



Delimitazione utili da sostanza – utili da capitale

LIG 21, 22, 29, 41, 42, 47

LIFD 20, 21, 23; LIP 4, 5, 20

Sommario

1.	Distinzione fra utili da sostanza e utili da capitale	3
1.1	In linea di principio	3
1.2	Sostanza mobile	3
1.2.1	In generale	3
1.2.2	Diritti di partecipazione	3
1.3	Sostanza immobile	4
2.	Fondi: utili da sostanza o da capitale?	4
2.1	Diritti di partecipazione a società immobiliari	4
2.1.1	Vendita di tutti i diritti di partecipazione	5
2.1.2	Vendita di una partecipazione di maggioranza	5
2.1.3	Vendita di una partecipazione di minoranza	6
2.1.4	Particolare problema: vendita di una partecipazione al 50%	6
2.2	Diritto di passaggio a piedi e/o diritto di transito con veicolo	7
2.3	Proventi dallo sfruttamento del suolo	7
2.4	Aggravio con servitù di divieto di costruzione	7
2.5	Concessione di un diritto di superficie o di un diritto di costruzione ravvicinata	8
2.6	Trasferimento di un diritto di superficie	8
2.7	Mancato inoltro o ritiro di un'opposizione	9
2.8	Trasferimento / alienazione dello sfruttamento edilizio	9
2.9	Concessione di un diritto di acquisto o di prelazione	11
2.10	Rinuncia a/trasferimento di un diritto d'acquisto, riscatto o prelazione	11
2.11	Espropriazione e fattispecie analoghe all'espropriazione	11
3.	Sostanza mobile: utile da sostanza o da capitale?	14
3.1	Utili da averi	14
3.1.1	Prestiti privati	14
3.1.2	Averi bancari e conti fiduciari	14
3.1.3	Depositi di premi presso assicurazioni	14
3.1.4	Obbligazioni	15
3.1.4.1	Obbligazioni puramente a interesse periodico	15
3.1.4.2	Obbligazioni esclusivamente a interesse unico	16
3.1.4.3	Obbligazioni parzialmente a interesse unico	17
3.1.4.4	Obbligazioni convertibili	19
3.1.4.5	Prestito a opzione	19
3.1.5	Strumenti finanziari derivati	20
3.1.5.1	In generale	20
3.1.5.2	Opzioni	21

3.1.5.3	Derivati garantiti da capitale	21
3.1.6	Entrate di diverso genere.....	21
3.2	Utili da partecipazioni.....	21
3.2.1	Dividendi	21
3.2.2	Eccedenze di liquidazione	22
3.2.3	Liquidazione parziale diretta	22
3.2.4	Trasferimento.....	23
3.2.5	Liquidazione parziale indiretta	24
3.2.6	Azioni gratuite/aumenti gratuiti del valore nominale	25
3.2.7	Diritti d'opzione	25
3.2.8	Opzioni azionarie o gratuite	25
3.2.9	Prestazioni monetarie	26
3.3	Utili da investimenti collettivi di capitale (fondi d'investimento)	26
3.3.1	Utili da investimenti collettivi di capitale da distribuire	27
3.3.2	Utili da investimenti collettivi di capitale da tesORIZZARE	28
3.3.3	SICAV estere (società di investimento a capitale variabile)	28
3.3.4	Investimenti collettivi di capitale con proprietà fondiaria	29
3.4	Restituzione di retrocessioni.....	29
4.	circolari	31

1. DISTINZIONE FRA UTILI DA SOSTANZA E UTILI DA CAPITALE

1.1 In linea di principio

A prescindere se provengano da sostanza commerciale o privata, gli **utili da sostanza** sono gravati da imposta sul reddito sia nella Confederazione che nel Cantone (LIG 18 e 21 risp. LIFD 18 e 20).

In riferimento agli **utili da capitale** occorre differenziare come segue:

Confederazione:

- sostanza commerciale: assoggettata all'imposta sul reddito (sostanza mobile e immobile; LIFD 18 II).
- sostanza privata: esente da imposte (sostanza mobile e immobile; LIFD 16 III).

Cantone:

- sostanza commerciale: assoggettata all'imposta sul reddito (sostanza mobile e immobile; LIG 18 II).
- sostanza privata: nel caso di sostanza mobile: esente da imposte; nel caso di sostanza immobile: assoggettata all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare (LIG 41 segg.).

Le seguenti considerazioni si limitano alla **sostanza privata**. Per l'accertamento del reddito la distinzione fra utili da sostanza e utili da capitale è di **fondamentale importanza**, soprattutto a causa della mancata considerazione dei profitti e delle perdite.

1.2 Sostanza mobile

1.2.1 In generale

Per delimitare fra loro gli utili da sostanza e gli utili da capitale ci si basa sostanzialmente sulla **causa economica di un afflusso di valore**: se questo afflusso ha il proprio motivo nella **cessione** dell'uso di diritti patrimoniali, è dato utile da sostanza; per contro se va imputato a una **alienazione** di diritto civile o economica, si tratta di ricavo da alienazione, il quale costituisce la base per il calcolo del relativo utile da capitale¹.

