RAIFFEISEN



Abolizione del valore locativo: pianificare ora le modernizzazioni

Evento digitale
Raiffeisen Svizzera | 5 novembre 2026

Benvenuti



SIMON FREHNER
Presidente della Direzione della Banca
Raiffeisen Appenzeller Hinterland



GIANNI FALK
Esperto fiscale dipl.
BDO di Zurigo

RAIFFEISEN

Avete domande?

Scrivetele nella chat. Risponderemo alle vostre domande in diretta dopo il contributo specialistico.

RAIFFEISEN

Che cosa vi aspetta oggi?

1. Cambio di sistema: che cosa comporta per le modernizzazioni?
2. Come affronto una modernizzazione?
3. Come avviene il finanziamento?
4. Le vostre domande

RAIFFEISEN

Cifre e fatti sul fabbisogno di risanamento

70%

Percentuale del parco immobiliare risalente a prima del 1980

1.5 mln.

Le case che necessitano di un risanamento energetico

1%

Tasso di risanamento annuo: da anni difficile da incrementare



900'000 impianti di riscaldamento a combustibili fossili dovrebbero essere sostituiti entro il 2050.*
Si tratta di circa 30'000 impianti all'anno.

* Zero emissioni nette entro il 2050: decarbonizzazione del parco edifici svizzero

RAIFFEISEN

1 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa:

che cosa comporta per le modernizzazioni?

RAIFFEISEN

A che punto siamo oggi?



RAIFFEISEN

Quali spese posso dedurre dal mio reddito imponibile fino alla fine del 2028 e dall'inizio del 2029?

- ✓ Deducibilità
- ? Situazione ancora incerta
- ✗ Nessuna deducibilità

Immobili abitativi a uso proprio incl. secondo domicilio

Immobili locati e affittati

	A livello federale		A livello cantonale		A livello federale		A livello cantonale	
	Fino al 31.12.2028	Dal 01.01.2029	Fino al 31.12.2028	Dal 01.01.2029	Fino al 31.12.2028	Dal 01.01.2029	Fino al 31.12.2028	Dal 01.01.2029
Deduzione fiscale manutenzione immobile	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓
Deduzione fiscale misure di risparmio energetico e protezione dell'ambiente	✓	✗	✓	?	✓	✗	✓	?
Deduzione fiscale costi di demolizione per nuova costruzione sostitutiva	✓	✗	✓	?	✓	✗	✓	?
Deduzione fiscale lavori di tutela del patrimonio storico	✓	✓	✓	?	✓	✓	✓	?
Riporto della deduzione*	✓	✗	✓	?	✓	✗	✓	?

* Per misure di risparmio energetico e protezione dell'ambiente

Iniziare a pianificare gli interventi di modernizzazione: verificare gli investimenti imminenti.

Disclaimer: si tratta di una rappresentazione non completa del cambio di sistema. Per una panoramica completa (ad es. deduzione per primo acquisto, metodo proporzionale restrittivo, imposta reale) consultare l'indirizzo www.raiffeisen.ch/valore-locativo

RAIFFEISEN

Gli investimenti volti a conservare il valore mantengono lo standard abitativo attuale



non più deducibile dal 2029

Esempi

- Sostituire la vecchia cucina
- Sostituire doccia, vasca da bagno, WC o lavandino
- Risanare i vialetti del giardino

Effetti fiscali

- Deduzione come costi di manutenzione dal reddito imponibile
- Deduzione forfettaria o effettiva

RAIFFEISEN

Gli investimenti volti a incrementare il valore aumentano vantaggi, comfort e valore



Esempi

- Ingrandire la cucina
- Installare un WC per gli ospiti
- Realizzare un giardino d'inverno

✕ ⟶ ✕ sempre nessuna deducibilità

Effetti fiscali

- Il valore fiscale dell'immobile aumenta
- Il valore locativo sale (entro fine 2028)
- Da considerare in caso di vendita dell'immobile (imposta sugli utili da sostanza immobiliare)

RAIFFEISEN

Caso speciale: le modernizzazioni energetiche aumentano il valore di un immobile e sono considerati investimenti volti a incrementare il valore

Esempi

- Isolamento termico della facciata
- Installazione di un impianto fotovoltaico
- Sostituzione di un impianto di riscaldamento a gasolio con una pompa di calore

Iniziare a pianificare gli interventi di modernizzazione: verificare gli investimenti imminenti.



Livello federale ✓ → ✗ non più deducibile dal 2029

Livello cantonale ✓ → ? situazione ancora incerta

Effetti fiscali

- Deduzione come costi di manutenzione dal reddito imponibile

RAIFFEISEN

Esempio di piano di modernizzazione



Casa unifamiliare con fabbisogno di modernizzazione

- Ristrutturazione programmata in diverse fasi
- Totale costi d'investimento CHF 480'000

RAIFFEISEN

Esempio di piano di modernizzazione

Cambio di sistema 01.01.2029

2027

Bagno	50'000
Cucina	50'000

Mantenimento del valore ✓

Bagno	41'000
Cucina	39'000

Incremento del valore ✕

Bagno	9'000
Cucina	11'000

2028

Facciata e avvolgibili	50'000
Finestre e porte esterne	65'000

Misure energetiche ✓

Facciata e avvolgibili	50'000
Finestre e porte esterne	65'000

2029

Tetto	35'000
Impianto fotovoltaico	25'000
Sostituzione impianto di riscaldamento	45'000

Misure energetiche ?

