

## Evento digitale «Abolizione del valore locativo» – 27 gennaio 2026 – Domande guida

| Tema                                        | Domanda                                                                                                                       | Risposta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tassi d'interesse/Mercato                   | In che modo il cambio di sistema incide sull'evoluzione dei tassi d'interesse?                                                | L'abolizione del valore locativo dovrebbe comportare una diminuzione della domanda di ipoteche. Un calo della richiesta di credito potrebbe avere come conseguenza, almeno in teoria, un calo degli interessi. Non è tuttavia chiaro se e in che misura gli interessi ipotecari diminuiranno effettivamente. Da un lato, è ancora difficile valutare se e in quale misura le ipoteche verranno effettivamente ammortizzate in misura maggiore; dall'altro, il livello dei tassi viene determinato principalmente da altri fattori del mercato dei capitali (tassi di riferimento, inflazione, prospettive di crescita, contesto globale, ecc.). Nel complesso prevediamo quindi al massimo solo lievi riduzioni dei tassi a seguito dell'abolizione del valore locativo.                                                                                                                                              |
| Proprietà per piani – Fondo di rinnovazione | Quali adeguamenti vengono attuati a livello di deduzioni fiscali per il fondo di rinnovazione in caso di proprietà per piani? | <p>Dopo l'abolizione del valore locativo, i versamenti nel fondo di rinnovazione non potranno più essere dedotti dalle imposte.</p> <p>In linea di principio, può essere opportuno aumentare i versamenti nel fondo di rinnovazione fino all'entrata in vigore della nuova regolamentazione. In molti Cantoni i versamenti nel fondo di rinnovazione sono deducibili dalle imposte e tale deducibilità permarrebbe fino all'entrata in vigore. Occorre tenere presente che i versamenti nel fondo di rinnovazione sono deducibili al momento della contabilizzazione del versamento (e non solo al momento dell'utilizzo delle risorse del fondo). Si consiglia inoltre di verificare la regolamentazione specifica del rispettivo Cantone, poiché è possibile che vi siano differenze per quanto riguarda l'importo dei versamenti annui consentiti nel fondo (a seconda del valore dell'assicurazione stabili).</p> |
| Deduzione primo acquisto – Data di acquisto | Qual è il momento determinante per il calcolo della deduzione primo acquisto?                                                 | <p>È determinante il momento in cui si viene iscritti ufficialmente nel registro fondiario come proprietari. Da quel momento il fondo appartiene giuridicamente a voi anche se lo stabile su di esso non è ancora stato terminato e potrete trasferirvi o utilizzarlo effettivamente solo in un secondo momento.</p> <p>Nel 2018, il Tribunale federale ha deciso (<u>2C_133/2018</u>) che l'iscrizione nel registro fondiario è il momento determinante per l'accertamento dell'obbligo fiscale. Di conseguenza, esso dovrebbe essere rilevante anche per il calcolo della deduzione primo acquisto.</p> <p>Ulteriori informazioni sulla deduzione primo acquisto sono disponibili <a href="#">qui</a>.</p>                                                                                                                                                                                                          |

|                                       |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deduzione primo acquisto –<br>Termini | Come avviene il calcolo del termine decennale per la deduzione primo acquisto?                                                   | <p>Le persone soggette all'obbligo fiscale che acquistano per la prima volta un immobile abitativo a uso proprio possono dedurre gli interessi debitori nel <b>primo anno fiscale successivo all'acquisto</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- coniugi: fino a CHF 10'000</li> <li>- persone singole: fino a CHF 5'000.</li> </ul> <p>Questo importo massimo diminuisce linearmente nell'arco di 10 anni. Negli anni fiscali successivi, l'importo massimo deducibile diminuisce quindi annualmente del 10% dell'importo massimo.</p> <p>Per gli acquisti effettuati nei 10 anni precedenti l'entrata in vigore, la deduzione si applica per gli anni rimanenti.</p> <p>Ulteriori informazioni sulla deduzione primo acquisto sono disponibili <a href="#">qui</a>.</p> |
| Ammortamento dell'ipoteca             | A quali condizioni e per quale importo conviene un ammortamento supplementare dell'ipoteca?                                      | <p>Non è possibile dare una risposta generalmente valida come raccomandazione. È importante che nell'ambito di una consulenza globale venga effettuata un'analisi della situazione. Sulla base di questa situazione di partenza e anche tenendo conto dei costi, delle spese e dei desideri futuri, è possibile elaborare e concordare soluzioni personalizzate.</p> <p>Rivolgetevi per tempo alla vostra o al vostro <a href="#">consulente alla clientela</a>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Imposta sulla sostanza                | In che modo l'abolizione del valore locativo incide sull'imposta sulla sostanza?                                                 | <p>L'abolizione del valore locativo riguarda la parte dell'imposta sul reddito. Per i privati non esiste un'imposta sulla sostanza a livello federale. In Svizzera, è dovuta un'imposta sulla sostanza a livello di imposte statali e comunali solo nel caso in cui venga superato l'importo in franchigia cantonale.</p> <p>Per questo non cambia nulla a livello di imposte sulla sostanza. In altre parole, i debiti sono deducibili nella misura attuale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Redditi da locazione                  | Quali nuove regole si applicheranno in futuro alla tassazione dei redditi da affitti e alla deduzione dei costi di manutenzione? | <p>Per gli oggetti locati, i redditi da affitti devono continuare a essere dichiarati al fisco e i costi di manutenzione restano deducibili. Inoltre, gli interessi debitori sono deducibili secondo il metodo proporzionale restrittivo. Maggiori informazioni in merito sono disponibili <a href="#">qui</a>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Risanamento/Ristrutturazioni          | Dal punto di vista fiscale conviene eseguire i risanamenti prima dell'abolizione del valore locativo?                            | <p>I lavori di ristrutturazione volti a mantenere il valore continuano a essere deducibili a livello federale e cantonale fino all'entrata in vigore.</p> <p>Successivamente questa possibilità di deduzione viene meno, fatte salve le eccezioni legali come la tutela dei monumenti. Pertanto, conviene pianificare le ristrutturazioni programmate prima dell'abolizione del valore locativo, richiedere delle offerte e intervenire concretamente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                              |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                                                                       | <p><b>Nota:</b> dato l'atteso boom di risanamenti nel periodo che precede l'abolizione del valore locativo, è prevedibile un aumento dei prezzi degli artigiani e delle offerte, poiché molti proprietari desiderano effettuare in tempo le ristrutturazioni. Di conseguenza, una domanda più elevata può comportare tempi di attesa più lunghi e offerte più costose. È quindi importante valutare se l'investimento sia davvero vantaggioso prima del cambio di sistema o se possa invece essere complessivamente più conveniente dopo l'abolizione del valore locativo, soprattutto se le offerte dovessero essere superiori alla media per via del previsto boom di risanamenti.</p> |
| Tempistiche/Politica/Cantone | Quali sono le tempistiche per l'attuazione del nuovo sistema fiscale? | <p>Livello federale: la data dell'entrata in vigore definitiva è ancora da decidere, ma sarà comunque non prima del 2028. Nel corso del secondo trimestre del 2026, il Consiglio federale stabilirà l'entrata in vigore dei due progetti relativi alla proprietà di abitazione.</p> <p>Livello cantonale: ogni Cantone decide autonomamente se introdurre un'imposta reale o continuare a consentire deduzioni. Per questo motivo è necessario seguire attentamente gli sviluppi a livello cantonale.</p>                                                                                                                                                                                |