

DIVISIONE DELLE CONTRIBUTIONI

Bellinzona, aprile 2020

CIRCOLARE N. 7/2020

Abroga la circolare n. 7/2019 del novembre 2018

DEDUZIONI SUI PROVENTI DELLA SOSTANZA IMMOBILIARE PRIVATA

1.	Premessa	2
2.	Introduzione	2
3.	Spese di manutenzione	3
3.1.	In generale	3
3.2.	Spese di manutenzione (<i>in senso stretto</i>).....	4
3.3.	Spese di gestione	5
3.3.1.	Imposta immobiliare comunale.....	6
3.4.	Lavori eseguiti dal contribuente.....	6
4.	Premi d'assicurazione	7
5.	Spese d'amministrazione	7
6.	Spese di miglioria	7
6.1.	In generale	7
6.2.	Contributi unici.....	8
7.	Spese di ricostruzione, trasformazione e risanamento totale di immobili esistenti	9
8.	Spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione	10
9.	Fondo di rinnovamento e proprietà per piani (PPP)	11
10.	Investimenti per il risparmio energetico	11
11.	Spese per lavori di cura di monumenti storici	13
12.	Deduzione delle spese effettive o deduzione complessiva (forfettaria)	13
13.	Momento determinante per la deduzione delle spese di manutenzione	14
14.	Spese riportabili nei due periodi fiscali successivi	15
15.	Usufrutto e diritto di abitazione	15
16.	Obblighi del contribuente e onere della prova	16
17.	Entrata in vigore	17

Allegato: Distinta delle spese di miglioria e di manutenzione

1. Premessa

In virtù della revisione totale della Legge federale sull'energia del 30 settembre 2016 (RU 2017 6839) che ha determinato le successive modifiche della LIFD e della LAID, nonché l'adeguamento della Legge tributaria cantonale con l'introduzione del nuovo art. 31 cpv. 2^{bis} LT, la presente edizione della circolare n. 7 comprende le seguenti agevolazioni fiscali in vigore a partire dal 1° gennaio 2020:

- deducibilità delle spese di demolizione per la costruzione di un immobile di sostituzione (art. 32 cpv. 2 terzo periodo LIFD; art. 9 cpv. 3 lett. a LAID);
- possibilità di riportare nei due periodi fiscali successivi i costi degli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente, ivi comprese le spese di demolizione, se queste spese non possono essere interamente prese in considerazione nell'anno durante il quale sono state sostenute (art. 32 cpv. 2^{bis} LIFD e art. 9 cpv. 3^{bis} LAID).

L'Ordinanza concernente la deduzione dei costi di immobili della sostanza privata nel quadro dell'imposta federale diretta (Ordinanza sui costi degli immobili)¹ è stata revisionata totalmente con l'introduzione nella legge di nuovi termini come "spese di demolizione" e "immobile di sostituzione" che verranno approfonditi al pt. 8 della circolare. Il concetto di investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente non è mutato (cfr. art. 1 Ordinanza).

La presente circolare tratta brevemente anche del cambiamento di prassi - immediatamente applicabile - concernente l'ammissibilità delle deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare nell'ambito dell'usufrutto e del diritto di abitazione (pt. 15).

2. Introduzione

Secondo invalsa giurisprudenza le deduzioni dai proventi della sostanza di cui all'art. 31 LT rientrano fra le spese di acquisizione del reddito (cfr. art. 25 LT), in quanto direttamente occasionate dal "conseguimento" del reddito immobiliare, che hanno la caratteristica di diminuire la capacità contributiva (*wirtschaftliche Leistungsfähigkeit*) dei contribuenti. Nel rispetto dei principi costituzionali della capacità contributiva (art. 127 Cost. fed.) e di uguaglianza (art. 8 Cost. fed.) la deduzione delle spese di manutenzione non è pertanto limitata dall'importo del reddito cui si riferiscono². Tale principio conosce tuttavia (a partire dal periodo fiscale 2020) due eccezioni: per gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente e per le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione. Difatti, nel caso in cui queste spese non possano essere interamente prese in considerazione nell'anno durante il quale sono state sostenute (ovvero se risulta un reddito netto negativo), queste potranno essere riportate nei due periodi fiscali successivi (cfr. *infra* pt. 14).

Il contribuente che possiede immobili privati, se sono dati i presupposti di cui all'art. 31 cpv. 2, 2^{bis} e 3 LT, può effettuare le seguenti deduzioni:

- spese di manutenzione (e gestione in caso di locazione a terzi nella formula "tutto compreso");
- premi di assicurazione;
- spese di amministrazione da parte di terzi;
- investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente;
- spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione;
- spese per lavori di cura di monumenti storici.

¹ RS 642.116.

² Sentenza della Camera di diritto tributario (CDT) n. 80.2016.193 del 13 luglio 2017, consid. 2.3; Sentenza CDT n. 80.2015.227 del 24 marzo 2016, consid. 5.2; DTF 133 II 287.

3. Spese di manutenzione

3.1. In generale

Sono considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività³, non invece quelle che ne costituiscono una miglioria (art. 33 lett. d LT).

Le spese di manutenzione sono considerate costi per il conseguimento del reddito ("*Gewinnungskosten*") e presuppongono pertanto l'esistenza di un provento imponibile da sostanza immobiliare (art. 20 cpv. 1 lett. a – c LT). Ciò significa che l'immobile per cui sono chiesti in deduzione i costi di manutenzione deve essere stato produttivo di reddito, rispettivamente imposto per un valore locativo⁴.

In tal senso, oggetto della deduzione delle spese di manutenzione sono quegli *immobili la cui costruzione è da ritenersi ultimata in tutte le sue componenti e la cui redditività è data*. Al riguardo, si precisa che gli interventi concernenti un immobile tuttora al beneficio dell'*abitabilità* secondo le norme edilizie (ciò che non implica necessariamente che l'immobile sia abitato) saranno qualificati come manutenzione, beninteso a condizione che non venga modificata la struttura dell'immobile (cfr. infra pt. 3.2). Al contrario, se l'immobile non era (più) al beneficio dell'*abitabilità*, facendo di principio difetto la sua redditività, i costi chiesti in deduzione saranno qualificati come miglioria, e come tali non deducibili⁵.

Occorre, altresì, prestare attenzione agli *elementi considerati ai fini della determinazione del valore locativo*. La deduzione dei costi di manutenzione immobiliare può entrare in considerazione solo se la parte costitutiva dell'immobile, su cui viene intrapresa la manutenzione, è stata considerata nel calcolo del valore locativo. In questo senso, ad esempio, le spese di manutenzione per il giardino o per piscine, campi da gioco o da tennis, ecc. sono infatti deducibili solo quando il valore di questi elementi si riflette sul valore locativo⁶.

Con l'abolizione della prassi Dumont dal 1° gennaio 2010, ai fini della deducibilità fiscale delle spese di manutenzione *non è più determinante se il proprietario procede ad interventi regolari (annuali)*, oppure se trascura per anni la manutenzione del proprio immobile e successivamente, attraverso un'unica operazione, effettua gli interventi di manutenzione necessari.

³ Sentenza CDT n. 80.2017.242 del 16 maggio 2018, consid.1.2 e riferimenti ivi citati; Sentenza CDT n. 80.2017.237 del 3 aprile 2018, consid. 1.2; Sentenza CDT n. 80.2013.94/95 del 25 aprile 2014, consid. 6.2.

⁴ Sentenza del Tribunale federale (TF) n. 2A.683/2004 del 15 luglio 2005, consid. 2.3 riferimenti ivi citati; NICOLAS MERLINO *in*: Yersin Noël/Aubry Girardin Florence Ed., Commentaire Romand, Commentaire de la loi sur l'Impôt fédéral direct, Basilea 2017, 2^a ediz., ad art. 32 n. 30 e 36; BERNHARD ZWAHLEN/ALBERTO LISSI *in* Zweifel Martin/Beusch Michael Ed., Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Basilea 2017, 3^a ediz. ad art. 32 n. 9, pag. 759.

⁵ Sentenza CDT n. 80.2014.215 del 7 maggio 2015, consid. 3.3.3.

⁶ Sentenza CDT n. 80.2014.215 del 7 maggio 2015, consid. 4.2; Sentenza CDT n. 80.2014.98/99 dell'8 settembre 2014, consid. 2.2. e rif.; Sentenza CDT n. 80.2014.16 del 14 marzo 2014, consid. 3.2, 4.4 e rif.; Sentenza CDT n. 80.2012.202 del 7 marzo 2013, consid. 3.2; Sentenza CDT n. 80.2011.55 del 22 dicembre 2011, consid. 2.2.