Tetto	35'000
Impianto fotovoltaico	25'000
Sostituzione impianto di riscaldamento	45'000

2030

Finiture interne	70'000

Mantenimento del valore ✕

Finiture interne	55'000

Incremento del valore ✕

Finiture interne	15'000

2031

Piscina	65'000
Lavori in giardino	25'000

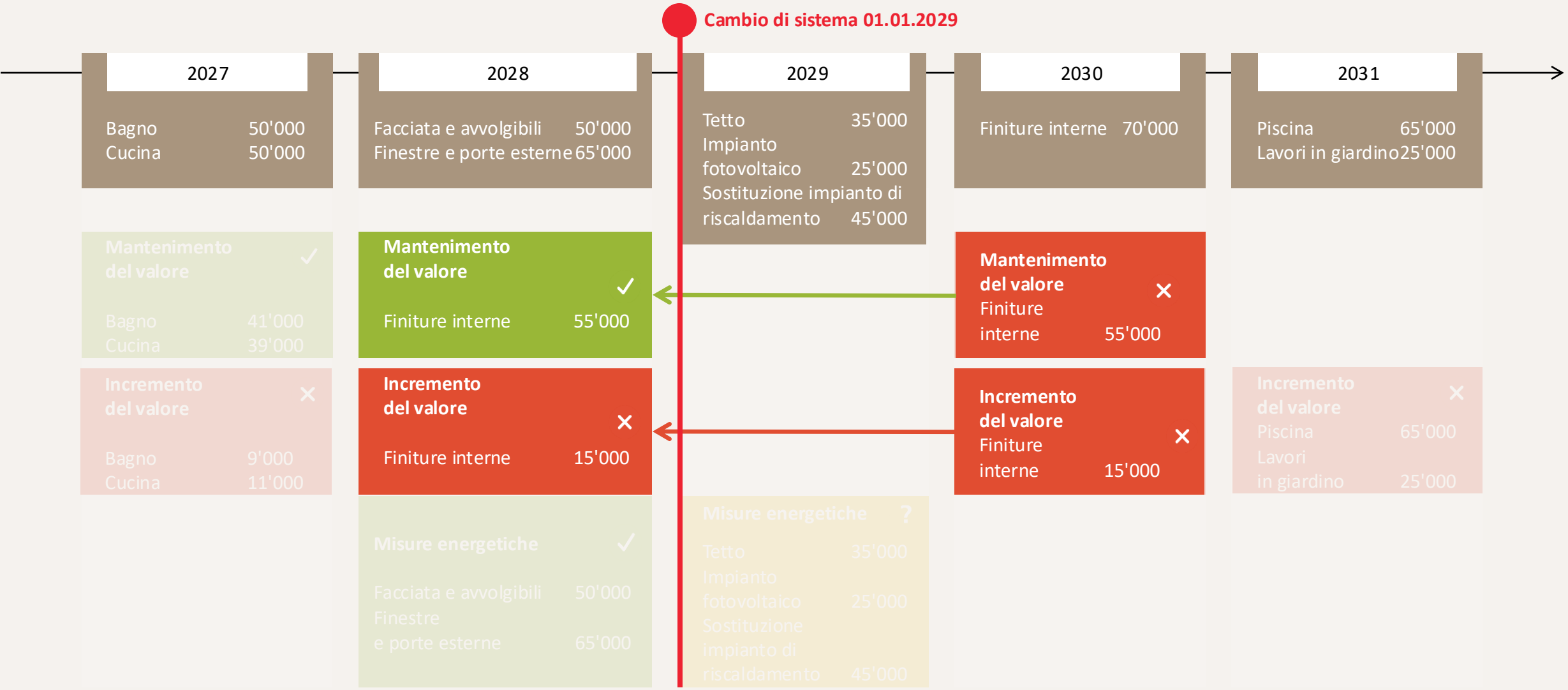
Incremento del valore ✕

Piscina	65'000
