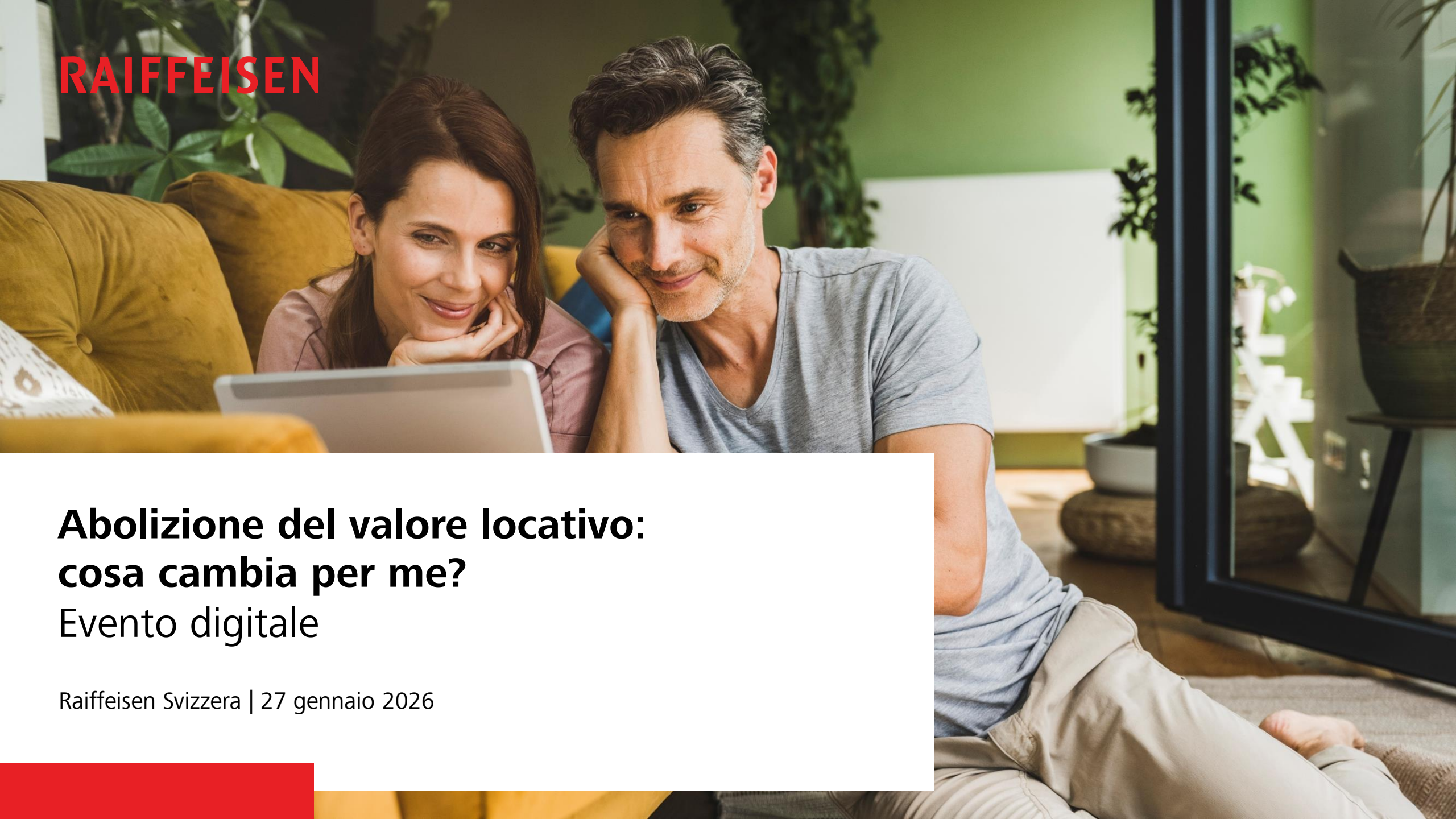




RAIFFEISEN

Abolizione del valore locativo: cosa cambia per me?

