



**Delimitazione fra sostanza commerciale (SC) e
sostanza privata (SP)
Metodo della preponderanza**

LIG 18 II e III

LIFD 18 II

1. PRINCIPI

Il diverso trattamento fiscale della sostanza privata e di quella commerciale rende necessaria un'assegnazione dei valori patrimoniali a una delle due categorie. La **delimitazione** fra **sostanza privata e sostanza commerciale** e la conseguente applicazione del metodo della preponderanza solleva ripetutamente degli interrogativi. Dal momento che queste domande sorgono in primo luogo nella classificazione di immobili, qui di seguito si parla sempre di immobili. Le rispettive considerazioni e regole sono però applicabili anche agli altri valori patrimoniali.

Secondo il **principio della preponderanza** gli oggetti ad uso misto, che servono interamente o in misura preponderante all'attività lucrativa indipendente, vengono assegnati nella loro totalità alla sostanza commerciale (cfr. LIG 18 II risp. LIFD 18 II). Per contro gli oggetti non utilizzati prevalentemente a fini commerciali rientrano nella sostanza privata, anche se in parte vengono impiegati a scopi commerciali.

Costituisce un caso particolare la cosiddetta **sostanza commerciale volontaria**: in base all'art. 18 cpv. 2 LIFD le partecipazioni di almeno il 20% al capitale azionario o al capitale sociale di una società di capitali o di una società cooperativa possono essere dichiarate, al momento dell'acquisto, sostanza commerciale indipendentemente dal fatto se servono o meno ad un'attività lucrativa indipendente.

Un'ulteriore particolarità è rappresentata dal trasferimento di immobili nella sostanza privata. Con il trasferimento nella sostanza privata, un immobile passa dalla sostanza commerciale alla sostanza privata. Secondo l'art. 18b cpv. 1 LIG e l'art. 18a cpv. 1 LIFD, a partire dal periodo fiscale 2011 se un immobile dell'attivo immobilizzato viene trasferito, la tassazione dell'aumento di valore può, su richiesta, essere differita. In caso di differimento vengono imposti solo gli ammortamenti effettuati fino a quel momento, ossia la differenza tra i costi d'investimento e il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito (cfr. punto 1.1.2 sotto, nonché la circolare n. 26 dell'AFC del 16.12.2009 "Novità concernenti l'attività lucrativa indipendente in base alla riforma dell'imposizione delle imprese II", consultabile al sito www.estv.admin.ch).

2. SC ↔ SP: CRITERI DI DELIMITAZIONE

L'attribuzione alla sostanza privata o alla sostanza commerciale deve avvenire sulla base dell'**attuale destinazione** presso il **proprietario** o la **persona legittimata all'uso** del bene economico. Ciò significa che il criterio di assegnazione determinante va individuato

nella funzione tecnico-economica, che il bene economico esercita presso il proprietario risp. l'avente diritto all'uso.

Per loro natura, gli **immobili** possono in linea di principio appartenere sia alla sostanza commerciale che a quella privata (i cosiddetti beni alternativi). Devono essere classificati come sostanza commerciale se sono utilizzati almeno prevalentemente per l'attività lucrativa indipendente¹.

Se la funzione tecnico-economica non è chiaramente riconoscibile, l'intenzione del contribuente e la presentazione dei fatti sono di grande importanza. Tuttavia, non ci si può basare su singole e arbitrarie dichiarazioni di intenti del contribuente. Piuttosto, ciò che è rilevante per la questione della delimitazione è **la volontà** di dedicare un bene all'impresa e non l'intenzione di trattare un bene come sostanza commerciale ai fini della tassazione². Il motivo dell'acquisizione, l'origine dei fondi e il trattamento contabile sono di secondaria importanza³.

Laddove è possibile un'inequivocabile assegnazione sulla base della destinazione attuale presso il proprietario o l'avente diritto all'uso, la **volontà del proprietario** tuttavia non ha importanza.

