



Imposta sugli utili da sostanza immobiliare:
durata della proprietà

LIG 53; DELIG 21

1. IN GENERALE

Per il calcolo della durata della proprietà si deve calcolare il **periodo tra l'acquisizione e l'alienazione**; è determinante la data della trasmissione di proprietà iscritta nel registro fondiario o, in caso di alienazione economica, la data dell'esecuzione. Di principio, la durata della proprietà corrisponde al periodo nel quale è risultato l'aumento di valore che va tassato.

2. CALCOLO DELLA DURATA DELLA PROPRIETÀ

2.1 Inizio della durata della proprietà

Quale momento dell'acquisizione è considerata l'ultima alienazione causante l'imposizione. Una **fattispecie di dilazione fiscale** (art. 43 LIG) non viene considerata per il calcolo della durata della proprietà poiché questo momento non è determinante nemmeno per il valore d'investimento. In questi casi ci si basa sull'ultima alienazione causante l'imposizione (art. 53 cpv. 3 LIG).

Esempio

⇒ Fattispecie

Nel 1950 A acquista una casa per fr. 50'000.–. Nel 1995 decede e lascia quali eredi la moglie B e i figli C e D. Nel 2001 C rileva la casa in seguito alla divisione dell'eredità per fr. 500'000.– e liquida i coeredi B e D. Nel 2004 C vende la casa a E per fr. 600'000.–.

Soluzione

Per l'inizio della durata della proprietà non è determinante né la successione, né la divisione successoria, poiché queste procedure rappresentano fattispecie di dilazione fiscale. Il momento determinante per l'inizio della durata della proprietà è dunque il 1950.

2.1.1 Prelevamento privato: soluzione valida fino al periodo fiscale 2010 compreso

Il **trasferimento di sostanza commerciale nella sostanza privata** rappresenta di principio una fattispecie di realizzazione (art. 18 cpv. 2 LIG; imposta sul reddito). A determinate condizioni, fino al periodo fiscale 2010 compreso gli immobili dell'attivo immobilizzato **necessario all'azienda** possono essere trasferiti al valore d'investimento (art. 18 cpv. 3 LIG); per l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare, in questi casi il valore di trasferimento determinante viene riconosciuto quale prezzo d'acquisto (art. 48 cpv. 3 LIG). Per il calcolo del momento dell'acquisizione in casi di trasferimento va

concernenti l'attività lucrativa indipendente in base alla riforma dell'imposizione delle imprese II", consultabile all'indirizzo www.estv.admin.ch.

Se il contribuente non chiede un differimento ai sensi dell'art. 18b cpv. 1 LIG, il trasferimento del fondo deve avvenire obbligatoriamente al valore venale. Il trasferimento non rappresenta un differimento fiscale ai sensi dell'art. 53 cpv. 3 LIG. Il momento del trasferimento viene considerato quale momento dell'acquisto e il valore del trasferimento (= valore venale) quale valore d'investimento.

2.2 Riduzione dell'ammontare d'imposta

Se durante più di dieci anni il fondo è stato di proprietà dell'alienante, l'ammontare d'imposta per ogni ulteriore anno intero viene ridotto dell'1,5 percento, al massimo tuttavia del 51% (art. 53 cpv. 1 LIG).

In caso di anni non interi (p.es. 20 anni e 7 mesi) avviene sempre un arrotondamento verso il basso poiché solo gli anni interi generano una riduzione.

Esempio

⇒ A ha acquistato un fondo al 1° luglio 1980. Egli lo vende il 15 giugno 2004.

Soluzione

La durata della proprietà è di 23 anni.

2.3 Aumento dell'ammontare d'imposta

Se il fondo è rimasto per meno di due anni di proprietà dell'alienante, l'ammontare viene aumentato del 2 percento per ogni mese in meno (art. 53 cpv. 2 LIG).

Per il calcolo della durata della proprietà generano un aumento solo i mesi interi inferiori ai 2 anni.

Il supplemento viene riscosso anche qualora l'alienante edifichi il fondo e proceda ad alienazioni parziali.

3. LA DURATA MEDIA DELLA PROPRIETÀ

Dalla revisione parziale della legge sulle imposte, entrata in vigore il 1° gennaio 1997, per il calcolo della durata della proprietà di principio è determinante solo il momento dell'acquisizione dell'immobile.

La regola secondo la quale non sia più necessario il calcolo di una durata media della proprietà prevede delle eccezioni:

- a) In caso di negozi giuridici parzialmente remunerati ai sensi dell'art. 43 LIG in unione con l'art. 21 DELIG, secondo l'esplicita regolamentazione legislativa deve essere cal-

colata una durata media della proprietà considerando i valori d'investimento (cfr. prassi separata, AB-021-01).

- b) Se un oggetto di reinvestimento viene alienato senza una nuova acquisizione sostitutiva deve essere calcolata una durata media della proprietà considerando gli utili parziali (cfr. prassi separata, 044-01-a-01).

