

**Imposta cantonale
Imposta federale diretta**

Istruzioni

per la compilazione
della dichiarazione di imposta 2025

Contribuenti con domicilio
fuori Cantone

**Merkblatt über die Steuerpflicht
von Personen mit Wohnsitz ausserhalb
des Kantons Tessin (vgl. Seite 6)**

**Notice relative à l'assujettissement
des contribuables domiciliés hors
du Canton Tessin (voir page 7)**

INFORMAZIONI GENERALI

Obblighi fiscali

I/Le contribuenti con domicilio fuori Cantone (in altri cantoni o all'estero) sono assoggettati/e agli obblighi fiscali in Ticino se:

- sono proprietari/ie o usufruttuari/ie di immobili situati in Ticino;
- sono titolari, soci/ie o usufruttuari/ie di un'impresa o di uno stabilimento d'impresa in Ticino.

L'assoggettamento fiscale nel Cantone è dato per l'intero periodo fiscale anche se l'immobile è stato acquistato o venduto nel corso del periodo fiscale. In questo caso, ai fini della tassazione, gli elementi della sostanza imponibile sono tuttavia ridotti proporzionalmente alla durata dell'assoggettamento (periodo di proprietà dell'immobile) nel Cantone.

I/Le contribuenti **domiciliati/e in altri cantoni** sono imponibili in Ticino limitatamente all'imposta cantonale sui fattori di reddito e di sostanza che interessano il nostro Cantone, mentre per l'imposta federale diretta rimangono imponibili nel loro Cantone di domicilio.

I/Le contribuenti **domiciliati/e all'estero** sono imponibili in Ticino per i fattori che interessano il nostro Cantone per l'imposta cantonale. Per l'imposta federale diretta l'assoggettamento è invece dato in Ticino unicamente se non possiedono elementi di sostanza immobiliare superiori in un altro Cantone.

Ripartizione dei fattori imponibili

La ripartizione dei fattori imponibili avviene conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale in materia di doppia imposizione intercantonale. Secondo questa giurisprudenza i debiti e gli interessi passivi sono dedotti proporzionalmente all'intera sostanza ovunque posta. Le spese di manutenzione degli immobili privati in Ticino sono dedotte dal reddito di questi immobili. Le deduzioni sociali sono accordate nella proporzione esistente fra i fattori imponibili in Ticino e quelli totali. Le aliquote applicabili agli elementi imponibili in Ticino sono quelle corrispondenti alla sostanza ed al reddito complessivi del/della contribuente.

Termine di presentazione della dichiarazione d'imposta

La dichiarazione d'imposta, compilata in modo corretto e completo e firmata, deve essere ritornata all'Ufficio circondariale di tassazione entro il termine indicato sulla prima pagina del modulo "Dichiarazione d'imposta" (Modulo 1).

Proroga del termine di presentazione della dichiarazione d'imposta

I/Le contribuenti che, per giustificati motivi, non fossero in grado di rispettare il termine di presentazione della dichiarazione d'imposta devono chiedere una proroga per iscritto. La richiesta è da compilare con l'indicazione del motivo e deve essere spedita, debitamente firmata, al competente Ufficio circondariale di tassazione. La proroga - che è autorizzata solo in caso di comprovata necessità - può essere ottenuta fino al **31 dicembre 2026**. Eventuali successive proroghe sono pertanto autorizzate soltanto in casi eccezionali.

Dichiarazione d'imposta

Per procedere ad una corretta imposizione, l'autorità fiscale deve possedere anche quei dati che, pur non costituendo fattori imponibili in Ticino, sono necessari per l'applicazione delle aliquote e per il calcolo proporzionale delle deduzioni, dei debiti e degli interessi passivi. Pertanto i/le contribuenti domiciliati/e fuori Cantone e con fattori imponibili in Ticino devono indicare non solo la sostanza situata in Ticino e il relativo reddito, ma anche il reddito e la sostanza complessivi.

I/Le contribuenti **domiciliati/e in altri cantoni** possono tuttavia adempiere al loro obbligo di presentare la dichiarazione d'imposta inviando, al competente Ufficio circondariale di tassazione, la "Dichiarazione d'imposta" ticinese (Modulo 1 in originale) non compilata **ma firmata** unitamente alla copia della dichiarazione d'imposta presentata nel loro Cantone di domicilio e alla copia di tutti i moduli complementari che riguardano gli immobili, così come, sempre per quanto riguarda gli immobili, degli **eventuali documenti giustificativi** a comprova delle **spese di manutenzione effettive** che sono state sostenute.