1.2.2 Diritti di partecipazione

L'utile da sostanza conseguito con partecipazioni (dividendi) si distingue in linea di fondo dall'utile da sostanza del restante patrimonio. Quest'ultimo affluisce dall'esterno, in quanto il rispettivo debitore resta, sia giuridicamente che economicamente, al di fuori della sfera patrimoniale dell'avente diritto. Per contro l'utile da sostanza conseguito con

¹ M. Reich/M. Weidmann, in: Zweifel/Beusch (edit.), Kommentar zum DBG, 4. ed., Basilea 2022, Art. 20 N 7.

diritti di partecipazione viene versato dal capitale proprio della società, i cui diritti di partecipazione rientrano nella sfera patrimoniale del beneficiario dell'utile da sostanza. Tramite la distribuzione degli utili la società si impoverisce. L'utile da sostanza genera quindi una **perdita di valore** dei diritti di partecipazione nell'entità dell'utile da sostanza. Pertanto al momento all'afflusso degli utili il destinatario dell'utile da partecipazioni non diventa più ricco. Riceve unicamente una parte di ciò che economicamente già gli spettava in precedenza, anche se in un'altra forma di valore².

L'ottica del beneficiario (**punto di vista riferito al soggetto**) va distinta dalla prospettiva della società (**punto di vista riferito all'oggetto**), stando alla quale ogni prestazione della società agli azionisti, che non costituisce rimborso del capitale affidato, è un compenso per la messa a disposizione del capitale e quindi utile da sostanza.

Per rapporto al concetto di utile da sostanza la formulazione dell'art. 20 cpv. 1 lett. c LIFD e art. 20 cpv. 1 LIP 20 I è impostata **sull'ottica dell'oggetto**. Ogni prestazione della società agli azionisti, che non sia rimborso di capitale, costituisce utile imponibile da sostanza ("**principio del valore nominale**").

Con la legge federale sul miglioramento delle condizioni quadro fiscali per le attività e gli investimenti imprenditoriali (legge sulla riforma II dell'imposizione delle imprese), si è passati al cosiddetto **principio dell'apporto di capitale** (cfr. LIG 21c; LIFD 20 III; LIP 5 I^{bis}). Quest'ultimo prevede la possibilità di rimborsare esentasse anche apporti, aggi e pagamenti suppletivi (cfr. circolare n. 29b; www.estv.admin.ch).

1.3 Sostanza immobile

La delimitazione fra utili da sostanza e utili da capitale avviene, nel caso del patrimonio immobile, secondo il criterio della **sostanza**: se la sostanza non viene toccata, è dato utile da sostanza; per contro se viene alterata per intero o una parte, il relativo apporto di valore viene qualificato come utile da capitale³. Per l'estrazione di ghiaia si veda la cifra 2.3.

2. FONDI: UTILI DA SOSTANZA O DA CAPITALE?

Qui di seguito vengono illustrate le casistiche più ricorrenti nell'attività pratica. Non si entra nel merito della vendita e della locazione risp. dell'affitto di fondi della sostanza privata, in quanto di fatto non pongono alcuno problema di delimitazione.

2.1 Diritti di partecipazione a società immobiliari

Nella vendita di azioni di una società immobiliare sono possibili quattro costellazioni:

² Reich/Weidmann, a.a.O., Art. 20 N 28.

³ DTF 141 II 326 E. 7 = Pra 105 Nr. 12; TF 20.10.2014, 2C_1050/2013, consid. 6.4; Höhn/Waldburger, Steuerrecht, Bd. I, ed. 9, Bern/Stuttgart/Wien 2001, § 14 N 23 f.; D. Egloff, in: Klöti-Weber/Schudel/Schwarb (edit.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. ed., Muri-Bern 2023, § 30 N 12 ff.

- vendita di tutti i diritti di partecipazione,
- vendita della partecipazione di maggioranza,
- vendita della partecipazione di minoranza e
- vendita di una partecipazione al 50%.

2.1.1 *Vendita di tutti i diritti di partecipazione*

La vendita di tutti i diritti di partecipazione a una società immobiliare genera un trapasso di proprietà economico. Il guadagno conseguito sottostà, in virtù dell'art. 42 cpv. 2 lett. a LIG, all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

Il **prezzo di alienazione** determinante viene calcolato come segue: prezzo di acquisto per le azioni, più i debiti societari assunti, meno gli attivi che non si riferiscono a immobili⁴. Per il calcolo degli utili da sostanza immobiliare occorre dedurre da quanto si ottiene sopra i costi d'investimento degli immobili nella SA. Nel caso di una successiva alienazione di valore della maggioranza azionaria, il prezzo di alienazione del momento è considerato costi d'investimento⁵, in modo che lo stesso aumento di valore non venga tassato due volte.

La società immobiliare può rivalutare gli immobili con gli utili menzionati in modo neutrale dal punto di vista fiscale (cfr. in proposito e in merito al diritto transitorio la prassi "Realisierung: Aufwertung von Liegenschaften", 079-01-01).

2.1.2 *Vendita di una partecipazione di maggioranza*

La vendita della partecipazione di maggioranza (più del 50%) a una società immobiliare genera anch'essa un trasferimento economico di proprietà e pertanto soggiace, ai sensi dell'art. 42 cpv. 2 lett. a LIG, all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. In un'ottica economica non ci può essere assoggettamento fiscale parziale, per quanto si parta dal trasferimento del potere economico di disporre di fondi⁶. O il potere di disporre passa, con il trasferimento della partecipazione di maggioranza, dall'alienante all'acquirente, e allora è adempiuta la fattispecie fiscale, oppure il potere economico di disporre non viene trasferito, e allora non sussiste assoggettamento fiscale.

