

Febbraio 2026

IMMOBILI IN SVIZZERA

Se un cittadino straniero lascia la Svizzera, può conservare la proprietà immobiliare e non avere vincoli di destinazione della stessa?

I cittadini degli Stati membri UE-AELS con il domicilio legale ed effettivo in Svizzera e i cittadini di altri paesi, con un permesso di domicilio "C" per la Svizzera, non sono soggetti alla procedura di autorizzazione "LAFE" (legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, del 16 dicembre 1983) per poter acquistare un immobile durante il periodo di permanenza in Svizzera. Questi due gruppi di persone difatti sono equiparati, per quanto concerne l'acquisto di immobili, ai cittadini svizzeri e possono acquistare liberamente tutti i tipi di immobili (incluse case plurifamiliari o le seconde case) senza specifica autorizzazione.

Un cittadino di uno stato terzo (cittadino non UE-AELS) con dimora in Svizzera (ma senza permesso "C") può acquistare senza autorizzazione un'abitazione a scopo residenziale quale abitazione primaria solo nel luogo di domicilio effettivo, a condizione che vi abiti di persona, escludendo la possibilità di affittarla (anche solo in parte).

Emigrazione all'estero del cittadino straniero con proprietà immobiliare in Svizzera

Se l'abitazione o la casa è stata acquistata in modo lecito, il proprietario non dovrà rivenderla nel momento in cui decide di lasciare la Svizzera. Ciò vale sia per le residenze primarie, che per quelle secondarie (o cosiddette di vacanza).

Il cittadino straniero dovrà tuttavia segnalare al comune di ubicazione dell'immobile che l'abitazione primaria non sarà più tale da momento della sua partenza per l'estero, e verificare che la mutazione del domicilio (da primario a secondario) non sia in contrasto con il piano regolatore del comune in cui è situato l'immobile. Soddisfatto questo requisito, l'immobile potrà essere mantenuto a disposizione del proprietario che voglia tornare a soggiornarvi nei periodi di vacanza (senza obbligo di vendere o locare l'immobile).

Inoltre, occorre tenere presente che dal 1° gennaio 2016 la legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC), che attua l'articolo costituzionale sulle abitazioni secondarie (art. 75b Cost.), impone ai Comuni di elaborare annualmente un inventario delle abitazioni.

Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento in linea di principio non possono più essere autorizzate nuove abitazioni secondarie; essendo possibile autorizzare solo l'uso come abitazione primaria oppure come abitazione sfruttata a scopi turistici, ossia messa durevolmente a disposizione di terzi a scopi turistici per soggiorni di breve durata.

Vi è però una violazione delle leggi se l'acquirente straniero già fin dall'inizio non aveva intenzione di utilizzare l'abitazione per sé nel lungo periodo, in particolare quando cambia il domicilio unicamente per acquistare ulteriori abitazioni senza autorizzazione. Per simili acquisti le autorità competenti possono accertare l'obbligo di autorizzazione anche successivamente (art. 25 cpv. 1bis LAFE) e ordinare la rimozione dell'illecito (art. 27 LAFE).

Un caso pratico

Poniamo il caso di uno straniero residente in Svizzera che ha acquistato una abitazione primaria e una abitazione di vacanza in due differenti cantoni, senza necessità di richiedere una autorizzazione LAFE. In un momento successivo, però, il soggetto si trasferisce definitivamente all'estero.

Cosa accade ai suoi due immobili?

Certamente una delle proprietà immobiliari dovrà essere riclassificata come abitazione secondaria. È ammesso dalla LASEC l'uso libero (quindi con possibile cambio di destinazione da abitazione primaria a secondaria) di tutte le abitazioni esistenti prima della data della votazione popolare accolta nel 11.03.2012, e ciò indipendentemente dal fatto che la quota di abitazioni secondarie superi o meno in 20% nei singoli Comuni. Mentre nei comuni che superano tale soglia si applicano le misure restrittive per le abitazioni costruite successivamente.

Vi sono limitazioni alla vendita a terzi dei due immobili?

Per l'immobile di vacanza che era già qualificato come seconda residenza non vi sarebbero ostacoli alla sua vendita a terzi (sia nel caso di stranieri ovvero acquirenti svizzeri o stranieri con permesso di domicilio C).

Invece, per l'immobile che era la residenza primaria del venditore trasferitosi all'estero (indipendentemente se cittadino svizzero o estero) occorre consultare il piano regolatore comunale al fine di accertare se all'ambito LASEC vi siano vincoli di destinazione per lo specifico immobile.

Nella peggiore delle ipotesi (quando l'abitazione non può essere riqualificata come abitazione secondaria) la vendita potrà solo avvenire in favore di un acquirente che utilizzi detto immobile come abitazione primaria. In tale ipotesi, infatti, sussiste una limitazione nella determinazione dell'acquirente.

Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento degli argomenti sopra trattati

Per informazioni più 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.