



Ordinanza concernente la deduzione dei costi di immobili della sostanza privata nel quadro dell'imposta federale diretta (Ordinanza sui costi di immobili)

del 9 marzo 2018

Il Consiglio federale svizzero,

visto l'articolo 32 della legge federale del 14 dicembre 1990¹
sull'imposta federale diretta (LIFD),

ordina:

Art. 1 Investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente

(art. 32 cpv. 2 secondo periodo LIFD)

¹ 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. Tali provvedimenti riguardano l'installazione di nuovi elementi di costruzione o di impianti nonché la sostituzione di quelli vecchi in edifici esistenti.

² Quando i provvedimenti sono sovvenzionati da collettività pubbliche, il contribuente può dedurre soltanto le spese che deve sopportare personalmente.

³ Il Dipartimento federale delle finanze definisce in collaborazione con il Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni i singoli provvedimenti, assimilati alle spese di manutenzione, che contribuiscono a razionalizzare il consumo di energia o a far uso di energie rinnovabili.

Art. 2 Spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione

(art. 32 cpv. 2 terzo periodo LIFD)

¹ Sono considerate spese deducibili di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione le spese di smontaggio di installazioni nonché le spese di demolizione dell'edificio preesistente, di sgombero e di smaltimento dei rifiuti edili.

RS 642.116

¹ RS 642.11

² Non sono deducibili 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.

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

⁴ Le spese di demolizione sono deducibili unicamente se la costruzione dell'immobile di sostituzione è realizzata dallo stesso contribuente.

Art. 3 Immobile di sostituzione

(art. 32 cpv. 2 terzo periodo LIFD)

Per immobile di sostituzione si intende una costruzione che al termine della demolizione di un edificio abitativo o di un edificio a utilizzazione mista è edificata, entro un congruo termine, sul medesimo fondo e presenta un'utilizzazione simile.

Art. 4 Spese riportabili nei due periodi fiscali successivi

(art. 32 cpv. 2^{bis} LIFD)

¹ Se i costi degli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente o le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione non possono essere interamente presi in considerazione nell'anno durante il quale sono stati sostenuti, la parte rimanente può essere riportata nel periodo fiscale successivo.

² Se le spese riportabili non possono essere interamente prese in considerazione neppure in tale periodo fiscale, la parte rimanente può essere riportata nel periodo fiscale successivo.

³ Le spese possono essere riportate se il reddito netto è negativo.

⁴ Se le spese sono riportate in un periodo fiscale successivo, non si può far valere la deduzione complessiva in tale periodo fiscale.

⁵ Se dopo la costruzione dell'immobile di sostituzione cambia domicilio in Svizzera o trasferisce la proprietà dell'immobile, il contribuente conserva il diritto alla deduzione della parte rimanente delle spese riportabili. Ciò vale anche in caso di trasferimento all'estero, se l'immobile resta di proprietà del contribuente.

Art. 5 Deduzione complessiva

(art. 32 cpv. 4 secondo periodo LIFD)

¹ Il contribuente può avvalersi di una deduzione complessiva invece delle spese effettive sostenute per:

- a. la manutenzione;
- b. la riattazione di immobili di nuova acquisizione;
- c. l'amministrazione da parte di terzi;

- d. gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente;
 - e. le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione;
 - f. i premi d'assicurazione.
- ² La deduzione complessiva ammonta al:
- a. 10 per cento del reddito lordo della pigione o del valore locativo lordo, se all'inizio del periodo fiscale l'edificio risale al massimo a 10 anni prima;
 - b. 20 per cento del reddito lordo della pigione o del valore locativo lordo, se all'inizio del periodo fiscale l'edificio ha più di 10 anni.
- ³ La deduzione complessiva è esclusa se l'immobile è utilizzato da terzi principalmente a fini commerciali.
- ⁴ Per ogni periodo fiscale e per ciascun immobile, il contribuente può scegliere tra la deduzione delle spese effettive e la deduzione complessiva.

Art. 6 Abrogazione di un altro atto normativo

L'ordinanza del 24 agosto 1992² sui costi di immobili è abrogata.

Art. 7 Entrata in vigore

La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 2020.

9 marzo 2018

In nome del Consiglio federale svizzero:

Il presidente della Confederazione, Alain Berset

Il cancelliere della Confederazione, Walter Thurnherr

² RU 1992 1792, 2009 1517