Nell'ambito degli immobili l'attribuzione alla sostanza privata o a quella commerciale è possibile sulla base della destinazione attuale, unicamente se la destinazione è inequivocabile:

- abitazione utilizzata inequivocabilmente a fini privati dal proprietario o dall'avente diritto all'uso;
- oggetti utilizzati inequivocabilmente a scopi commerciali dal proprietario o dall'avente diritto all'uso (officina, studio, ecc.).

Un immobile che un commerciante di immobili acquista e poi rivende può ancora far parte della sua sostanza privata, soprattutto se viene occupato dal commerciante stesso durante il periodo di detenzione. Questo perché, come il Tribunale federale ha già affermato in diverse occasioni, gli immobili residenziali occupati dal proprietario sono destinati all'uso privato⁴. L'attribuzione degli immobili ad uso proprio di un commerciante di immobili alla sostanza commerciale o a quella privata si basa quindi sulla preponderanza dell'uso commerciale (acquisto e vendita) o dell'uso privato (occupazione da parte del proprietario) secondo il metodo della preponderanza.

Per quanto riguarda i cosiddetti **appartamenti del gestore** in immobili in cui viene gestita (anche) un'azienda, il Tribunale federale ha stabilito, ad esempio, che in genere de-

¹ Principio della preponderanza secondo art. 18 cpv. 2 LIFD; vgl. DTF 147 V 114 consid. 3.3.1.2; DTF 140 V 241 consid. 4.2; TF 2C_1.7.2020, 392/2020, consid. 2.4.3.

² DTF 147 V 114 consid. 3.3.1.2. Per quanto riguarda l'attribuzione di un appartamento per le vacanze alla sostanza privata o aziendale, si veda TF 2C_1273/2012 del 13 giugno 201, consid.. 2.3.

³ TF 25.7.2017, 2C_966/2016, consid. 3.5; TF 13.6.2013, 2C_1273/2012, consid.. 2.3

⁴ TF 25.7.2017, 2C_966/2016, consid. 3.5; TF 13.6.2013, 2C_1273/2012, consid. 2.3, in: StE 2013 B. 23.1 Nr. 79.

vono essere classificati come sostanza privata o devono essere considerati come utilizzati privatamente, perché in genere non è necessario per l'attività aziendale che il proprietario dell'azienda viva nello stesso edificio⁵.

In molti casi, un immobile (come i cosiddetti immobili alternativi) non può essere assegnato sulla base della sua funzione economica e tecnica. In particolare, gli immobili in affitto possono essere utilizzati sia per la gestione del patrimonio privato che per l'uso commerciale. Un terreno edificabile può anche essere utilizzato per la previdenza (sostanza privata) o rappresentare sostanza commerciale come riserva aziendale.

L'inclusione nella contabilità da solo non è sufficiente per attribuire un bene alla sostanza commerciale⁶: Pertanto, il trattamento contabile è di secondaria importanza se, tra l'altro, un contribuente ha incluso nei libri contabili non solo i beni aziendali ma anche quelli privati⁷.

Quale effetto del principio della **buona fede** un fondo, che apparteneva alla sostanza commerciale e che è stato fiscalmente trattato come sostanza commerciale, resta sostanza commerciale fino a quando il contribuente notifica all'Amministrazione delle imposte il relativo passaggio nella sostanza privata. Il contribuente non può quindi far valere che la modifica dell'uso effettivo di un immobile (uso privato accresciuto) sia subentrata anni prima e che gli effetti fiscali del trasferimento nella sostanza privata allora effettuato siano nel frattempo caduti in prescrizione⁸.

3. ABITAZIONI LOCATE

La locazione di abitazioni può costituire gestione patrimoniale privata o servire a scopi commerciali. Non è pertanto possibile procedere alla classificazione soltanto in funzione della semplice destinazione attuale. Come già illustrato alla cifra 2, gli immobili acquisiti nel quadro di un commercio di immobili o gli immobili acquisiti e locati a fini commerciali (artigiani edili) costituiscono sempre sostanza commerciale. Anche gli immobili, che in precedenza sono stati usati inequivocabilmente a fini commerciali e la cui modifica d'uso non è mai stata notificata all'Amministrazione delle imposte, vanno annoverati fra la sostanza commerciale. In tutti gli altri casi ci si deve basare sulla volontà del proprietario, ossia in particolare su come gestisce contabilmente gli oggetti; in altre parole l'assegnazione di immobili locati avviene – a prescindere dalle eccezioni menzionate – in linea di principio sulla base della contabilità. Ne consegue che anche un agente immobiliare o un architetto può tenere oggetti nella sostanza privata. Si pensi per esempio agli immobili acquistati in vista della previdenza per la vecchiaia.