La società immobiliare può rivalutare gli immobili con gli utili tassati in modo neutrale dal punto di vista fiscale (cfr. in proposito e in merito al diritto transitorio la prassi "Realisierung: Aufwertung von Liegenschaften", 079-01-01).

⁴ S. Bussmann, Das dualistische System der Grundstückgewinnsteuer, Bern 2002, p. 184.

⁵ X. Mettler, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Schwyz, Zürich 1990, p. 153.

⁶ M. Zweifel/S. Hunziker/O. Margraf/St. Oesterhelt, Schweizerischer Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich/Basel/Genf 2021, § 6 N 84.

2.1.3 Vendita di una partecipazione di minoranza

Secondo la dottrina e la giurisprudenza vigenti l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare diviene esigibile unicamente se è alienata una partecipazione di maggioranza⁷. L'alienazione di una partecipazione di minoranza a una società immobiliare non determina, in linea di principio, un trapasso economico di proprietà. Il trasferimento di una partecipazione di minoranza non fa scattare, a causa dell'assenza di una base legale pertinente, **alcuna imposizione commisurata alla quota**. È irrilevante se l'acquirente detenga già dei diritti di partecipazione. L'imposta sul trapasso di proprietà si rifà a un altro modo di vedere le cose: ad essere determinante è l'acquisto della partecipazione di maggioranza, non il trasferimento.

Il principio, per cui l'alienazione di una partecipazione di minoranza a una società immobiliare non causa un trapasso economico di proprietà, accusa le seguenti eccezioni:

- L'imposizione con l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare ha luogo se più azionisti, detenenti ognuno una partecipazione di minoranza risp. al massimo il 50% delle azioni di una società immobiliare, in sede di vendita cooperano sulla base di **un'intesa comune** e complessivamente trasferiscono all'acquirente **una partecipazione di maggioranza risp. una posizione dominante** nella società immobiliare⁸. Per l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare è quindi determinante l'ottica degli alienanti, vale a dire che non basta che (tutti assieme) trasferiscano una partecipazione di minoranza, a seguito della quale l'acquirente, possedendo già una partecipazione di minoranza, ottiene una posizione dominante. Stando alla regola generale dell'onere della prova nel diritto fiscale la cooperazione consapevole deve essere comprovata dalle autorità fiscali.
- L'alienante trasferisce all'acquirente **azioni con diritto di voto**, che permettono all'acquirente di guidare la società con una partecipazione di minoranza⁹.
- Sulla base di una risoluzione di volontà unificata l'alienante trasferisce all'acquirente più **partecipazioni successive di minoranza**; sommate le diverse partecipazioni di minoranza si ottiene una partecipazione di maggioranza (oltre il 50%).

2.1.4 Particolare problema: vendita di una partecipazione al 50%

Se l'alienante trasferisce all'acquirente una partecipazione al 50% a una società immobiliare, non viene riscossa **alcuna imposta sugli utili da sostanza immobiliare**. Per poter parlare di un trapasso economico di proprietà, il negozio giuridico deve risultare, dal punto di vista dell'alienante soggetto a imposizione, un trasferimento del potere economico di disporre. L'ottica dell'acquirente, al quale, una volta concluso il negozio giuridico,

⁷ F. Richner/W. Frei/St. Kaufmann/T. Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., Zürich 2021, § 216 N 100; Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, op. cit., § 6 N 89.

⁸ DTF 103 Ia 162; Höhn/Waldburger, op. cit., § 22 N 22; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, op. cit., § 216 N 102.

⁹ U. Hartmann, Betrachtungen zum Handänderungssteuerrecht im Kanton Graubünden, in: ZGRG 1993, p. 52 segg.; R. Schwarz, Die Handänderungssteuer im Kanton Graubünden, Diss., Zürich 1985, p. 159.

spetta il potere economico di disporre del fondo, è irrilevante per l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare (al contrario dell'imposta sul trapasso di proprietà).

2.2 Diritto di passaggio a piedi e/o diritto di transito con veicolo

Gli indennizzi per la concessione di un diritto di passaggio a piedi e/o con veicolo devono essere qualificati come **utile da sostanza** ai sensi dell'art. 21 cpv. 1 lett. a LIG¹⁰.

2.3 Proventi dallo sfruttamento del suolo

Nel quadro dell'estrazione di ghiaia il Tribunale federale ha introdotto, per la questione della salvaguardia della sostanza, una componente temporale. In questo modo il Tribunale federale intende preservare la sostanza in caso di estrazione sul lungo periodo, poiché nonostante la rimozione di componenti integranti la cosa conserva per lungo tempo la propria funzione economica di generare proventi ricorrenti¹¹. Il concetto della salvaguardia della sostanza non va inteso nel senso delle scienze naturali; ciò che contano sono piuttosto le riflessioni economiche. Questa giurisprudenza è stata ampiamente codificata dall'art. 21 cpv. 1 lett. d LIFD risp. art. 22 cpv. 1 lett. d LIG. Pertanto, stando a queste due norme, i proventi dall'estrazione di ghiaia costituiscono **utili imponibili da sostanza** e soggiacciono quindi all'imposta sul reddito.