Lavori in giardino	25'000

Tutti i dati in CHF

RAIFFEISEN

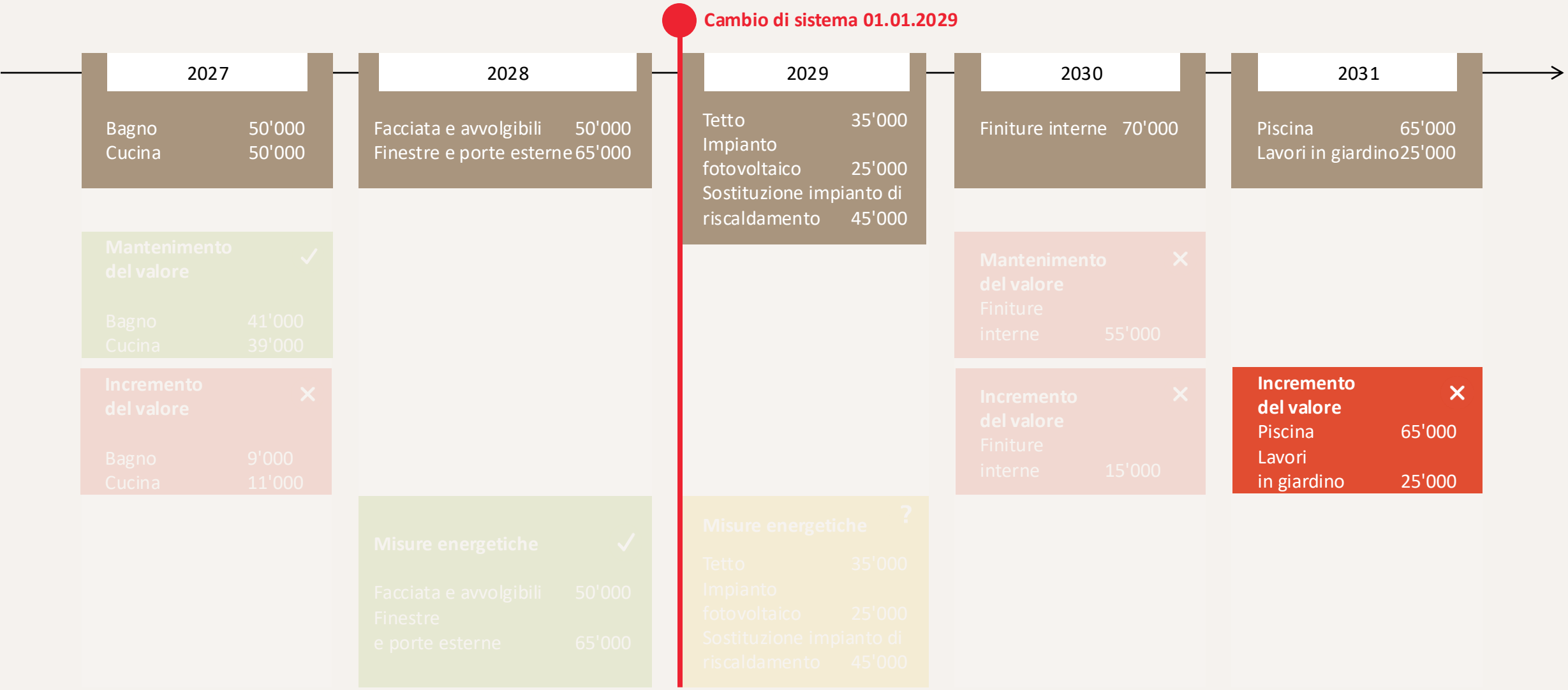
Esempio di piano di modernizzazione



Tutti i dati in CHF

RAIFFEISEN

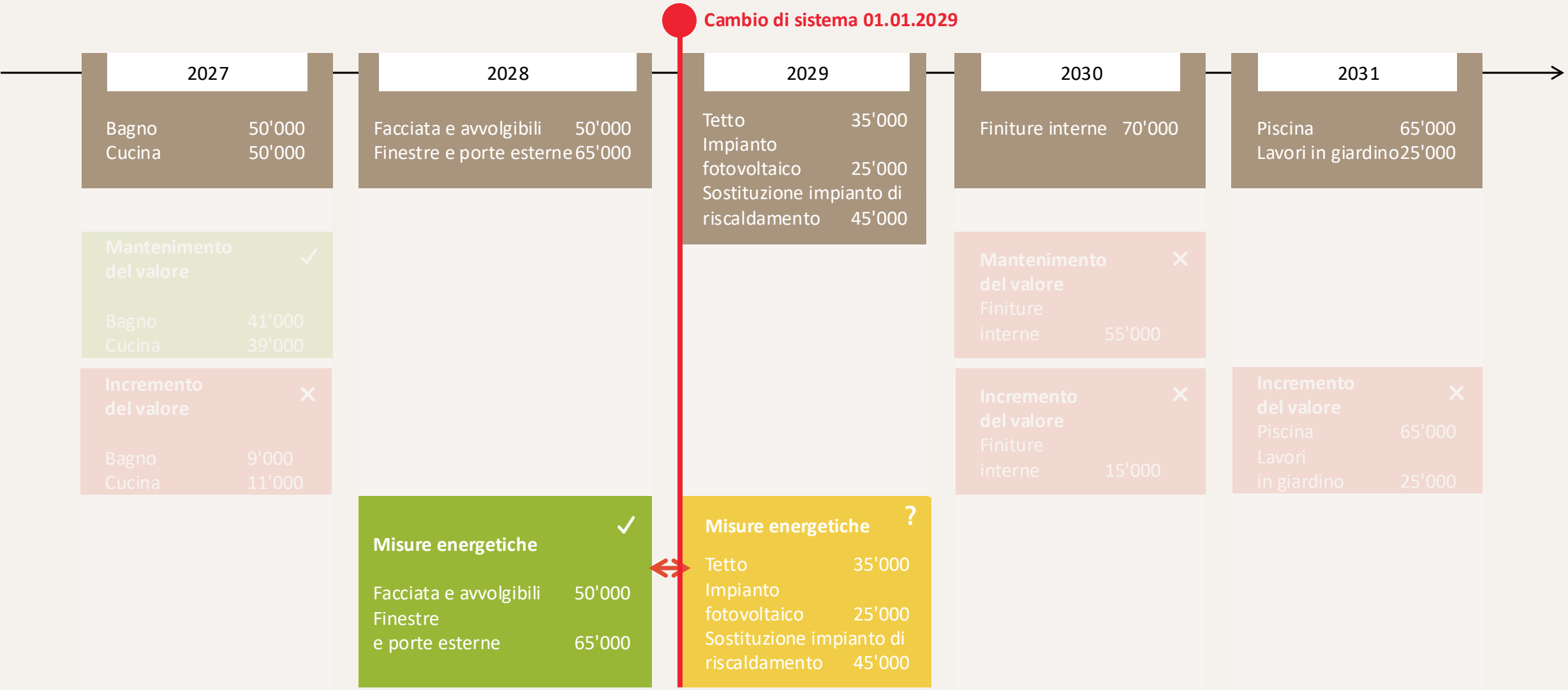
Esempio di piano di modernizzazione



Tutti i dati in CHF

RAIFFEISEN

Esempio di piano di modernizzazione



Tutti i dati in CHF