⁵ DTF 133 II 420 consid. 4.5.

⁶ TF 25.4.2017, 2C_41/2016, E. 5.3.

⁷ TF 8.10.2007, in: DTF 133 II 420 = StE 2008 B 23.2 Nr. 36, 2A.710/2005; TF 26.5.2005, publ. in: NSTp 2005, S. 91, 2A.700/2004; TF 23.1.2004, in: StE 2004 A 21.14 Nr. 15, 2A.52/2003.

⁸ Prassi dell'Amministrazione delle imposte del Cantone dei Grigioni, in: ZGRG 3/1993, pag. 73; VGer 24.1.1995, in: ZGRG 1995, pag. 86/7.

4. RIQUALIFICAZIONE DI UN IMMOBILE NELLA SOSTANZA PRIVATA

Secondo il metodo della preponderanza un immobile, che serve interamente o prevalentemente all'attività lucrativa indipendente, va assegnato alla sostanza commerciale (LIG 18 II risp. LIFD 18 II). Ciò significa che un immobile, che viene **utilizzato a scopo commerciale per oltre il 50%**, viene complessivamente qualificato come sostanza commerciale. Se l'immobile viene utilizzato per il 50% a scopo privato e per il **50% a scopo commerciale**, va assegnato alla **sostanza privata** in quanto l'uso commerciale non prevale. Per la determinazione della situazione d'uso, i proventi concernenti la parte dell'immobile adibita a scopi commerciali vanno confrontati alla globalità delle entrate risp. delle pigioni conseguite con l'immobile come recita l'art. 22 LIG risp. art. 221 LIFD⁹. Nel far questo ci si deve basare sui valori della stima ufficiale. Le quote di valore (proprietà per piani) o la dimensione degli oggetti sono per contro irrilevanti.

Una modifica dell'uso effettivo o dei valori di stima può implicare che l'immobile finora ritenuto commerciale debba essere assegnato alla sostanza privata.

4.1 L'immobile viene tolto dalla contabilità

Con il passaggio contabile alla sostanza privata il contribuente indica che non soltanto i locali inequivocabilmente adibiti a uso privato (abitazione propria), bensì anche i locali locati devono essere attribuiti alla sostanza privata. L'uso privato deve ammontare almeno al 50% affinché l'immobile possa essere assegnato alla sostanza privata.

Il trasferimento di sostanza commerciale nella sostanza privata rappresenta per la Confederazione e il Cantone una fattispecie di realizzazione (LIG 18 II risp. LIFD 18 II). Nella Confederazione e in linea di principio anche nel Cantone le riserve occulte riferite all'immobile devono essere tassate con l'imposta sul reddito. Vi sono tuttavia delle eccezioni a questo principio:

Per **gli immobili del patrimonio fisso** vale la fattispecie che giustifica un differimento dell'art. 18b cpv. 1 LIG (Confederazione: art. 18a cpv. 1 LIFD). In occasione di un trasferimento di un immobile dal patrimonio fisso, **su richiesta** la tassazione dell'aumento di valore viene differita. In caso di differimento vengono imposti solo gli ammortamenti effettuati fino a quel momento, ossia la differenza tra i costi d'investimento e il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito. L'imposizione di utili da aumento di valore viene posticipata fino all'**alienazione** effettiva dell'immobile. A questo proposito si rimanda sostanzialmente alla circolare n. 26 dell'AFC del 16.12.2009 "Novità concernenti l'attività lucrativa indipendente in base alla riforma dell'imposizione delle imprese II" (www.estv.admin.ch).