3.2. Spese di manutenzione (*in senso stretto*)

Le spese di manutenzione vengono generalmente suddivise in tre categorie⁷:

- le spese di manutenzione in senso stretto (*“Instandhaltungskosten”, “frais d’entretien courants”*) ovvero le spese ricorrenti che garantiscono la funzionalità di un immobile (per esempio le piccole riparazioni);
- le spese di riparazione (*“Instandstellungskosten”, “frais de remise en état”*), ovvero le spese che intervengono a scadenze più lunghe e assicurano la redditività di un immobile (per esempio il rinnovo di facciate);
- le spese di sostituzione o modernizzazione (*“Ersatzanschaffungskosten”, “coût de remplacements”*): si tratta delle spese relative alla sostituzione delle installazioni non più conformi alle esigenze moderne. Tali spese saranno deducibili a condizione che le nuove installazioni offrano un grado di comodità simile a quello che offrivano le vecchie ai tempi in cui furono installate. Ciò si verifica, per esempio, quando apparecchi di cucina, scaldacqua difettosi o divenuti inutilizzabili vengono rimpiazzati con altri che hanno le stesse funzionalità.

In generale si è confrontati con interventi che configurano delle spese di manutenzione (deducibili) quando le seguenti caratteristiche della costruzione restano **inalterate**:

- la fisionomia (estetica esterna);
- la volumetria;
- la superficie abitabile;
- la logica interna delle diverse unità abitative (o commerciali) e dei locali;
- la destinazione.

In particolare, i lavori di *rinnovazione (riattamento)* sono lavori di riparazione e ammodernamento che lasciano intatto il volume, l’aspetto esteriore e la destinazione dell’immobile. Tali interventi riguardano in sostanza il consolidamento, il ripristino e il rinnovo di elementi costitutivi dell’edificio e, inoltre, l’inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, come pure l’eliminazione degli elementi estranei alla costruzione edilizia.

A titolo esemplificativo e tenuto conto della giurisprudenza sviluppata in materia, si configurano come spese di manutenzione quelle sostenute per la realizzazione degli interventi seguenti:

- la sostituzione, messa a norma e ammodernamento degli impianti (elettrico, sanitario, riscaldamento e acqua calda, ascensore, irrigazione giardino, ecc.);
- la sostituzione di elementi secondari (porte, finestre, pavimenti, persiane e gelosie, tetto e tettoie, gronde, rivestimenti bagni, ecc.);
- il rifacimento della pavimentazione di piazzali e strade d’accesso;
- la sostituzione di cancelli e recinzioni;
- l’abbattimento e la sostituzione di piante e alberi perenni (la cui durata di vita supera un anno).

Si rileva, altresì, che anche i *costi di ripristino della sistemazione esterna* dell’immobile oggetto dell’intervento principale di manutenzione rientrano nelle spese di manutenzione, qualora le seguenti condizioni cumulative sono adempite:

⁷ Sentenza CDT 80.2016.50 del 02 agosto 2016, consid. 1.2; Sentenza CDT 80.2013.73 del 6 novembre 2013, consid. 2.1; Sentenza CDT n. 80.2012.227/228 cons. 2.1 (non pubblicata).

- le spese relative all'intervento principale sull'immobile, se non tutte, almeno in gran parte sono deducibili (> 50%);
- esistenza di un nesso causale tra risistemazione esterna e intervento principale sull'immobile, nel senso che la risistemazione esterna è conseguente ai lavori effettuati sull'immobile;
- la risistemazione esterna è limitata al ripristino, eventuali migliorie non essendo riconosciute.

Se le condizioni sono date, queste spese sono ammesse in deduzione in proporzione alle spese dell'intervento principale qualificate come manutenzione.

Inoltre, sono considerate spese di manutenzione anche le spese affini (architetto, ingegnere, perito, ecc.), segnatamente quelle relative all'*onorario degli specialisti* chiamati all'intervento di manutenzione (ad es. spese di progettazione e direzione lavori). Gli onorari degli specialisti non riconducibili alla manutenzione, ma alle migliorie intraprese dal contribuente, non sono per contro deducibili. Pertanto, anche in questo caso le spese affini devono essere ammesse in deduzione in proporzione alle spese di intervento qualificate come manutenzione.

Per determinare la deducibilità delle spese sostenute devono inoltre essere esaminati la *tipologia degli interventi, i costi ed i relativi giustificativi in base alle disposizioni contenute nell'Allegato* della presente circolare (Distinta delle spese di miglioria e di manutenzione). Il trattamento fiscale delle deduzioni e la loro estensione dipende dall'aumento parziale o totale dello standard dell'immobile conseguente agli interventi effettuati.

3.3. Spese di gestione

Per determinare la deducibilità delle spese di gestione occorre distinguere anzitutto se l'immobile è locato a terzi o se si tratta dell'abitazione primaria o secondaria del contribuente.

Se l'immobile è *destinato all'abitazione primaria o secondaria del contribuente*, quindi imposto in base al valore locativo, le spese di gestione non sono deducibili poiché costituiscono spese per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia⁸.

Nel caso in cui l'immobile è invece *locato a terzi*, di regola le spese accessorie non sono incluse nella pigione ma vengono pagate separatamente dagli inquilini. Esse non dovrebbero pertanto più figurare fra le spese chieste in deduzione dal proprietario dell'immobile.

In questo contesto, occorre quindi verificare se le spese sono corrisposte separatamente quali spese accessorie, e quindi poste a carico degli inquilini (non deducibili), oppure se sono comprese nella pigione (pigione "tutto compreso"⁹)¹⁰. In quest'ultimo caso, il contribuente deve presentare il *conteggio delle spese*

⁸ Sentenza CDT n. 80.2016.294 del 18 gennaio 2016, consid. 2.7; Sentenza CDT n. 80.2013.288 del 6 ottobre 2014, consid. 1.2; Sentenza CDT n. 80.2014.16 del 14 marzo 2014, consid. 2.2. e riferimenti ivi contenuti; Sentenza CDT n.80.2009.17 del 3 marzo 2009, consid. 2.7.

⁹ Si precisa che al fine della determinazione dell'affitto netto imponibile, nel caso in cui l'inquilino corrisponda una pigione "tutto compreso" (importo periodico unico, composto dalla pigione dell'unità locata e dalle spese), le spese di gestione devono essere detratte dalla pigione incassata dal proprietario dell'immobile.

¹⁰ Sentenza CDT n. 80.2016.294 del 18 gennaio 2016, consid. 2.7-2.8.

accessorie rimaste a suo carico (deducibili)¹¹. In tal senso, si rammenta che l'onere della prova per la deducibilità delle spese incombe al contribuente¹².

Sono, in particolare, considerate spese di gestione:

- le spese d'acqua potabile e d'acqua industriale;
- le spese per le revisioni periodiche degli impianti/abbonamenti di servizio revisione impianti (ascensore, tank olio combustibile, riscaldamento, bruciatore, climatizzazione, lavatrice, ecc.);
- le spese per la disinfezione e disinfestazione;
- le spese di fognatura, ritiro spazzatura, e depurazione;
- le spese d'illuminazione e pulizia scale e vani comuni;
- le spese per la manutenzione corrente del giardino (sfalcio erba, potatura annuale di piante e arbusti, sostituzione dei fiori e della pacciatura delle aiuole, ecc.);
- le spese per l'acquisto dell'olio combustibile di riscaldamento e le spese per il riscaldamento in genere;
- le spese di servizio portineria e di custodia;
- le spese per lo sgombero della neve;
- le spese d'elettricità;
- le spese d'acqua, d'acquisto di prodotti chimici, di pulizia filtri e vasca delle piscine;
- le spese di mantenimento corrente dell'appartamento (sostituzione di lampadine, pulizia, mobilio, ecc.).

3.3.1. Imposta immobiliare comunale

L'imposta immobiliare comunale, in quanto imposta reale (grava infatti l'oggetto senza considerare la capacità contributiva del contribuente), è riconosciuta quale costo fiscalmente deducibile¹³ (art. 1 cpv. 1 lett. a cifra 3 Ordinanza dell'AFC concernente i costi deducibili di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta del 24 agosto 1992).

3.4. Lavori eseguiti dal contribuente

Il lavoro prestato dal contribuente per la manutenzione del proprio immobile non è deducibile. Possono nondimeno essere dedotte le spese per il materiale utilizzato a tal fine, nella misura in cui siano debitamente provate.

¹¹ Art. 1 cpv. 1 lett. a cifra 3 Ordinanza dell'AFC concernente i costi deducibili di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta del 24 agosto 1992 (RS 642.116.2).

¹² Sentenza CDT 80.2017.242 del 16 maggio 2018, consid. 4.2; DTF 133 II 153 consid. 4.3; DTF 121 II 257 consid. 4c/aa.

¹³ FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/ HANS ULRICH MEUTER, Handkommentar zum DBG, Zurigo 2016, 3^a ed., ad art. 32, n. 99.

4. Premi d'assicurazione

Sia per l'abitazione personale del contribuente che per gli immobili locati, sono deducibili i premi d'assicurazione:

- contro gli incendi;
- contro i danni dell'acqua;
- contro le rotture vetri;
- contro la grandine;
- di responsabilità civile per immobili¹⁴.