Evento digitale

Raiffeisen Svizzera | 27 gennaio 2026

Un cordiale benvenuto! Ad accompagnarvi in questo evento ci saranno:



Melanie Näf

Responsabile Centro specializzato
Pianificazione finanziaria
Raiffeisen Svizzera



Gerhard Dick

Senior Tax Manager
BDO Zurigo



Tashi Gumbatshang

Responsabile Centro di competenza
Consulenza patrimoniale e
previdenziale
Raiffeisen Svizzera

Moderazione

Cosa vi aspetta oggi?

- 1. Panoramica dei cambiamenti**
- 2. Esempio pratico**
- 3. I miei prossimi passi**
- 4. Domande**

Avete domande?

Scrivetele nella chat.

**Risponderemo alle vostre
domande in diretta dopo la
presentazione.**



**Durata della
fase di
transizione non
ancora stabilita
(non prima del
2028)**

Panoramica dei cambiamenti

Cosa comporta l'abolizione del valore locativo?

Panoramica dei cambiamenti (1/2)



Immobili abitativi a uso proprio incl. abitazione secondaria

	a livello federale	a livello cantonale
Tassazione del valore locativo	abolita	abolita
Deduzione fiscale interessi debitori *	abolita	abolita
Deduzione fiscale manutenzione dell'immobile	abolita	abolita
Deduzione fiscale misure di risparmio energetico e protezione dell'ambiente	abolita	ancora possibile a seconda della regolamentazione
Deduzione fiscale costi di demolizione per nuova costruzione sostitutiva	abolita	ancora possibile a seconda della regolamentazione
Deduzione fiscale lavori di tutela del patrimonio storico	ancora possibile	ancora possibile a seconda della regolamentazione
Riporto della deduzione	abolita	ancora possibile a seconda della regolamentazione
Deduzione primo acquisto	novità	novità
Imposta reale su abitazioni secondarie	-	ancora possibile a seconda della regolamentazione

Cosa comporta l'abolizione del valore locativo?

Panoramica dei cambiamenti (1/2)



Immobili abitativi a uso proprio incl. ...

Tassazione del valore locativo

Deduzione fiscale interessi debitori *

Deduzione fiscale manutenzione dell'immobile

Deduzione fiscale misure di risparmio energetico protezione dell'ambiente

Deduzione fiscale costi di demolizione per nuova costruzione sostitutiva

Deduzione fiscale lavori di tutela del patrimonio storico

Riporto della deduzione

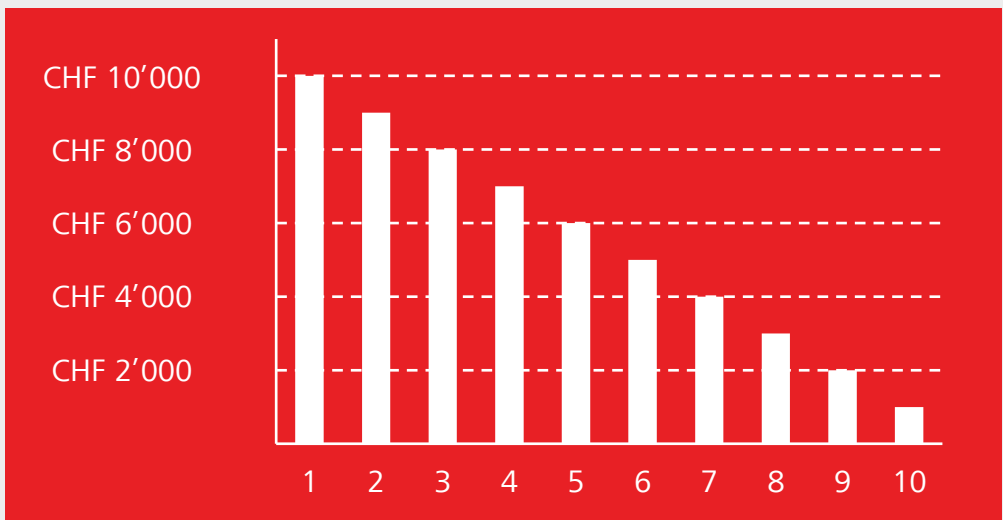
Deduzione primo acquisto

Imposta reale su abitazioni secondarie



Deduzione primo acquisto

Deduzione degli interessi debitori limitata nel tempo in caso di primo acquisto di proprietà di abitazione a uso proprio (persona singola max. CHF 5'000/coniugi max. CHF 10'000); riduzione del 10% all'anno per 10 anni



Cosa comporta l'abolizione del valore locativo?

