

Scheda informativa

Aspetti fiscali

Come ogni proprietà di abitazione, la proprietà per piani influisce sulle imposte sul reddito e sulla sostanza.

• Imposta sulla sostanza

L'appartamento in proprietà va naturalmente dichiarato tra i valori patrimoniali. Il valore fiscale è determinato dalla stima catastale che vi viene comunicata dall'ufficio contribuzioni. Si raccomanda di controllare sempre le nuove stime e, se necessario, di contestarle entro il termine di ricorso.

• Imposta sul reddito

È soggetto all'imposta sul reddito l'intero reddito conseguito nel corso del periodo di riferimento. Vi rientra anche il cosiddetto reddito in natura e quindi, provvisoriamente, il valore locativo del vostro appartamento, che vi viene comunicato dall'autorità fiscale.

• Deduzioni

Presumibilmente entro il 2028 potranno essere detratti gli interessi ipotecari e le spese per investimenti nell'appartamento di proprietà volti a conservarne il valore. Sono compresi i seguenti costi:

- Spese per mantenere il valore dell'unità, ossia i lavori di manutenzione, le riparazioni e le sostituzioni degli impianti, purché non comportino un aumento del valore. L'acquisto di una nuova vasca da bagno è quindi deducibile, ma non l'installazione di una vasca con idromassaggio. Potete anche dedurre i premi dell'assicurazione cose.
- Spese amministrative: potete dedurre la quota di onorario di un amministratore esterno. Se vi occupate personalmente dell'amministrazione, sono per esempio deducibili le spese telefoniche, postali, per annunci e bancarie.
- Pagamenti alla comunione: sono deducibili anche i vostri contributi per la manutenzione comune dell'immobile nonché i versamenti nel fondo di rinnovazione.
- Spese per il risparmio energetico: gli investimenti in misure di risparmio energetico – come il montaggio di vetri tripli alle finestre o l'isolamento dei muri della casa – incrementano il valore. Tuttavia, potete dedurre i costi dalle imposte.

Se il valore locativo o fiscale vi sembra troppo alto, potete contestare la stima dell'autorità fiscale. Naturalmente dovete motivare la richiesta, per esempio dimostrando che l'autorità non ha considerato fattori che ne riducono il valore, quali la vicinanza a uno stabilimento industriale di nuova costruzione che produce cattivi odori. D'altro canto, ampi rinnovamenti, soprattutto aggiunte e ampliamenti, possono portare a un valore locativo più elevato.

Buono a sapersi

Nell'autunno 2025 i cittadini svizzeri hanno approvato l'abolizione del valore locativo; questo sgrava chi possiede un immobile dall'imposta sul reddito, ma allo stesso tempo vengono meno le detrazioni per gli interessi ipotecari e la manutenzione. La riforma verrà attuata al più presto nel 2028; fino ad allora tutto rimarrà come prima.

Beobachter EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2026 Beobachter-Edition, Zürich

Guida giuridica Beobachter

Altre domande? Esplorate la guida giuridica Beobachter. Qui troverete oltre 4'000 consigli di facile comprensione, come articoli esplicativi, promemoria, liste di controllo e modelli su tematiche di vita, economiche e legali.