4. ESEMPI PRATICI

4.1 Suddivisione della durata della proprietà al momento della vendita di diversi immobili a un prezzo di alienazione complessivo

Se diversi immobili autonomi vengono venduti a un prezzo di alienazione complessivo non è permesso contrapporre semplicemente i diversi valori d'investimento al prezzo di alienazione complessivo e determinare una durata media della proprietà.

Il prezzo di alienazione complessivo deve essere suddiviso nel momento della vendita in proporzione al valore d'investimento degli oggetti venduti. L'utile per le diverse vendite e la relativa durata della proprietà devono essere determinati separatamente. Un'eventuale perdita da una vendita deve essere dedotta dall'utile conseguito con le altre vendite. Allo stesso modo devono essere determinati separatamente gli aumenti e le riduzioni (art. 53 LIG). L'imposizione avviene al tasso totale dei diversi utili (art. 52 cpv. 2 LIG).

Esempio

⇒ Fattispecie

Nel 1950 A acquista una parcella X di 800 m² per fr. 10'000.–. Nel 1994 acquista una parcella confinante Y di 400 m² per fr. 200'000.–. Nel 2004 egli vende entrambe le parcelle a un prezzo di alienazione complessivo di fr. 900'000.– (le due parcelle si trovano nella stessa zona edilizia e presentano dunque lo stesso valore per m²).

Soluzione

Parcella X

Ricavo da alienazione proporzionale*	fr.	600'000.–
Prezzo d'acquisto 1950	- fr.	10'000.–
Supplemento per svalutazione monetaria (172%)	- fr.	17'200.–
Utile	fr.	572'800.–
Imposta (15%**)	fr.	85'920.–
Riduzione della durata della proprietà (54 anni, 51%)	- fr.	43'819.–
Imposta cantonale	fr.	42'101.–

* fr. 900'000.–: 1'200 m² x 800 m²; ** utile determinante l'aliquota: fr. 672'800.– (parcelle X e Y)

Parcella Y

Ricavo da alienazione proporzionale*	fr.	300'000.–
Prezzo d'acquisto 1994	- fr.	200'000.–
Supplemento per svalutazione monetaria (0 %)	- fr.	0.–
Utile	fr.	100'000.–
Imposta (15%**)	fr.	15'000.–
Riduzione della durata della proprietà (10 anni, 0 %)	- fr.	0.–
Imposta cantonale	fr.	15'000.–

* fr. 900'000.–: 1'200 m² x 400 m²; ** utile determinante l'aliquota: fr. 672'800.– (parcelle X e Y)

4.2 Immobile le cui quote sono state acquisite in momenti diversi

Se le quote di un immobile sono state acquisite in momenti diversi e in seguito vendute sotto forma di un immobile unico, anche in questo caso deve avvenire una determinazione separata dell'utile e della durata della proprietà. Ciò non vale solo per la vendita di quote di comproprietà a un immobile acquisite in momenti diversi, bensì anche per parcelle acquisite in momenti diversi e poi vendute insieme.

Esempio

⇒ Nel 1950 A acquista una casa per fr. 20'000.–. Egli muore nel 1960. Gli eredi B e C rilevano l'immobile in comproprietà in ragione della metà ciascuno (divisione successoria). Nel 1970 vengono investiti fr. 30'000.–. Nel 1980 B vende la sua quota per fr. 200'000 a C. Nel registro fondiario questi risulta dunque automaticamente quale proprietario unico. Nel 1995 C investe altri fr. 40'000.–. Nel 2004 C vende l'immobile per fr. 800'000.–.

Soluzione (senza considerazione della svalutazione monetaria):

Calcolo vendita quota 1950

Prezzo d'acquisto 1950	fr.	10'000.-*
Investimento 1970	fr.	15'000.-*
Investimento 1995	<u>fr.</u>	<u>20'000.-**</u>
Totale valore d'invest.	fr.	45'000.-
Ricavato proporz.	fr.	400'000.-***
Utile	fr.	355'000.-
Imposta (15%****)	fr.	53'250.-
Riduz. (54 anni, 51%)	<u>fr.</u>	<u>27'157.-</u>
Imposta cantonale	<u>fr.</u>	<u>26'092.-</u>

Calcolo vendita quota 1980

Prezzo d'acquisto 1980	fr.	200'000.-
Investimento 1995	<u>fr.</u>	<u>20'000.-**</u>
Totale valore d'invest.	fr.	220'000.-
Ricavato proporz.	fr.	400'000.-***
Utile	fr.	180'000.-
Imposta (15%****)	fr.	27'000.-
Riduz. (24 anni, 21%)	<u>fr.</u>	<u>5'670.-</u>
Imposta cantonale	<u>fr.</u>	<u>21'330.-</u>

* Al momento della vendita nel 1980 B ha potuto far valere nei confronti di C quale spese d'investimento l'altra metà del prezzo d'acquisto del 1950, nonché dell'investimento del 1970.

** riconoscimento in ragione del 50% ciascuno degli investimenti complessivi del 1995 di fr. 40'000.- per entrambe le alienazioni parziali. *** fr. 800'000.- (prezzo di alienazione complessivo) : 2 = fr. 400'000.-. **** utile determinante l'aliquota: fr. 535'000.-.