RAIFFEISEN

Proprietà per piani



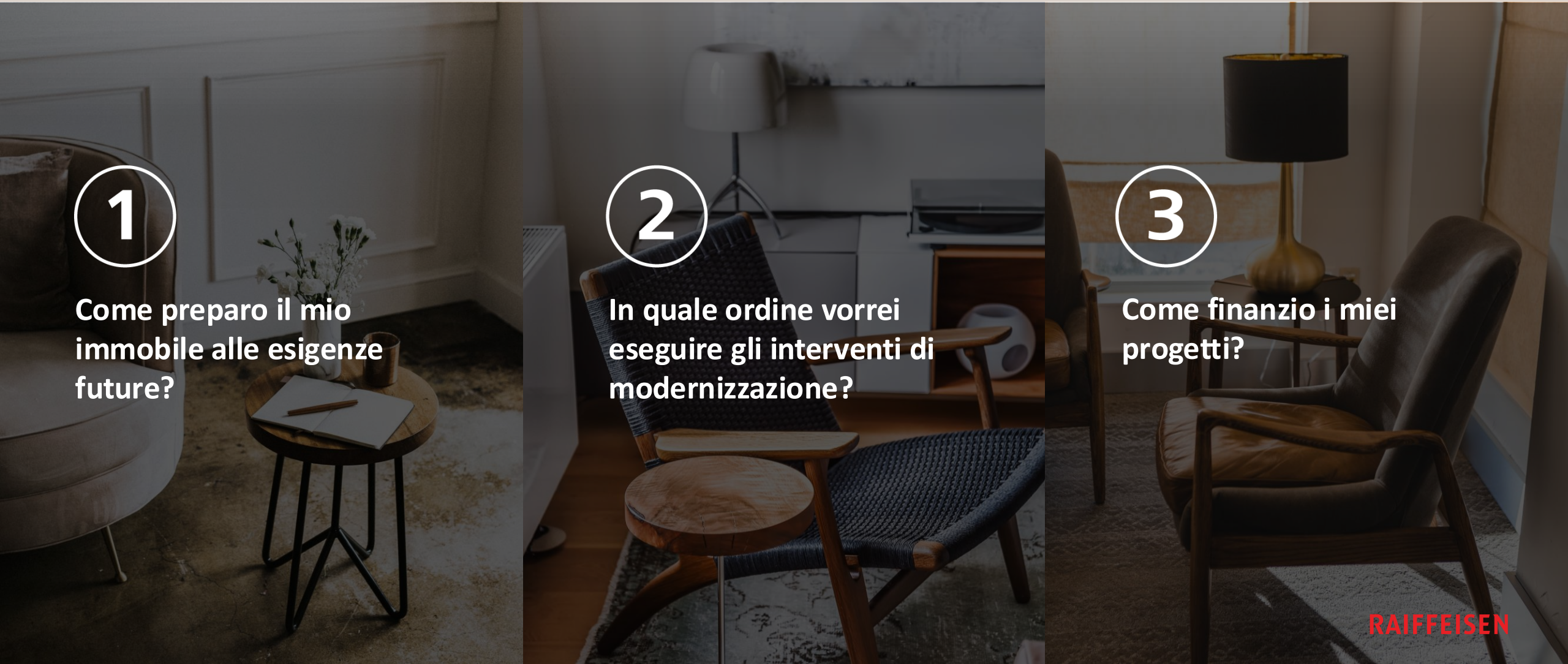
- Le regolamentazioni per la proprietà per piani sono identiche a quelle per la casa unifamiliare

- **Suggerimento:** verifica del fondo di rinnovazione e pianificazione delle ristrutturazioni

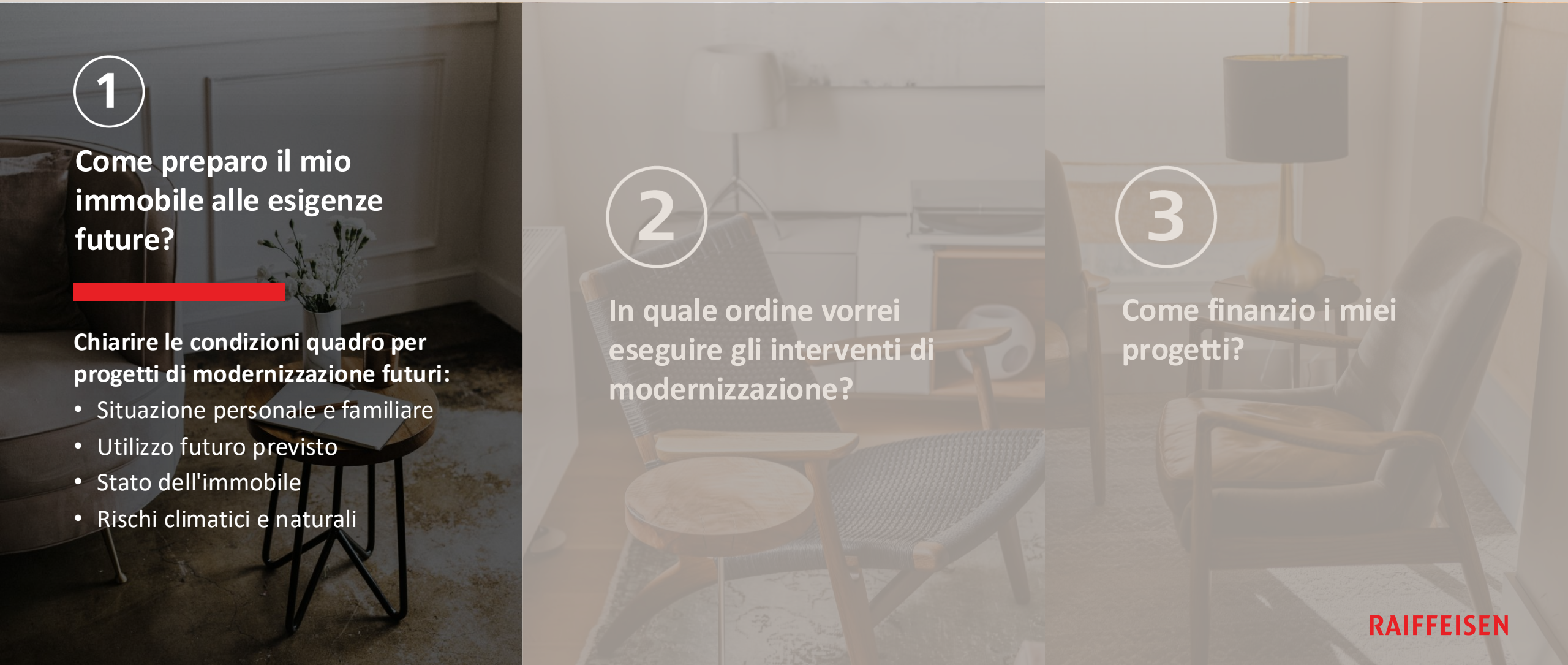
② Come affronto una modernizzazione?

