

Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare

2024

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 31.12.2014 o successivamente, del 10% calcolati sul reddito lordo dell'immobile (valore locativo e/o affitti);
- per gli immobili costruiti prima del 31.12.2014 del 20% calcolati sul reddito lordo dell'immobile (valore locativo e/o affitti).

1. Indicazioni riguardanti l'immobile

Comune Nazione

Indirizzo Cantone

Numero registro fondiario Anno di costruzione

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 alla cifra **30**

3. Controvalore del capitale investito negli immobili

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/della proprietario/a o usufruttuario/a

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

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/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.