Panoramica dei cambiamenti (2/2)



Immobili locati e affittati

Cambiamenti come per gli immobili abitativi a uso proprio, con le seguenti differenze:

- Tassazione dei redditi da affitti invariata
- Deduzione fiscale costi di manutenzione dell'immobile ancora possibile
- Riporto della deduzione abolito a livello federale, ancora possibile a livello cantonale a seconda della regolamentazione
- Deduzione fiscale interessi debitori ancora possibile secondo il metodo proporzionale restrittivo



Metodo proporzionale restrittivo

Il metodo proporzionale restrittivo consente di dedurre interessi debitori pari alla quota degli immobili locati rispetto al patrimonio complessivo.

$$\frac{\text{valore immobili abitativi non a uso proprio}}{\text{patrimonio complessivo}} \times \text{interessi debitori}$$

Impatto sul mercato immobiliare

- **Attrattiva della proprietà di abitazione**

Il minore onere fiscale sulla maggior parte dei proprietari di immobili rende la proprietà di abitazione più interessante.

- **Prezzi degli immobili**

Gli immobili tenuti in buone condizioni aumentano di valore, quelli mal risanati perdono valore.

- **Mercato delle abitazioni secondarie**

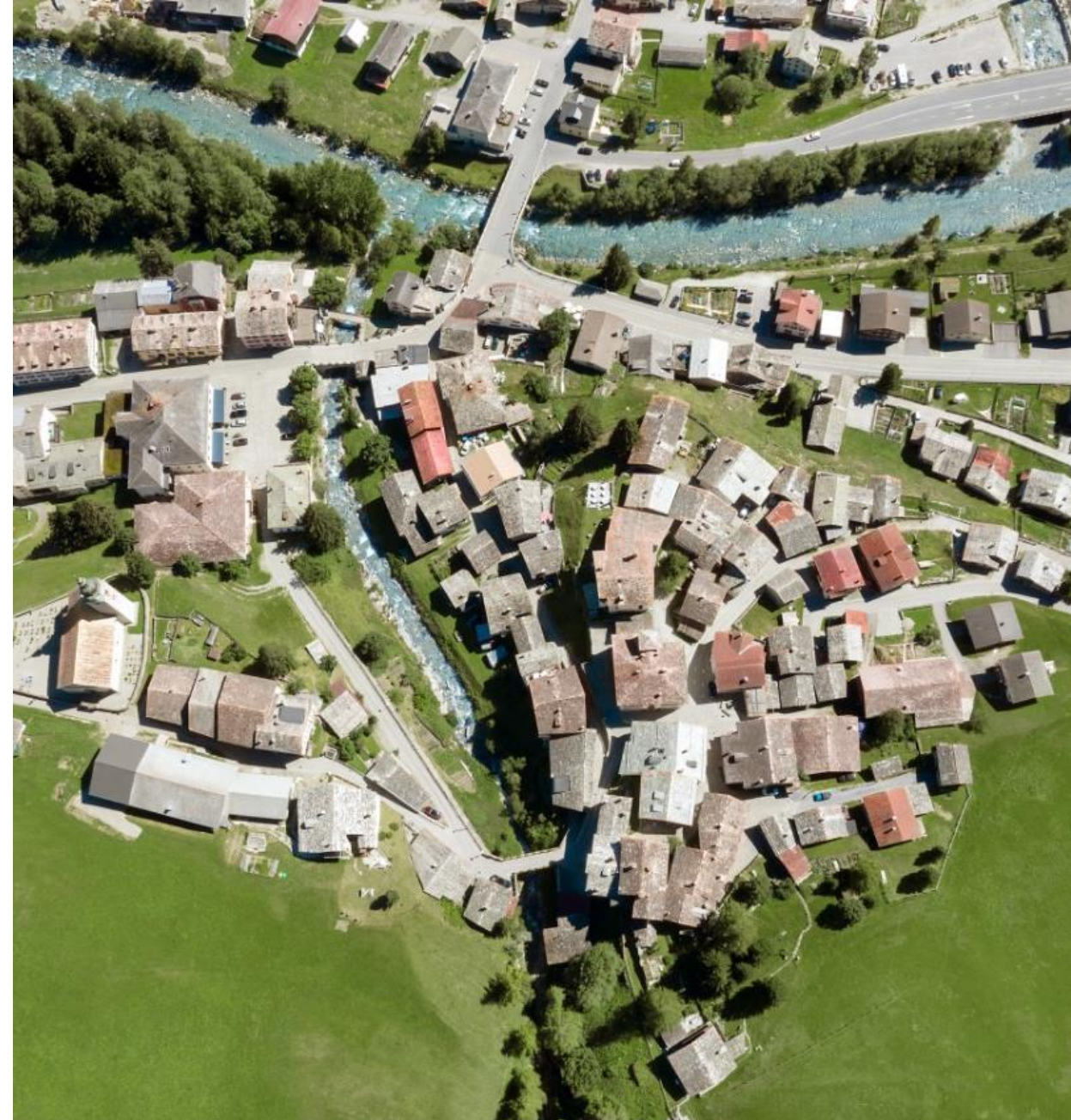
Gli sviluppi dipendono da come i Cantoni strutturano l'eventuale imposta reale.

