

Febbraio 2026

L'ACQUISIZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI DA PARTE DI STRANIERI RESIDENTI ALL'ESTERO E IN SVIZZERA: UNA SINTESI DEL QUADRO LEGISLATIVO E FISCALE

- **Acquisto di immobili di vacanza in Svizzera da parte di stranieri non residenti fiscalmente in Svizzera**

In linea di principio, gli stranieri che desiderano acquistare immobili residenziali in Svizzera devono ottenere l'approvazione dell'autorità cantonale competente prima dell'acquisto, che altrimenti provocherà la nullità dell'acquisto.

Infatti, uno straniero può essere autorizzato ad acquistare una casa di vacanza in un luogo designato dalle rispettive autorità cantonali come località di vacanza. Ogni autorizzazione deve essere dedotta dalla quota annuale assegnata ai cantoni dal governo federale per le case di vacanza e le unità condominiali alberghiere. I cantoni e i comuni possono applicare le proprie restrizioni, che possono essere ancora più severe e includere limitazioni di tempo di utilizzo personale e di spazio abitativo. Inoltre, gli stranieri possono acquistare immobili solo a proprio nome e in nessun caso con una società. Queste norme sono previste dalla cosiddetta "legge Lex Koller".

Dal profilo fiscale, gli stranieri non residenti in Svizzera sono soggetti a **un'imposizione limitata** in Svizzera sui loro beni immobili siti in Svizzera. Tale possesso di immobili comporterà un'imposizione sul reddito e sulla sostanza.

In particolare, i proprietari stranieri di immobili sono tenuti a includere nella dichiarazione dei redditi svizzera ai fini dell'imposta_federale, cantonale e comunale sul reddito un valore di reddito locativo presunto (determinato dall'autorità cantonale competente e adattato alle residenze secondarie) per l'immobile che occupano in prima persona; gli interessi ipotecari e alcune spese di riparazione e manutenzione sono in linea di principio considerati come deduzioni fiscalmente ammissibili (ogni cantone definisce i termini e le condizioni). Tuttavia, per la determinazione dell'aliquota fiscale da applicare per l'imposizione del reddito netto imponibile svizzero, si terrà conto del reddito mondiale del contribuente straniero.

Se l'immobile viene dato in locazione temporanea (vi sono importanti limitazioni - [leggi articolo qui](#)), il reddito lordo imponibile corrisponde all'affitto effettivo.

Rendiamo attenti che in data 28 settembre 2025 è stata approvata la riforma dell'imposizione della proprietà abitativa con l'abolizione del valore locativo e l'abolizione della deducibilità degli interessi passivi e dei costi di manutenzione. Questa riforma fiscale dovrebbe entrare in vigore il 01.01.2028.
[Clicca qui per leggere il nostro articolo dedicato.](#)

Ai fini dell'imposta sulla sostanza (la tassazione avviene a livello cantonale e comunale) il valore fiscale dell'immobile, determinato dall'autorità cantonale competente, sarà preso in considerazione e tassato con un'aliquota che tiene conto della sostanza mobiliare e immobiliare mondiale del contribuente straniero.

Nel Canton Ticino viene inoltre riscossa un'imposta immobiliare annuale dell'1% a livello comunale calcolata sul valore fiscale.

L'imposizione della proprietà immobiliare sita in Svizzera nello stato di residenza del contribuente straniero dipenderà dall'esistenza o meno di una convenzione atta ad evitare la doppia imposizione come in vigore tra la Svizzera e lo stato estero. In caso affermativo il diritto di imporre gli immobili siti in Svizzera spetta esclusivamente al Paese in cui sono situati (cioè, la Svizzera). In assenza di una convenzione sarà il diritto fiscale interno dello stato di residenza del proprietario che determinerà l'imposizione o meno.

- **Acquisto di immobili residenziali in Svizzera da parte di stranieri fiscalmente residenti in Svizzera**

Se un cittadino dell'UE/AELS ha il proprio domicilio fiscale in Svizzera, avrà diritto a un permesso di dimora B se dimostra di avere mezzi finanziari sufficienti. Dopo 5 anni di soggiorno, anche se senza alcun diritto garantito, la persona straniera può ottenere un permesso di domicilio C. I titolari di un permesso di soggiorno B hanno gli stessi diritti dei cittadini svizzeri residenti in Svizzera e quindi sono liberi di acquistare qualsiasi proprietà immobiliare in Svizzera per uso personale come residenza primaria, seconda casa e proprietà residenziali o commerciali anche a scopo di investimento. Inoltre, si tenga presente che, quando ci si trasferisce in Svizzera, la transazione di acquisto immobiliare (tramite atto notarile) può avvenire anche prima del rilascio del permesso B, ma l'iscrizione nel registro fondiario cantonale - che trasferisce definitivamente la proprietà legale - avverrà a condizione che il permesso B venga poi ottenuto.

