

IMPOSTA SUL REDDITO E DEDUCIBILITÀ DELLE SPESE IMMOBILIARI

Dal 1° gennaio 2019 è in vigore la nuova Circolare n. 7 della Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino sulle deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata. Circolare che mostra l'importanza di una corretta distinzione tra spese di manutenzione e spese di miglioria.

Testo: Kelly Scapozza

Rispetto alla precedente del 2010, nella nuova circolare vengono approfondite le seguenti tematiche: le spese di miglioria, le spese di ricostruzione, trasformazione e risanamento totale di immobili esistenti, il rinnovamento, il momento determinante per la deduzione delle spese di manutenzione, gli obblighi del contribuente e l'onere della prova.

Importanza e destinatari della circolare

In primis, è importante precisare la valenza giuridica di una circolare, la quale non è una legge o – più in generale – una norma di diritto adottata dal legislativo o esecutivo cantonale o federale. Questa nasce con l'intenzione di precisare determinate disposizioni normative e guidare l'attività amministrativa. In ambito fiscale, una circolare esplica al contribuente l'interpretazione che l'amministrazione fiscale darà ad una data disposizione.

Secondariamente è importante delimitare i destinatari della Circolare n. 7, ovvero i contribuenti persone fisiche. L'oggetto è l'imposta sul reddito cantonale e più precisamente le deduzioni sui redditi della sostanza immobiliare. In Svizzera, l'imposta sul reddito delle persone fisiche è prelevata sul piano federale (imposta federale diretta), sul piano cantonale e sul piano comunale (tramite moltiplicatore). Tra i red-

diti della sostanza immobiliare troviamo i proventi derivanti dalla locazione, dall'affitto e dall'usufrutto, il valore locativo di immobili che il contribuente ha a disposizione per uso proprio in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto ottenuto a titolo gratuito e i proventi da contratti di superficie (art. 20 cpv. 1 della Legge tributaria del Cantone Ticino [LT]; art. 21 cpv. 1 della Legge federale sull'imposta federale diretta [LIFD]).

Deduzione complessiva una tantum o spese effettive?

Secondo l'art. 31 LT, il contribuente che possiede immobili privati può dedurre le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi (cpv. 2). Gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente come pure le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione sono assimilati alle spese di manutenzione. Essi sono deducibili nel corso dei due periodi fiscali successivi, se non possono essere interamente presi in considerazione nel periodo fiscale durante il quale sono stati sostenuti (cpv. 2^{bis}). Per l'imposta federale diretta è prevista una disposizione analoga (art. 32, cpvv. 2 e 2^{bis}

LIFD; Ordinanza del Dipartimento federale delle finanze [DFF] concernente la deduzione dei costi di immobili della sostanza privata nel quadro dell'imposta federale diretta [Ordinanza sui costi di immobili]).

Secondo il cpv. 4 del medesimo articolo, al posto della somma effettiva delle spese e dei premi concernenti i beni immobili privati, il contribuente può avvalersi di una deduzione complessiva, una tantum, quindi, in luogo delle spese effettivamente sostenute (di manutenzione, di gestione o altro). A tal fine, bisogna distinguere gli immobili che hanno più di 10 anni, rispetto a quelli che ne hanno meno: per i primi, la deduzione forfettaria è del 20% del reddito lordo delle pigioni o del valore locativo, mentre per i secondi del 10% (sia che si parli di imposta federale diretta, sia di imposta cantonale). Il contribuente è libero di scegliere per ogni periodo fiscale e per ognuno degli immobili se optare per la deduzione delle spese effettive o la deduzione forfettaria (art. 5 cpv. 4 Ordinanza sui costi di immobili; art. 2 cpv. 2 Regolamento della legge tributaria del Cantone Ticino).

Secondo l'art. 33 lett. d LT, invece, le spese di acquisto, di fabbricazione o di miglioria di beni patrimoniali non sono deducibili.

Importi deducibili vs. importi non deducibili

Da queste disposizioni si rileva subito l'importanza del concetto di spese di manutenzione (deducibili) versus spese di miglioria (indeducibili)

La Circolare n. 7 suddivide le spese di manutenzione in tre categorie: le spese di manutenzione in senso stretto, le quali servono a preservare la funzionalità di un immobile (ad esempio la sistemazione di serrature o finestre rotte); le spese di riparazione, le quali assicurano la redditività di un immobile ed intervengono a scadenze più lunghe (ad esempio il rinnovo di rivestimenti esterni deterioratisi nel tempo) e le spese di sostituzione o modernizzazione, le quali comprendono le sostituzioni delle installazioni non più conformi alle esigenze odierne e sono ammesse in deduzione solo se le nuove installazioni offrono un grado di comodità simile a quello delle precedenti. Per ricadere in questa categoria, il contribuente non è assolutamente obbligato ad acquistare il medesimo elettrodomestico (marca e modello) acquistato, ad esempio, 50 anni prima (probabilmente neanche più in commercio), egli deve semplicemente attenersi allo «standard» scelto all'epoca (bassa, media o alta gamma) e rapportarlo a quanto presente oggi in commercio.

