



Possibilità di deduzioni fiscali per interventi in ambito energetico

Pubblicato il 03.01.2025. Le informazioni contenute non hanno alcun valore legale. Prima di interventi di una certa entità si consiglia di rivolgersi ad un esperto fiscale.

Gli interventi in ambito energetico risultano spesso di difficile attuazione a causa dei loro oneri. Al fine di stimolare i proprietari immobiliari a intervenire in ottica di risparmio energetico sul patrimonio edilizio esistente, oltre a ricevere importanti incentivi diretti elargiti a livello federale, cantonale e comunale, il contribuente che possiede immobili privati può, nel rispetto della legge tributaria, **beneficiare di importanti deduzioni fiscali**.

Il contribuente può decidere di anno in anno e per ogni immobile se dedurre le spese effettivamente sostenute o utilizzare un sistema a forfait riconosciuto a livello cantonale. Dal 1° di gennaio 2020 inoltre è data la possibilità di riportare su periodi fiscali successivi (ripartizione su tre anni al massimo), oltre ai costi di demolizione in vista della costruzione di un nuovo edificio, anche i costi degli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente. Ciò a condizione che tali costi e spese non possano essere presi interamente in considerazione nell'anno durante il quale sono sostenuti. Si sottolinea inoltre come occorre innanzitutto far valere le deduzioni non riportabili nell'anno successivo e in seguito le deduzioni riportabili.



VARIANTE 1 DEDUZIONE FORFETTARIA

È prevista la possibilità di avvalersi di una deduzione complessiva calcolata nel modo seguente:

- 10% del reddito lordo dell'immobile, se l'immobile risale al massimo a 10 anni prima;
- 20% del reddito lordo dell'immobile, se l'immobile ha più di 10 anni.



VARIANTE 2 DEDUZIONE SPESE EFFETTIVE

Sono di principio deducibili solo le spese a carico del proprietario sostenute durante l'anno in questione.

Nei paragrafi seguenti sono brevemente descritti i diversi ambiti deducibili, con particolare attenzione agli investimenti destinati al risparmio energetico.

Spese d'amministrazione

Sono deducibili unicamente le spese di amministrazione fatturate da terzi e sopportate effettivamente dal proprietario, quali ad esempio le indennità versate all'amministratore dell'immobile, ma anche le spese riguardanti inserzioni pubblicitarie, riscossioni ed eventuali azioni giudiziarie.

Spese di manutenzione

Sono considerate spese di manutenzione quelle che ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività, non invece quelle che ne costituiscono una miglioria. Nel caso di lavori di manutenzione, riparazione e ammodernamento che mantengono le caratteristiche dell'edificio la deducibilità di principio è data, mentre non è ammessa per l'edificazione di una nuova opera al posto di una demolita o una trasformazione sostanziale dell'edificio.

Nel caso di lavori eseguiti dal contribuente nell'ambito della manutenzione del proprio immobile possono essere detratte unicamente le spese di acquisto del materiale.

Premi d'assicurazione

I premi d'assicurazione contro gli incendi dell'immobile, contro i danni delle acque all'immobile, di responsabilità civile quale proprietario e contro le rotture dei vetri sono deducibili nella misura in cui non sono state ripartite sugli inquilini.

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

Sono deducibili le spese sostenute dal contribuente per provvedimenti che contribuiscono a razionalizzare il consumo di energia o a far uso di energie rinnovabili. Sono integralmente o parzialmente deducibili in particolare le seguenti prestazioni / interventi, al netto degli eventuali incentivi:

- **Analisi:** spese per analisi energetiche, a condizione che gli interventi necessari siano eseguiti;
- **Architetto:** spese di progettazione in occasione del risanamento di edifici esistenti (in proporzione alle spese deducibili);
- **Licenza edilizia:** in occasione di lavori di risanamento (parziale) di edifici esistenti;
- **Ponteggi, installazione di cantiere:** spese sostenute in occasione di investimenti di risparmio energetico;
- **Camini:** risanamento camino già esistente e risanamento della cappa in concomitanza con la sostituzione di un generatore termico. Innesto sistema ad aria calda nel camino già esistente. Impianto sistema a pellets oppure impianto stufa a legna in sostituzione del camino già esistente. Impianto nuovo sistema a pellets (con costruzione locale stoccaggio pellets) oppure impianto stufa, in sostituzione di un impianto di riscaldamento centralizzato già esistente;
- **Elettrodomestici:** sostituzione elettrodomestici fissi, compresi lavatrice, asciugatrice e congelatori già esistenti, rispettivamente prolungamento della loro garanzia;
- **Facciate / Pareti / Pavimenti / Soffitti / Tetto:** rivestimento con materiale isolante (cappotto) compresa la pittura in relazione con la posa dell'isolamento termico, finiture di altro tipo al posto della pittura sono riconosciute solo parzialmente;
- **Finestre / Porte:** sostituzione delle precedenti finestre / porte con elementi più efficienti dal punto di vista energetico;
- **Pannelli solari:** installazione nuovo impianto solare termico / fotovoltaico presso edifici costruiti almeno 5 anni prima. Sostituzione impianto precedente con sistemi migliori e più efficienti;
- **Sistema di riscaldamento:** sostituzione del generatore termico, eccetto la sostituzione con un impianto fisso a resistenza elettrica. Sostituzione del bollitore. Allacciamento a una rete di teleriscaldamento. Installazione di pompe di calore e impianti per l'impiego di energie rinnovabili, così come installazione e sostituzione di impianti destinati all'utilizzazione razionale dell'energia, dispositivi per misurare e ottimizzare il funzionamento degli impianti, sistemi per il conteggio delle spese di riscaldamento e impianti dedicati al recupero del calore;
- **Spese di demolizione:** sono deducibili le spese di demolizione (smontaggio, demolizione, sgombero e smaltimento) in vista della costruzione di un immobile di sostituzione. L'immobile di sostituzione deve presentare un'utilizzazione simile a quella dell'edificio demolito.