Se l'immobile è *locato a terzi* le spese relative ai premi dell'assicurazione sono deducibili nella misura in cui, in base al contratto d'affitto, non sono state accollate agli inquilini.

Non sono invece deducibili i premi d'assicurazione per l'economia domestica, per il mobilio e i premi di assicurazione responsabilità civile privata.

5. Spese d'amministrazione

Le spese di amministrazione per essere ammesse in deduzione devono essere:

- fatturate da terzi;
- supportate effettivamente dal proprietario.

Se l'immobile è *locato a terzi*, anche in questo caso, tali spese possono essere dedotte nella misura in cui i costi non sono stati recuperati dal proprietario. Il proprietario può dedurre le spese connesse alla locazione, quali ad esempio le spese per gli annunci, i formulari (contratti di locazione standard), le procedure esecutive e le procedure civili per l'incasso degli affitti¹⁵.

6. Spese di miglioria

6.1. In generale

Ai fini della determinazione del reddito imponibile non possono essere dedotte le spese di investimento, segnatamente di *miglioria* di beni patrimoniali (cfr. art. 34 lett. d LIFD e art. 33 lett. d LT). Costituiscono sostanzialmente spese di miglioria parziale o totale gli interventi che modificano lo stato primitivo dell'immobile aumentandone il valore.

La distinzione tra spese di miglioria (non deducibili) e spese di manutenzione (deducibili) non è sempre facile da attuare. A titolo esemplificativo, fra gli *interventi di miglioria totale o parziale dell'immobile* si possono annoverare:

- l'ampliamento, inteso come aggiunta di nuovi elementi accessori o di parti abitative (per es. la costruzione di una veranda chiusa in sostituzione di una terrazza aperta);
- le aggiunte di nuovi elementi (per es. installazione di una nuova tettoia a copertura di posteggi in precedenza scoperti);

¹⁴ Art. 1 cpv. 1 lett. b Ordinanza dell'AFC sui costi di immobili.

¹⁵ Art. 1 cpv. 1 lett. c Ordinanza dell'AFC sui costi di immobili. Vedi anche FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/ HANS ULRICH MEUTER, Op. cit., ad art. 32, n. 13 e segg., n. 120.

- l'ampliamento degli elementi esistenti (per es. l'innalzamento del sottotetto con la formazione di nuovi spazi abitativi);
- la realizzazione di nuovi impianti non esistenti (per es. l'impianto di un sistema d'allarme);
- le trasformazioni interne quali cambiamenti della pianta o dei volumi di un edificio, ovvero modifica della logica interna dei locali (per es. l'abbattimento di porte o pareti interne per creare locali più grandi, e viceversa, la costruzione di pareti divisorie per creare nuovi locali, così come lo spostamento di muri e porte);
- le trasformazioni esterne (in particolare alle facciate, ad es. modifica delle dimensioni e posizione di finestre)
- l'inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'immobile (per es. la formazione di nuove finestre);
- la soppressione di elementi costitutivi dell'immobile (per es. murare finestre esistenti);
- la demolizione e ricostruzione di singole parti dell'edificio (anche se sono mantenuti i volumi e le dimensioni del manufatto preesistente)¹⁶;
- la sostituzione di finiture con materiali più pregiati e costosi;
- la sostituzione di elementi costitutivi dell'immobile con elementi più performanti, automatizzati, ecc. (per es. la sostituzione del cancello d'entrata con uno a chiusura/apertura automatica);
- la modifica della destinazione dell'immobile (per es. sottotetto precedentemente ad uso agricolo trasformato in una camera da letto con guardaroba e bagno; stalla trasformata in un garage o appartamento);
- lo smantellamento di parti esistenti di un edificio e ricostruzione in altro luogo (es. cucina).

6.2. Contributi unici

I *contributi per canalizzazione*, i *contributi impianti di depurazione* e i *contributi di miglioria* prelevati dal Comune a titolo di partecipazione del privato alle spese per opere o impianti eseguiti dal Comune (o dallo Stato o da consorzi di comuni) nell'interesse generale, non sono deducibili perché destinati a finanziarie costruzioni che apportano un maggior valore al fondo¹⁷. Difatti, tali interventi hanno carattere di investimento e non di manutenzione.

Tali contributi rientrano nella categoria dei tributi causali poiché, a differenza dell'imposta, presuppongono una prestazione da parte dell'ente pubblico. Tali contributi sono prelevati per:

- la costruzione di impianti di evacuazione e depurazione delle acque
- per la costruzione di una strada, marciapiedi, soglie
- per la bonifica di corsi d'acqua, riali e fiumi;
- per le ricomposizioni parcellari;
- per la costruzione di opere di premunizione quali i ripari contro la caduta di sassi.

Sovente è data la possibilità di pagare questi contributi "una tantum" oppure in rate annuali. Tali modalità di pagamento non modificano il trattamento fiscale di questi contributi.

¹⁶ Queste spese di demolizione non deducibili dal reddito imponibile (cfr. art. 33 lett. d LT) devono essere distinte dalle spese di demolizione deducibili, ovvero quelle effettuate in vista della costruzione di un immobile di sostituzione (cfr. art. 31 cpv. 2^{bis} LT) di cui al pt. 8.

¹⁷ Sentenza CDT n. 80.2012.107/108 del 15 ottobre 2012, consid. 2.3. e riferimenti ivi contenuti. Vedi anche art. 1 cpv. 2 lett. b Ordinanza dell'AFC sui costi di immobili.

7. Spese di ricostruzione, trasformazione e risanamento totale di immobili esistenti

Secondo gli art. 34 lett. d LIFD e art. 33 lett. d LT le spese di *acquisto* e di *fabbricazione* di beni patrimoniali non possono essere dedotte dal reddito imponibile.

Per *spese di fabbricazione* si intendono:

- costi derivanti dalla realizzazione di *nuove costruzioni*
- spese di “*ricostruzione estesa*” o di “*risanamento totale*” di un immobile, a tal punto importanti e radicali da dover essere *assimilati all’acquisizione di una nuova struttura edilizia*, diversa da quella preesistente¹⁸.

L’esistenza di tali lavori va determinata concretamente facendo capo ad una *valutazione pratica e di buon senso delle diverse attività edificatorie in esame*¹⁹.

Se da tale valutazione ne risulta la qualifica di **nuova costruzione o risanamento totale dell’immobile**, non possono essere rilevate spese di manutenzione deducibili dal reddito.

In tutti gli altri casi, ovvero quando non è possibile qualificare i lavori eseguiti quale nuova costruzione o risanamento totale del manufatto esistente, il diritto tributario impone un **esame analitico delle diverse attività edificatorie**, riferite alle singole componenti e installazioni dell’immobile. Sotto il profilo economico, le singole parti costitutive di un immobile rappresentano infatti delle unità patrimoniali indipendenti l’una dall’altra, con una propria durata di vita e un proprio valore d’uso. Occorre quindi un approccio individuale, basato su una **valutazione oggettiva e tecnica dei singoli interventi edificatori**, per garantire l’effettiva deduzione di tutte le spese di manutenzione sostenute, siano esse necessarie a conservare l’uso di un immobile, a ripristinare una perdita di valore accresciuta oppure ancora a sostituire infrastrutture con una durata d’impiego limitata (nel caso di spese di manutenzione vedi *supra* pt.i 3.1 e 3.2 e l’Allegato: Distinta delle spese di miglioria e di manutenzione)²⁰.

Per quanto attiene alla casistica sviluppata dall’Alta corte federale e dall’istanza cantonale superiore²¹ in materia di nuova costruzione o risanamento totale dell’immobile, si rileva che per esempio è stata negata ogni deduzione ad un contribuente che aveva:

- costruito una nuova stalla al piano inferiore di un edificio nell’ambito di lavori di risanamento²²;
- ricostruito lo stabile principale e trasformato quello accessorio da garage ad appartamento²³;
- ricostruito una pergola andata distrutta – eccezion fatta per la sua struttura portante – a seguito di forti nevicate²⁴;
- trasformato il sottotetto di una vecchia casa, parzialmente adibita ad uso agricolo, in una camera da letto con guardaroba e bagno, con conseguente cambio di destinazione²⁵;

¹⁸ Sentenza CDT n. 80.2013.26/27 del 6 novembre 2013, consid. 2.3; Sentenza del Tribunale federale n. 2P.25/1998 del 24 febbraio 1999, *in*: RDAT II-1999 n. 21t. Come sopra rilevato le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione a partire dal periodo fiscale 2020 sono deducibili (cfr. art. 31 cpv. 2^{bis} LT). Tutte le altre spese afferenti la costruzione dell’immobile di sostituzione (nuova costruzione o risanamento totale dell’edificio esistente) non possono essere dedotte.

¹⁹ Sentenza CDT n. 80.2013.26/27 del 6 novembre 2013, consid. 2.3; Sentenza CDT n. 80.2013.73 del 6 novembre 2013, consid. 2.3 e 2.7.

