

# Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare

# 2011

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:			

**Tipo di immobile:**  unifamiliare  plurifamiliare  di vacanza  
 commerciale e abitativa  commerciale

### 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 31.12.2011 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. **Redditi**  
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> 2011 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](http://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 31.12.2001 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 31.12.2001 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

**2011**  
**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)