

Questa guida è stata preparata da una terza società indipendente.

Febbraio 2025

Svizzera - CONSIDERAZIONI FISCALI PER AFFITTI A BREVE TERMINE

Questa è una guida ad alcuni dei requisiti fiscali che possono essere applicati quando si fornisce un alloggio per l'affitto a breve termine in Svizzera.

Le tasse possono essere complicate ed è importante che vi teniate aggiornati con i vostri obblighi fiscali e che rimaniate in regola con le tasse. La preparazione tempestiva, l'archiviazione e il pagamento delle tasse sono vostra responsabilità.

Se sei un individuo che fornisce un alloggio a breve termine in Svizzera, dovresti assicurarti di capire ciascuno dei seguenti tipi di tasse, e pagare quelle che si applicano a te:

- Imposte sul reddito
- Imposta sulla sostanza
- Tassa di soggiorno
- Imposta sul valore aggiunto (IVA)

Vi preghiamo di comprendere che queste informazioni servono ad aiutarvi a trovare i consigli di cui potreste aver bisogno; non intendono essere esaustive, e non sono consigli legali o fiscali. Vi incoraggiamo a controllare la guida ufficiale locale e a cercare una consulenza indipendente da un professionista qualificato, se avete bisogno di aiuto per capire i vostri obblighi fiscali.

Si prega di notare che non aggiorniamo queste informazioni in tempo reale, quindi si dovrebbe sempre controllare che le leggi e le procedure non siano cambiate di recente.

Richiamiamo la vostra attenzione sul fatto che Airbnb potrebbe avere l'obbligo di dichiarare il reddito percepito dagli utenti della piattaforma. Pertanto, se c'è una discrepanza tra le informazioni riportate da Airbnb e il reddito che avete dichiarato nella vostra dichiarazione dei redditi annuale, le autorità fiscali potrebbero farvi delle domande.

IMPOSTE SUL REDDITO

Quando guadagnate un reddito in Svizzera, è probabile che dobbiate pagare le tasse su questo reddito alle autorità fiscali svizzere. Di seguito è riportato un breve schema delle imposte che possono sorgere sul reddito guadagnato da affitti a breve termine in Svizzera.

L'anno fiscale svizzero per le persone fisiche va dal 1° gennaio al 31 dicembre.

Tre livelli di imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono riscalate a tre diversi livelli: a livello federale, a livello cantonale e a livello comunale (mentre i comuni devono seguire la rispettiva legge fiscale cantonale, ma hanno il diritto di determinare la propria aliquota fiscale entro certi parametri). Le 26 leggi fiscali cantonali sono armonizzate, ma l'ammontare delle deduzioni può essere determinato dai cantoni a loro discrezione. Le aliquote dell'imposta sul reddito sono progressive a livello federale e nella maggior parte dei cantoni. A causa dell'autonomia tariffaria dei cantoni e dei comuni, le aliquote fiscali variano molto da cantone a cantone e da comune a comune (tra il 22% e il 46% circa). L'aliquota dell'imposta sul reddito applicabile è stabilita in base al reddito mondiale.

Siete principalmente soggetti all'imposta sul reddito e sul patrimonio nel luogo in cui siete residenti a fini fiscali. Tuttavia, il reddito da beni immobili è soggetto all'imposta sul reddito e sul patrimonio nel luogo in cui si trova l'immobile. Se l'immobile da cui deriva il reddito si trova in un cantone o in un paese diverso da quello in cui avete il vostro domicilio fiscale, è necessaria un'attribuzione fiscale intercantonale o internazionale.

Regole svizzere applicabili ai redditi da affitto a breve termine

In linea di principio, il reddito da affitti a breve termine è trattato come reddito patrimoniale o, in determinate circostanze, come reddito da lavoro autonomo. La locazione può essere considerata come un'attività di lavoro autonomo se l'attività supera la semplice gestione patrimoniale privata. Se viene affittato solo un piccolo numero di stanze, appartamenti o case e non c'è un'attività estensiva da parte del proprietario o di terzi, l'affitto è solitamente considerato gestione patrimoniale privata. L'attività estensiva da parte del proprietario può consistere in servizi aggiuntivi forniti, come servire i pasti agli ospiti, il servizio in camera, la pulizia giornaliera, fornire un servizio di check-in senza prenotazione anticipata (cioè la reception), ecc. Questa lista di attività non è né cumulativa né esaustiva; è necessaria un'analisi individuale caso per caso.

Mentre il reddito patrimoniale non è soggetto ai contributi di sicurezza sociale, il reddito da lavoro autonomo lo è. Inoltre, i beni che generano reddito da lavoro autonomo sono generalmente considerati beni aziendali. Gli ammortamenti dei beni aziendali sono generalmente deducibili dalle tasse. Gli ammortamenti dei beni privati non sono deducibili dalle tasse.