2.4 Aggravio con servitù di divieto di costruzione

In ottica economica l'aggravio di un fondo con una servitù di divieto di costruzione equivale a una **(semi)alienazione**¹². Infatti il proprietario del fondo poteva edificarlo, prima che venisse gravato da una servitù di divieto di costruzione, mentre ora ha perso tale diritto; del fondo gravato da servitù di divieto di costruzione gli è rimasta semplicemente la **nuda proprietà**. Dal profilo economico, egli ha alienato il fondo. In seguito dell'onere con servitù di divieto di costruzione **la sostanza** del fondo è considerata **toccata**. In questo senso l'indennizzo percepito dal proprietario va ritenuto **utile da capitale** su patrimonio immobile privato.

Nella Confederazione gli utili da capitale su patrimonio immobile privato sono esenti da tasse come recita l'art. 16 cpv. 3 LIFD.

Sulla base dell'art. 42 cpv. 2 lett. c LIG, nel Cantone l'utile conseguito con l'aggravio di un fondo è soggetto all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

Nella procedura inversa, nella quale una servitù di divieto di costruzione esistente viene cancellata dietro indennizzo, il proprietario del fondo in questione rinuncia a un diritto reale limitato e restringe la sua validità giuridica della stessa entità come se avesse

¹⁰ Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, op. cit., § 216 N 129; cf. Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, op. cit., § 6 N 155.

¹¹ cfr. DTF 98 Ib 136 ff.; DTF 92 I 489 f.

¹² cfr. TF 19.5.2022, 2C_730/2021, consid. 3.6.1.

"gravato" il suo fondo con una servitù (cfr. LIG 42 II lett. c). Entrambe le procedure sono legate a una limitazione della validità giuridica dei diritti reali. Se dal punto di vista del diritto civile vi è un'ampia conformità delle procedure, la situazione dal punto di vista fiscale non può essere diversa¹³. Secondo l'interpretazione teleologica (senso e scopo) di LIG 42 II lett. c, staccandosi dal testo della disposizione, risulta che **l'abbandono dietro indennizzo di un diritto reale limitato** su un fondo **rappresenta un'alienazione parziale** proprio come l'aggravio a titolo oneroso con un simile diritto reale¹⁴.

In virtù di LIG 42 II lett. c, un utile risultato dalla cancellazione della servitù di divieto di costruzione (differenza tra indennizzo per la cancellazione e spese d'investimento del divieto di costruzione) è dunque assoggettato a livello di **Cantone all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare**. A livello di **Confederazione** il proprietario del fondo in questione consegue un **utile in capitale privato esente da imposta** (LIFD 16 III).

2.5 Concessione di un diritto di superficie o di un diritto di costruzione ravvicinata

Gli indennizzi per la concessione di diritti autonomi e permanenti di superficie e costruzione ravvicinata costituiscono utili da sostanza e sottostanno, sia nella Confederazione che nel Cantone, all'imposta sul reddito e ciò indipendentemente dal fatto se l'avente diritto paga annualmente **canoni ricorrenti del diritto di superficie o una prestazione una tantum** (cfr. LIFD 21 I lett. c, LIG 22 I lett. c)¹⁵. Nell'ultimo caso, per la determinazione dell'aliquota si applicano l'art. 40 LIG risp. art. 37 LIFD. Per il calcolo della prestazione annua si deve partire dalla durata del diritto di superficie.

La concessione di un diritto di superficie sottostà, secondo l'art. 8 cpv. 2 lett. d della Legge sulle imposte comunali e di culto (LImpCC), all'imposta sul trapasso di proprietà, se la concessione avviene dietro indennità.

Se viene concesso un diritto di superficie su un **fondo edificato**, l'importo, che il beneficiario del diritto di superficie deve versare per l'edificio (l'edificio diviene proprietà di quest'ultimo in deroga al principio di accessione), sottostà **all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare**¹⁶.

2.6 Trasferimento di un diritto di superficie

Secondo l'art. 41 cpv. 1 lett. a LIG gli utili dall'alienazione di fondi della sostanza privata sono sottoposti all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Sono fondi ai sensi dell'art. 655 cpv. 2 CC, oltre agli immobili, fra l'altro anche "i diritti per sé stanti e permanenti intavolati nel registro fondiario". A questi ultimi appartengono per esempio i diritti di

¹³ cfr. TF 24.4.2012, 2C_20/2012 consid. 3, in: StR 67/2012 pag. 517.

¹⁴ TF 3.6.2013, 2C_1151/2012, consid. 3.3, in: DTF 139 II 363.

¹⁵ Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, op. cit., § 21 N 97; P. Locher, Kommentar zum DBG, 2. ed., Basel 2019, Art. 21 N 35 und 36.

¹⁶ Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, op. cit. § 21 N 98.

superficie, per quanto siano trasferibili e costituiti per almeno 30 anni (cfr. art. 7 cpv. 2 del Regolamento per il registro fondiario, RS 211.432.1). L'indennità unica per il trasferimento di un diritto di superficie autonomo e permanente sottostà quindi all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare (cfr. LIG 41 I a in unione con CC 655 II).

2.7 Mancato inoltro o ritiro di un'opposizione

Gli indennizzi per il mancato inoltro e il ritiro di un'opposizione (soprattutto opposizione contro costruzione) costituiscono „altre entrate“ e sono sottoposti, sia nella Confederazione che nel Cantone, all'imposta sul reddito (indennizzo per il mancato esercizio di un diritto)¹⁷.

