

Febbraio 2026

DIRETTIVE SULL'ACQUISTO DI CASE DI VACANZA IN SVIZZERA E LORO UTILIZZO DA PARTE DI STRANIERI DOMICILIATI ALL'ESTERO

La Legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone straniere domiciliate all'estero (LAFE) limita l'acquisto di immobili in Svizzera da parte di cittadini stranieri residenti all'estero, richiedendo la preventiva autorizzazione da parte della competente autorità cantonale.

In particolare, nel caso di abitazioni di vacanza e unità abitative in aparthotels, l'abitazione deve trovarsi in un luogo turistico predefinito dal Cantone e l'autorizzazione va scomputata dal contingente che la Confederazione attribuisce ogni anno al Cantone per le abitazioni di vacanza e le unità d'abitazione in aparthotels fatto salvo il caso in cui l'alienante abbia già ottenuto, a suo tempo, un'autorizzazione per l'acquisto dell'abitazione.

Le abitazioni di vacanza non possono essere locate tutto l'anno, ma solo per determinati periodi. L'acquirente deve poterle usare personalmente in ogni momento per lo scopo che è all'origine dell'acquisto, cioè la vacanza. Le unità d'abitazione in aparthotels devono essere messe a disposizione dell'albergatore per l'esercizio alberghiero in particolare durante l'alta stagione turistica. Le abitazioni di vacanza e le unità d'abitazione in aparthotels possono essere acquistate solo in modo diretto e a proprio nome da persone fisiche. Non è quindi possibile l'acquisto indiretto, tramite una società.

Di regola la superficie abitabile netta non può essere superiore a 200 m² (vengono conteggiati la cucina, l'ingresso della casa, i servizi, la piscina chiusa, la sauna, la stanza per gli hobbies, ad esclusione però del balcone, della tromba delle scale, della cantina, del sottotetto) e la superficie del fondo non può eccedere 1'000 m². Per prassi costante, in caso di prova d'un bisogno supplementare, vengono concesse autorizzazioni per superfici abitabili nette fino a 250 m² e superfici di fondi fino a 1'500 m². In casi eccezionali questi limiti possono essere superati se motivati da particolari esigenze.

Per quanto concerne la possibilità di locare l'abitazione di vacanza occorre considerare quanto segue:

- lo straniero che acquista un immobile quale casa di vacanza deve arreararla ed utilizzarla almeno 15 giorni all'anno durante la stagione turistica che in Canton Ticino inizia ad aprile e termina a fine ottobre;
- l'immobile può essere dato in locazione per brevi periodi come casa di vacanza anche più volte all'anno;

- di principio non è possibile locare l'immobile ad una persona che intende risiedervi come dimorante o domiciliato (rispettivamente permesso B o C); in questi casi eccezionalmente una tantum può essere locata per al massimo un paio di mesi e alla scadenza del contratto la persona al beneficio di un permesso B o C deve annunciare la propria partenza all'ufficio controllo abitanti e alla polizia precisando il nuovo indirizzo;
- l'immobile non può essere dato in locazione a studenti.

Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento degli argomenti sopra trattati

Per altre informazioni dettagliate sulla Svizzera, sul Cantone Ticino e il quadro legale-tributario, consultare il nostro sito web www.steimle-consulting.ch

I contenuti del presente documento non possono essere intesi come espressione di un parere, ma hanno carattere esclusivamente informativo e di aggiornamento. Il lettore che desidera utilizzare le suddette informazioni è tenuto a consultare un professionista al fine di assicurare l'adempimento delle obbligazioni legali e tributarie previste dalla normativa del proprio paese di residenza. **Steimle & Partners Consulting SA** declina qualsiasi responsabilità per ogni eventuale danno diretto, indiretto, incidentale e consequenziale a un'azione o omissione legata all'uso, proprio o improprio delle informazioni contenute nel presente documento. Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento degli argomenti sopra trattati.