- **Condizioni degli immobili**

È prevedibile un boom dei risanamenti nell'immediato; a medio termine diminuirà la qualità degli edifici.

- **Settore edilizio**

Il boom nell'immediato acuisce la carenza di personale specializzato; a medio termine è prevedibile una riduzione del volume degli ordini.



Esempio pratico Famiglia Müller



Esempio «Acquisto casa unifamiliare» (1/2)



Giugno 2026

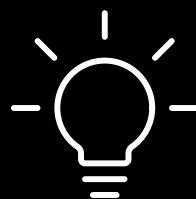
La famiglia Müller acquista una casa unifamiliare costruita nel 1995 per CHF 1'100'000.

Prima di trasferirsi, ristruttura i pavimenti e i bagni, che risalgono ancora al 1995.
– I costi ammontano a CHF 60'000.

Situazione prima dell'entrata in vigore del cambio di sistema

(ipotesi attuale: 01.01.2028)

- Gli interessi debitori dell'ipoteca (ipotesi: CHF 15'000/anno) sono ancora **completamente deducibili** dalle imposte.
- Le **misure di ristrutturazione volte a conservare il valore dell'immobile**, pari a CHF 60'000, possono essere dedotte dalle imposte nel 2026.



Consiglio

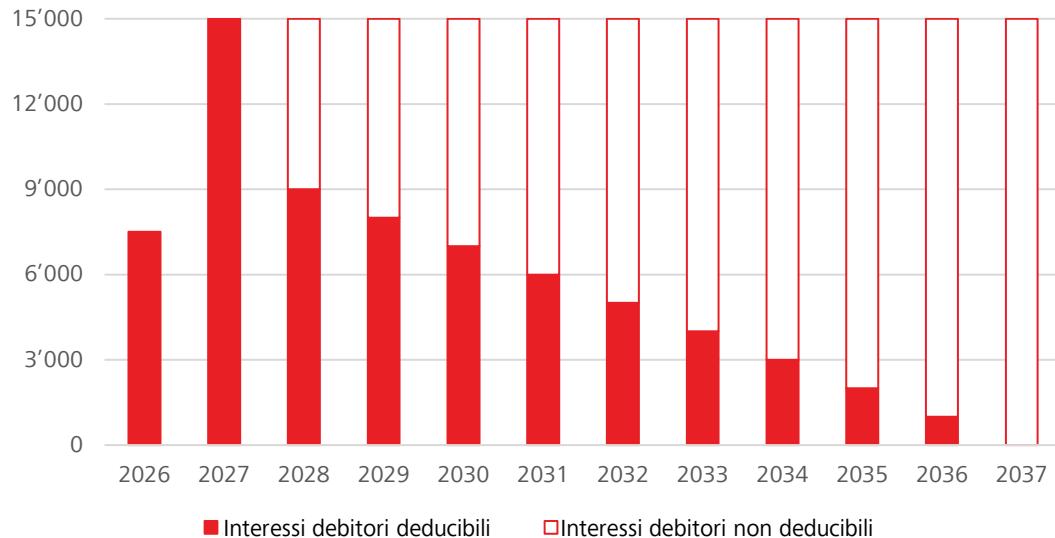
Sfruttate la fase di transizione per i lavori di ristrutturazione, che dopo l'entrata in vigore del cambio di sistema non saranno più deducibili.