2.8 Trasferimento / alienazione dello sfruttamento edilizio

Secondo l'art. 42 cpv. 2 lett. c LIG, all'alienazione è equiparato "l'aggravio di un fondo con servitù di diritto privato o restrizioni di diritto pubblico alla proprietà fondiaria, se pregiudicano lo sfruttamento incondizionato o il valore di alienazione del fondo in modo duraturo e importante e per questo viene corrisposto un indennizzo". In questo caso si tratta di un **trapasso di proprietà economico**.

Il trasferimento dello sfruttamento (trasferimento d'indici) avviene tramite la costruzione di una **servitù prediale** ai sensi dell'art. 730 segg. CC o con un **accordo contrattuale**. Nell'ultimo caso avviene una menzione del trasferimento d'indici nel registro fondiario da parte del comune interessato. Il trasferimento dello sfruttamento ha un effetto di diritto pubblico se la parcella ceduta viene gravata per legge (legge edilizia comunale) da un divieto di costruzione ai sensi di una restrizione di diritto pubblico della proprietà in misura del trasferimento dello sfruttamento¹⁸.

Lo sfruttamento viene indicato in m² di superficie utile lorda (SUL). Per superficie utile lorda si intende la somma di tutte le superfici di piano non interrate o interrate, meno le superfici non adibite ad abitazione o lavoro e non utilizzabili a tale scopo. La superficie utile lorda massima ammissibile di una parcella si calcola dall'indice di sfruttamento (IS) secondo la relativa legge edilizia moltiplicato per la superficie della parcella.

Esempio

⇒ Per una parcella con una superficie di 1'000 m² e un IS di 0,3, la superficie utile lorda non può superare i 300 m².

Si è in presenza di un'alienazione ai sensi dell'art. 42 cpv. 2 lett. c LIG solo se l'aggravio del fondo in questione con servitù o restrizioni della proprietà di diritto pubblico pregiudica il valore di alienazione del fondo in modo duraturo e **importante**. Si può parlare di pregiudizio importante solo quando viene trasferito almeno il 20 % della superficie utile lorda. Solo in questi casi la concessione di una servitù/restrizione della proprietà di diritto

¹⁷ TF 20.6.2002, in: StE 2002 B 26.27 Nr. 5; STA A 08 19; Locher, op. cit., Art. 23 N 40.

¹⁸ cfr. STA A 09 29, in: ZGRG 01/2010, pag. 55.

to pubblico porta a un'importante riduzione della sostanza e a una considerevole diminuzione della sostanza del fondo in questione, paragonabile dal punto di vista economico a una vendita.

Per quanto riguarda la questione se il trasferimento dello sfruttamento (superficie utile lorda) sia soggetto all'imposta sul reddito o all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare va perciò fatta la distinzione seguente:

- Se viene trasferito il **20% o più** dell'intera superficie utile lorda, questa procedura è paragonabile a una vendita (parziale) del fondo o a un frazionamento¹⁹; il relativo indennizzo rappresenta di conseguenza un ricavo da alienazione esente da imposta per la Confederazione e soggetto all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare nel Cantone (cfr. art. 16 cpv. 3 LIFD, art. 42 cpv. 2 lett. c LIG). Poiché in questo caso, dal punto di vista economico la sostanza del fondo in questione passa all'acquirente dello sfruttamento o della SUL, non si è in presenza di un caso di applicazione dell'art. 29 lett. f LIG e 23 lett. d LIFD.

Spetta al contribuente dimostrare che sia stato trasferito almeno il 20% dell'intera SUL. Ciò risulta dalla regola generale sull'onere probatorio nel diritto fiscale, secondo cui all'autorità di tassazione spetta l'onere della prova per fattispecie determinanti un'imposta o che aumentano un'imposta, mentre al contribuente spetta l'onere della prova per fattispecie che annullano o riducono il debito fiscale. Se fornisce questa prova, a livello federale non vengono rimosse imposte.

- Se viene trasferito **meno del 20%** dell'intera superficie utile lorda non si è ancora in presenza di un intervento nella sostanza e dunque nemmeno di una fattispecie ai sensi dell'art. 42 cpv. 2 lett. c LIG. Qualche conseguenza, il ricavo in questione rappresenta un utile da sostanza immobile, soggetto all'imposta sul reddito (cfr. art. 21 LIFD, art. 22 LIG) a livello federale e cantonale.

Esempi

A è proprietario di una parcella di 1'000 m², che ha acquistato per 800'000 franchi. L'indice di sfruttamento è 0,4. Da ciò risulta una superficie utile lorda (SUL) massima edificabile pari a 400 m².

- ⇒ A vende al suo vicino 100 m² SUL (corrisponde allo sfruttamento su 250 m² di terreno) al prezzo di 250'000 franchi. A ha dunque venduto il **25%** dei 400 m² SUL complessivi. Il ricavo di 250'000 franchi è soggetto all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

L'utile da sostanza immobiliare si calcola come segue (senza indicizzazione): fr. 250'000.– meno fr. 200'000.– (= ¼ dei costi d'investimento) = fr. 50'000.–. I costi d'investimento rimanenti ammontano a 600'000 franchi. A livello federale questo utile non è soggetto ad alcuna imposta.

- ⇒ A vende al suo vicino 60 m² SUL al prezzo di 150'000 franchi. A ha dunque venduto solo il **15%** dei 400 m² SUL complessivi. Il ricavo di 150'000 franchi va dunque qualificato come reddito da sostanza immobile, soggetto all'imposta sul reddito a livello federale e cantonale. I costi d'investimento rimangono in questo caso invariati a 800'000 franchi.

