



15.8.2025

Scheda informativa – Nuova regolamentazione degli interessi su debiti

1. Situazione iniziale

Il 20 dicembre 2024 il Parlamento ha approvato un progetto di legge volto a sopprimere il valore locativo (<https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/23/it>). Rispetto alla situazione attuale, questo cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa implica anche una forte limitazione della deduzione degli interessi su debiti nella legge federale del 14 dicembre 1990 sull'imposta federale diretta (LIFD; RS 642.11) e nella legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID; RS 642.14).

In futuro, le persone che non dispongono di proventi da locazione o affitto imponibili non potranno più dedurre gli interessi su debiti. Nell'ambito della deduzione generale, gli interessi su debiti privati di persone che danno in locazione e/o affittano immobili rimangono invece deducibili fino a un certo limite.

In tal caso è determinante il rapporto tra gli immobili dati in locazione o affittati e la sostanza complessiva (il cosiddetto «metodo proporzionale restrittivo»). L'importo della futura deduzione degli interessi su debiti viene determinato in base a tale quota. Al numeratore figurano i fondi a uso di terzi (immobili dati in locazione e affittati), mentre il denominatore comprende la totalità dei beni mobili e immobili. Più il valore del numeratore si avvicina al denominatore, maggiore sarà la quota degli interessi su debiti deducibili.

La riforma prevede inoltre una deduzione degli interessi su debiti in caso di prima acquisizione. Per i coniugi che vivono in comunione domestica l'importo massimo iniziale è di 10 000 franchi; per gli altri contribuenti è di 5000 franchi. La deduzione si estende su dieci anni; l'importo massimo deducibile diminuisce annualmente del 10 per cento dell'importo massimo iniziale. Questa deduzione è prevista per le persone che acquistano per la prima volta un immobile in Svizzera e lo utilizzano come abitazione primaria.

2. Meccanismo di determinazione degli interessi su debiti: alcuni esempi

Gli esempi seguenti illustrano gli effetti della nuova regolamentazione degli interessi su debiti considerando diversi scenari (importi in fr.).

2.1 Deduzione generale

Esempio 1

Abitazione di proprietà	800 000
Conto bancario	200 000
Debiti	500 000
Tasso d'interesse	2 %
Interessi su debiti	10 000
Interessi su debiti deducibili	0

Il contribuente possiede un'abitazione di proprietà (bene immobile) e un conto bancario (bene mobile), ma non dispone di altri valori patrimoniali. Non possiede immobili dati in locazione o affittati e non può quindi dedurre interessi su debiti [numeratore = 0; denominatore = 1 000 000 => 0].

Esempio 2

Appartamento di vacanza a uso proprio	300 000
Conto bancario	200 000
Debiti	200 000
Tasso d'interesse	2 %
Interessi su debiti	4000
Interessi su debiti deducibili	0

Anche in questo caso non è possibile dedurre gli interessi su debiti. Il contribuente non possiede infatti immobili locati o affittati [numeratore = 0; denominatore = 500 000 => 0].

Esempio 3

Immobile dato in locazione	800 000
Conto bancario	200 000
Debiti	500 000
Tasso d'interesse	2 %
Interessi su debiti	10 000
Interessi su debiti deducibili	8000
Percentuale deducibile	80,0 %

Questo scenario presenta una nuova situazione, che determina la deducibilità di una parte degli interessi su debiti. Motivo: tra i valori patrimoniali figura, oltre al conto bancario, un immobile dato in locazione. Quest'ultimo viene inserito al numeratore. La quota deducibile è pari all'80 per cento [numeratore = 800 000; denominatore = 1 000 000 => 0,8]. L'importo per interessi su debiti deducibili ammonta a 8000 franchi (80 % di fr. 10 000).

Esempio 4

Abitazione di proprietà	800 000
Appartamento di vacanza a uso proprio	300 000
Appartamento dato in locazione	800 000
Conto bancario	200 000
Debiti	500 000
Tasso d'interesse	2 %
Interessi su debiti	10 000
Interessi su debiti deducibili	3810
Percentuale deducibile	38,1 %

Questo scenario presenta una combinazione di beni immobili. Solo l'appartamento dato in locazione viene inserito al numeratore. La quota deducibile è pari al 38,1 per cento [numeratore = 800 000; denominatore = 2 100 000]. L'importo per interessi su debiti deducibili ammonta a 3810 franchi (38,1 % di fr. 10 000). Ai fini del calcolo della quota deducibile, non è rilevante quale dei tre immobili è gravato da debiti.

Esempio 5

Conto bancario	200 000
----------------	---------

Debiti	40 000
--------	--------

Tasso d'interesse	2 %
-------------------	-----

Interessi su debiti	800
---------------------	-----

Interessi su debiti deducibili	0
---------------------------------------	----------

Questo scenario illustra le conseguenze fiscali per le persone che non possiedono immobili. Poiché ai fini della nuova deduzione degli interessi su debiti i beni mobili non sono considerati parte del numeratore, in futuro queste persone non potranno più far valere deduzioni per interessi su debiti.

2.2 Deduzione in caso di prima acquisizione

Esempio 6

Abitazione di proprietà	800 000
-------------------------	---------

Conto bancario	200 000
----------------	---------

Debiti	500 000
--------	---------

Tasso d'interesse	2 %
-------------------	-----

Interessi su debiti	10 000
---------------------	--------

Interessi su debiti deducibili secondo la deduzione generale	0
---	----------

Deduzione in caso di prima acquisizione:	10 000
---	---------------

consente ai coniugi di far valere una deduzione per interessi su debiti nel primo anno successivo all'acquisto fino a un importo massimo di 10 000 franchi.

Nell'ambito della deduzione generale degli interessi su debiti, questo contribuente non può dedurre interessi su debiti poiché non possiede immobili dati in locazione o affittati.

Avvalendosi della deduzione di cui sopra nel primo anno successivo all'acquisto, egli può tuttavia far valere una deduzione per interessi maturati su debiti per un importo di 10 000 franchi, a condizione che sia coniugato. Nel secondo anno l'importo massimo deducibile è di 9000 franchi, nel terzo anno è di 8000 franchi e così via. Dopo dieci anni non è più possibile avvalersi della deduzione di prima acquisizione.