²⁰ Sentenza CDT n. 80.2016.50 del 2 agosto 2016, consid. 2.2 e 2.4; Sentenza CDT n. 80.2013.73 del 6 novembre 2013, consid. 2.5 e riferimenti ivi contenuti.

²¹ Sentenza CDT n. 80.2013.26/27 del 6 novembre 2013, consid. 2.3 (non pubblicata).

²² Sentenza TF n. 2C_666/2012 e 2C_667/2012 del 18 dicembre 2012.

²³ Sentenza TF n. 2C_63/2010 del 6 luglio 2010, *in*: StR 65/2010 pag. 864.

²⁴ Sentenza TF n. 2C_878/2010 del 19 aprile 2011, consid. 4 e 6.1.

²⁵ Sentenza TF n. 2C_153/2014 del 4 settembre 2014, *in*: RF 70/2015 pag. 157.

- acquistato per 115'000.- franchi un immobile parzialmente abitativo e parzialmente agricolo, che non era più abitato da 30 anni, ed aveva intrapreso un risanamento completo impiegando oltre 130'000.- franchi²⁶;
- demolito, in quanto fatiscante, un edificio annesso alla propria villa, e lo avevano ricostruito mantenendo inalterata la volumetria, ma trasformandolo da negozio a garage²⁷;
- trasformato ed ampliato un rustico, la cui destinazione era passata da stalla ad abitazione secondaria²⁸.

8. Spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione

A tenore dell'art. 31 cpv. 2^{bis} LT, in vigore dal 1° gennaio 2020, le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione sono parimenti assimilate alle spese di manutenzione. Trattasi delle spese di smontaggio di installazioni, le spese di demolizione dell'edificio preesistente, di sgombero e di smaltimento dei rifiuti edili (art. 2 cpv. 1 Ordinanza sui costi di immobili). Non si annoverano nelle spese di demolizione per la costruzione di un immobile di sostituzione, in particolare, le spese di risanamento del suolo contaminato, di spostamento di terreni, di dissodamento, di livellamento né dei lavori di scavo in vista della costruzione di un immobile di sostituzione (cpv. 2).

Le spese sono deducibili soltanto se il contribuente stesso ha realizzato anche la costruzione dell'immobile di sostituzione (art. 2 cpv. 4), i cui lavori di costruzione devono essere avviati entro un congruo termine, di principio, entro due anni dalla demolizione dell'edificio preesistente (art. 3 Ordinanza). L'immobile di sostituzione deve presentare un'**utilizzo simile a quella dell'edificio preesistente** (art. 3 Ordinanza). Ai fini della deducibilità dei costi di demolizione, l'utilizzazione simile dell'immobile di sostituzione rispetto all'edificio demolito esclude il cambiamento di destinazione dell'immobile, ma non il cambiamento dell'aspetto esterno, la modifica della volumetria e/o della superficie abitabile. Per edificio di sostituzione si deve intendere non soltanto un nuovo edificio, ma anche un nuovo edificio in senso economico, risultato di una ricostruzione estesa (o risanamento totale) dell'immobile.

Utilizzazione dell'edificio esistente	Utilizzazione dell'immobile di sostituzione	Presupposto dell'utilizzazione simile
Edificio abitativo riscaldato o climatizzato	Edificio abitativo riscaldato o climatizzato. L'integrazione di una parte dell'immobile ad uso commerciale è parimenti ammessa.	È data l'utilizzazione simile
Edificio a utilizzazione mista (una parte destinata ad uso abitativo e una parte ad uso commerciale)	Edificio a utilizzazione mista (una parte destinata ad uso abitativo e una parte ad uso commerciale). Un edificio abitativo completamente riscaldato o climatizzato è parimenti ammesso.	È data l'utilizzazione simile
Edificio non riscaldato (es. stalla, fienile)	Edificio abitativo riscaldato o climatizzato.	Non è data l'utilizzazione simile
Edificio ad uso commerciale (es. deposito)	Edificio abitativo riscaldato o climatizzato.	Non è data l'utilizzazione simile

Il contribuente deve presentare all'autorità fiscale, in un conteggio separato, le spese deducibili suddivise in spese di smontaggio, di demolizione, di sgombero e di smaltimento (art. 3 cpv. 3 Ordinanza).

²⁶ Sentenza TF n. 2C_286/2014 e n. 2C_287/2014 del 23 febbraio 2015, in: RF 70/2015 pag. 428.

²⁷ Sentenza CDT n. 80.2002.96 del 10 giugno 2002.

²⁸ Sentenza CDT n. 80.2003.190 del 9 febbraio 2004, in: RtiD II-2004 n. 7t.

9. Fondo di rinnovamento e proprietà per piani (PPP)

Nel caso della proprietà per piani (PPP), i costi per la manutenzione dell'immobile sono sopportati da persone diverse a seconda che si tratti di parti dello stabile che sono riservate all'uso esclusivo di singoli condòmini oppure di parti comuni.

Le spese per riparazioni e per la manutenzione delle parti di uso esclusivo gravano direttamente sul singolo comproprietario (artt. 712a e 712b CC). Mentre le spese che riguardano le parti ed impianti comuni (ad es. rinnovo della facciata o del tetto, lavori all'impianto di riscaldamento, ecc.) sono di solito finanziate mediante versamenti annuali al fondo di rinnovamento (art. 712m cpv. 1 cifra 5 CC)²⁹. Tali versamenti rientrano, di regola, nei costi di manutenzione deducibili dal reddito (valore locativo, affitto), purché:

- siano irrevocabilmente sottratti ai condòmini e
- possano essere impiegati solo per futuri costi di manutenzione, ovvero costi di riparazione e di rinnovo e non anche per interventi di miglioria³⁰.

Nel caso in cui, invece, il fondo di rinnovamento fosse impiegato per finanziare lavori di miglioria o di costruzione la deduzione è da escludere. In questo contesto è determinante quanto previsto dal regolamento condominiale.

Va infine sottolineato che la deduzione deve essere ammessa anche senza attendere l'impiego concreto del fondo di rinnovamento³¹.

10. Investimenti per il risparmio energetico

Secondo l'articolo 31 cpv. 2 LT (art. 32 cpv. 2 LIFD) gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente sono assimilati alle spese di manutenzione nella misura stabilita dall'imposta federale diretta. Secondo l'art. 1 dell'Ordinanza concernente la deduzione dei costi di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta del 9 marzo 2018 (Ordinanza sui costi di immobili), per investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente si intendono le spese sostenute per provvedimenti che contribuiscono a razionalizzare il consumo di energia o a far uso di energie rinnovabili. Questi provvedimenti concernono l'installazione di nuovi elementi di costruzione o di impianti nonché la sostituzione di quelli vecchi in edifici esistenti. Simili interventi vanno assimilati alle spese di manutenzione, anche se contribuiscono ad incrementare il valore dell'immobile³².

Anche per questi interventi la deducibilità è ammessa alle condizioni di cui al pt. 3.1 della presente circolare. Ne consegue che tali spese potranno essere dedotte unicamente se sostenute in relazione ad immobili la cui costruzione è da ritenersi ultimata in tutte le componenti e la cui redditività è data (costruzione esistente e

²⁹ Sentenza CDT n. 80.2010.67 del 2 luglio 2010, consid. 2.6.

³⁰ Sentenza CDT n. 80.2015.173 del 29 dicembre 2015, consid. 2.1 e 2.2; Sentenza CDT n. 80.2015.40 del 4 dicembre 2015, consid. 3.1 e 3.2; Sentenza CDT n. 80.2015.80 del 8 ottobre 2015, consid. 3.1 e 3.2; Sentenza CDT n. 80.2010.67 del 2 luglio 2010, consid. 2.6. Vedi anche BERNHARD ZWAHLEN *in*: Zweifel/Athanas, Op. cit., ad art. 32 n. 18.

³¹ Sentenza CDT n. 80.2015.173, consid. 2.2 del 29 dicembre 2015; Sentenza CDT n. 80.2015.40, consid. 3.2 del 4 dicembre 2015; Sentenza CDT n. 80.2015.80, consid. 3.2 del 8 ottobre 2015.

³² Sentenza del Tribunale federale n. 2C_727/2012 e 2C_729/2012 del 18 dicembre 2012, *in*: StR 68/2013 pag. 318.

non progetto di nuova costruzione)³³. La deduzione è invece da escludere nell'ambito dei lavori di ricostruzione e di rinnovo totale degli immobili (cfr. pt. 7).

Altresì, occorre esaminare se l'intervento adottato ha quale scopo il risparmio energetico oppure se questo è destinato ad aumentare il *comfort* dell'abitazione. Nel caso in cui i costi si riferiscono al *comfort*, questi non sono deducibili³⁴.

Si rileva, inoltre, che se parte di questi investimenti sono sovvenzionati da collettività pubbliche, l'importo deducibile è limitato alla parte che il contribuente ha sopportato personalmente (art. 1 cpv. 2 Ordinanza sui costi di immobili).