¹⁹ cfr. STA A 09 29, in: ZGRG 01/2010, pag. 56.

2.9 Concessione di un diritto di acquisto o di prelazione

In linea di principio l'indennizzo corrisposto per un diritto di acquisto o di prelazione rappresenta per il proprietario reddito imponibile.

Se il diritto d'acquisto o di prelazione viene esercitato, l'indennizzo pagato per la concessione di tale diritto rappresenta dei costi accessori per l'acquisto del fondo.

2.10 Rinuncia a/trasferimento di un diritto d'acquisto, riscatto o prelazione

L'indennizzo per la rinuncia a un diritto d'acquisto, di riscatto o di prelazione costituisce reddito imponibile ai sensi dell'art. 29 lett. f LIG risp. art. 23 lett. d LIFD. Va qualificato come reddito imponibile anche l'indennizzo versato per il trasferimento di un simile diritto.

2.11 Espropriazione e fattispecie analoghe all'espropriazione

L'art. 26 Cost. obbliga chi procede all'esproprio a versare, sulla base della garanzia della proprietà, un'indennità piena per l'espropriazione. Per il calcolo dell'indennità fa stato il seguente principio:

L'indennità di espropriazione può essere suddivisa al massimo in tre posizioni²⁰):

- In prima linea va rimborsato il **valore venale del diritto espropriato** (cfr. Legge cantonale sull'espropriazione 10 I lett. a). Questo deve essere determinato principalmente sulla base dei prezzi pagati per immobili comparabili (metodo del confronto)²¹.

Conseguenze fiscali:

Cantone: imposta sugli utili da sostanza immobiliare (utile da capitale²²).

Confederazione: esentasse (utile da capitale).

- Nel caso di **un'espropriazione parziale** va rimpiazzato anche il **deprezzamento** del fondo restante o dei fondi restanti; si pensi in questo ambito alla riduzione delle possibilità di edificazione, al deprezzamento a seguito di immissioni, alla perdita di parcheggi, di giardino ecc. (cfr. Legge cantonale sull'espropriazione 10 I lett. b;²³). Qui fa stato il metodo della differenza, che sottrae il valore della particella restante dal valore complessivo del fondo prima dell'esproprio. Vanno compensati anche vantaggi di fatto, che hanno ripercussioni sul valore venale e che senza l'espropriazione avrebbero continuato a sussistere.

Conseguenze fiscali:

²⁰ TF 15.11.1985, in: StE 1986 B 23.5 no. 2.

²¹ U. Häfelin/G. Müller/F. Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. ed., Zürich/St. Gallen 2020, N 2410.

²² cfr. StRK Berna 12.6.1990, in: StE 1990 B 42.4 no. 3.

²³ Häfelin/Müller/Uhlmann, op. cit., N 2412.

Un indennizzo per deprezzamento è per definizione un indennizzo per un valore inferiore e quindi una prestazione di risarcimento danni. Le prestazioni di risarcimento danni **non sono** in linea di massima **soggette all'imposta sul reddito**, per quanto non costituiscano indennità per perdita di guadagno.

Nel caso di un'espropriazione parziale l'indennizzo per minusvalenza versato per il fondo rimante non viene aggiunto al ricavato dell'alienazione risp. al risarcimento per le parti di fondo espropriate. Pertanto non viene neppure calcolato per un'eventuale imposta sugli utili da sostanza immobiliare in sede di espropriazione. Piuttosto l'indennizzo per deprezzamento viene preso in considerazione al momento della successiva alienazione della parte di fondo residua, per la quale era stata versata l'indennità. In questo caso i costi d'investimento vengono ridotti nella misura dell'indennizzo per minusvalenza, il che genera un maggiore ricavo dal fondo.

Cantone:

- Non soggetto all'imposta sul reddito, in quanto prestazione di risarcimento danni.
- Al momento dell'espropriazione/del pagamento nessuna imposta sugli utili da sostanza immobiliare, ma riduzione dei costi d'investimento nella misura dell'indennizzo di minusvalenza in occasione di una successiva vendita.

Confederazione:

- Non soggetto all'imposta sul reddito, in quanto prestazione di risarcimento danni.
- La terza posizione è occupata dalle cosiddette **indennità per inconvenienti** (cfr. Legge cantonale sulle espropriazioni 10 I lett. d). Possono essere ritenute indennità per inconvenienti soltanto i pagamenti, che non risarciscono né il **valore venale** del fondo espropriato (cfr. Legge cantonale sulle espropriazioni 10 I lett. a) né il **deprezzamento** in caso di esproprio parziale (cfr. Legge cantonale sulle espropriazioni 10 I lett. b). Le indennità per inconvenienti "risarciscono" "tutti gli altri pregiudizi subiti dall'espropriato, in quanto essi possano essere previsti in uno svolgimento normale delle cose, come conseguenza dell'espropriazione" (Legge cantonale sulle espropriazioni 10 I lett. d). Per inconveniente s'intende quindi il danno che insorge per l'espropriato **al di fuori della perdita del bene materiale vero e proprio**. Nella prassi di esproprio del Cantone dei Grigioni talvolta una parte considerevole dell'indennità per inconvenienti, risp. della minusvalenza nel caso di espropriazioni parziali, viene versata sotto forma di risarcimento per inconvenienti. Questi pagamenti definiti indennità per inconvenienti non possono essere considerati indennità per inconvenienti nel senso giuridico dell'art. 47 cpv. 3 LIG (cfr. "**espropriazione parziale**" sopra). Le autorità tributarie non sono legate alla ripartizione, effettuata dalle autorità di espropriazione, dell'indennità complessiva nelle diverse posizioni di danno²⁴.