Secondo la suddetta circolare, un'alienazione ai sensi di art. 18b cpv. 1 LIG e art. 18a cpv. 1 LIFD è qualsiasi trasferimento di beni immobili a titolo oneroso o gratuito, ad

⁹ TF 8.10.2007, publ. in: StR 2008, pag. 120, 2A.710/2005; TFr 9.5.2005, publ. in: Prassi 2006 no. 16, 2A.747/2004.

esclusione della successione. Ciò significa che sia la donazione¹⁰ che la successione anticipata (una donazione di diritto civile) si qualificano come alienazione. Anche l'assegnazione di un immobile nell'ambito della divisione ereditaria è da considerarsi un'alienazione.

Al contrario dei considerandi nella circolare n. 26, nel Cantone dei Grigioni la conclusione anticipata del differimento, fatta salva l'evasione fiscale, è ammessa.

Si noti che il valore di mercato dell'immobile al momento del trasferimento alla sostanza privata è il valore di mercato della valutazione ufficiale applicabile in quel momento.

4.2 L'immobile resta nella contabilità

Se il contribuente vuole continuare a mantenere l'immobile nella contabilità, vanno distinti due casi:

- La **parte dell'immobile utilizzata inequivocabilmente a scopo privato** (abitazione propria) ammonta al 50% e più:

L'immobile costituisce imperativamente sostanza privata e deve essere tolto dalla contabilità (diritto fiscale e anche diritto commerciale). Va allestito un conteggio delle riserve occulte. Sul immobile non possono più essere ammessi ammortamenti, gli utili conseguiti con l'immobile costituiscono sostanza privata e gli interessi debitori interessi debitori privati. Il contribuente non può assegnare l'immobile alla sostanza privata tramite dichiarazione di volontà (modalità contabile). Per quanto attiene agli effetti tributari è possibile rinviare a quanto esposto alla cifra 4.

- La **parte dell'immobile utilizzata inequivocabilmente a scopo commerciale più le parti dell'immobile locate** superano il 50%

Se gli immobili locati contenuti nel bilancio di chiusura vengono inseriti nella contabilità del rispettivo anno di computo, con ciò il contribuente manifesta la volontà di assegnare le parti locate dell'immobile alla sostanza commerciale. L'immobile viene perlopiù utilizzato a fini commerciali, di conseguenza l'intero immobile costituisce sostanza commerciale. Questa qualificazione dell'immobile in quanto sostanza commerciale va comunicata al contribuente.

5. RIQUALIFICAZIONE DI UN IMMOBILE NELLA SOSTANZA COMMERCIALE

Una modifica dell'uso effettivo o dei valori di stima può implicare che l'immobile finora ritenuto privato debba essere assegnato alla sostanza commerciale.

5.1 L'immobile viene inserito nella contabilità

5.1.1 Soluzione valida fino al periodo fiscale 2010 compreso

Con la registrazione contabile il contribuente esprime la volontà di assegnare le parti locate dell'immobile alla sostanza commerciale. Se prevale l'uso commerciale, l'intero im-

¹⁰ Cfr. DTF 148 II 299 (Pra 2023 Nr. 19) consid. 7.6 und 9.

mobile costituisce sostanza commerciale. L'intero immobile va inserito nella contabilità. La **contabilizzazione** può avvenire al massimo al valore commerciale (cfr. art. 47 cpv. 2 vecchia LIG).

Se l'immobile viene contabilmente registrato a un valore eccedente le spese d'avviamento, il contribuente realizza un **utile da sostanza immobiliare** privato imponibile (LIG 42 I b). In questo caso i commissari fiscali devono procedere a notifica alla Sezione imposte speciali. Nella Confederazione la registrazione contabile a valori superiori non implica effetti fiscali, in quanto l'eventuale guadagno viene realizzato nella sostanza privata.