Per quanto attiene la casistica degli interventi deducibili, si elencano a titolo esemplificativo (non esaustivo) i seguenti interventi (cfr. art. 1 Ordinanza concernente i provvedimenti per un'utilizzazione razionale dell'energia e per l'impiego di energie rinnovabili del 24 agosto 1992)³⁵:

- a) i provvedimenti per limitare la perdita di energia dall'involucro dell'edificio, come:
 1. isolare termicamente pavimenti, pareti, tetti e soffitti dal clima esterno, da locali non riscaldati oppure dal suolo;
 2. sostituire le finestre con altre, migliori dal profilo energetico;
 3. ermetizzare gli spifferi;
 4. installare tramezzi paravento non riscaldati;
 5. sostituire le persiane o gli avvolgibili;

- b) i provvedimenti per un'utilizzazione razionale dell'energia degli impianti domestici, come:
 1. sostituire il generatore termico, eccettuata la sostituzione con un impianto fisso di riscaldamento elettrico a resistenza;
 2. sostituire lo scaldacqua, eccettuata la sostituzione di uno scaldacqua a riscaldamento diretto con uno scaldacqua centrale;
 3. allacciarsi a un sistema di erogazione termica a distanza;
 4. installare pompe termiche, sistemi d'accoppiamento termoelettrici e impianti per l'impiego di energie rinnovabili);
 5. installare e sostituire gli impianti destinati in primo luogo all'utilizzazione razionale dell'energia, come:
 - dispositivi di regolazione, valvole termostatiche per caloriferi, pompe di circolazione, ventilatori;
 - isolamento delle tubazioni, della rubinetteria o della caldaia;
 - dispositivi di misurazione per registrare i consumi e ottimizzare il funzionamento degli impianti,
 - impianti relativi al conteggio delle spese di riscaldamento e per l'acqua calda;
 6. risanare la cappa del camino in concomitanza con la sostituzione di un generatore termico;
 7. recuperare il calore, ad esempio quello prodotto da impianti di ventilazione o di aria condizionata;

- c) gli investimenti per analisi di economia energetica e l'elaborazione di piani di ottimizzazione energetica;

- d) gli investimenti per la sostituzione di elettrodomestici ad alto consumo di energia elettrica, quali fornelli, forni, frigoriferi, congelatori, lavastoviglie, lavatrici, impianti di illuminazione

³³ Sentenza del Tribunale federale n. 2C_727/2012 e 2C_729/2012 del 18 dicembre 2012, in: StR 68/2013 pag. 318.

³⁴ FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/ HANS ULRICH MEUTER, Op. cit., ad art. 32, n. 123.

³⁵ RS 642.116.1

In particolare sono stati riconosciuti quali investimenti deducibili anche i seguenti interventi³⁶:

- interventi di isolamento (del tetto, delle facciate, delle finestre, del garage);
- sostituzione di un riscaldamento a nafta, con uno nuovo a consumo ridotto.

11. Spese per lavori di cura di monumenti storici

Le spese per interventi di cura di monumenti storici sono deducibili alle seguenti condizioni³⁷:

- devono riferirsi ad un fondo (immobile) che fa parte della sostanza privata del contribuente (art. 9 cpv. 3 LAID) e che è considerato bene culturale protetto in virtù dell'Ordinamento federale o cantonale in materia di protezione dei beni culturali e dalle NAPR comunali;
- devono essere conseguenti ad un obbligo legale che incombe al contribuente proprietario in virtù della legislazione federale o cantonale in materia di protezione dei monumenti storici o devono avvenire d'intesa con l'autorità federale, cantonale o comunale preposta alla tutela dei beni culturali oppure su ordine delle medesime.
- devono essere sussidiabili: la quota deducibile è solo quella non coperta dai sussidi ed è ammessa fino a concorrenza dell'importo ritenuto sussidiabile dalle autorità preposte alla tutela dei beni culturali. Così ad esempio se, per un investimento di 1,0 mio. di franchi, la spesa sussidiabile è di 0.50 mio. e il sussidio di 0.10 mio, la quota deducibile dal reddito sarà di 0.40 mio di franchi.

Ritenuto che i costi per la cura di monumenti storici non sono parificati ai costi di manutenzione, questi possono essere dedotti in aggiunta alla deduzione complessiva (forfettaria) dei costi di manutenzione³⁸.

12. Deduzione delle spese effettive o deduzione complessiva (forfettaria)

Per principio sono deducibili le spese effettive di manutenzione. In tal senso si rileva che sono deducibili le spese rimaste a carico del contribuente, al netto delle eventuali partecipazioni delle assicurazioni e dei sussidi erogati dagli Enti pubblici.

Per facilitare il lavoro sia dell'amministrazione fiscale sia dei contribuenti, invece della somma effettiva delle spese e dei premi concernenti i beni immobili privati, il contribuente può avvalersi di una deduzione complessiva forfettaria, stabilita dal Consiglio federale per imposta federale diretta e dal Consiglio di Stato per l'imposta cantonale, cosicché egli non deve presentare i giustificativi di spesa (art. 32 cpv. 4 LIFD e 31 cpv. 4 LT; art. 2 cpv. 1 RLT; art. 5 Ordinanza sui costi di immobili)³⁹.

La deduzione complessiva non si applica tuttavia:

- ai terreni non edificati (depositi, posteggi);
- ai terreni per i quali il proprietario riceve un canone per la concessione di un diritto di superficie;
- agli immobili utilizzati da terzi principalmente a fini commerciali: sono considerati commerciali gli immobili destinati principalmente a tali scopi. Per la determinazione della parte commerciale o

³⁶ FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/ HANS ULRICH MEUTER, Op. cit., ad art. 32, n. 124.

³⁷ FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/ HANS ULRICH MEUTER, Op. cit., ad art. 32, n. 128-130,132.

³⁸ FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/ HANS ULRICH MEUTER, Op. cit., ad art. 32, n. 131.

³⁹ Sentenza CDT n. 80.2014.98/99 del 8 settembre 2014, cons. 1.2 (non pubblicata).

abitativa ci si basa sulla proporzione esistente fra le pigioni delle unità commerciali e quelli delle unità abitative. Quando quelli “commerciali” sono superiori al 50% del reddito totale si ritiene che l’immobile sia principalmente utilizzato a fini commerciali;

- agli immobili aziendali: sono considerati aziendali gli immobili che servono interamente o in modo preponderante (in misura superiore al 50%) all’attività lucrativa indipendente del contribuente.

Il contribuente può avvalersi di una deduzione complessiva secondo le seguenti percentuali⁴⁰:

	Imposta federale diretta	Imposta cantonale
	% del reddito lordo delle pigioni o del valore locativo	
Immobile risale a 10 anni prima	10%	10%
Immobile ha più di 10 anni	20%	20%

La deduzione complessiva è calcolata quale percentuale sul “reddito lordo” dell’immobile, per il quale bisogna intendere la somma complessiva:

- delle pigioni nette incassate⁴¹ (comprese le pigioni delle unità commerciali di un immobile qualificato come privato in virtù del principio della preponderanza);
- del valore degli affitti dei locali sfitti (si considera la pigione netta incassata in precedenza);
- dei sussidi versati al proprietario dello stabile nell’ambito dell’applicazione della Legge cantonale sull’abitazione del 22 ottobre 1985 e della Legge federale che promuove un’offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati del 21 marzo 2003;
- del valore locativo dei locali occupati dal proprietario.

Il contribuente può scegliere, sia in materia di imposta federale diretta, sia di imposta cantonale (dal 1. gennaio 2010), tra la deduzione dei costi effettivi e la deduzione complessiva per ogni periodo fiscale e per ognuno dei propri immobili (art. 5 Ordinanza sui costi di immobili; art. 2 cpv. 2 RLT)⁴².

La deduzione forfetaria sostituisce tutte le spese effettive dell’immobile, ad eccezione delle spese per lavori di cura di monumenti storici (cfr. *supra* pt. 11).

13. Momento determinante per la deduzione delle spese di manutenzione

Di regola sono deducibili solo le spese affrontate nel periodo di computo, secondo il principio della periodicità⁴³. Anche nel caso in cui la durata del lavoro si estende su diversi periodi, di regola è la data di pagamento della fattura ad essere determinante. Poco importa invece che si tratti di fatture d’acconto per lavori eseguiti l’anno successivo, solo gli acconti liberi (versati all’infuori di una fattura) non sono deducibili nel relativo periodo di computo⁴⁴.

⁴⁰ FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/ HANS ULRICH MEUTER, Op. cit., ad art. 32, n. 28 e segg.

⁴¹ Nel caso di pigioni del tipo “tutto compreso” sono da considerare gli affitti al netto delle spese di gestione dei locali.

⁴² Sentenza CDT n. 80.2014.98/99 dell’8 settembre 2014, consid. 1.3.

⁴³ Sentenza CDT 80.2014.309 del 20 ottobre 2015, consid. 1.2. Eccezione al principio di periodicità vedi CDT 80.2016.127 del 31 agosto 2016, consid. 3.2 e segg.; DTF 133 II 287.

