

# Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare

**2021**

## 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 partecipante.

Il forfait è:

- per gli immobili costruiti il 31.12.2011 o successivamente, del 10% calcolati sul reddito lordo dell'immobile (valore locativo e/o affitti);
- per gli immobili costruiti prima del 31.12.2011 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	<input type="text"/>
Data di vendita	<input type="text"/>	777	Prezzo di vendita	<input type="text"/>

**2. Stima ufficiale**

- A. Casa di abitazione (edificio principale)
- B. Edifici accessori (autorimessa, piscina, grotto, ecc.)
- C. Terreno

**Totale valore stima ufficiale**

Da riportare sul Modulo 1:

**Valore al 31.12.2021\***

Fr.

**3. Controvalore del capitale investito negli immobili**

alla cifra **30**  
alla cifra **30.1**

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

**4. Redditi**

Valore locativo in caso di occupazione da parte del proprietario o dell'usufruttuario

- Abitazione primaria alla cifra **5.1**
- Abitazione secondaria / di vacanza / altro alla cifra **5.2**

Affitti indicare generalità dei locatari

Fr.

A.	<input type="text"/>	
B.	<input type="text"/>	<b>+</b>
C.	<input type="text"/>	<b>+</b>
D.	Riporto da foglio aggiuntivo	<b>+</b>
E.	<b>Totale affitti</b>	<b>=</b>

**Reddito immobiliare lordo**

alla cifra **5.3** →  
alla cifra **5.4**

**5. Spese di gestione, amministrazione e manutenzione**

Deduzione forfettaria  10% dei redditi  20% dei redditi

alla cifra **5.5** -

Deduzione spese effettive (riporto dalla tabella di pag. 2)

alla cifra **5.5** -

**6. Reddito immobiliare netto**

Reddito immobiliare lordo - Spese forfettarie o effettive

alla cifra **5.6**

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

\* o alla fine dell'assoggettamento.

1 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 (10% / 20%), 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.



# Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare (2<sup>a</sup> pagina)

**2021**

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.



**Internet**  
[www.ti.ch/fisco](http://www.ti.ch/fisco)

Circolare DdC n. 7  
**Deduzione sui proventi della sostanza immobiliare privata**

Distinta delle spese di manutenzione effettive (allegare giustificativi)									
Data del pagamento		Generalità del beneficiario			Descrizione			Importo Fr.	
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
G	G	M	M	A	A	A	A		
Riporto da fogli aggiuntivi									
Deduzione rimborsi assicurativi / sovvenzioni -									
<b>Totale spese di manutenzione effettive</b> (da riportare alla pagina precedente, punto 5)									

Se si possiedono immobili in comunione ereditaria o comproprietà compilare anche i campi seguenti:

Per gli immobili in comproprietà o per quelli in comunione ereditaria indicare le generalità dei comproprietari / eredi e le relative quote di partecipazione.

7. Indicazioni per gli immobili detenuti in comproprietà o in comunione ereditaria					
<input type="checkbox"/> Comunione ereditaria		<input type="checkbox"/> Comproprietà			
Intestazione esatta a registro fondiario					
				Reddito	Sostanza
Quota di partecipazione del contribuente				%	%
Quota di partecipazione del coniuge / partner registrato				%	%
Quota di partecipazioni degli altri eredi / comproprietari					
N.	Cognome e nome	Anno di nascita	Domicilio	Reddito	Sostanza
1.		A A A A		%	%
2.		A A A A		%	%
3.		A A A A		%	%
4.		A A A A		%	%
5.		A A A A		%	%
8. Quota parte da riportare nella dichiarazione d'imposta					
% di sostanza	% di reddito	Stima ufficiale	Redditi immobiliari	Spese di gestione, amministrazione e manutenzione	
%	%				