5.1.2 Soluzione valida a partire dal periodo fiscale 2011

A partire dal periodo fiscale 2011 la contabilizzazione deve avvenire imperativamente al **valore venale**. La differenza tra valore venale e spese d'investimento rappresenta per il contribuente un utile da sostanza immobiliare privato imponibile (art. 42 cpv. 1 lett. b). I commissari fiscali devono effettuare una notifica alla Sezione imposte speciali. A livello di Confederazione la contabilizzazione al valore venale non ha conseguenze fiscali, poiché un eventuale utile viene realizzato nella sostanza privata.

5.2 L'immobile non viene inserito nella contabilità

Se la parte utilizzata inequivocabilmente a fini privati e la parte locata dell'immobile rappresentano il 50% o più, l'immobile permane sostanza privata.

Per contro se la parte dell'immobile impiegata inequivocabilmente a scopo commerciale predomina, l'intero immobile va attribuito alla sostanza commerciale e deve essere inserito nella contabilità. Il contribuente **non può scegliere** se vuole o meno integrare l'immobile nella contabilità. Egli **va sollecitato a contabilizzare l'immobile**. Se non dà seguito a questa esortazione, **gli va comunicato, nella tassazione di ogni periodo**, che l'immobile nel suo complesso costituisce **sostanza commerciale**. Gli utili conseguiti con l'immobile (dedotte le relative spese) vanno assegnate al reddito da attività lucrativa indipendente (anche per la AVS).

Se un contribuente, che tiene una contabilità commerciale, si rifiuta di inserire nella contabilità l'immobile appartenente alla sostanza commerciale, non può più operare **ammortamenti** su questo immobile. Gli ammortamenti possono essere dedotti unicamente se contabilizzati (LIFD 28 I).

6. DELIMITAZIONE FRA SC E SP NEL CASO DI CONIUGI

L'assegnazione dell'immobile ad uso misto alla sostanza privata o commerciale avviene secondo le regole già illustrate. Nel far questo si deve tener conto delle diverse situazioni della proprietà e dell'usufrutto:

- Se un immobile è di proprietà esclusiva di una persona che esercita un'attività lucrativa indipendente, ci si deve basare primariamente sull'attuale destinazione.

- Se un immobile è di proprietà esclusiva del coniuge della persona esercitante un'attività lucrativa indipendente, ci si deve basare sul genere della cessione d'uso (dietro indennizzo o gratuito) e sull'attuale destinazione.
- Se l'immobile è in comproprietà dei coniugi, per ogni coniuge l'assegnazione avviene come nel caso di proprietà esclusiva. L'immobile viene assegnato in toto alla sostanza privata o commerciale della coppia.

Le diverse casistiche vengono illustrate alle cifre 6.1 - 6.7 a mezzo della seguente fattispecie di base.

A e B sono coniugati. Il marito lavora come medico libero professionista. Lo studio medico e l'abitazione privata si trovano entrambi nella casa che è di (com)proprietà di A e/o B. Per la delimitazione fra sostanza privata e sostanza commerciale è determinante la **relazione delle pigioni**, che si presenta come segue:

Studio	CHF 18'000.–	60 %
Abitazione	CHF 12'000.–	40 %
Totale	CHF 30'000.–	100 %

6.1 Proprietà esclusiva del marito

L'immobile è perlopiù (al 60%) utilizzato a scopo commerciale; esso costituisce nel suo complesso sostanza commerciale.

6.2 Proprietà esclusiva della moglie che non lavora nello studio medico

Se i locali dello studio medico vengono messi a disposizione del marito **gratuitamente**, ci si deve basare sull'attuale destinazione dei vani presso il marito o chi ne ha l'usufrutto. L'uso commerciale (60%) prevale. La casa costituisce interamente sostanza commerciale.

Se i locali dello studio medico vengono **locati** al marito, ci si deve basare sull'uso da parte della moglie. La locazione non costituisce un'attività commerciale. La destinazione attuale nel caso della moglie quale proprietaria rientra nella gestione patrimoniale privata. La casa va interamente assegnata alla sostanza privata.

6.3 Proprietà esclusiva della moglie che lavora come aiuto medico

La moglie esercita un'attività lucrativa dipendente. Sono applicabili le medesime regole della cifra 6.2.