A differenza delle spese di manutenzione, le spese di miglioria – in deducibili – non hanno quale scopo principale la preservazione dell'immobile, ma mutano le caratteristiche iniziali dell'immobile, aumentandone il valore.

Tabella esemplificativa

In allegato alla Circolare n. 7 vi è un'utile tabella che il contribuente può utilizzare per aiutarsi nella distinzione tra spese di miglioria e spese di manutenzione. Prendiamo l'esempio del bagno: la sostituzione di vasche da bagno già presenti, con adattamento alle nuove tecniche, costituisce una spesa deducibile, mentre l'installazione di una doccia, a complemento della vasca da bagno esistente, costituisce una mi-

glioria non deducibile. È tuttavia importante conservare il giustificativo di queste spese in quanto potranno essere portate in deduzione quali costo d'investimento in caso di futura vendita dell'immobile.

Un'altra importante precisazione riguarda la deduzione di eventuali spese di manutenzione correlate alla ricostruzione, alla trasformazione o al risanamento di un immobile. In accordo con l'art. 33 lett. d LT, tali spese non sono deducibili se da un'attenta valutazione delle modifiche ne risulta – in pratica – una nuova costruzione o un cd. «risanamento totale». Se, però, tale fattispecie non si configura, ogni singolo intervento edificatorio deve essere analizzato individualmente, riaprendosi la possibilità di incorrere – se rispettati gli usuali criteri di distinzione – in una spesa di manutenzione deducibile.

Per gli ulteriori dettagli, si rimanda alla Circolare e alla sua esaustività.

Deducibilità delle spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione

Per concludere, non si possono non enumerare alcune modifiche normative intervenute sul piano federale e cantonale ticinese con validità dal 1° gennaio 2020. Si tratta della deducibilità delle spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione (art. 31 cpv. 2^{bis} LT; art. 32 cpv. 2 terzo periodo LIFD) – ad oggi miglioria non deducibile – e della possibilità di riportare l'eccedenza di costi d'investimento destinati al risparmio di energia (quindi, quella parte di spese che non si è riusciti a dedurre nell'anno fiscale di inerenza) – ivi comprese le spese di demolizione – nei due periodi fiscali successivi (art. 31 cpv. 2^{bis} LT; art. 32 cpv. 2^{bis} LIFD). Al fine di meglio comprendere tali disposizioni, si rimanda alle spiegazioni del DFF, date 9 marzo 2019. Tra le spese di demolizione deducibili rientrano, oltre alle spese effettive di demolizione dell'edi-

ficio esistente, le spese di smontaggio, per esempio, degli impianti di riscaldamento, dei sanitari e degli impianti elettrici, le spese di sgombero, quindi di trasporto, dei rifiuti edili derivanti dalla demolizione, come le spese di smaltimento, quindi di eliminazione, di tali rifiuti (art. 2 cpv. 1 Ordinanza sui costi di immobili). Chiaramente, l'effettiva deducibilità di tali costi sarà inescindibilmente legata alla realizzazione di un immobile di sostituzione, ovvero di un edificio i) costruito sul medesimo fondo dell'edificio demolito (art. 3 Ordinanza sui costi di immobili) e ii) realizzato dal medesimo contribuente che intende invocare la deduzione (art. 2 cpv. 4 Ordinanza sui costi di immobili). Infine, ulteriore condizione fondamentale per la deducibilità della spesa sarà la costruzione di un immobile che presenti un'utilizzazione simile a quella dell'edificio preesistente (art. 3 Ordinanza sui costi di immobili). Per esempio, non saranno ammesse in deduzione le spese di demolizione di una stalla se la conseguente costruzione sarà adibita ad abitazione primaria. Tali novità sono state inserite, ed entrate in vigore il 1° gennaio 2018, anche nella Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID) – art. 9 cpv. 3 lett. a e cpv. 3^{bis} – normativa quadro alla quale le leggi tributarie cantonali devono conformarsi. Ergo, tutti i Cantoni inseriranno o hanno già inserito tale supplementare deduzione nelle proprie normative cantonali.



Kelly Scapozza

Master of Law en Droit et économie (UNIL), Certificate of Advanced Studies in Fondamenti di diritto tributario (SUPSI), Certificate of Advanced Studies in Approfondimenti di diritto tributario (SUPSI)