

# Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare

# 2010

Per ogni immobile (compresi quelli situati in altri Cantoni o all'estero) deve essere compilato un modulo separato.

## Retro: Spese di gestione, amministrazione e manutenzione

Contribuente:		Numero registro:	
Moglie/partner registrato:			

1. Indicazioni riguardanti l'immobile			
Comune:		Quota parte contribuente:	%
Cantone/ Stato:		Quota parte moglie/ partner registrato:	%
Indirizzo:		Destinazione: <input type="checkbox"/> Uso proprio <input type="checkbox"/> Uso di terzi <input type="checkbox"/> Uso misto <input type="checkbox"/> In usufrutto/diritto di abitazione	
Numero registro fondiario:			
Anno di costruzione:			
<b>Tipo di immobile:</b> <input type="checkbox"/> unifamiliare <input type="checkbox"/> plurifamiliare <input type="checkbox"/> di vacanza <input type="checkbox"/> commerciale e abitativa <input type="checkbox"/> commerciale <input type="checkbox"/>			

### Valore locativo

1. Abitazione primaria  
90% del reddito\*
  2. Abitazione secondaria  
90% del reddito\* : 0.7
- \* reddito determinato dall'Ufficio stima

2. Stima ufficiale	Valore al 31.12.2010 Fr.				
a. Casa di abitazione (edificio principale)					
b. Edifici accessori (autorimessa, piscina, grotto, ecc.)					
c. Terreno					
<b>Totale valore stima ufficiale</b>					

Da riportare nella dichiarazione a pagina 4, cifra 28 (in caso di più immobili, riportare la somma dei singoli importi)

3. Indicare anche le partecipazioni di terzi (sussidi, indennità assicurative, ecc.), come pure il reddito di appartamenti, uffici, negozi, magazzini, depositi, autorimesse, ecc. Indicare inoltre il valore locativo dell'appartamento e dei locali commerciali eventualmente occupati dal proprietario e segnalare quelli eventualmente sfitti.

3. Redditi	Introiti/pigioni <sup>1</sup> 2010 Fr.
<b>Valore locativo</b> in caso di occupazione da parte del proprietario o dell'usufruttuario (per il calcolo del valore locativo v. Istr., pag. 16)	
<b>Affitti:</b> indicare generalità dei locatari	
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7. Riporto da foglio aggiuntivo	
<b>Totale redditi</b>	

Da riportare nella dichiarazione a pagina 2, cifra 5.1 (in caso di più immobili, riportare la somma dei singoli importi)

Internet  
**www.ti.ch/fisco**  
Circolare DdC n. 7  
**Deduzione sui proventi della sostanza immobiliare privata**

<sup>1</sup> Sono da includere nella pigione tutti i versamenti dei locatari per spese accessorie che eccedono le spese effettive. Se le spese accessorie sono conglobate secondo contratto nella pigione e se il contribuente chiede la deduzione globale delle spese (15% / 25%), le spese accessorie effettive devono essere precedentemente dedotte dal totale delle pigioni. La pigione del portinaio o del gerente deve essere indicata nell'importo totale prima della riduzione accordata come retribuzione del lavoro.

Il contribuente può scegliere tra il metodo della deduzione del forfait o delle spese effettive.

Il forfait può essere chiesto solo per gli immobili che appartengono alla sostanza privata del contribuente.

Il forfait è:

- per gli immobili costruiti il 31.12.2000 o successivamente, del 15% per l'imposta cantonale, risp. del 10% per l'imposta federale diretta, calcolati sul reddito lordo dell'immobile (valore locativo e/o affitti);
- per gli immobili costruiti prima del 31.12.2000, del 25% per l'imposta cantonale, risp. del 20% per l'imposta federale diretta, calcolati sul reddito lordo dell'immobile (valore locativo e/o affitti).

#### 4. Spese di gestione, amministrazione e manutenzione

Scegliere il metodo di deduzione (crociare ciò che fa al caso):

- |                                  |                                  |  |
|----------------------------------|----------------------------------|--|
| - per l'imposta cantonale        | <input type="checkbox"/> forfait | <input type="checkbox"/> spese effettive |
| - per l'imposta federale diretta | <input type="checkbox"/> forfait | <input type="checkbox"/> spese effettive |

#### Calcolo del forfait

- |                           |  |  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|---------------------------|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| - per l'imposta cantonale | <input type="checkbox"/> 15% dei redditi | <input type="checkbox"/> 25% dei redditi | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
|---------------------------|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

Da riportare nella dichiarazione a pagina **3**, cifra **14.1**  
(in caso di più immobili, riportare la somma dei singoli importi)

- |                                  |  |  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|----------------------------------|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| - per l'imposta federale diretta | <input type="checkbox"/> 10% dei redditi | <input type="checkbox"/> 20% dei redditi | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
|----------------------------------|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

non è da riportare nella dichiarazione (il fisco opera direttamente la necessaria deduzione)

#### Calcolo delle spese effettive

L'elenco è da compilare solo se è chiesta la deduzione delle spese effettive

##### a) Spese di gestione

Queste spese **non** sono deducibili se (come è di regola il caso) non sono comprese nella pigione ma sono pagate separatamente dagli inquilini quali spese accessorie. Le spese di gestione **non** possono inoltre essere dedotte in caso di valore locativo se lo stesso corrisponde già alla pura pigione al netto delle spese accessorie.

- acqua potabile e acqua industriale
- ascensore, climatizzazione e ventilazione
- disinfezione e disinfestazione
- fognatura, spazzatura e depurazione
- illuminazione e pulizia scale e vani comuni
- manutenzione giardino
- riscaldamento
- servizio di portineria e di custodia
- sgombero neve

##### b) Premi di assicurazione

- contro gli incendi
- contro i danni dell'acqua
- contro la responsabilità civile
- contro la rottura dei vetri

**c) Spese di amministrazione:** spese postali, telefoni, annunci, esecuzioni, processi, ecc.  
(nessuna indennità per le prestazioni del proprietario)

##### d) Spese di manutenzione:

Distinta 

#### Totale spese effettive

**2010**  
**Fr.**

**Attenzione:** se la deduzione delle spese effettive è chiesta soltanto per l'imposta federale diretta il totale delle spese effettive **non** è da riportare nel modulo della dichiarazione d'imposta. In questo caso la necessaria deduzione è operata direttamente dal fisco.

Da riportare nella dichiarazione a pagina **3**, cifra **14.1** **solo se la deduzione per le spese effettive è chiesta per l'imposta cantonale**

(in caso di più immobili, riportare la somma dei singoli importi)