Attenzione: le deduzioni fiscali vanno effettuate al netto degli incentivi, se questi ultimi sono ricevuti nel corso degli anni in cui sono computati gli investimenti. Nel caso in cui gli incentivi vengano riscossi nel corso degli anni seguenti, essi dovranno essere computati nel reddito imponibile. Nel caso di risanamento totale si consiglia di prendere preventivamente contatto con il proprio Ufficio di tassazione per chiarire se il progetto è così radicale da essere assimilato all'acquisizione di una nuova struttura edilizia, diversa da quella esistente. In questo caso le spese di risanamento totale non potranno essere dedotte dal reddito imponibile, ivi compresi tutti gli investimenti destinati al risparmio energetico.



ESEMPIO PRATICO

Situazione: persona coniugata con due figli avente un reddito imponibile, prima delle deduzioni legate all'immobile, pari a Fr. 130'000. Proprietario di un edificio plurifamiliare (4 appartamenti) edificato nel 1975 a Bellinzona (moltiplicatore comunale pari al 93%, stato 2019) avente un valore di stima ufficiale pari a Fr. 800'000. Finestre a vetro doppio sostituite nel 2000, assenza di un cappotto termico, sistema di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria grazie ad una caldaia ad olio combustibile. Reddito locativo pari a Fr. 72'000 (Fr. 1'500/mese per appartamento).

Intervento previsto: posa cappotto, sostituzione finestre, installazione impianto fotovoltaico e conversione del vettore energetico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. Investimento sostenuto in un unico periodo fiscale pari a Fr. 200'000 al netto degli incentivi.

Variante 1 - Deduzione forfettaria

Deduzione forfettaria (20% del reddito lordo dell'immobile con più di 10 anni di vita (Fr. 72'000) = Fr. 14'400)

- Reddito imponibile dopo la deduzione: Fr. 115'600
- Totale imposta cantonale: Fr. 8'930
- Totale imposta comunale: Fr. 8'277
- Totale imposta federale: Fr. 2'377
- Totale imposta cantonale/comunale/federale: Fr. 19'584

Variante 2 - Deduzione spese effettive

Reddito imponibile dopo la deduzione (1° anno): Fr. 0

- Totale imposta cantonale/comunale/federale: Fr. 0
- Spese non dedotte e riportabili: Fr. 70'000

Reddito imponibile dopo la deduzione (2° anno): Fr. 60'000

- Totale imposta cantonale: Fr. 2'338
- Totale imposta comunale: Fr. 2'175
- Totale imposta federale: Fr. 0
- Totale imposta cantonale/comunale/federale: Fr. 4'513

Risparmio fiscale con la deduzione delle spese effettive:

Fr. 19'584 (1° anno) + Fr. 15'071 (2° anno) = Fr. 34'655

+ INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

- **Legge tributaria del 21 giugno 1994:** <https://m3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/580>
- **Regolamento della Legge tributaria del 18 ottobre 1994:** <https://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/raccolta-leggi/legge/numero/10.2.1.1.1>
- **Circolare N.7/2024 relativa alle deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare:**
https://www4.ti.ch/fileadmin/DFE/DC/DOC-PRASSI/2024-04_Deduzione_proventi_sostanza_immobiliare_privata_21.05.2024.pdf
- **Calcolatore d'imposta persone fisiche:** <https://www4.ti.ch/index.php?id=124428>

Con il supporto di:



Il Programma Edifici

Il Programma Edifici della Confederazione e dei Cantoni sostiene finanziariamente quelle misure edili che riducono il consumo di energia. Altre informazioni su www.ilprogrammaedifici.ch

ticino * energia

www.ticinoenergia.ch

Ca' bianca, Via San Giovanni 10 - CH-6500 Bellinzona

Consulenza orientativa: +41 (0)91 290 88 13

Email: info@ticinoenergia.ch