Per i cittadini non appartenenti all'UE/AELS (Stati Terzi), le condizioni per l'ottenimento di un permesso di dimora B sono più severe e sono subordinate alla comprova di mezzi finanziari rilevanti o di un'attività imprenditoriale importante che renda la dimora del richiedente interessante dal profilo economico e di gettito fiscale per il Cantone svizzero prescelto.

I titolari di un permesso di soggiorno B con domicilio fiscale effettivo in Svizzera hanno la libertà di acquistare e investire in immobili solo dopo aver ottenuto il permesso di domicilio C.

In qualità di titolare di un permesso di dimora B, il cittadino straniero può acquistare senza autorizzazione, la propria abitazione primaria da utilizzare a titolo personale. L'acquisto di una proprietà insolitamente grande come abitazione principale richiede una conferma da parte dell'autorità cantonale.

L'acquisto di una seconda casa è possibile solo a condizione che la persona con permesso di soggiorno B ottenga un'autorizzazione dall'autorità.

Il finanziamento o il finanziamento parziale di un'acquisizione immobiliare da parte di un creditore non domiciliato in Svizzera può comportare l'obbligo di autorizzazione se il creditore straniero ha una posizione dominante assimilabile a un diritto di proprietà immobiliare. In presenza di tali fattispecie è assolutamente necessaria una verifica preventiva.

Dal profilo fiscale: se ed in quanto sono adempiute le condizioni che stabiliscono una residenza fiscale la persona dimorante in Svizzera viene assoggettata all'imposta sul reddito a livello federale, cantonale e comunale sulla base del reddito mondiale (tassazione illimitata); tuttavia i redditi immobiliari esteri sono esenti da imposizione ma vengono presi in considerazione solo per determinare l'aliquota fiscale applicabile per l'imposizione dei redditi imponibili. Per il trattamento fiscale speciale delle persone fisiche straniere che hanno optato per la favorevole e semplificata "imposizione sul dispendio", si rimanda al nostro articolo tecnico sul sito www.steimle-consulting.ch.

Inoltre, i Cantoni e i Comuni prelevano l'imposta sulla sostanza (netta) immobiliare svizzera e sulla sostanza netta mobiliare mondiale (valore di mercato dei beni dedotti i debiti). L'aliquota fiscale applicabile è determinata sulla base della sostanza mondiale complessiva, comprese le proprietà immobiliari siti all'estero, ma tali proprietà immobiliari estere sono escluse dalla base imponibile.

Nel Canton Ticino, come già accennato, è dovuta un'imposta annuale sull'immobile pari all'1% del valore fiscale.

- **Imposta sulle plusvalenze immobiliari**

Tutti i cantoni prelevano un'imposta sulle plusvalenze realizzate in relazione alla vendita di immobili siti in Svizzera. L'aliquota fiscale applicabile varia notevolmente a seconda del cantone e della durata della detenzione dell'immobile. Per evitare speculazioni, la detenzione a breve termine comporta un aumento della tassazione. Nel Canton Ticino, l'aliquota d'imposta applicabile alle plusvalenze immobiliari (TUI, tassa sugli utili immobiliari) varia tra il 4% (per la detenzione > 30 anni) e il 31% (per la detenzione < 1 anno).

Anche le partecipazioni significative nelle società holding immobiliari sono soggette all'imposta sulle plusvalenze immobiliari, in quanto il trasferimento delle azioni è parificato a un trasferimento economico della proprietà immobiliare.

Inoltre, la vendita di un immobile comporta in linea di principio l'imposta o in taluni cantoni una tassa sui trasferimenti immobiliari (dovuta al momento della trascrizione di cambiamento di proprietà a registro fondiario) a livello cantonale e comunale.

Per ulteriori informazioni su quanto sopra, non esitate a contattarci

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

Il contenuto di questo documento non costituisce una consulenza, ma ha solo uno scopo informativo. È responsabilità di ogni utente e/o beneficiario di tali informazioni assicurarsi che le proprie azioni siano conformi alle leggi e ai regolamenti in materia che sono tenuti a rispettare e di avvalersi di un'adeguata consulenza professionale. Steimle & Partners Consulting SA non si assume alcuna responsabilità per eventuali danni, sanzioni o altre responsabilità che possano derivare, direttamente o indirettamente, da qualsiasi azione o omissione causata o intrapresa in conseguenza di quanto sopra riportato. Per qualsiasi ulteriore informazione o consulenza sull'argomento sopra menzionato, non esitate a contattare u