Esempio «Acquisto casa unifamiliare» (2/2)

Deduzione primo acquisto

Al primo acquisto di una proprietà di abitazione, gli interessi debitori possono essere dedotti dalle imposte nei primi 10 anni, ma la deducibilità si riduce progressivamente.

Deduzione massima degli interessi debitori per i coniugi nei primi 10 anni dall'acquisto:



Gennaio 2028

L'abolizione del valore locativo entra in vigore (ipotesi cambio di sistema il 01.01.2028).

Grazie alla nuova deduzione per acquirenti di primo immobile, la famiglia Müller continua a beneficiare della deduzione degli interessi debitori.

Non può però più dedurre dalle imposte il rinnovo della cucina in programma.

Esempio «Appartamento di vacanza»



2035

La famiglia Müller ha la possibilità di acquistare un piccolo appartamento di vacanza in montagna.

Non ha intenzione di cedere l'appartamento in locazione: al massimo per amici e familiari.

Gestione in caso di abitazioni secondarie

- Vanno considerate le regolamentazioni cantonali riguardanti la nuova imposta reale per le abitazioni secondarie e altre (eventuali) differenze cantonali.
- Per la deducibilità fiscale degli interessi debitori è determinante l'utilizzo: l'appartamento è dato in locazione o è (prevalentemente) a uso proprio?

Esempio «Appartamento in locazione ereditato»



2035

La famiglia Müller ha la possibilità di acquistare un piccolo appartamento di vacanza in montagna.

Non ha intenzione di cedere l'appartamento in locazione: al massimo per amici e familiari.