Nel caso che nel proprio cantone di domicilio sia stata concessa una proroga per l'inoltro della dichiarazione d'imposta 2025, vi preghiamo di voler informare in merito l'Ufficio circondariale di tassazione di competenza così che possa essere concessa una proroga anche per la dichiarazione fiscale ticinese.

I/Le contribuenti **domiciliati/e all'estero** devono per contro compilare normalmente sia il modulo della "Dichiarazione d'imposta" (Modulo 1), sia i moduli 5 "Elenco debiti" e 7 "Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare". Questi/e contribuenti sono pregati/e di inviare anche copia della decisione di tassazione del loro Stato di domicilio.

Informazioni supplementari

Eventuali informazioni supplementari possono essere richieste, per quanto concerne la tassazione, al competente Ufficio circondariale di tassazione e, per quanto riguarda la riscossione dell'imposta, all'Ufficio esazione e condoni a Bellinzona. In ogni comunicazione scritta il/la contribuente è pregato/a di indicare il proprio numero di registro che trova nell'intestazione della "Dichiarazione d'imposta". Le comunicazioni che necessitano di un'immediata risposta non sono da includere nel plico della dichiarazione d'imposta, ma vanno spedite in busta separata all'Ufficio interessato.

REDDITI

5.1~5.6 Reddito della sostanza immobiliare

Sono da esporre le singole tipologie di reddito immobiliare che risultano dal Modulo 7 "**Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare**" ed i relativi totali: il reddito immobiliare lordo e - dedotte le spese di gestione e manutenzione degli immobili (cifra 5.5) - il reddito immobiliare netto (cifra 5.6). Nel caso di più immobili in ciascuna casella è da esporre la somma dei diversi tipi di reddito (e delle relative deduzioni) di ogni singolo Modulo 7, compresi quelli riferiti a immobili in altri cantoni, all'estero e in usufrutto.

Per quanto riguarda i valori da dichiarare al punto "3. Redditi" del Modulo 7 valgono le seguenti regole:

- Considerato che l'agevolazione prevista per le abitazioni primarie (60/70% del valore di mercato delle pigioni) non è data per le abitazioni secondarie, **il valore locativo** di immobili, o di loro parti, abitati o usati dal/dalla proprietario/a stesso corrisponde, di regola, alla pigione che il/la contribuente dovrebbe pagare per un immobile o locali dello stesso genere ubicati nella medesima zona. In assenza di validi termini di paragone esso può essere stabilito facendo riferimento al valore di reddito determinato dall'Ufficio di stima e risultante dalla scheda di calcolo allegata alla decisione sulla stima. Più precisamente:

Valore locativo :
Abitazione secondaria
(90% di 13'041) = 11'737
11'737 : 0,70 = 16'767

Ufficio stima 6501 Bellinzona		Bellinzona 13.11.2007		1	
Scheda di calcolo della stima					
COMUNE, fondo XXX					
					Totale (in CHF)
VALORE METRICO DEGLI EDIFICI (VM)					
A	(edificio principale)	Volume	888 mc	CHF/mc nuovo	368,00
	Correttivi (1)	Valutata	-28 %		
		CHF/mc attuali	259,28	Valore	228.696,00
				Costi acc.	11.494,00
				Valore	239.500,00
(1) In generale i correttivi considerano il tipo di costruzione, lo stato di conservazione, il grado di abitabilità e le eventuali destinazioni nite. Costi accessori: 5% sul valore degli edifici principali					
VALORE METRICO DEL TERRENO					
Terrano in zona edificabile o limitrofa					
Zona	RSE-1	Superficie	1.328 mq	CHF/mq (zona)	210,00
				Correttivi (3)	0 %
				CHF/mq attuali	210,00
Valore metrico del terrano					
-	Terrano complementare (art.15 cpv.3 L.St.)	Superficie	381 mq	CHF/mq	210,00
-	Terrano accidentato (art.15 cpv.3 L.St.)	Superficie	947 mq	CHF/mq	210,00
				Valore	89.010,00
				Valore	198.070,00
(3) In generale i correttivi considerano le servitù che gravano il terreno, la razionalità del suo sfruttamento, la configurazione, le immissioni moleste ed eventuali restrizioni					
VALORE METRICO PER PONDERAZIONE (VMP)					
		VM eds.	239.500,00	Ter.compl.	89.010,00
				Valore	319.510,00
VALORE DI REDDITO (VR)					
Sono considerati solo gli edifici che producono reddito					
A	(edificio principale)	Sup.abitabile	122 mq	CHF/mq	106,90
	- Edificio abitato con un appartamento	Reddito	13.041,80	Tasso (5)	6,84 %
	Capitalizzazione del reddito				
				Reddito (p)	13.041,80
				Valore	190.669,00
(5) tasso base 5,40 % + tasso aggiuntivo (art.18 L.St.)					