RAIFFEISEN

Pronti per il futuro: immobile, modernizzazione e finanziamento sotto controllo



Pronti per il futuro: immobile, modernizzazione e finanziamento sotto controllo



1

Come preparo il mio immobile alle esigenze future?

Chiarire le condizioni quadro per progetti di modernizzazione futuri:

- Situazione personale e familiare
- Utilizzo futuro previsto
- Stato dell'immobile
- Rischi climatici e naturali

2

In quale ordine vorrei eseguire gli interventi di modernizzazione?

3

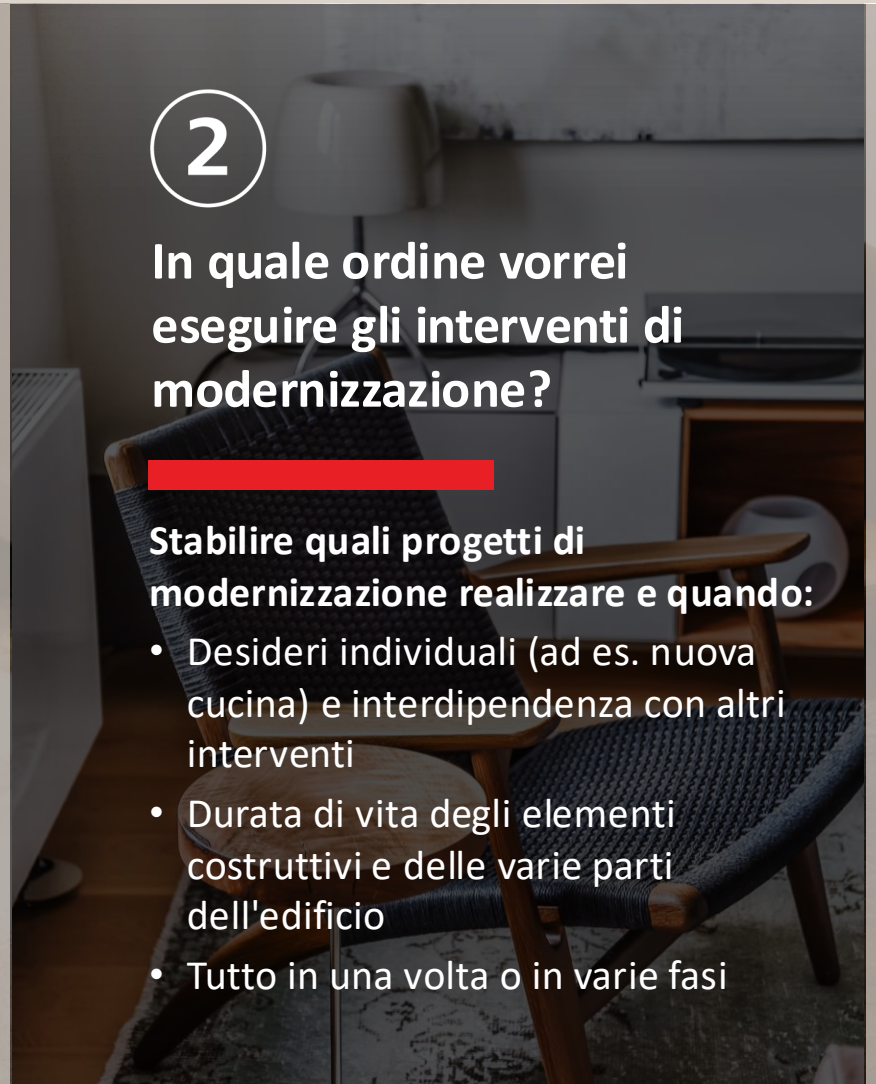
Come finanzio i miei progetti?

RAIFFEISEN

Pronti per il futuro: immobile, modernizzazione e finanziamento sotto controllo

1

Come preparo il mio immobile alle esigenze future?



2

In quale ordine vorrei eseguire gli interventi di modernizzazione?

Stabilire quali progetti di modernizzazione realizzare e quando:

- Desideri individuali (ad es. nuova cucina) e interdipendenza con altri interventi
- Durata di vita degli elementi costruttivi e delle varie parti dell'edificio
- Tutto in una volta o in varie fasi

3

Come finanzio i miei progetti?

