

5.1 È da esporre il **totale dei redditi** che risulta dal Modulo 7 (pagina 1, totale dei redditi). Nel caso di più immobili, alla cifra 5.1, è da riportare la somma del totale dei redditi di ogni singolo Modulo 7, compresi quelli riferiti a immobili in altri cantoni, all'estero e in usufrutto.

Per quanto riguarda i valori da dichiarare nella rubrica **"3. redditi"** del Modulo 7 valgono le seguenti regole.

Come determinare il valore locativo.

Art. 2 Decreto esecutivo concernente l'imposizione delle persone fisiche valido per il periodo fiscale 2013 (del 19 dicembre 2012).

- Il **valore locativo** di immobili, o di loro parti, abitati o usati dal proprietario stesso a titolo primario corrisponde, di regola, alla pigione che il contribuente dovrebbe pagare per un immobile o locali dello stesso genere ubicati nella medesima zona. Il valore locativo per le abitazioni valido ai fini fiscali, tenuto conto della promozione alla proprietà e della previdenza personale, deve corrispondere al 60-70% del valore di mercato delle pigioni. In assenza di validi termini di paragone esso può essere dichiarato in ragione del 90% del reddito determinato dall'Ufficio di stima e risultante dalla scheda di calcolo allegata alla decisione sulla stima:

Ufficio stima 6501 Bellinzona		Bellinzona 15.11.2007		1		
Scheda di calcolo della stima COMUNE, fondo XXX						
VALORE METRICO DEGLI EDIFICI (VM)					Totale (in CHF)	
A	(edificio principale)	Volume	880 mc	CHF/mc nuovo	360,00	
	Correttivi (1)	Valutaz.	-28 %			
		CHF/mc attuali	259,20	Valore	228.096,00	
				Costi acc.	11.494,00	
				Valore	239.590,00	
(1) In generale i correttivi considerano il tipo di costruzione, lo stato di conservazione, il grado di abitabilità e le eventuali destinazioni d'uso. Costi accessori: 5% sul valore degli edifici principali					Totale	239.590,00
VALORE METRICO DEL TERRENO						
Terrano in zona edificabile o limitrofa						
Zona RSE-1	Superficie	1.328 mq	CHF/mq (zona)	210,00	Correttivi (3)	
					0 %	
				CHF/mq attuali	210,00	
Valore metrico del terreno						
- Terrano complementare (art.15 cpv.3 L.St.)	Superficie	381 mq	CHF/mq	210,00	Valore	
- Terrano eccedente (art.15 cpv.3 L.St.)	Superficie	947 mq	CHF/mq	210,00	Valore	
					198.870,00	
(3) In generale i correttivi considerano le servitù che gravano il terreno, la razionalità del suo sfruttamento, la configurazione, le immissioni molestie ed eventuali restrizioni						
VALORE METRICO PER PONDERAZIONE (VMP)					Valore	
	VM ed.	239.590,00	Ter. compl.	88.010,00	319.510,00	
VALORE DI REDDITO (VR)						
Sono considerati solo gli edifici che producono reddito						
A	(edificio principale)	Sup.abitabile	122 mq	CHF/mq	186,90	
	- Edificio abitativo con un appartamento	Reddito	33.041,80	Tasso (5)	6,96 %	
	Coaffittazione del reddito				Reddito (6)	
					13.041,80	
(5) tasso base 5,40 % + tasso aggiuntivo (art.18 L.St.)						
					190.469,00	
					(continua...)	

Valore locativo :

1. Abitazione primaria

90% del reddito

(90% di 13'041) = 11'737

2. Abitazione secondaria

90% del reddito

(90% di 13'041) = 11'737

11'737 : 0,70 = 16'767

Per ville e appartamenti lussuosi (compresi quelli in proprietà per piani) si deve tener conto delle particolarità dello stabile, delle installazioni interne ed esterne e di ogni altra circostanza di fatto quali, ad esempio, il capitale investito e l'ubicazione.

Per le abitazioni secondarie non ha rilevanza l'occupazione effettiva quanto la disponibilità d'uso. Il valore di reddito determinato dall'Ufficio cantonale di stima tiene già comunque conto di adeguate deduzioni nei casi in cui l'accessibilità non fosse data tutto l'anno. L'agevolazione prevista per le abitazioni primarie (60-70% del valore di mercato) non è data per le abitazioni secondarie.

- È da dichiarare anche il **valore locativo dei propri locali commerciali** (quando la propria azienda è nello stabile del contribuente) calcolandolo come al punto precedente. Questo importo corrisponde inoltre a quello dedotto come costo dal reddito aziendale.
 - Sono da dichiarare gli **affitti** e le **pigioni** ricevuti, incluso l'ammontare della riduzione della pigione accordata al portinaio o all'amministratore come retribuzione e tutti i versamenti dei locatari per spese accessorie che eccedono le spese effettive. Sono da indicare anche le generalità di ogni singolo locatario.
 - Sono da dichiarare (in aumento dei redditi da affitti) anche le **prestazioni di terzi** come i sussidi a fondo perso destinati a ridurre le pigioni riconosciuti dalla Confederazione, dal Cantone e dai comuni in applicazione delle disposizioni concernenti il promovimento delle costruzioni di abitazioni a pigione moderata, come pure le partecipazioni o prestazioni delle assicurazioni.
- 5.2** Sono da dichiarare, allegandone la relativa distinta, tutti gli altri redditi immobiliari. Sono in particolare da dichiarare:
- i canoni ricevuti per la concessione di diritti di superficie o per lo sfruttamento di cave oppure per diritti di abitazione, ecc.