Non ha rilevanza l'occupazione effettiva quanto la disponibilità d'uso. Il valore di reddito determinato dall'Ufficio cantonale di stima tiene già comunque conto di adeguate deduzioni nei casi in cui l'accessibilità non fosse data tutto l'anno.

Per ville e appartamenti lussuosi (compresi quelli in proprietà per piani) si deve tener conto delle particolarità dello stabile, delle installazioni interne ed esterne e di ogni altra circostanza di fatto quali, ad esempio, il capitale investito e l'ubicazione.

- Sono da dichiarare gli **affitti** e le **pigioni** ricevuti, incluso l'ammontare della riduzione della pigione accordata al portinaio o all'amministratore come retribuzione e tutti i versamenti dei/delle locatari/ie per spese accessorie che eccedono le spese effettive. Sono da indicare anche le generalità di ogni singolo/a locatario/a.

5.7 Altri redditi immobiliari, diritti di superficie

Sono da dichiarare, allegandone la relativa distinta, tutti gli **altri redditi immobiliari**. Sono in particolare da dichiarare i canoni e le indennità uniche ricevute per la concessione di diritti di superficie o per lo sfruttamento di cave oppure per diritti di abitazione, ecc.

Reddito da comunioni ereditarie, indivisioni e altre comproprietà

I/Le contribuenti che partecipano ad una comunione ereditaria, indivisione o altra comproprietà devono inserire i redditi riferiti alla propria quota parte nel Modulo 7 "Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare" oppure nel Modulo 2 "Elenco dei titoli e di altri collocamenti di capitali" a dipendenza dei beni posseduti in comproprietà.

DEDUZIONI

5.5 Spese di gestione e manutenzione di immobili

Sono deducibili le spese di gestione, manutenzione e amministrazione degli immobili dell'anno 2025, compresi i contributi ricorrenti, esclusi quelli versati una tantum. Non sono deducibili le spese per la manutenzione di parchi, giardini, campi da gioco se questi non sono stati considerati nel valore locativo determinato in via valutativa.

Per gli immobili che fanno parte della sostanza **privata** il/la contribuente ha la facoltà di esporre in deduzione le spese effettive oppure un importo forfetario: del **10%** del reddito lordo dell'immobile (pigioni e/o valore locativo) se l'immobile è stato costruito il 31 dicembre 2015 o successivamente, del **20%** del reddito lordo dell'immobile (pigioni e/o valore locativo) se la costruzione è invece antecedente il 31 dicembre 2015.

L'importo deducibile è da determinare compilando, per ogni singolo immobile, il modulo "**Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare**" (Modulo 7) e da riportare alla cifra 5.5 della "Dichiarazione d'imposta" (Modulo 1).

13.2 Interessi passivi privati

Sono deducibili gli interessi su debiti privati comprovati. Il relativo importo è da riportare dalla lettera A dell'**Elenco debiti** (Modulo 5) che è da compilare con l'indicazione di ogni singolo creditore, delle garanzie prestate e dell'importo di ogni singolo debito al 31 dicembre 2025 o alla fine dell'assoggettamento. È ammessa una **deduzione massima** corrispondente al totale del reddito lordo della sostanza mobile e immobile aumentato di fr: 50'000.- .

SOSTANZA

30. Sostanza immobiliare

Il valore imponibile della sostanza immobiliare è determinato in base al valore di stima ufficiale al 31 dicembre 2025 o alla fine dell'assoggettamento. Si tratta generalmente dei nuovi valori ufficiali di stima entrati in vigore il 1. gennaio 2017 e determinati dall'Ufficio stima nell'ambito della revisione generale che ha interessato tutte le proprietà immobiliari nel Canton Ticino. Si precisa che questo nuovo valore di stima è da esporre al 100%, senza riduzione alcuna.