Nel caso in cui la moglie metta a disposizione **gratuitamente** l'immobile al marito, secondo il Tribunale federale (oltre alla motivazione illustrata alla cifra 6.2) un ulteriore argomento depone a favore della qualificazione come sostanza commerciale: i valori patrimoniali, che in virtù del diritto civile sono di proprietà del consorte del coniuge imprenditore (in casu: medico), costituiscono sostanza commerciale, se nella gestione degli affari i coniugi costituiscono **un'unità economica**. Non è necessario che i coniugi costitui-

scano una società semplice ai sensi dell'art. 530 segg. CO o una società commerciale di persone ai sensi dell'art. 552 segg CO (sentenza del 18 maggio 1985¹¹). Per il resto il Tribunale federale ha lasciato aperta – alla luce dell'imposizione congiunta basata sull'unità economica dei coniugi – la questione su quale dei coniugi debba vedersi attribuire la sostanza commerciale. Per accertare se i coniugi formino o meno un'unità economica, in ogni singolo caso si deve chiarire se al coniuge spettano **facoltà decisionali e possibilità di cooperazione sostanziali**. In questo senso una collaborazione subordinata, se pur ampia, del coniuge non è sufficiente, se il potere decisionale è appannaggio unicamente ed esclusivamente del coniuge imprenditore¹². Stando alla citata sentenza del Tribunale federale le **modalità esteriori** con cui il coniuge si presenta nei confronti delle autorità e della clientela possono rinviare al fatto che è contitolare economico dell'attività del coniuge imprenditore.

6.4 Proprietà esclusiva della moglie che lavora come medico

In questa costellazione sia il marito che la moglie esercitano un'attività in proprio. Il fatto che lo studio medico venga utilizzato dalla moglie e dal marito non ha rilevanza fiscale. Con questa costellazione, il diritto tributario non ammette la locazione dei vani dello studio medico al marito. L'immobile viene utilizzato perlopiù (al 60%) a scopo commerciale e quindi costituisce interamente sostanza commerciale.

6.5 Comproprietà; la moglie non lavora nello studio medico

Se i locali dello studio medico vengono messi **gratuitamente** a disposizione del marito, ci si deve basare sull'attuale destinazione degli spazi presso il marito in qualità di avente diritto all'uso.

Per l'assegnazione alla SC ⇔ SP è dato il seguente calcolo:

	Quota marito		Quota moglie		Totale
	Studio	Abitazione	Studio	Abitazione	
SC	30%		30%		60%
SP		20%		20%	40%

Prevale l'uso commerciale: l'immobile va attribuito interamente alla **sostanza commerciale**.

Se i locali dello studio medico vengono **locati** al marito, ci si deve basare sull'uso da parte della moglie. La locazione non costituisce attività commerciale. La quota di com-

¹¹ Publ. in: ASA 53, pag. 506 = DTF 110 Ib 121 = StE 1985 B 23.2 no. 1.

¹² In questo senso anche Madeleine Simonek, Die Abgrenzung des Geschäfts- vom Privatvermögen zwischen Ehegatten, in: ASA 65, pag. 526.

proprietà della moglie va attribuita alla sostanza privata. Per l'attribuzione dell'intero immobile (quale unità) è dato il seguente calcolo:

	Quota marito		Quota moglie		Totale
	Studio	Abitazione	Studio	Abitazione	
SC	30%				30%
SP		20%	30%	20%	70%

Prevale l'uso privato: l'immobile va attribuito interamente alla **sostanza privata** di entrambi i coniugi.

6.6 Comproprietà; la moglie lavora come aiuto medico

La moglie esercita un'attività lucrativa dipendente. Sono applicabili le medesime regole di cui alla cifra 6.5. Per la questione dell'unità economica si veda la cifra 6.3.

6.7 Comproprietà; la moglie lavora come medico

L'immobile è perlopiù (al 60%) utilizzato a scopo commerciale e costituisce interamente sostanza commerciale. In questo caso non si può prendere in considerazione una locazione dei locali dello studio medico all'altro coniuge (sia moglie che marito).