RAIFFEISEN

Le offerte adeguate a seconda della fase di modernizzazione

Informazioni	Analisi	Sovvenzioni	Pianificazione e attuazione
• Acquisire conoscenze	• Valutare lo stato dell'edificio • Analisi della situazione	• Utilizzare i sostegni economici • **Importante:** richiedere le sovvenzioni prima dell'inizio dei lavori	• Definire e attuare una soluzione di risanamento adeguata
Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra **Ufficio federale dell'energia UFE** svizzeraenergia RAIFFEISEN	eVALO CECE Prima consulenza «calore rinnovabile» *un prodotto di SvizzeraEnergia*	FRANCHI ENERGIA Il Programma Edifici	Individualmente Architetto/a, progettista, direzione dei lavori, specialisti/e

La vostra Banca Raiffeisen vi supporta sin dall'inizio nella pianificazione finanziaria a breve e a lungo termine.

Offerta: certificato energetico cantonale degli edifici (CECE)



Risanamento energetico completo

- Il CECE® Plus prevede:
  - Fino a cinque progetti di modernizzazione su misura per il vostro immobile (involucro edilizio, riscaldamento, produzione di acqua calda)
  - Informazioni su costi, sovvenzioni, risparmi
  - Certificato energetico ufficiale con un dettagliato rapporto di consulenza (eventualmente necessario per richiedere sovvenzioni)
- Durata: circa 2 ore in loco
- Prezzo indicativo (casa unifamiliare): da ca. CHF 1'400 a CHF 2'100 (a seconda dell'edificio, della regione) al netto dei contributi
- Rivolgersi alla o al consulente CECE presso la Banca Raiffeisen locale o consultare www.cece.ch o norm.ch

RAIFFEISEN

Offerta:
prima consulenza «calore rinnovabile»

Prima consulenza «calore rinnovabile»
un prodotto di SvizzeraEnergia



Guida alla sostituzione del riscaldamento

- La prima consulenza gratuita «calore rinnovabile» prevede:
  - Analisi in loco della situazione attuale da parte di uno specialista qualificato
  - Proposte individuali per sistemi di riscaldamento a energie rinnovabili (incl. confronto dei costi)

- Condizioni di incentivazione:
  - L'impianto di riscaldamento principale ha più di 10 anni
  - Finora nessuna prima consulenza eseguita

- Durata: circa 1.5 ore in loco

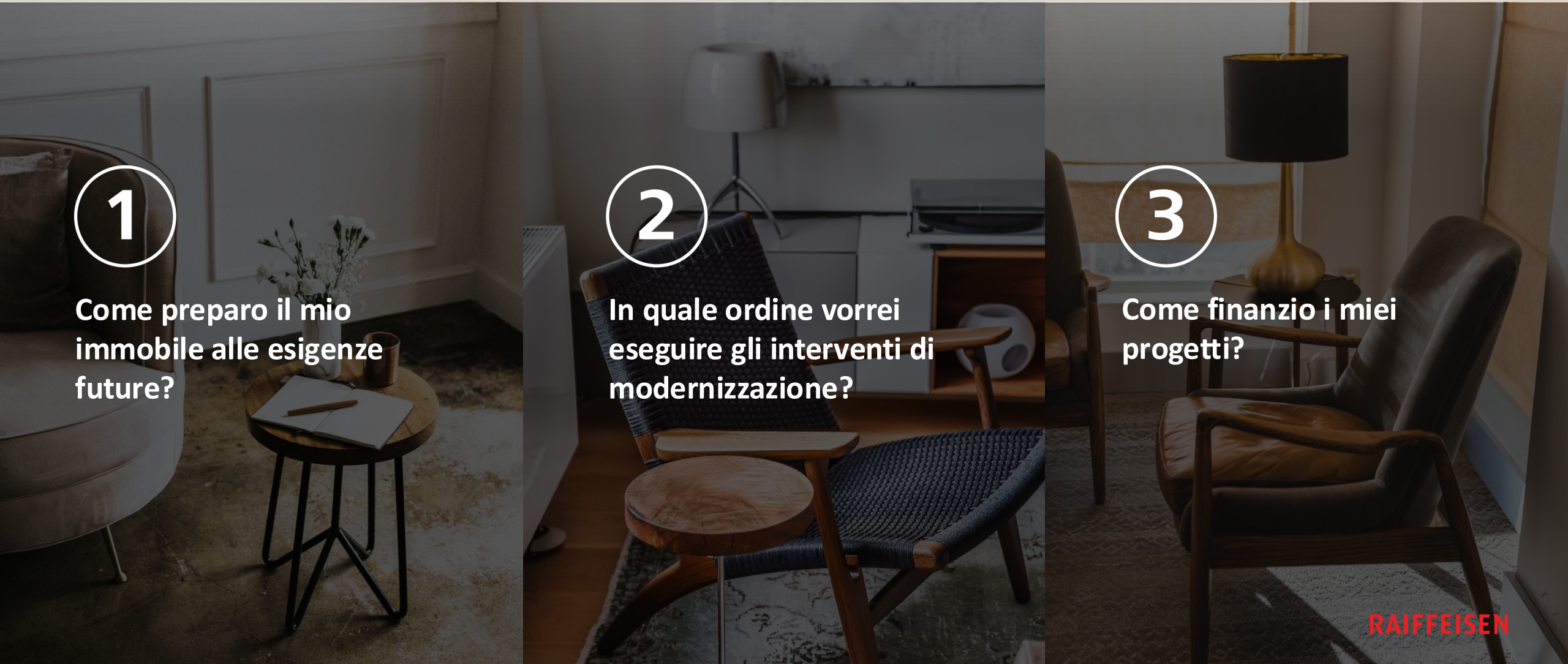
- Maggiori informazioni: svizzeraenergia.ch

RAIFFEISEN

③ Come avviene il finanziamento?