33.1 Debiti privati

È da esporre il totale dei **debiti privati** esistenti al 31 dicembre 2025 o alla fine dell'assoggettamento riportando il relativo dato dall'Elenco debiti (Modulo 5, totale lettera A). I debiti ipotecari riferiti a beni oggetti di usufrutto sono, di regola, da dichiarare nella partita fiscale del beneficiario dell'usufrutto (usufruttuario).

INVIO ELETTRONICO DELLA DICHIARAZIONE D'IMPOSTA

Tramite il programma eTax è possibile effettuare l'invio in formato elettronico della dichiarazione d'imposta e dei relativi giustificativi. Il/La contribuente dovrà scegliere **una** delle seguenti **opzioni** di invio:

- 1.** Inviare in formato elettronico la totalità dei moduli e dei giustificativi. In questo caso la dichiarazione trasmessa elettronicamente sarà da subito considerata come rientrata e non sarà più possibile inviare separatamente ulteriori documenti (né in forma elettronica, né in forma cartacea).
- 2.** Inviare in formato elettronico solamente una parte dei moduli e dei giustificativi e spedire tramite posta i rimanenti documenti cartacei. In questo caso la dichiarazione sarà considerata rientrata solamente al momento in cui, oltre ai dati elettronici, l'autorità di tassazione avrà ricevuto anche i documenti cartacei che sono stati inviati per posta.

Per ulteriori informazioni si prega di consultare la pagina internet www.ti.ch/etax

Merkblatt über die Steuerpflicht von Personen mit Wohnsitz ausserhalb des Kantons Tessin

1. Steuerpflicht

Personen mit Wohnsitz ausserhalb des Kantons haben Tessiner Einkommens- und Vermögenssteuern zu entrichten, wenn sie:

- Eigentümer oder Nutzniesser von im Kanton Tessin gelegenen Grundstücken sind;
- Inhaber, Teilhaber oder Nutzniesser von Geschäftsbetrieben oder Betriebsstätten im Kanton sind.

Die Steuerpflicht am Liegenschaftsort besteht für die gesamte Steuerperiode auch wenn die Liegenschaft während der Steuerperiode erworben oder veräussert wurde. In diesem Falle wird der Wert der Vermögensobjekte im Verhältnis zur Dauer der Zugehörigkeit (Haltedauer der Liegenschaft) vermindert.

2. Steuerauscheidung

Die Festlegung der im Kanton steuerbaren Faktoren erfolgt im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtes betreffend der interkantonalen Doppelbesteuerung. Gemäss dieser Rechtsprechung kann jener Teil der Schulden und Passivzinsen in Abzug gebracht werden, der dem Anteil der im Kanton befindlichen Aktiven an den gesamten Aktiven entspricht. Kosten für Unterhalt und Verwaltung von Privatgebäuden im Tessin können vom Ertrag dieser Liegenschaften abgezogen werden. An Sozialabzügen wird jener Teil zugestanden, der dem Anteil der im Tessin befindlichen steuerbaren Faktoren an den gesamten Steuerfaktoren entspricht. Auf die im Kanton steuerbaren Faktoren sind die Steuersätze anwendbar, welche dem Gesamtvermögen bzw. -einkommen des Steuerpflichtigen entsprechen.

3. Steuererklärung

Zur genauen Ermittlung der Einkommens- und Vermögenssteuer benötigt die Veranlagungsbehörde zuverlässige Angaben auch über Einkommen und Vermögen, die zwar im Tessin nicht zu versteuern sind, jedoch zur Ermittlung des Steuersatzes und der anteilmässigen Abzüge bekannt sein müssen. Deshalb sind die ausserhalb des Kantons wohnhaften Steuerpflichtigen mit Tessiner Steuerfaktoren gehalten, ausser dem in unserem Kanton gelegenen Vermögen und dessen Ertrag sowie anderem im Tessin steuerbaren Einkommen, auch das Gesamtvermögen und -einkommen anzugeben.