⁴⁴ Sentenza CDT n. 80.2015.202 del 23 agosto 2016, consid. 1.3; Sentenza CDT 80.2014.309 del 20 ottobre 2015, consid. 1.2.

14. Spese riportabili nei due periodi fiscali successivi

Fanno eccezione al principio della periodicità (soltanto a partire dal periodo fiscale 2020) gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente⁴⁵ e le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione, i quali potranno essere riportati nei due periodi fiscali successivi, a condizione che non possano essere interamente presi in considerazione nell'anno durante il quale sono stati sostenuti (art. 4 cpv. 1 e 2 Ordinanza sui costi di immobili). In totale la ripartizione delle spese deducibili potrà essere riportata su tre anni al massimo. Le rimanenti spese di manutenzione non potranno essere riportate ulteriormente (art. 4 cpv. 2 Ordinanza).

Il contribuente dovrà far valere innanzitutto le deduzioni non riportabili nell'anno successivo e in seguito le deduzioni riportabili. Le deduzioni riportabili dovranno essere fatte valere in ordine di scadenza della possibilità di riporto (art. 4 cpv. 3 Ordinanza).

Si ribadisce che la deduzione complessiva delle spese sostituisce la deduzione di tutte le spese effettive dell'immobile, tranne le spese per lavori di cura di monumenti storici. Cosicché il contribuente che vuole avvalersi della possibilità di riporto delle spese deducibili (di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione e di investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente) deve chiedere la deduzione delle spese riportabili effettive, non di quelle forfetarie. Se il contribuente vuole avvalersi della deduzione forfetaria (complessiva), malgrado la possibilità di riporto di spese effettive deducibili, tali spese riportabili non saranno più deducibili (art. 4 cpv. 4 Ordinanza).

In caso di cambiamento di domicilio in Svizzera o di trasferimento della proprietà immobiliare, le spese riportabili rimangono deducibili durante un periodo massimo di tre anni. Ciò vale anche se il contribuente si trasferisce all'estero, ma l'immobile rimane di sua proprietà.

15. Usufrutto e diritto di abitazione

Secondo gli art. 19, 20 e 40 LT il reddito e la sostanza gravati da usufrutto vanno imposti integralmente nella partita fiscale dell'usufruttuario. Il medesimo trattamento fiscale vale per la sostanza gravata da un diritto d'abitazione, essendo quest'ultimo dal profilo fiscale assimilabile all'usufrutto.

Di principio, in base agli artt. 764 cpv. 1 e 765 cpv. 1 del Codice civile (di seguito: CC), per l'usufruttuario, rispettivamente secondo l'art. 778 cpv. 1 CC per il beneficiario del diritto d'abitazione esclusivo, la **manutenzione ordinaria** di un immobile (di norma quella posta a carico di un locatario, come ad es. la riparazione di vetri o le piccole riparazioni; art. 259 del Codice delle obbligazioni) incombe all'usufruttuario o all'avente diritto d'abitazione. Mentre, la **manutenzione straordinaria** che concerne lavori più importanti (ad es. sostituzione di un impianto di riscaldamento o la sostituzione di un tetto) è a carico del nudo proprietario (*a contrario* art. 764 cpv. 1 CC e art. 778 cpv. 1 CC).

Considerata la natura dispositiva della normativa in materia di ripartizione degli oneri⁴⁶, la deduzione delle spese di manutenzione può essere attribuita a colui che comprova di avere effettivamente sostenuto il costo, nei limiti dell'art. 31 cpv. 2 e 2^{bis} LT. Restano riservati i casi di elusione fiscale.

⁴⁵ Tali spese sono deducibili unicamente se sostenute in relazione a un immobile esistente, quindi non in relazione a una nuova costruzione o ad un risanamento totale dell'immobile.

⁴⁶ DTF 116 II 281, consid. 3c.

La deduzione forfetaria e quella delle spese effettive non possono coesistere. L'usufruttuario non potrà pertanto far valere la deduzione delle spese forfetarie se il nudo proprietario rivendica la detrazione delle spese effettive straordinarie. In tal caso l'usufruttuario potrà unicamente richiedere la deduzione delle spese effettive a sua volta sostenute.

Le stesse regole valgono in caso di diritto d'abitazione.

16. Obblighi del contribuente e onere della prova

Ai sensi dell'art. 200 LT, il contribuente deve fare tutto il necessario per consentire una tassazione completa ed esatta: deve segnatamente fornire, a domanda dell'autorità di tassazione, informazioni orali e scritte e presentare libri contabili, giustificativi e altri attestati.

In virtù di un consolidato principio giurisprudenziale, l'onere della prova per i fatti che concorrono ad escludere o a ridurre il debito verso l'erario è a carico del contribuente⁴⁷.

Secondo il Tribunale federale, il contribuente che vuole ottenere una deduzione non può accontentarsi di affermare genericamente che ha sostenuto delle spese, ma deve comprovare tale affermazione: se la legge impone al contribuente di documentare in determinati modi le sue allegazioni, egli non può sottrarsi a questo obbligo. In effetti, i fatti adottati dal contribuente ma non documentati non possono essere presi in considerazione dall'autorità di tassazione.

A comprova della deduzione delle spese di manutenzione effettive il contribuente deve pertanto fornire le seguenti informazioni e documenti:

- la descrizione precisa ed esaustiva degli interventi effettuati, degli elementi dell'immobile sostituiti o oggetto della manutenzione. A tal fine, il contribuente deve produrre - oltre alla relazione tecnica - anche la seguente documentazione:
 - a) la pianta di ogni piano, con le misure principali e la destinazione di ogni vano;
 - b) una o più sezioni per ogni corpo dell'edificio, da cui si possa dedurre l'altezza dell'edificio e quella dei singoli piani,
 - c) il piano delle sistemazioni esterne;
 - d) foto (interno ed esterno) dell'immobile prima e dopo gli interventi.
- gli originali o la copia integrale delle fatture (periodo di competenza, vedi pt. 13);
- tutti i ricavi a detrimento delle spese di manutenzione o di investimento, quali ad esempio rimborsi assicurativi o sussidi.

Nel caso in cui i contribuenti (persone fisiche con immobili privati) affidano l'esecuzione di lavori a ditte con sede all'estero, l'autorità di tassazione si trova nell'impossibilità di poter effettuare controlli incrociati destinati a verificare la correttezza dei dati dichiarati. Per questa ragione la deducibilità delle spese di manutenzione (art. 31 LT) e, per quanto concerne l'imposta sugli utili immobiliari, delle spese di miglioria (art. 134 LT) sostenute dai contribuenti che si avvalgono delle prestazioni di fornitori con sede all'estero, è subordinata alla produzione quale mezzo di prova, dei contratti e dei bonifici bancari⁴⁸.

⁴⁷ Sentenza CDT n. 80.2014.36 del 29 luglio 2014, consid. 3.2 (non pubblicata); DTF 133 II 153 consid. 4.3; DTF 121 II 257 consid. 4c/aa.

⁴⁸ Sentenza del Tribunale federale n. 2C_162/2008 del 7 luglio 2008.

Ne consegue che gli Uffici di tassazione potranno ammettere in deduzione solo le spese di manutenzione e di miglioria che verranno comprovate tramite la presentazione del bonifico bancario che ne certifica l'avvenuto pagamento alla ditta creditrice estera. In questo contesto, il pagamento a contante di una fattura esclude l'utilizzo della stessa ai fini fiscali.

Questa prassi è applicabile alle spese di manutenzione e di miglioria sostenute a partire dal 1° gennaio 2015.

17. Entrata in vigore

La circolare abroga e sostituisce la precedente circolare ed entra in vigore il 1° gennaio 2020.

Divisione delle contribuzioni

Il Direttore

Lino Ramelli

Allegato: Distinta delle spese di miglioria e di manutenzione.

ALLEGATO**Distinta delle spese di miglioria e di manutenzione**

Le indicazioni riportate nella seguente distinta sono da seguire quale regola generale. Si ricorda che la deducibilità delle spese di cui alla presente distinta è anzitutto subordinata alle seguenti condizioni generali:

- la parte costitutiva dell'immobile su cui viene intrapresa la manutenzione deve essere stata considerata nel calcolo del valore locativo (*pt. 3.1 Circolare*);
- le spese devono essere pagate nello stesso periodo fiscale in cui viene chiesta la deduzione (*pt. 13, eccezione pt. 14*).
- la deduzione concessa deve rispecchiare la spesa effettiva sostenuta dal contribuente, al netto di rimborsi assicurativi o sussidi (*pt. 16*);
- le spese devono essere debitamente documentate dal contribuente (*pt. 16*).

Le voci non contemplate oppure i casi particolari devono essere decisi in virtù dei principi e della giurisprudenza vigente.