Ai fini della valutazione fiscale di **indennità per inconvenienti** ai sensi della Legge cantonale sulle espropriazioni (cfr. sopra) vanno operate le seguenti differenziazioni:

- Indennizzi per spese sorte nell'ambito dell'espropriazione ("**danni sorti**"). In questa categoria rientrano per esempio i costi di trasferimento dell'attività e di trasloco, l'indennizzo di certe spese come l'affitto anticipato di altri locali o i costi per la realizzazione di una parete fonoassorbente.

Questi indennizzi sono **fiscalmente neutrali**. Essi compensano unicamente le spese effettive causate dall'espropriazione.

²⁴ TF 15.11.1985, in: StE 1986 B 23.5 no. 2.

- Pagamenti/risarcimento per **mancate entrate**:

Questi risarcimenti costituiscono, analogamente all'utile stesso, se fosse stato realizzato, reddito imponibile. Giusta l'art. 47 cpv. 3 in unione con l'art. 29 cpv. 1 lett. e LIG, per l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare non vanno considerati ricavato; tuttavia costituiscono **reddito imponibile**. L'art. 47 LIG statuisce in linea di principio l'esenzione fiscale per le indennità per inconvenienti, con la riserva che, se tale indennizzo rappresenta un'indennità per perdita di guadagno, venga tassato con l'imposta sul reddito. Pagamenti alla stregua di risarcimenti per mancate entrate soggiacciono anche nella Confederazione all'imposta sul reddito.

- Indennizzi per svantaggi supplementari connessi all'espropriazione, per esempio dovuti a immissioni. Questi indennizzi sono imponibili²⁵.

Esempio:

⇒ A è proprietario di una casa unifamiliare (valore venale: CHF 500'000.-) con un terreno circostante di circa 2'000 m². Per la realizzazione di una strada deve cedere al Cantone ca. 800 m² di questi 2'000 m² (espropriazione o procedura simile all'espropriazione); mantiene i restanti 1'200 m². A riceve dal Cantone i seguenti risarcimenti:

- CHF 240'000.- per gli 800 m² (CHF 300.- al m²).
- CHF 120'000.- per il deprezzamento del restante fondo (CHF 100 m²).
- CHF 2'000.- per il transito sui 1'200 m² durante i lavori di costruzione.
- CHF 90'000.-; le immissioni generate dalla costruzione della nuova strada determinano una minusvalenza della casa unifamiliare.
- CHF 12'000.-; per contenere le immissioni foniche, A ha fatto realizzare, a proprie spese, una parete fonoassorbente; senza questa parete insonorizzante l'abitazione nell'immobile non può essere data in affitto.
- CHF 1'500.- per le immissioni durante la fase di costruzione.

Conseguenze fiscali:

- **Cantone:**

CHF 240'000.-: imposta sugli utili da sostanza immobiliare (utile da capitale);

CHF 120'000.-: nessuna imposta sul reddito (risarcimento danni); nessuna imposta sugli utili da sostanza immobiliare, ma riduzione dei costi d'investimento in caso di futura vendita;

CHF 2'000.-: imposta sul reddito (utile da sostanza); in DTA 375/91 il TA qualifica erroneamente un simile pagamento come prestazione di risarcimento danni;

CHF 90'000: nessuna imposta sul reddito (risarcimento danni); nessuna imposta sugli utili da sostanza immobiliare, ma riduzione dei costi d'investimento in caso di successiva vendita;

CHF 12'000: imponibili (indennità per inconvenienti, risarcimento per mancate entrate, cfr. LIG 47 III);

CHF 1'500: imposta sul reddito (utile da sostanza).

²⁵ cfr. TF 15.11.1985, in: StE 1986 B 23.5 no. 2; Känzig, art. 21 nota 91; Locher, op. cit., art. 21 nota 48.

- **Confederazione:**

- CHF 240'000.-; esentasse (utile da capitale);
- CHF 120'000.-: esentasse, in quanto risarcimento;
- CHF 2'000: imposta sul reddito (utile da sostanza);
- CHF 90'000.-: esentasse, in quanto risarcimento danni;
- CHF 12'000: imponibili²⁶ (;
- CHF 1'500.-: imposta sul reddito (utile da sostanza).

3. SOSTANZA MOBILE: UTILE DA SOSTANZA O DA CAPITALE?

3.1 Utili da averi

3.1.1 *Prestiti privati*

Per i prestiti privati sussiste un obbligo di corresponsione d'interessi unicamente se espressamente convenuto (cfr. CO 313), altrimenti questi mutui non maturano interessi. Fra i privati sono pertanto ammessi, anche in ottica fiscale, prestiti senza interesse; l'utile da prestiti privati generanti interessi è però imponibile (cfr. LIFD 20 I lett. a, LIG 21 I lett. a).

Gli interessi da questi prestiti privati non sono sottoposti all'imposta preventiva (cfr. LIP 4 I e contrario).