Steuerpflichtige mit **Wohnsitz in einem anderen Kanton** können jedoch ihre Steuererklärungspflicht durch Einreichen einer Kopie der Steuererklärung des Wohnsitzkantons samt allen Liegenschafts-Hilfsblättern (zusammen mit der nicht ausgefüllten "Dichiarazione d'imposta") erfüllen. Das **Originalformular** des Kantons Tessin muss **unterzeichnet** werden und leer zurückgesandt werden.

Falls an Ihrem Hauptsteuerdomizil eine Fristverlängerung für die Einreichung der Steuererklärung 2025 erwirkt wird, ist das zuständige Steueramt im Kt. Tessin darüber zu informieren. Damit kann auch für die Einreichung der Steuererklärung in unserem Kanton eine analoge Fristverlängerung gewährt werden.

Steuerpflichtige mit **Wohnsitz im Ausland** müssen hingegen sowohl die Steuererklärung ("Dichiarazione d'imposta") als auch die Hilfsblätter "Elenco debiti" und "Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare" ordnungsgemäss ausfüllen und unterzeichnet der Steuerbehörde einreichen. Diesen Steuerpflichtigen wird geraten, auch eine Kopie der vom Wohnsitzstaat getroffenen Veranlagung (Finanzbescheid) beizulegen.

Der Kanton Tessin ist an das Ergebnis der Veranlagung anderer Kantone nicht gebunden. Er ist berechtigt, bei der Bewertung von Einkommen und Vermögen sein eigenes Steuerrecht anzuwenden. Insbesondere werden Grundstücke nach dem amtlichen Schatzungswert besteuert. Der Mietwert entspricht in der Regel der Miete, welche ein Dritter für ein gleichwertiges Mietobjekt entrichten müsste (für die Berechnung siehe Ziff. 5.2).

ELEKTRONISCHE EINREICHUNG DER STEUERERKLÄRUNG

Mit dem Programm eTax ist es möglich, die Steuererklärung elektronisch einzureichen. Der Steuerpflichtige muss **eine** der folgenden **Optionen** wählen:

- 1.** Alle Formulare und Belege werden elektronisch eingereicht. In diesem Fall gilt die elektronisch übermittelte Steuererklärung sofort als eingereicht und es ist nicht mehr möglich, weitere Dokumente separat per Post nachzureichen.
- 2.** Nur ein Teil der Formulare und Belege werden elektronisch eingereicht und die übrigen Unterlagen werden in Papierform per Post versendet. In diesem Fall gilt die Steuererklärung erst dann als eingereicht, wenn die Steuerbehörde die zusätzlichen Unterlagen in Papierform per Post erhält.

Hinweis: Die deutsche Fassung des Hauptsteuerformulars (dichiarazione d'imposta) ist im Internet unter "www.ti.ch/fisco" verfügbar.

Notice relative à l'assujettissement des contribuables domiciliés hors du Canton du Tessin

1. Assujettissement

Les contribuables qui ont leur domicile hors du canton sont assujettis aux impôts tessinois sur le revenu et sur la fortune lorsque:

- ils sont propriétaires ou usufruitiers d'immeubles dans le Canton du Tessin;
- ils sont titulaires, associés ou usufruitiers d'entreprises ou d'établissements stables exploités dans le canton.

L'assujettissement au lieu de situation de l'immeuble pour l'ensemble de la période fiscale subsiste même si l'immeuble a été acquis ou aliéné pendant la période fiscale. Dans ce cas, la valeur de l'objet immobilier est diminuée en fonction de la durée de la propriété.

2. Répartition

La ventilation des éléments imposables est effectuée conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de double imposition intercantonale. D'après cette jurisprudence les dettes et les intérêts passifs sont déduits proportionnellement aux actifs localisés au Tessin. Les frais d'entretien et d'administration des immeubles privés tessinois sont imputés sur le revenu de ces immeubles. Les déductions sociales sont calculées dans la proportion existante entre les éléments imposables au Tessin et ceux totaux. Les impôts sur les éléments imposables au Tessin sont calculés aux taux applicables à la totalité du revenu et de la fortune du contribuable.

