

# Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare

**2023**

## Retro: Redditi e richiesta spese di gestione, amministrazione e manutenzione

Contribuente:  Numero registro:   
 Coniuge/partner registrato:

Per ogni immobile, comprese le quote di partecipazione a comproprietà o a comunioni ereditarie, immobili in usufrutto, situati in Svizzera o all'estero deve essere compilato un Modulo separato.

**Destinazione:**

- Uso proprio
- Uso di terzi
- Uso misto
- In usufrutto/diritto di abitazione

**Tipo di immobile:**

- Unifamiliare
- Plurifamiliare
- Commerciale e abitativa
- Commerciale
- Altro

**Controvalore**
**del capitale investito:**

Per immobili in **costruzione**, in fase di **ampliamento** o **ristrutturazione** aventi carattere di **miglioria** e per i quali la stima non è ancora stata aggiornata, occorre aggiungere un valore pari al **70%** delle spese di costruzione, ampliamento o ristrutturazione sostenute, indipendentemente se finanziate con mezzi propri o mezzi di terzi.

**Valore locativo:**

1. **Abitazione primaria**  
90% del reddito\*\*
2. **Abitazione secondaria**  
90% del reddito\*\* : 0.7

\*\* reddito determinato dall'Ufficio stima

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.

In caso di compilazione per un immobile in comunione ereditaria o comproprietà, devono essere inseriti i valori riguardanti il 100% dell'immobile. Nel retro del presente Modulo verranno poi inserite le quote di proprietà di ciascun/a partecipante.

Il forfait è:

- per gli immobili costruiti il 31.12.2013 o successivamente, del 10% calcolati sul reddito lordo dell'immobile (valore locativo e/o affitti);
- per gli immobili costruiti prima del 31.12.2013 del 20% calcolati sul reddito lordo dell'immobile (valore locativo e/o affitti).

1. Indicazioni riguardanti l'immobile			
Comune	<input type="text"/>	Nazione	<input type="text"/>
Indirizzo	<input type="text"/>	Cantone	<input type="text"/>
Numero registro fondiario	<input type="text"/>	Anno di costruzione	<input type="text"/>

Informazioni in caso di acquisto o di vendita avvenuti nel corso dell'anno			
Data d'acquisto	<input type="text"/>	776	Prezzo d'acquisto
Data di vendita	<input type="text"/>	777	Prezzo di vendita

		Da riportare sul Modulo 1:	Valore al 31.12.2023* Fr.
2. Stima ufficiale			
A.	Casa di abitazione (edificio principale)		
B.	Edifici accessori (autorimessa, piscina, grotto, ecc.)		
C.	Terreno		
<b>Totale valore stima ufficiale</b>		alla cifra <b>30</b>	
<b>3. Controvalore del capitale investito negli immobili</b>		alla cifra <b>30.1</b>	

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

4. Redditi			Introiti / pigioni <sup>1</sup> 2023 Fr.
Valore locativo in caso di occupazione da parte del/della proprietario/a o usufruttuario/a			
<input type="checkbox"/>	Abitazione primaria	alla cifra <b>5.1</b>	
<input type="checkbox"/>	Abitazione secondaria / di vacanza / altro	alla cifra <b>5.2</b>	

<b>Affitti</b> indicare generalità dei locatari		Fr.	
A.	<input type="text"/>		
B.	<input type="text"/>	+	
C.	<input type="text"/>	+	
D.	Ripporto da foglio aggiuntivo	+	
E.	<b>Totale affitti</b>	=	alla cifra <b>5.3</b>
<b>Reddito immobiliare lordo</b>			alla cifra <b>5.4</b>

5. Spese di gestione, amministrazione e manutenzione			
<b>Deduzione forfettaria</b> <input type="checkbox"/> 10% dei redditi <input type="checkbox"/> 20% dei redditi		alla cifra <b>5.5</b>	-
<b>Deduzione spese effettive</b> (riporto dalla tabella di pag. 2)		alla cifra <b>5.5</b>	-
6. Reddito immobiliare netto			
Reddito immobiliare lordo - Spese forfettarie o effettive		alla cifra <b>5.6</b>	

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

\* o alla fine dell'assoggettamento.

<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/la contribuente chiede la deduzione globale delle spese (10% / 20%), le spese accessorie effettive devono essere precedentemente dedotte dal totale delle pigioni. La pigione del/della portinaio/a o del/della gerente deve essere indicata nell'importo totale prima della riduzione accordata come retribuzione del lavoro.