	SPESE DI MIGLIORIA (non deducibili nella misura indicata)	SPESE DI MANUTENZIONE (deducibili nella misura indicata)
Abbonamenti di servizio e revisione impianti (bruciatore, climatizzazione, piscina, ecc...)	(vedi spese di gestione)	(vedi spese di gestione)
Amianto ⇒ tutti gli interventi per il risanamento "Amianto" presso edifici esistenti, compresi gli studi di analisi	-	100%
Amministrazione (<i>cf. pt. 5 Circolare</i>)	(v. spese di amministrazione)	(v. spese di amministrazione)
Architetto ⇒ spese di progettazione, allestimento piani in occasione di lavori di manutenzione o risanamento di edifici esistenti ⇒ spese di progettazione in relazione a lavori di miglioria, risanamenti totali, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti	in proporzione alle spese non deducibili 100%	in proporzione alle spese di manutenzione deducibili -
Armadi a muro (installazioni fisse, escluso il mobilio) ⇒ esecuzione armadi a muro in sostituzione di strutture fisse analoghe già esistenti e nella medesima posizione ⇒ esecuzione di armadi a muro nuovi o in sostituzione di mobilio	- 100%	100% -
Assicurazioni ⇒ premi di stabili, RC di stabili ⇒ premi RC privata, economica domestica, mobilia	- (spesa privata)	100% (spesa privata)
Allarmi ⇒ nuovo sistema di allarme ⇒ riparazione, sostituzione, aggiornamento sistema già esistente ⇒ abbonamento di servizio e revisione	100% - (v. spese di gestione)	- 100% (v. spese di gestione)
Autorimesse ⇒ piastrelle al posto di lavori di imbianchino ⇒ rivestimento con lastre antincendio	50% 100%	50% -
Bagno ⇒ sostituzione vasche da bagno, con adattamento alle nuove tecniche (purché sia mantenuto lo stesso standard qualitativo) ⇒ sostituzione piastrelle, impianti sanitari, dosatori ⇒ piastrelle, al posto di lavori d'imbianchino ⇒ sostituzione combinazioni fisse esistenti (<i>per analogia con sostituzione combinazioni fisse della cucina</i>) ⇒ nuovo impianto doccia/bidet a complemento apparecchi sanitari già	- - 50% 33% 100%	100% 100% 50% 67% -

<p>esistenti</p> <p>⇒ impianto cabina doccia fissa in sostituzione di tenda salvaschizzi</p> <p>⇒ impianto vasca idromassaggio in sostituzione vasca standard</p> <p>a condizione che il vecchio bagno non sia stato smantellato e ricostruito in altro locale</p>	<p>100%</p> <p>67%</p>	<p>-</p> <p>33%</p>
<p>Camini</p> <p>⇒ risanamento camino già esistente e risanamento della cappa in concomitanza con la sostituzione di un generatore termico</p> <p>⇒ spazzacamino</p> <p>⇒ innesto impianto sistema ad aria calda nel camino già esistente</p> <p>⇒ impianto sistema a pellets oppure impianto stufa in sostituzione del camino già esistente</p> <p>⇒ impianto nuovo sistema a pellets (con costruzione locale stoccaggio pellets) oppure impianto stufa, in sostituzione di un impianto di riscaldamento centralizzato già esistente</p> <p>⇒ Impianto nuovo camino/stufa (a complemento di un sistema a nafta)</p>	<p>-</p> <p>(v. spese di gestione)</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>50% comfort</p>	<p>100%</p> <p>(v. spese di gestione)</p> <p>100% r.e.</p> <p>100% r.e.</p> <p>100% r.e.</p> <p>50% r.e.</p>
<p>Canalizzazione</p> <p>⇒ allacciamento nuovo (in sostituzione impianto con fossa settica)</p> <p>⇒ sostituzione, risanamento impianto precedente</p> <p>⇒ lavori di disotturazione, svuotamento o pulizia della fossa o della canalizzazione</p> <p>⇒ svuotamento o pulizia della fossa o della canalizzazione in occasione di lavori di manutenzione e risanamento</p>	<p>100%</p> <p>-</p> <p>(v. spese di gestione)</p> <p>-</p>	<p>-</p> <p>100%</p> <p>(v. spese di gestione)</p> <p>100%</p>
<p>Cancelli</p> <p>⇒ sostituzione sistemi esistenti con nuove strutture simili</p> <p>⇒ sostituzione con aggiunta di sistemi automatizzati di apertura chiusura</p> <p>⇒ nuovo cancello</p>	<p>-</p> <p>50%</p> <p>100%</p>	<p>100%</p> <p>50%</p> <p>-</p>
<p>Chiavi e serrature</p> <p>⇒ sostituzione cilindro</p> <p>⇒ copia chiavi</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>100%</p> <p>100%</p>
<p>Contatori acqua</p> <p>⇒ Installazione nuovo contatore</p> <p>⇒ Sostituzione vecchio contatore</p> <p>⇒ tasse per i contatori</p>	<p>100%</p> <p>100%</p> <p>100%</p>	<p>-</p> <p>100%</p> <p>-</p>
<p>Contributi</p> <p>⇒ Per impianti di depurazione, di canalizzazione</p> <p>⇒ Di miglioria</p> <p>⇒ Consortili</p> <p>⇒ Per opere di premunizione : costruzione di protezioni caduta massi, valanghe, costruzione argini, ecc...</p>	<p>100%</p> <p>100%</p> <p>100%</p> <p>100%</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
<p>Controlli</p> <p>⇒ comunali, consortili (AMB), ecc... per messa a giorno degli impianti (riscaldamento, impianto elettrico, allacciamenti acqua potabile, ecc...)</p>	<p>-</p>	<p>100%</p>
<p>Cucine</p> <p>⇒ sostituzione di combinazioni fisse (cucine americane)</p> <p>⇒ sostituzione di elettrodomestici fissi già presenti nella combinazione sostituita</p> <p>⇒ installazione di elettrodomestici fissi non presenti nella combinazione sostituita</p> <p>a condizione che la vecchia cucina non sia stata smantellata e ricostruita in altro locale</p>	<p>33%</p> <p>-</p> <p>100%</p>	<p>67%</p> <p>100%</p> <p>-</p>
<p>Estintore</p> <p>⇒ Sostituzione dell'estintore</p> <p>⇒ Controllo periodico (compreso abbonamento)</p>	<p>-</p> <p>(v. spese di gestione)</p>	<p>100%</p> <p>(v. spese di gestione)</p>
<p>Elettrodomestici</p> <p>⇒ sostituzione elettrodomestici fissi, compresi lavatrice, asciugatrice e congelatore, già esistenti</p> <p>⇒ prolungamento garanzia elettrodomestici fissi, compresi lavatrice, asciugatrice e congelatore, già esistenti</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>100%</p> <p>100%</p>

⇒ sostituzione TV, radio, impianto Hi-Fi, deumidificatori, ventilatori, aspirapolvere, ecc...	(mobilio)	(mobilio)
Energia ⇒ investimenti per analisi di economia e risparmio energetici e elaborazione di piani di ottimizzazione energetica a condizione che gli interventi necessari siano eseguiti	-	100% r.e.
Facciate ⇒ rinnovamento ⇒ rivestimento con alluminio, rame o acciaio o di altro materiale al posto di lavori di pittura ⇒ rivestimento con materiale isolante (cappotto)	- 33% -	100% 67% 100% r.e.
Finestre ⇒ in sostituzione delle precedenti finestre doppie o semplici ⇒ in sostituzione delle precedenti finestre con altre migliori dal profilo isolante ⇒ formazione nuova finestra, allargamento e spostamento	- - 100%	100% 100% r.e. -
Fognatura (vedi canalizzazione)		
Fondo di rinnovamento ⇒ versamenti annuali (cfr. pt. 9 Circolare)	-	100%
Gas ⇒ costruzione allacciamento alla condotta consortile in concomitanza con la sostituzione di un impianto centrale di riscaldamento con impianto a gas ⇒ costruzione allacciamento alla condotta consortile senza sostituzione dell'impianto di riscaldamento con impianto a gas ⇒ manutenzione corrente, sostituzione componenti ⇒ abbonamenti di servizio e revisione	- 100% - (v. spese di gestione)	100% - 100% (v. spese di gestione)
Giardino ⇒ lavori di manutenzione ricorrente, falciatura dell'erba, potatura annua delle piante, concimazione, sostituzione dei fiori ⇒ lavori di ripristino del giardino danneggiato dall'esecuzione di lavori di manutenzione dell'immobile (soltanto quando le spese deducibili relative all'immobile sono superiori al 50%, cfr. pt. 3.2 Circolare) ⇒ lavori straordinari di manutenzione, sostituzione dell'intero manto erboso, sostituzione di piante perenni (la cui durata di vita supera un anno), taglio fronde di alberi di alto fusto danneggiate che richiedono l'intervento di manodopera specializzata (da distinguere dalla potatura annuale), taglio al piede di alberi pericolanti o malati, ecc...	(v. spese di gestione) in proporzione alle spese non deducibili -	(v. spese di gestione) in proporzione alle spese deducibili 100%
Grondaie e canali pluviali ⇒ sostituzioni (anche con materiali migliori)	-	100%
Impianto elettrico e di illuminazione ⇒ interventi di manutenzione dell'impianto esistente ⇒ interventi di aggiornamento impianto in base alle nuove norme di sicurezza e a nuovi standard, compresa ispezione tecnico elettricista per controllo (RASI) ⇒ formazione nuove linee, estensioni, spostamenti, in occasione di lavori di miglioria, ampliamenti e ricostruzione ⇒ sostituzione lampadari e lampadine ⇒ nuovo sistema illuminazione faretto incassati (spots) in sostituzione di lampade (mobilio) ⇒ sostituzione illuminazione esterna fissa esistente	- - 100% (mobilio) 100% -	100% 100% - (mobilio) - 100%
Iscrizioni registro fondiario, tenuta a giorno del registro fondiario	(tasse di mutazione non deducibili)	(tasse di mutazione non deducibili)
Isolazioni, impermeabilizzazioni, lavori per risolvere problemi di umidità e infiltrazioni d'acqua ⇒ in relazione a costruzioni già esistenti ⇒ in relazione a costruzioni nuove e nell'ambito di ampliamenti dell'abitazione	- 100%	100% (al netto delle partecipazioni delle assicurazioni) -