Dichiarare l'imposta in Svizzera

In Svizzera, l'accertamento delle imposte sul reddito e sulla sostanza si basa su una dichiarazione d'imposta cantonale che viene consegnata a tutti i contribuenti e che deve essere compilata in modo veritiero ed esaustivo da loro. La dichiarazione d'imposta deve essere presentata all'autorità fiscale competente entro il termine stabilito dal cantone. In generale, può essere

richiesta una proroga. Se la scadenza non viene rispettata, viene inviato un sollecito al contribuente e viene fissata una nuova scadenza. Se i contribuenti non presentano la loro dichiarazione d'imposta nonostante il sollecito, vengono valutati *ex officio* a equa discrezione.

Se l'immobile che affittate si trova in un cantone diverso da quello in cui siete residenti, dovete presentare la dichiarazione dei redditi in entrambi i cantoni.

Deduzioni fiscali

Le spese sostenute per ottenere il reddito da locazione sono generalmente deducibili dal reddito lordo. Quando si riceve il reddito da locazione, si possono dedurre i costi direttamente sostenuti nella fornitura dell'affitto a breve termine. Questo può includere, ma non è limitato a:

- Interessi ipotecari
- Commissioni per gli agenti (ad esempio, le commissioni di servizio addebitate da Airbnb)
- Assicurazione sulla casa
- Costi di manutenzione
- Riparazioni/ridecorazione (a condizione che non ci siano stati miglioramenti del capitale)
- Sostituzione di oggetti domestici (ad esempio, una nuova lavatrice)
- Eventuali onorari professionali sostenuti per la conformità o la consulenza (a condizione che siano specificamente sostenuti in relazione alla proprietà in affitto)

Deduzioni disponibili per l'ammortamento fiscale

Non c'è nessuna deduzione fiscale per l'ammortamento disponibile se la proprietà in affitto è considerata un bene privato. L'ammortamento è deducibile solo se la proprietà si qualifica come parte del patrimonio aziendale.

Obbligo di imposta sul reddito in Svizzera per le persone fisiche non residenti

Se siete un non residente in Svizzera e ricevete un reddito da affitto da un immobile in affitto in Svizzera, tale reddito è soggetto all'imposta svizzera sul reddito e deve essere notificato alle autorità fiscali del luogo in cui si trova l'immobile affittato. Inoltre, i non residenti in Svizzera che possiedono beni immobili svizzeri sono soggetti all'imposta sulla sostanza in Svizzera sui beni immobili svizzeri.

Imposte generali sulla proprietà da pagare

L'imposta sulla proprietà immobiliare, conosciuta anche come imposta fondiaria, è un'imposta cantonale o comunale sulla proprietà immobiliare. L'imposta è riscossa dalla maggior parte dei cantoni svizzeri, ma non da tutti, e i sistemi d'imposta sulla proprietà immobiliare variano molto da cantone a cantone. Di regola, l'imposta sulla proprietà è dovuta dalle persone fisiche e giuridiche che sono registrate come proprietari di un immobile nel registro fondiario. Essa è

calcolata sul valore fiscale completo dell'immobile, cioè senza tener conto dei debiti che lo gravano. L'immobile è tassabile nel cantone in cui si trova, indipendentemente dal luogo di residenza del proprietario dell'immobile.

TASSA SULLA SOSTANZA

In generale, il patrimonio totale del contribuente è soggetto all'imposta sulla sostanza a livello cantonale e comunale. A livello federale, l'imposta sulla sostanza per gli individui è abolita. Il patrimonio è di solito valutato al valore di mercato e comprende tutti i beni e i diritti di cui il contribuente è proprietario o titolare di un usufrutto. Includono in particolare beni mobili e beni immobili (ad esempio, terreni e proprietà immobiliari). Tuttavia, i beni domestici e gli effetti personali non sono soggetti all'imposta sul patrimonio.

L'imposta sul patrimonio è valutata sulla base del patrimonio netto (cioè il patrimonio lordo meno il debito documentato del contribuente). Inoltre, le deduzioni sociali che variano da cantone a cantone sono concesse sul patrimonio netto. Tuttavia, alcuni cantoni non prevedono alcuna deduzione sociale e hanno invece un minimo di patrimonio netto esente da imposte che può essere abbastanza alto. La maggior parte delle aliquote dell'imposta sul patrimonio sono progressive, ma alcuni cantoni hanno aliquote fisse (imposta proporzionale).

TASSA DI SOGGIORNO

Molti dei comuni svizzeri riscuotono una tassa di soggiorno. Poiché le tasse locali sul turismo applicabili variano molto a seconda del cantone e dei comuni (a volte la tassa sul turismo di soggiorno è anche riscossa da un ufficio locale di promozione del turismo), vi incoraggiamo a contattare l'ufficio locale del turismo o un consulente fiscale se avete bisogno di assistenza per determinare se è necessario applicare la tassa sul turismo di soggiorno.

