

Spiegazioni per la dichiarazione dei redditi

Informazioni di base

Secondo la legge, le persone non domiciliate in Svizzera sono tassate nel cantone (o nei cantoni) in cui si trovano gli immobili di loro proprietà, a partire dalla data di registrazione nel registro fondiario. Lo stesso vale per la cessazione dell'imposizione (iscrizione della cancellazione nel registro fondiario).

Infatti, le imposte riscosse con essa sono:

- Imposte cantonali sul capitale e sul reddito;
- Imposte comunali sul capitale e sul reddito;
- Imposte comunali sulla proprietà;
- Imposte federali sul reddito.

Ai sensi dell'art. 127 della legge fiscale vallesana, l'autorità fiscale può richiedere al contribuente domiciliato all'estero di avere un agente o un rappresentante in Svizzera a cui inviare le notifiche. Ciò può avvenire, ad esempio, in caso di difficoltà di comunicazione legate alla lingua. In caso di controversia, si raccomanda di rivolgersi a un consulente fiscale (fiduciario) in Svizzera, in particolare nel Vallese, che sia in grado di comunicare nella lingua ufficiale del luogo in cui si trovano gli immobili e che possa consigliarvi e informarvi direttamente sui vostri diritti e obblighi.

Imposte sul capitale (cantone e comune)

La ricchezza lorda tassata è costituita dal **valore fiscale dei terreni e degli immobili**. Tale valore fiscale equivale al valore catastale comunicato direttamente dall'amministrazione comunale del luogo in cui si trovano gli immobili.

Il patrimonio lordo può essere ridotto di eventuali debiti ipotecari in proporzione al patrimonio totale in Svizzera e all'estero (ripartizione). Il patrimonio totale all'estero deve essere indicato al suo valore di mercato, con documenti giustificativi.

Imposta sul reddito (Cantone, Comune, Confederazione)

Il reddito lordo è costituito dal **valore locativo** degli immobili, determinato sulla base delle possibilità di locazione locali e **degli affitti effettivamente percepiti**. Ove applicabile, il valore locativo viene ridotto proporzionalmente ai periodi di locazione.

Di norma, il valore locativo viene determinato in accordo con il Comune in cui si trova l'immobile, se vi è un uso personale.

Si tratta del prezzo che **il contribuente dovrebbe pagare come affitto per locali della stessa natura** in una situazione analoga. Il fatto di riservarsi la libera disponibilità di un edificio in qualsiasi momento costituisce un vantaggio economico paragonabile ad un affitto.

Le spese di manutenzione che non comportano un aumento del valore dell'immobile possono essere dedotte dal valore lordo dell'affitto. Il contribuente può scegliere tra le spese forfettarie (10% se l'immobile ha meno di 10 anni, o 20% se ha più di 10 anni) o i costi effettivi basati sulla presentazione di documenti giustificativi e pagata nell'anno fiscale in questione.

I consumi di riscaldamento e acqua sono deducibili solo sulla quota di affitto effettiva dell'immobile.

Siete invitati ad utilizzare gli allegati alla dichiarazione dei redditi per dichiarare questi redditi.

Imposte sugli immobili (notificate solo dal comune in cui sono situati gli immobili)

Queste imposte vengono riscosse per gli immobili costruiti sui valori fiscali senza deduzione dei debiti, ad un tasso fisso di 1‰.

Debiti e interessi passivi

Gli interessi sui **debiti e i debiti ipotecari svizzeri comprovati** vengono dedotti in proporzione al patrimonio totale in Svizzera e all'estero (ripartizione). Per effettuare un calcolo accurato, dobbiamo essere in possesso di tutti gli elementi richiesti alla rubrica "Documenti et informazioni da allegare".

Tuttavia, **per semplicità** e per evitare che dobbiate presentare tutti gli elementi richiesti, accettiamo una deduzione forfettaria del 10% degli interessi passivi annuali e del 10% del debito ipotecario svizzero. Questa soluzione si applica alla sola condizione che vengano presentati e allegati alla dichiarazione dei redditi i certificati di debito e di interessi passivi sull'immobile in Svizzera, redatti dalla banca, con valore al 31 dicembre del periodo fiscale in questione.

In assenza di documenti giustificativi, la detrazione sarà completamente rifiutata.

Aliquota fiscale

Ad eccezione delle imposte comunali sugli immobili, le aliquote sono variabili e **determinate dal patrimonio e dal reddito complessivo del contribuente in Svizzera e all'estero** (art. 5 cpv. 5 LF e art. 7 cpv. 1 LIFD), come se fossero imponibili nel cantone del Vallese e in Svizzera.

Documenti e informazioni da allegare

- **La dichiarazione dei redditi e i relativi allegati** debitamente compilati in franchi svizzeri al tasso di cambio del 31 dicembre dell'anno fiscale in questione, datati e firmati.
- Una copia della dichiarazione dei redditi del paese di residenza, insieme a una copia del modulo fiscale corrispondente.
- **Un inventario dettagliato al valore di mercato** di tutti i vostri beni mobili e immobili (titoli, contanti, veicoli, opere d'arte, immobili, ecc.) al 31 dicembre dell'anno fiscale in questione, in franchi svizzeri al tasso di cambio del 31 dicembre.
- Se si sceglie di detrarre le spese effettive di manutenzione dell'edificio, un elenco delle relative spese (utilizzare l'allegato 1 della dichiarazione) corredato da tutti i documenti giustificativi; in caso di comproprietà, il dettaglio completo della ripartizione delle spese per millesimi (specificando separatamente le spese per il riscaldamento e il consumo di acqua).
- **I dati relativi agli affitti lordi percepiti** (comprese le spese), con l'indicazione precisa dei periodi di locazione dell'immobile (utilizzare l'allegato 2 della dichiarazione).
- **I prospetti annuali del debito e degli interessi passivi** della banca per l'anno fiscale in questione.

In assenza di questi elementi, verrà effettuata una tassazione stimata sul reddito delle locazioni (reddito delle locazioni e/o valore locativo con i costi di manutenzione forfettari) con le aliquote massime sul reddito e sul capitale.

Restiamo a vostra disposizione se necessario e vi invitiamo ad utilizzare l'indirizzo e-mail (scc-hp-remises@admin.vs.ch) per contattarci.