

# Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare

# 2005

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

Allegare giustificativi (decisione nuova stima).

## Attenzione: Nuove stime

### Retro: Spese di gestione, amministrazione e manutenzione

Contribuente:		Numero registro:	
Moglie:			

#### 1. Indicazioni riguardanti l'immobile

Comune:		Quota parte contribuente:	%
Cantone/Stato:		Quota parte moglie:	%
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

2. Stima ufficiale (esporre i nuovi valori di stima)	Valore al 31.12.2005 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> 2005 Fr.
<b>Valore locativo</b> in caso di occupazione da parte del proprietario o dell'usufruttuario (per il calcolo del valore locativo vedi Istruzioni, pag. 16)	
<b>Affitti:</b> indicare generalità dei locatari	
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7. Ripor to 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.

**Per la sola imposta cantonale il contribuente che sceglie il metodo di deduzione delle spese effettive deve mantenerlo per almeno 10 anni consecutivi.**

Il forfait è:

- per gli immobili costruiti il 31.12.1995 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 31.12.1995, 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  forfait  spese effettive

- per l'imposta federale diretta  forfait  spese effettive

#### Calcolo del forfait

- per l'imposta cantonale  15% dei redditi  25% dei redditi

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  10% dei redditi  20% dei redditi

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**

**2005  
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)