

Ordinanza
dell'AFC concernente i costi deducibili di immobili
del patrimonio privato in materia di imposta federale
diretta
(Ordinanza dell'AFC sui costi di immobili)¹

del 24 agosto 1992 (Stato 1° gennaio 2010)

L'Amministrazione federale delle contribuzioni,

visto l'articolo 102 capoverso 2 della legge federale del 14 dicembre 1990² sull'imposta federale diretta (LIFD);

vista l'ordinanza del 24 agosto 1992³ concernente la deduzione dei costi di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta,

ordina:

Art. 1 Costi deducibili

¹ Sono deducibili in particolare i seguenti costi:

- a. spese di manutenzione:
 1. le spese di riparazione o rinnovo che non determinano un aumento del valore dell'immobile;
 2. i versamenti al fondo di riparazione o di rinnovazione (art. 7121 del Codice civile svizzero del 10 dic. 1907⁴) di una comunione di comproprietari, fintanto che detti mezzi sono impiegati esclusivamente per coprire i costi di manutenzione degli impianti in comune;
 3. le spese di gestione: le tasse ricorrenti per l'eliminazione dei rifiuti (non però le tasse da pagare secondo il principio del «chi inquina paga»), la depurazione delle acque, l'illuminazione e la pulizia delle strade; i costi di manutenzione delle strade; le imposte immobiliari con valore di imposte reali; le indennità versate al portinaio; i costi dei locali comuni, dell'ascensore, ecc., nella misura in cui è il proprietario a doversele accollare;
- b. premi d'assicurazione:

i premi d'assicurazione sui beni materiali (assicurazione contro gli incendi, contro i danni dell'acqua, contro la rottura vetri e di responsabilità civile);

RU 1992 1797

¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O dell'AFC del 25 mar. 2009, in vigore dal 1° gen. 2010 (RU 2009 1519).

² RS 642.11

³ RS 642.116

⁴ RS 210

- c. costi d'amministrazione:
spese per porto, telefono, inserzioni, moduli, riscossioni, processi, indennità versate all'amministratore dell'immobile ecc. (soltanto le spese effettive e senza le indennità per il lavoro del proprietario stesso).

² Non sono deducibili in particolare i seguenti costi di manutenzione:

- a. ...⁵
- b. i contributi unici versati dal proprietario del fondo per strade, marciapiedi, soglie e canalizzazioni, le tasse di allacciamento per canalizzazioni, depurazione delle acque, erogazione di acqua, gas e elettricità, antenne televisive e collettive ecc.;
- c. i costi di riscaldamento e di produzione di acqua calda direttamente collegati con la gestione dell'impianto di riscaldamento o di produzione centralizzata dell'acqua calda, segnatamente i costi energetici;
- d. in linea di massima, i canoni d'acqua.

³ I canoni d'acqua sono tuttavia deducibili allorché gravano la cosa locata, ma non sono accollati ai locatari.

Art. 2 Entrata in vigore

La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 1995.

⁵ Abrogata dal n. I dell'O dell'AFC del 25 mar. 2009, con effetto dal 1° gen. 2010 (RU **2009** 1519).