RAIFFEISEN

Pronti per il futuro: immobile, modernizzazione e finanziamento sotto controllo



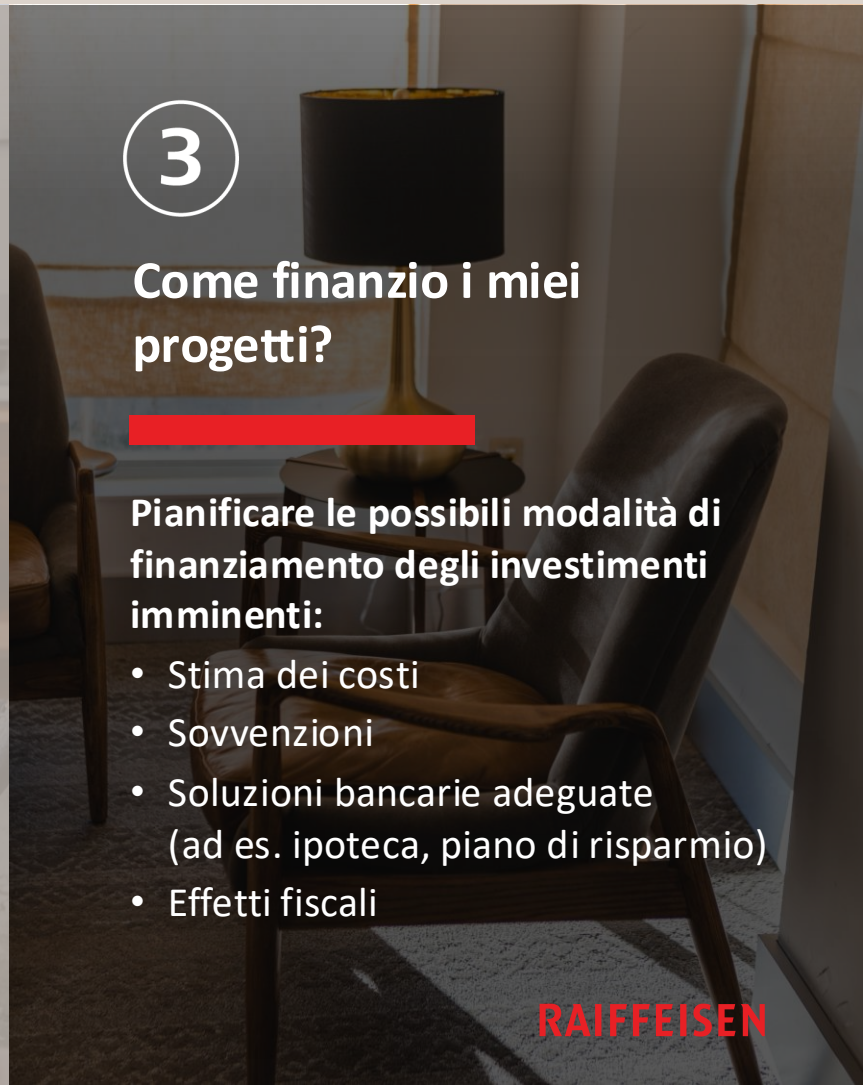
Pronti per il futuro: immobile, modernizzazione e finanziamento sotto controllo

1

Come preparo il mio immobile alle esigenze future?

2

In quale ordine vorrei eseguire gli interventi di modernizzazione?



3

Come finanzio i miei progetti?

Pianificare le possibili modalità di finanziamento degli investimenti imminenti:

- Stima dei costi
- Sovvenzioni
- Soluzioni bancarie adeguate (ad es. ipoteca, piano di risparmio)
- Effetti fiscali

RAIFFEISEN



Come preparo dal punto di vista finanziario i progetti di modernizzazione?

Diverse possibilità di combinazione

RAIFFEISEN


Come preparo dal punto di vista finanziario i progetti di modernizzazione?
Fondi disponibili
Diverse possibilità di combinazione
RAIFFEISEN


Come preparo dal punto di vista finanziario i progetti di modernizzazione?
Fondi disponibili
Risparmio
Diverse possibilità di combinazione
RAIFFEISEN



Come preparo dal punto di vista finanziario i progetti di modernizzazione?

Fondi disponibili

Risparmio

Ipoteca

Diverse possibilità di combinazione

RAIFFEISEN



Come preparo dal punto di vista finanziario i progetti di modernizzazione?

Fondi disponibili

Risparmio

Ipoteca

Altro

Diverse possibilità di combinazione

RAIFFEISEN

Modernizzazione: esempio di finanziamento (totale 480'000)

2027	2028	2029	2030	2031
Bagno 50'000 Cucina 50'000	Facciata e avvolgibili 50'000 Finestre e porte esterne 65'000	Tetto 35'000 Impianto fotovoltaico 25'000 Sostituzione impianto di riscaldamento 45'000	Finiture interne 70'000	Piscina 65'000 Lavori in giardino 25'000
Pilastro 3a persona 1 100'000	Aumento dell'ipoteca 115'000	Pilastro 3a persona 2 105'000	Donazione 70'000	Risparmi di denaro 90'000