Licenza (notifica) edilizia:		
⇒ in occasione di lavori di manutenzione o risanamento (parziale) di edifici esistenti	-	100%
⇒ in occasione di lavori di miglioria, ampliamenti, rinnovi totali, ricostruzioni	100%	-
Misurazioni catastali	100%	-
Pannelli solari		
⇒ nuovo impianto presso edifici costruiti <u>almeno 5 anni prima</u>	-	100% r.e.
⇒ sostituzione impianto precedente con sistemi migliori e più performanti	-	100%
⇒ installazione impianto nell'ambito di nuove costruzioni o trasformazioni n.b.: deducibile è in ogni caso il costo a carico del contribuente, al netto dei sussidi cantonali e federali ricevuti	100%	non r.e.
Parafulmine		
⇒ sostituzione	-	100%
Pareti		
⇒ demolizione pareti esistenti, nuove pareti in cartongesso per formazione nuovi locali	100%	-
⇒ demolizione pareti esistenti in vista della costruzione di un immobile di sostituzione (oppure in vista di un risanamento totale)		100% r.e.
⇒ risanamento pareti e muri esistenti	-	100%
⇒ isolamento termica per limitare la perdita di energia	-	100% r.e.
Pavimenti		
⇒ lamatura e laccatura parquet	-	100%
⇒ sostituzione con materiale analogo	-	100%
⇒ sostituzione con materiale qualitativamente superiore	33%	67%
⇒ isolamento termica per limitare la perdita di energia	-	100% r.e.
Persiane e avvolgibili:		
⇒ sostituzione di gelosie, persiane e rolladen di finestre esistenti	-	100%
⇒ sostituzione con aggiunta di sistemi automatizzati di apertura chiusura	50%	50%
Piazzali e strade d'accesso:		
⇒ prima pavimentazione	100%	-
⇒ lavori annuali ricorrenti di manutenzione	-	100%
⇒ rifacimento pavimentazione esistente con medesimo materiale	-	100%
⇒ rifacimento pavimentazione con materiale qualitativamente migliore o più costoso o che implica costi di esecuzione più onerosi (ad. es. rifacimento della pavimentazione di aggregati di cemento e pietrisco con asfalto)	50%	50%
Piscine		
⇒ manutenzione corrente e straordinaria, sostituzione filtri, lavori di pittura, sostituzione piastrelle	-	100%
⇒ spese per prodotti chimici, disinfettanti, cloro, abbonamenti revisione e controlli, pulizia	(v. spese di gestione)	(v. spese di gestione)
Pittura		
⇒ lavori di ritinteggio per edifici e parti di essi esistenti	-	100%
⇒ in relazione a lavori di miglioria, ampliamento, ricostruzione, rinnovo totale	100%	-
⇒ in relazione con la posa di una isolamento termica (vedi risparmio energetico)	-	100%
Ponteggi e altri costi di installazione cantiere		
⇒ in occasione di lavori di manutenzione o investimenti di risparmio energetico	-	100%
⇒ in occasione di ampliamenti dell'abitazione e altri lavori di miglioria, ampliamento, ricostruzione, rinnovo totale	100%	-

Porte ⇒ sostituzione porte esistenti con porte di tipo analogo o con porte migliori dal profilo isolante ⇒ sostituzione porte con porte antifuoco, porte blindate ⇒ impianto nuova porta antifuoco garage	- 50% 100%	100% 50% -
Radon ⇒ tutti gli interventi per il risanamento "Radon" presso edifici esistenti, compresi gli studi di analisi	-	100%
Recinzione ⇒ costruzione prima recinzione ⇒ sostituzione recinzione esistente con materiale e strutture migliori, o con dimensioni superiori ⇒ sostituzione, riparazione recinzione esistente con materiale e strutture analoghe	100% 33%-50% -	- 67%-50% 100%
Ricerche perdite e riparazioni danni	-	100% (al netto delle partecipazioni delle assicurazioni)
Riscaldamento (v. pure spese di risparmio energetico): ⇒ sostituzione di un impianto di riscaldamento centralizzato ⇒ sostituzione di un impianto di riscaldamento vetusto, quando il nuovo impianto comporta un notevole salto qualitativo (ad esempio: da stufe singole ai piani ad un impianto centralizzato ⇒ revisione del bruciatore e della caldaia (compresi gli abbonamenti di revisione e controllo fumi) ⇒ investimenti per un'utilizzazione razionale dell'energia e degli impianti domestici (RISPARMIO ENERGETICO), come: <ul style="list-style-type: none"> ▪ sostituire il generatore termico, eccettuata la sostituzione con un impianto fisso di riscaldamento elettrico a resistenza; ▪ sostituzione del bollitore (boiler) ▪ allacciarsi a un sistema di erogazione termica a distanza; ▪ installare pompe termiche, sistemi d'accoppiamento termoelettrici e impianti per l'impiego di energie rinnovabili; ▪ recuperare il calore, ad esempio quello prodotto da impianti di ventilazione o di aria condizionata. ▪ installare e sostituire gli impianti destinati in primo luogo all'utilizzazione razionale dell'energia, come: <ul style="list-style-type: none"> ✓ dispositivi di regolazione, valvole termostatiche per caloriferi, pompe di circolazione, ventilatori; ✓ isolamento delle tubazioni, della rubinetteria o della caldaia; ✓ dispositivi di misurazione per registrare i consumi e ottimizzare il funzionamento degli impianti; ✓ impianti relativi al conteggio delle spese di riscaldamento e per l'acqua calda. 	- 80% (v. spese di gestione) -	100% 20% (v. spese di gestione) 100% r.e.
Rivestimenti al posto di lavori di imbianchino o gessatore: ⇒ pavatex ⇒ perline ⇒ piastrelle	33% 67% 67%	67% 33% 33%
Serbatoio nafta ⇒ nuovo serbatoio in cantina in sostituzione di quello in giardino non più ammesso ⇒ vasca impermeabile attorno al serbatoio già esistente o installazione sacco interno di sicurezza ⇒ vuotatura del serbatoio con smaltimento residui inquinanti in occasione di lavori di riparazione, o di smantellamento in occasione della sostituzione totale dell'impianto ⇒ revisioni periodiche, compresi gli abbonamenti	- - - (v. spese di gestione)	100% 100% 100% (v. spese di gestione)

Soffitti ⇒ isolazioni per limitare la perdita di energia ⇒ realizzazione di soffitti ribassati in cartongesso, con installazione di luci incassate tipo faretti	- 100%	100% -
Televisioni ⇒ antenne, prima installazione ⇒ allacciamento alla televisione via cavo: <ul style="list-style-type: none"> ▪ taxa d'allacciamento ▪ sostituzione di impianti per la ricezione segnale fissi esistenti, normali ⇒ tasse d'esercizio ricorrenti	100% 100% - (v. spese di gestione)	- - 100% (v. spese di gestione)
Tetto ⇒ sostituzione del tetto a falde, con o senza maggiori isolazioni ⇒ risanamento di tetti piani, con o senza maggiori isolazioni ⇒ aggiunta di isolazione per limitare la perdita di calore ⇒ nuovo tetto nell'ambito di sopraelevazioni di edifici esistenti ⇒ sostituzione del tetto esistente con aggiunta nell'ambito di ampliamenti orizzontali di edifici esistenti ⇒ smantellamento tetto a falde e costruzione tetto piano (senza sopraelevazioni) ⇒ smantellamento tetto piano e costruzione tetto a falde purché non siano formati nuovi spazi abitabili sottotetto (modifica architettonica)	- - - 100% in proporzione alle spese della parte aggiunta 50% 50%	100% 100% 100% in proporzione alle spese della parte sostituita 50% 50%
Tasse canalizzazione, fognatura, spazzatura, soggiorno, bollo	(v. spese di gestione)	(v. spese di gestione)