In generale, la tassa di soggiorno deve essere addebitata dal proprietario all'ospite ed è tipicamente calcolata per persona e per notte. Generalmente, la tassa è compresa tra CHF 2 e CHF 7 a persona e a notte, ma potrebbe anche essere più alta. L'importo è determinato dalle autorità locali, non dal padrone di casa, e di solito deve essere addebitato dal padrone di casa al turista.

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

L'IVA può essere complicata, e dovrete prendere tempo per capire le regole che si applicano a voi e alla vostra situazione particolare.

L'IVA è un'imposta esigibile quando si forniscono determinati beni e servizi come attività commerciale e quando si ha l'obbligo di essere registrati come contribuenti ai fini dell'IVA. Avete

tale obbligo se le vostre forniture di beni e servizi a livello mondiale superano i 100.000 CHF in un periodo continuo di dodici mesi, o se prevedete che il valore totale delle vostre forniture imponibili supererà questa soglia.

La maggior parte dei beni e dei servizi forniti in Svizzera sono soggetti all'IVA, che è calcolata come una percentuale (il tasso standard è del 8,1% dal 1° gennaio 2021) dell'importo netto (cioè, senza IVA) pagato per i beni e i servizi.

L'affitto di salotti e camere ammobiliate o non ammobiliate per l'alloggio di ospiti è generalmente considerato come un servizio di alloggio, indipendentemente dalla durata del contratto. I servizi di alloggio sono soggetti all'IVA al tasso speciale del 3,8% (dal 1° gennaio 2025).

Regole speciali si applicano per i locali affittati come residenza permanente, residenza settimanale, o se l'inquilino stabilisce un luogo di lavoro o una stabile organizzazione a fini commerciali per almeno 3 mesi. In questo caso, l'affitto non si qualifica come un servizio di alloggio, ma come una consegna di beni, che è esente da IVA. Ciò significa che un locatore non ha l'obbligo di addebitare l'IVA sulle stanze affittate, ma d'altra parte non ha il diritto di dedurre alcuna imposta a monte.

La differenza tra i servizi di alloggio tassabili e i servizi di noleggio esenti da IVA è molto delicata e vi invitiamo a consultare un consulente fiscale se avete bisogno di assistenza per determinare se è necessario addebitare l'IVA svizzera.

Se fornite una proprietà in affitto (o una stanza all'interno di una proprietà) a degli ospiti, e questa proprietà si trova in Svizzera, potreste essere tenuti ad addebitare l'IVA svizzera sull'affitto e a pagarla all'Amministrazione federale delle imposte. Questo principio si applica anche se non siete residenti in Svizzera. Dovreste discutere della questione con un consulente fiscale se non siete sicuri dei vostri obblighi IVA in Svizzera.

Dato che sei tu, e non Airbnb, a fornire l'alloggio direttamente agli ospiti, sei tu il padrone di casa che deve determinare se l'IVA deve essere applicata al canone di affitto che addebiti agli ospiti. Devi assicurarti di comprendere i tuoi obblighi IVA come fornitore dell'alloggio agli ospiti.

Devo riscuotere l'IVA dagli ospiti se affitto un alloggio a breve termine in Svizzera?

Se fornite il vostro alloggio agli ospiti in Svizzera nell'ambito di un'attività commerciale, potreste essere tenuti ad addebitare l'IVA agli ospiti e pagarla all'Amministrazione federale delle contribuzioni se raggiungete la soglia di registrazione IVA e siete considerati fornitori nonostante le nuove regole della piattaforma.

Aspetti generali di conformità all'IVA

Se necessario, la registrazione presso l'Amministrazione Federale delle Tasse per l'IVA può

essere fatta online [su questo sito](#).

In generale, l'IVA deve essere dichiarata e liquidata trimestralmente. La dichiarazione IVA deve essere presentata online entro 60 giorni dalla fine di ogni trimestre e l'IVA dovuta deve essere versata direttamente all'Amministrazione federale delle contribuzioni entro 60 giorni dalla fine di ogni trimestre. Le informazioni relative al pagamento sono fornite alla fine del processo di deposito online della dichiarazione IVA. Se si sceglie la segnalazione dell'aliquota fiscale netta, è necessario presentare la dichiarazione dei redditi semestralmente.

Se gli immobili vengono utilizzati per scopi soggetti all'IVA, tutte le fatture e altri documenti pertinenti devono essere conservati fino a 26 anni. Questo vale in particolare se è stata richiesta l'imposta a monte su eventuali investimenti nell'immobile.

Le suddette informazioni non intendono essere esaustive e non costituiscono una consulenza fiscale. Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito web dell'Amministrazione federale delle contribuzioni e in particolare nelle [direttive pratiche ufficiali](#) pubblicate dall'Amministrazione federale delle contribuzioni.

Dato che l'IVA può essere complicata, dovrete prendere tempo per capire le regole che si applicano a voi e alla vostra situazione particolare, e chiedere consiglio al vostro consulente fiscale personale.