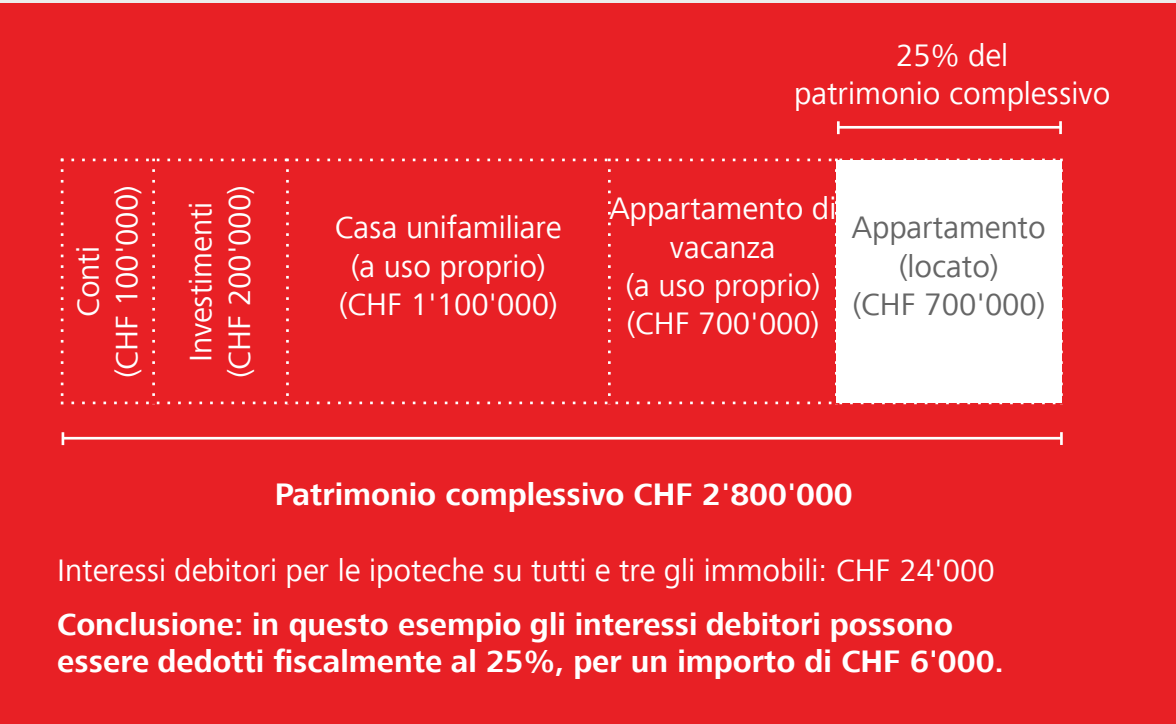
2040

Maria Müller eredita l'appartamento in proprietà di sua madre. Cede l'appartamento in locazione a una coppia della regione.

Esempio «Appartamento in locazione ereditato»

Metodo proporzionale restrittivo

Gli interessi debitori privati sono deducibili in proporzione alla quota di immobili non a uso proprio rispetto al patrimonio complessivo (base di calcolo: valori fiscali).



2040

Maria Müller eredita l'appartamento in proprietà di sua madre. Cede l'appartamento in locazione a una coppia della regione.

Esempio «Pensionamento»



2060

Il signor e la signora Müller stanno per andare in pensione. I figli sono già usciti di casa.

A cosa bisogna prestare attenzione per quanto riguarda gli averi previdenziali e l'immobile?

Domande rilevanti

- **Utilizzo futuro previsto dell'immobile:** restare a viverci, cederlo all'interno della famiglia, venderlo?
- **Pianificazione finanziaria:** sostentamento, spese una tantum, ammortamento dell'ipoteca, riserve finanziarie, investimenti necessari e pianificati

Esempio «Pensionamento»



2060

Il signor e la signora Müller stanno andando in pensione. I figli sono usciti di casa.

A cosa bisogna prestare attenzione quanto riguarda gli averi previsti per l'immobile?

Esempio di calcolo dopo l'abolizione del valore locativo

CHF 100'000 importo disponibile
Cosa ottengo o risparmio con CHF 100'000?

Ammortizzare volontariamente

CHF 2'000

CHF 2'000 spese per interessi (ipoteca al 2%)

Soluzione d'investimento con media oscillazione di valore

CHF 2'250

CHF 3'000 reddito da capitale (3%)
- CHF 750 imposte aggiuntive

Soluzione d'investimento con elevata oscillazione di valore

CHF 3'750

CHF 5'000 reddito da capitale (5%) - CHF 1'250 imposte aggiuntive

Che conseguenze ha l'abolizione del valore locativo sulla situazione fiscale?

Le conseguenze dell'abolizione del valore locativo sulla vostra situazione fiscale personale dipendono in particolare dai seguenti fattori:



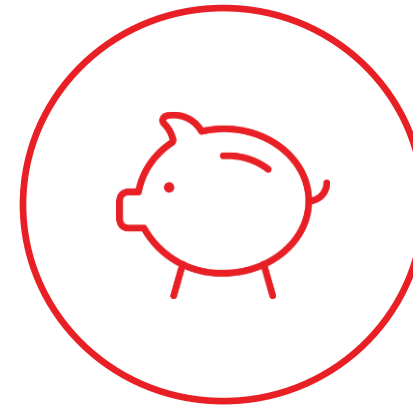
Attività lucrativa

Reddito singolo/doppio
Tempo pieno/parziale



Immobile

Condizioni
Durata della proprietà
Aumento del valore



Ipoteca

Importo dell'ipoteca in CHF
& in rapporto al valore
dell'immobile

Calcolatore fiscale
Raiffeisen
abitazione di
proprietà



Altri ambiti tematici trattati in breve



Proprietà per piani

- Le regolamentazioni per la proprietà per piani sono identiche a quelle per la casa unifamiliare
- Comunione di comproprietari di proprietà per piani:
Verifica del fondo di rinnovazione e pianificazione delle ristrutturazioni

