

Scheda informativa

«Finanziamento, fiscalità, diritto di locazione per proprietari di case plurifamiliari»

La presente scheda informativa si propone di illustrare ai proprietari di abitazioni in locazione e agli esperti «prima consulenza» le modalità di finanziamento di investimenti, gli effetti dei costi d'investimento sui canoni di locazione e i vantaggi ottenibili dal punto di vista fiscale.

In linea di principio, si raccomanda di avviare per tempo i colloqui con l'istituto finanziario, al fine di discutere le possibilità di finanziamento e integrarle nella pianificazione edilizia e della tempistica.

Pianificare gli investimenti e la manutenzione è un compito permanente

Per preservare il valore dell'immobile è necessario effettuare la manutenzione, il che comporta dei costi. Occuparsi del finanziamento dei futuri investimenti è quindi un compito permanente. In tale ottica, si raccomanda di costituire degli accantonamenti, pianificando gli eventuali risanamenti nel lungo periodo.

Finanziamento tramite ipoteche

Gli immobili possono essere finanziati mediante un'ipoteca. Se c'è in programma una ristrutturazione con aumento del valore (ad es. l'installazione di un sistema di riscaldamento con energia rinnovabile) e il proprietario non ha mezzi propri sufficienti per risanare il riscaldamento, i costi aggiuntivi per l'utilizzo di energia rinnovabile possono essere finanziati attraverso un aumento dell'ipoteca o un credito di costruzione. Per la concessione di un credito, le banche verificano il reddito generato dall'immobile (reddito da locazione e costi) e il valore dell'edificio dopo il risanamento.

Quota minima di mezzi propri rispetto al valore di anticipo

Il 1° gennaio 2020 sono entrate in vigore le direttive riviste dell'Associazione Svizzera dei Banchieri. Nel finanziamento mediante ipoteca di immobili a reddito, la quota minima di mezzi propri rispetto al valore di anticipo è del 25 % (prima era del 10 %). L'eventuale differenza tra un prezzo di acquisto superiore o un maggiore importo necessario per il finanziamento e un valore di anticipo inferiore deve essere finanziata in aggiunta interamente con mezzi propri («principio del minor valore»).

Per gli immobili a reddito, ora il debito ipotecario deve essere ammortizzato a due terzi del valore di anticipo dell'immobile entro un massimo di dieci anni (precedentemente 15 anni).

¹ Attualmente pari al 5 % circa.

Requisiti per la sostenibilità finanziaria

- Il nuovo ammontare complessivo del finanziamento ipotecario deve essere sostenibile mediante il reddito generato dall'immobile.
- L'ipoteca non può superare i valori massimi di anticipo del futuro valore venale dell'immobile (tenendo conto delle misure che ne aumentano il valore).
- Un'ipoteca è sostenibile se i costi (interessi ipotecari, ammortamenti, spese accessorie legate alla qualità dell'immobile) sono coperti dal reddito generato dall'immobile.
- Una particolarità del calcolo della sostenibilità finanziaria è che i costi correnti dell'ipoteca non vengono calcolati in base al tasso d'interesse attuale effettivo, bensì in base al tasso medio pluriennale.¹

Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica

Il 1° gennaio 2023 l'Associazione svizzera dei banchieri (ASB) ha posto in vigore le «Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica». Per l'adeguamento dei processi bancari interni vige un termine transitorio fino al 1° gennaio 2024.

Giusta l'articolo 2 delle direttive, «nell'ambito della consulenza in materia di finanziamento di immobili deve essere considerato il tema relativo al mantenimento del valore in una prospettiva di lungo termine e quindi anche quello relativo all'efficienza energetica dell'immobile da finanziare, in particolare nel caso di stabili piuttosto vecchi o che presentano un fabbisogno di ristrutturazione. In questi casi è pressoché doveroso trattare il tema relativo agli interventi di risanamento necessari e approfondirne i dettagli».

→ [ASB Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica](https://www.asb.ch/direttive-per-gli-offerenti-di-ipoteche-per-la-promozione-dell-efficienza-energetica)
([swissbanking.ch](https://www.swissbanking.ch))

Incentivi finanziari

La Confederazione, i Cantoni, i Comuni, le aziende di approvvigionamento energetico ecc. sostengono con incentivi diverse misure per un maggiore impiego delle energie rinnovabili nei generatori di calore per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. Gli incentivi possono variare notevolmente di anno in anno e da comune a comune. Verificate gli incentivi disponibili nella vostra località e includeteli per tempo nelle vostre considerazioni: www.franchienergia.ch.

Le domande di incentivi devono essere presentate prima di iniziare i lavori!

Valore dell'immobile

Un immobile dotato di impianti in buono stato che rispettano le leggi o le norme attuali (ad es. un sistema di riscaldamento a energia rinnovabile) mantiene o addirittura aumenta il suo valore. Ciò accresce le possibilità di realizzare un maggior guadagno in caso di vendita dell'immobile e di solito consente anche di ottenere canoni di locazione più elevati.

Imposte

Gli investitori (con immobili nel capitale d'esercizio) non possono detrarre gli investimenti direttamente dalle imposte. Gli investimenti confluiscono nel conto annuale come voce negativa e producono quindi un effetto di riduzione delle imposte sotto forma di un minore utile annuale. I proprietari privati (con immobili nel patrimonio privato) possono invece beneficiare di detrazioni fiscali per le misure di efficienza energetica.

Verificare gli effetti fiscali individuali: un investimento in un nuovo impianto di riscaldamento (e/o altre misure energetiche) può ripercuotersi positivamente sul carico fiscale.

Aumento del canone di locazione

Gli investimenti che aumentano il valore possono essere traslati sul canone di locazione. Lo stesso vale per le misure che promuovono l'impiego dell'energia rinnovabile, ossia la sostituzione di un impianto di riscaldamento a combustibili fossili o l'installazione di un impianto solare. È ammessa per la traslazione solo la quota dell'investimento che aumenta il valore, cioè i costi che vanno al di là della pura sostituzione del riscaldamento convenzionale con un sistema dello stesso tipo (sostituzione 1:1).

Gli inquilini dovrebbero essere informati per tempo riguardo alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento e alle relative conseguenze sul canone di locazione e sulle spese accessorie. L'eventuale aumento del canone di locazione può essere notificato solamente una volta terminati i lavori, mediante il modulo ufficiale. L'aumento può entrare in vigore a decorrere dal termine di disdetta previsto dal contratto di locazione o, in mancanza di esso, da un termine usuale nella regione. L'aumento del canone di locazione deve essere chiaramente motivato nella notifica o nella lettera di accompagnamento. Il modulo deve contenere un espresso riferimento alla lettera di accompagnamento. Il locatario deve ricevere la notifica dell'aumento almeno 10 giorni prima che inizi a decorrere il termine di disdetta.

L'ammontare consentito dell'aumento del canone di locazione deve essere valutato caso per caso.