3. Déclaration d'impôt

Afin de permettre une taxation exacte, l'autorité fiscale tessinoise a également besoin d'indications précises sur les éléments du revenu et de la fortune qui, bien que n'étant pas imposables dans le Canton du Tessin, sont cependant indispensables pour la fixation du taux de l'impôt et le calcul proportionnel des déductions. A cet effet les contribuables domiciliés hors du canton et qui possèdent des éléments imposables au Tessin doivent indiquer dans leur déclaration non seulement la fortune sise au Tessin et le revenu qui en résulte ainsi que d'autres revenus imposables au Tessin, mais aussi la totalité du revenu et de la fortune.

Toutefois, les contribuables **domiciliés dans un autre canton** peuvent satisfaire à l'obligation de déposer la déclaration d'impôt par l'envoi d'une copie de la déclaration d'impôt du canton de domicile, en incluant tout formulaire concernant les immeubles (inclue la "Dichiarazione d'imposta" non remplie).

Si le canton de domicile accorde une prolongation du délai pour l'envoi de la déclaration d'impôts 2025, nous vous prions de bien vouloir informer l'Office de taxation compétent.

Par contre, les contribuables **domiciliés à l'étranger** doivent régulièrement remplir et dûment signer et la déclaration d'impôt ("Dichiarazione d'imposta") et les formulaires "Elenco debiti" et "Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare". En outre, à ces contribuables, il est aussi vivement conseillé d'annexer une copie de la taxation établie par l'état de domicile.

Le Canton du Tessin n'est pas tenu d'accepter les taxations effectuées par d'autres cantons. L'évaluation du revenu et de la fortune se fait d'après les dispositions du droit fiscal tessinois. En particulier les immeubles sont imposés à la valeur d'estimation officielle. La valeur locative équivaut à la valeur du marché du loyer que le propriétaire ou l'usufruitier devrait verser pour la location d'un objet identique (pour le calcul voir chiffre 5.2).

RENOI ÉLECTRONIQUE DE LA DÉCLARATION D'IMPÔT

Grâce au programme eTax, il est possible de soumettre la déclaration fiscale par voie électronique. Le contribuable doit choisir l'une des **options** suivantes:

1. Envoyer tous les formulaires et les pièces justificatives par voie électronique. Dans ce cas, la déclaration transmise par voie électronique sera immédiatement considérée comme déposée, et il ne sera donc plus possible d'envoyer d'autres documents par poste séparément.

2. Envoyer qu'une partie des formulaires et des pièces justificatives par voie électronique et envoyer le reste des documents, en format papier, par voie postale. Dans ce cas, la déclaration ne sera considérée comme déposée que lorsque l'autorité fiscale aura reçu tous les documents papier.

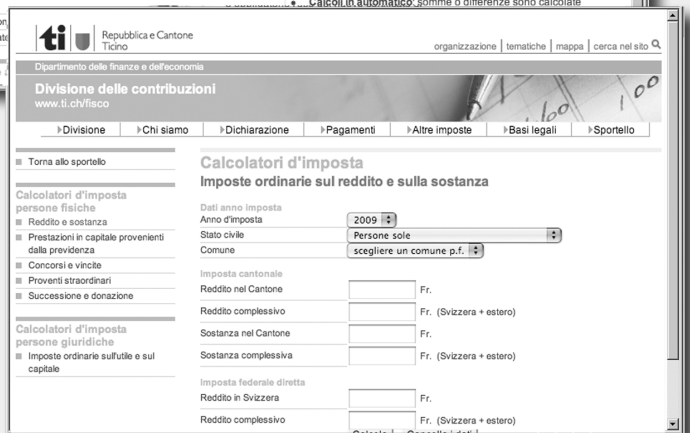
Visitate www.ti.ch/fisco



NEL SITO INTERNET DELLA DIVISIONE DELLE CONTRIBUTIONI

POSSONO ESSERE CONSULTATI O SCARICATI:

- Le Istruzioni alla compilazione della dichiarazione d'imposta 2025
- La dichiarazione d'imposta 2025 in tedesco
- I calcolatori d'imposta
- I moltiplicatori di imposta comunali
- La legislazione fiscale federale e cantonale
- Le circolari federali e cantonali pubblicate
- Le sentenze in materia fiscale pubblicate nella Rivista ticinese di diritto
- I moduli fiscali da allegare alla dichiarazione d'imposta
- Promemoria (N1 e N2/2007)



POSSONO INOLTRE ESSERE SCARICATI:

- Il programma per la compilazione e l'invio elettronico della dichiarazione d'imposta

www.ti.ch/etax

