --> E[Spese di ripristino in caso di immobile trascurato] </pre> </div> <p>10%/20% del reddito locativo lordo</p> <p>Spese che annullano la diminuzione di valore subentrata dall'acquisizione.</p> <p>Nessuna deduzione, anche se tecnicamente le spese servono alla conservazione del valore. Si tratta di costi di ripristino, simili all'acquisto, di un immobile appena comperato (cfr. prassi Dumont; valevole fino e compreso il periodo fiscale 2009).</p>
<p>3. Acquisizione di un immobile tramite successione (devoluzione d'eredità, spartizione ereditaria, legato), anticipo ereditario, donazione, regime dei beni</p>	<p>Come cif. 2</p> <p>Nei casi precedentemente citati l'acquisizione di un immobile è equiparata all'acquisto.</p>