

## Divorzio: Cosa succede alla casa?

Il divorzio è una sfida emotiva, anche quando si tratta di beni comuni. Di seguito vengono illustrati in dettaglio gli aspetti più importanti in relazione al divorzio e alla proprietà comune.

### Divisione dei beni e uso dei beni comuni

In Svizzera, il trattamento dei beni comuni, comprese le ipoteche comuni, in caso di divorzio è disciplinato dal Codice civile svizzero (ZGB). In Svizzera esistono tre regimi patrimoniali: proprietà comune, separazione dei beni e comunione dei beni. Ciò vale anche per l'accordo sull'uso futuro del bene comune. I tre diversi scenari che seguono mostrano come può essere gestita la proprietà condivisa:

#### Opzione 1: vendita a terzi

La coppia decide di vendere la proprietà. Il ricavato della vendita viene diviso in parti uguali ed entrambi i coniugi si dividono l'imposta sulle plusvalenze immobiliari.

#### Opzione 2: Uno dei due coniugi prende in consegna la casa

Un coniuge rileva la casa comune e paga l'altro coniuge. Questo negozio giuridico non comporta l'applicazione dell'imposta sulle plusvalenze immobiliari e viene considerato come una vendita fiscalmente agevolata.

#### Opzione 3: Trasferimento gratuito della proprietà residenziale

In alcuni casi, l'abitazione viene trasferita a titolo gratuito e il coniuge che vive nell'abitazione ottiene il diritto di occupare l'abitazione condivisa senza affitto per un periodo di tempo limitato o illimitato. L'uso e gli aspetti legali sono specificati nella sentenza di divorzio.

#### Aspetti fiscali del divorzio

Il valore della proprietà viene tassato nell'valore della proprietà sugli immobili in base alle quote di proprietà. Ciò significa che i coniugi divorziati devono dichiarare ciascuno la metà del valore imponibile nella propria dichiarazione dei



redditi. Allo stesso tempo, possono detrarre la metà del debito ipotecario.

L'imposta sul reddito può essere più complessa in quanto comprende la tassazione del valore locativo figurativo, la deduzione dei costi di manutenzione dell'immobile, la deduzione degli alimenti e la deduzione degli interessi passivi. Il fattore decisivo per l'imposizione del valore locativo figurativo è l'utilizzo dell'immobile da parte del proprietario. Se un immobile viene messo a disposizione di un comproprietario a titolo gratuito, il proprietario deve pagare le imposte sul valore locativo figurativo come reddito.

#### Cosa succede a un'ipoteca congiunta?

Se una coppia sposata ha un'ipoteca congiunta e divorzia, ci sono diversi modi per gestire questa ipoteca:

##### Opzione 1: Vendita a terzi

L'immobile viene venduto e l'ipoteca viene rimborsata interamente con il ricavato della vendita. I coniugi possono quindi dividere i proventi rimanenti in base all'accordo di divorzio.

##### Opzione 2: un coniuge si accolla la casa

Un coniuge può accollarsi l'ipoteca e mantenere l'immobile, accollandosi l'ipoteca da solo o rifinanziando per pagare l'altro coniuge.

##### Opzione 3: Dividere l'ipoteca

In alcuni casi, l'ipoteca può essere divisa tra i coniugi, e ciascun coniuge è responsabile di una parte dell'ipoteca. Tuttavia, ciò richiede il consenso della banca ipotecaria e una corrispondente modifica del contratto di mutuo.

La procedura esatta dipende dalle circostanze e dagli accordi individuali dei coniugi. È consigliabile rivolgersi a un avvocato specializzato in diritto di famiglia in Svizzera per trovare la soluzione migliore per la divisione dell'ipoteca comune in caso di divorzio.

### Interessi sul debito e pagamenti di manutenzione

Il coniuge divorziato, che non utilizza più l'immobile, non ne ricava alcun reddito, né per uso proprio né per locazione. La quota del valore locativo figurativo gravato è equiparata agli alimenti sotto forma di pensione.

Le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile sono generalmente a carico dei proprietari e possono essere dedotte come parte della loro quota di proprietà. In singoli casi, tuttavia, può essere prevista una detrazione per il proprietario che può dimostrare di aver sostenuto le spese.

La valutazione degli interessi passivi deducibili è simile alla deduzione dei debiti ipotecari in ambito patrimoniale. Se vengono pagati gli interessi sul debito, questi vengono trattati alla stregua degli assegni alimentari al coniuge divorziato o separato.

### Esempio per una migliore comprensione

Per illustrare questi aspetti fiscali, consideriamo l'esempio dei coniugi Huber, proprietari di un immobile in comune con un valore imponibile di 1.200.000 franchi svizzeri e un valore locativo figurativo ufficialmente accertato di 30.000 franchi svizzeri nel Cantone di Zurigo. L'immobile è gravato da un'ipoteca di 620.000 franchi svizzeri e gli interessi sul debito ammontano a 16.000 franchi svizzeri. A causa della situazione finanziaria della signora Huber, quest'ultima può vivere nell'immobile gratuitamente per il momento, e il signor Huber si impegna a pagare 2.000 franchi al mese come alimenti e a pagare la totalità degli interessi sul debito.

### Conclusione

Anche se non è un argomento piacevole, è sempre consigliabile informarsi sulle conseguenze fiscali e su come gestire i beni comuni in caso di divorzio. Se necessario, è necessario richiedere una consulenza professionale per garantire che le implicazioni finanziarie siano eque e trasparenti per entrambi i coniugi.

#### Calcolo del reddito imponibile in caso di divorzio

Immobile con valore fiscale di 1.200.000 franchi nel Cantone di Zurigo, valore locativo figurativo di 30.000 franchi, ipoteca di 620.000 franchi, interessi debitori di 60.000 franchi, in franchi

Disposizione	Signore Huber	Signora Huber
Reddito (ipotesi)	100'000	65'000
Valore locativo figurativo	15'000	15'000
- Manutenzione	- 2'600	- 2'600
- Interessi sul debito	- 8'000	- 8'000
Reddito senza alimenti	104'400	69'400
- Alimenti (valore monetario)	- 2'000	2'000
- Alimenti (valore locativo figurativo)	- 15'000	15'000
Assunzione concordata di interessi sul debito	- 8'000	8'000
<b>Reddito imponibile</b>	<b>79'400</b>	<b>94'400</b>

Fonte: Properti

Stato: Febbraio 2024

#### Prenotate una consulenza gratuita



Perizia immobiliare. Semplice, non vincolante e gratuita.

Scansionate il codice e consultate la pagina:  
[qr.properti.ch/consigli](http://qr.properti.ch/consigli)

#### Conoscete il valore di mercato della vostra proprietà?



Calcolate il valore di mercato della vostra proprietà in modo gratuito.

Scansionate il codice e consultate la pagina:  
[qr.properti.ch/valore1](http://qr.properti.ch/valore1)