Altri ambiti tematici trattati in breve



Casa trifamiliare con appartamento a uso proprio

Futura prassi per immobili a uso misto:

- Gestione della suddivisione molto diversa a seconda del Cantone: in base alla superficie abitabile, alle unità abitative, al numero di locali o a speciali sistemi a punti
- Gli interessi debitori per le quote locate sono deducibili dalle imposte secondo il metodo proporzionale restrittivo
- Lo stesso vale per i lavori di manutenzione e ristrutturazione (proporzionalmente)

Altri ambiti tematici trattati in breve



Trasferimento di immobili a reddito in società immobiliari

- Se vengono trasferiti immobili dal patrimonio privato a una società immobiliare come nuova proprietaria, sul deposito si applica l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare ed eventualmente un'imposta sul passaggio di proprietà (i cosiddetti costi di inizializzazione).
- Alle società immobiliari viene concessa la deduzione completa degli interessi debitori (nessun metodo proporzionale restrittivo).
- In futuro, i redditi da affitti saranno soggetti all'imposta sull'utile (inferiore) e non più all'imposta sul reddito (tuttavia cambia anche la pianificazione del reddito dell'azionista).
- Altri vantaggi e svantaggi dipendono tuttavia fortemente da fattori individuali (struttura proprietaria, finanziamento, pianificazione di ristrutturazione e manutenzione, strategia immobiliare a lungo termine, situazione fiscale complessiva).

Altri ambiti tematici trattati in breve



Trasferimento di immobili a reddito in società immobiliari

- Se vengono trasferiti immobili dal patrimonio privato a una società immobiliare come nuova proprietaria, sul deposito si applica l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare ed eventualmente un'imposta sul passaggio di proprietà (i cosiddetti costi di inizializzazione).
- Alle società immobiliari viene concessa la deduzione completa degli interessi debitori (nessun metodo proporzionale restrittivo).
- In futuro, i redditi da affitti saranno soggetti all'imposta sull'utile (inferiore) e non più all'imposta sul reddito (tuttavia cambia anche la pianificazione del reddito dell'azionista).
- Altri vantaggi e svantaggi del trasferimento di immobili a una società immobiliare proprietaria, finanziamento immobiliare a lungo termine.



Consiglio

Si consiglia di eseguire un'analisi dettagliata da parte di uno specialista per verificare e ponderare vantaggi e svantaggi.

I miei prossimi passi



Cosa comportano i cambiamenti fiscali per me?

Analisi della situazione individuale

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



Molteplici possibilità di soluzione

- **Ottimizzare la situazione previdenziale**
Versamenti nel 2° pilastro (cassa pensioni)
Ottimizzazioni con il 3° 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
- **Investire il patrimonio nell'immobile**
Effettuare ristrutturazioni/ammodernamenti
Ammortamento dell'ipoteca



Contattate la vostra o il vostro consulente alla clientela per ricevere una consulenza individuale nell'ambito di una pianificazione finanziaria o di una consulenza pensionistica!

Domande e risposte

La nostra esperta e il nostro esperto risponderanno ora alle domande che avete posto nella live chat.

Informazioni sempre aggiornate sull'abolizione del valore locativo:

raiffeisen.ch/valore-locativo



Principali punti di oggi

Newsletter
«Abolizione del
valore locativo»



- **Sfruttare la fase di transizione.**

Realizzate adesso un progetto di ristrutturazione finché è ancora deducibile dalle imposte.

- **Alcuni dettagli sono ancora in sospeso.**

Al momento non si sa quando entrerà in vigore il cambio di sistema. Sono ancora in sospeso anche le singole regolamentazioni cantonali.

- **Ogni situazione è individuale.**

La soluzione migliore per voi dipende dalla vostra situazione personale e dalle vostre esigenze. Siamo a vostra disposizione per assistervi.

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.