Tutti i dati in CHF

RAIFFEISEN

Richiedete un'analisi completa della vostra situazione personale

Analisi della situazione individuale

- **Condizioni dell'immobile**
  – Investimenti pianificati
  – Manutenzione corrente
- **Situazione finanziaria**
  – Pianificazione delle riserve finanziarie
  – Cuscinetto per imprevisti
  – Standard di vita e sostenibilità dopo il pensionamento
- **Situazione previdenziale**
  – Lacune previdenziali nel 2º o 3º pilastro
- **Desideri e obiettivi personali**

Molteplici possibilità di soluzione

- **Investire il patrimonio nell'immobile**
  – Effettuare ristrutturazioni/modernizzazioni
  – Ammortamento dell'ipoteca
- **Ottimizzare la situazione previdenziale**
  – Versamenti nel 2º pilastro (cassa pensioni)
  – Ottimizzazioni con il 3º pilastro (incl. versamenti supplementari retroattivi)
- **Investire il patrimonio sotto forma di investimenti**
  – Soluzioni d'investimento adeguate a seconda dell'orizzonte d'investimento nonché della propensione al rischio e della capacità di rischio

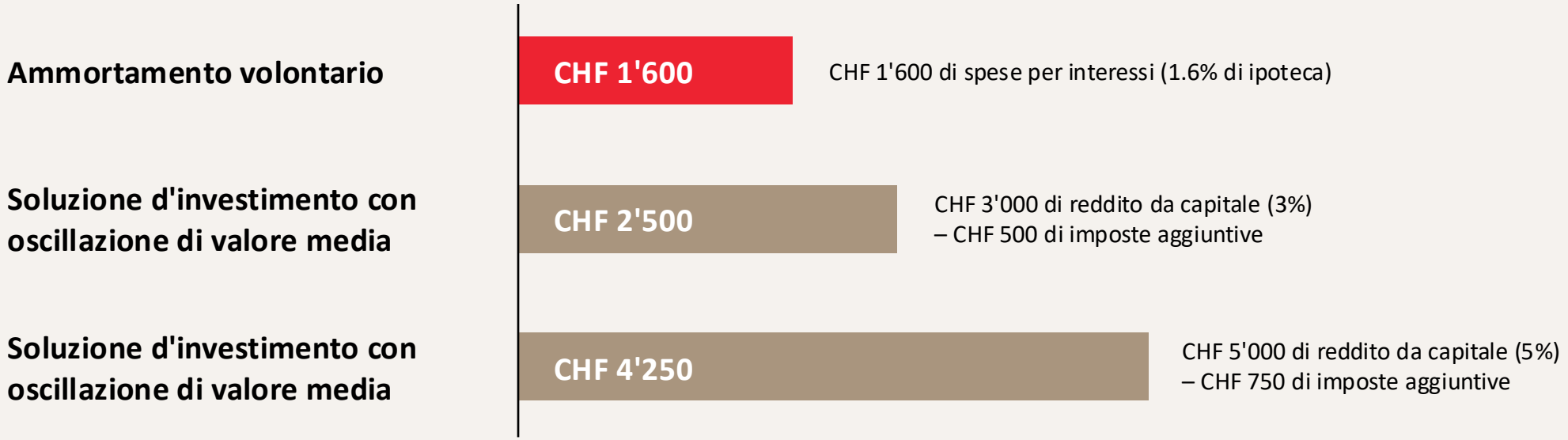
Contattate la vostra o il vostro consulente alla clientela per ricevere una consulenza personalizzata nell'ambito di una pianificazione finanziaria o del finanziamento.

RAIFFEISEN

Approfondimento: investire vs. ammortizzare

Esempio di calcolo dopo l'abolizione del valore locativo
CHF 100'000: importo disponibile

Che cosa realizzo o risparmio con CHF 100'000?



RAIFFEISEN

Registrazione dell'evento digitale **«Abolizione del valore locativo: cosa cambia per me?»** del 27 gennaio 2026 **per informazioni complete**



RAIFFEISEN

④ Domande e risposte

RAIFFEISEN

Principali punti di oggi

- Verificare le tempistiche dei lavori di manutenzione e ristrutturazione pianificati nonché dei versamenti nel fondo di rinnovazione.
- Dare la priorità agli investimenti fiscalmente deducibili entro la fine del 2028.
- Seguire attivamente gli sviluppi cantonali.
- Analisi della situazione di partenza ed elaborazione delle opzioni a disposizione tramite una consulenza globale.

Informazioni sempre aggiornate sull'abolizione del valore locativo:

raiffeisen.ch/valore-locativo

RAIFFEISEN

Danke.
Merci.
Grazie.

Attendiamo con piacere il vostro feedback su questo evento!

Scansionate il codice QR e comunicateci la vostra opinione:

Note legali

Il presente documento ha finalità esclusivamente pubblicitarie e informative di carattere generale e non è redatto in base alla situazione individuale del destinatario. Non costituisce né una consulenza, né una raccomandazione o un'offerta e non sostituisce in alcun modo una consulenza e un'analisi complete e dettagliate. Il destinatario rimane personalmente responsabile di richiedere eventuali chiarimenti, effettuare verifiche e consultare esperti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale).Le spiegazioni, le indicazioni e gli esempi menzionati hanno carattere generale e possono in alcuni casi discostarsi da quanto riportato. Gli arrotondamenti possono infatti dare luogo a differenze rispetto ai valori effettivi.

Raiffeisen Svizzera società cooperativa e le Banche Raiffeisen adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e dei contenuti presentati. Declina tuttavia qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non risponde di eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e conseguenti) che dovessero derivare dalla diffusione e dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. In particolare, non risponde di eventuali perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen non è tenuta ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità per eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi. Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.

RAIFFEISEN