3.1.2 *Averi bancari e conti fiduciari*

Gli utili da interessi su averi di ogni genere presso banche svizzere ed estere (conti di risparmio, conto deposito, conti salario, averi sul conto corrente, depositi vincolati a termine, investimenti fiduciari ecc.) sono considerati utili imponibili da sostanza (cfr. LIFD 20 I lett. a, LIG 21 I lett. a).

All'imposta preventiva sottostanno soltanto i pagamenti di interessi di banche svizzere per averi di questo genere (cfr. LIP 4 I lett. d). Sono esenti dall'imposta preventiva gli interessi di averi di clienti, se l'ammontare dell'interesse per anno civile non supera CHF 200.- (cfr. LIP 5 I c). I conti fiduciari sono anch'essi eccettuati dall'imposta²⁷.

3.1.3 *Depositi di premi presso assicurazioni*

Le assicurazioni gestiscono, per la propria clientela, depositi di premi, che vengono alimentati con depositi degli assicurati e dai quali vengono prelevati eventuali premi. Gli utili da interessi su questi depositi di premi (revocabili o irrevocabili) sono imponibili (cfr.

²⁶ cfr. TF 15.11.1985, in: StE 1986 B 23.5 no. 2; Locher, op. cit., art. 21 nota 48.

²⁷ K. Arnold, in: Zweifel/Beusch/Bauer-Balmelli (edit.), Kommentar zum VStG, Basel 2012, Art. 4 N 301.

LIFD 20 I lett. a, LIG 21 I lett. a). Per contro non soggiacciono all'imposta preventiva (LIP 4 I d e contrario;), per quanto si tratti di utili da depositi irrevocabili²⁸.

La compagnia assicurativa, che si rifiuta di rilasciare un elenco dettagliato degli importi di capitale dei depositi di premi nonché dei relativi interessi lordi versati (accreditati) indicando nome e indirizzo dei creditori, viola obblighi di procedura (LIFD 127 I lett. b, LIG 129 I lett. b).

3.1.4 Obbligazioni

3.1.4.1 Obbligazioni puramente a interesse periodico

Gli interessi periodici su obbligazioni di prestito e di cassa costituiscono utili da sostanza. È irrilevante se il debitore sia domiciliato in Svizzera o all'estero e se l'interesse sia definito in percentuale o sia variabile (cfr. LIFD 20 I lett. a, LIG 21 I lett. a).

Gli **interessi pro rata** accumulati nel caso di alienazione di obbligazioni sono, per il venditore, parte integrante del provento dell'alienazione, ossia costituiscono utili da capitale esenti da imposte. In caso di esigibilità dell'intero interesse annuo l'acquirente è soggetto all'obbligo fiscale²⁹ (principio dell'esigibilità; cfr. TF 17.12.1992, in: StE 1993 B 24.3 no. 4; TF 5.6.1981, in: ASA 51, pag. 153 segg.; PTA 1995 no. 58 = RGLG 1995, pag. 92 seg.).

Se gli interessi sono in valuta straniera, per l'imposta sul reddito vengono convertiti in franchi secondo il tasso di cambio nel giorno di esigibilità.

Gli utili sul cambio o le perdite realizzati con la vendita (sorti per es. da variazioni del livello d'interesse o della solvibilità dei debitori) sono considerati utili da capitale esenti da imposte risp. perdita di capitale non conguagliabile con il restante reddito.

All'imposta preventiva sono sottoposti unicamente gli utili da obbligazioni emesse da un soggetto svizzero (cfr. LIP 4 I lett. a).

Esempio:

⇒ Un investitore privato acquista, in data 30 giugno 2021, un'obbligazione in euro esente da imposta alla fonte. Valore nominale 10'000 euro; corso 85%, interesse 3%; scadenza interesse 30.9.; cambio per conteggio in CHF: € 1.10).

Il regolamento dei conti per l'acquisto (spese non incluse) è il seguente:

acquisto obbligazione 10'000 € al corso 85%	€ 8'500
interessi pro rata 3% per 9 mesi	€ 225
Totale	€ 8'775 cambio 1.10: CHF 9'653

²⁸ cfr. R. Pfund, Verrechnungssteuer, I. Teil, Art. 1-20, Basel 1971, Art. 4 Abs. 1 lit. d N 5.27.

²⁹ cfr. TF 17.12.1992, in: StE 1993 B 24.3 Nr. 4; TF 5.6.1981, in: ASA 51, S. 153 ff.

Il 5 ottobre 2021 percepisce il **bonifico degli interessi** di 300 € al cambio di 1.075, ossia CHF **322.50**.

Il 16 novembre 2021 vende questa obbligazione (corso 75%, cambio per conversione in CHF; € 1.05).

Il **regolamento dei conti per la vendita** è il seguente:

vendita obbligazione 10'000 € al corso 75%	€ 7'500
interessi pro rata 3% per 1.5 mesi	€ 38
Totale	€ 7'538 al cambio 1.05: CHF 7'915

Conseguenze fiscali?

Nel caso degli interessi pro rata pagati si tratta di una parte del prezzo di compravendita del titolo; di conseguenza non possono essere dedotti dall'utile da interessi versati.

L'investitore consegue un utile da sostanza imponibile di CHF 322.50.

Le differenze di corso e valuta sono perdite risp. utili privati di capitale.

Su obbligazioni emesse da un soggetto estero non viene prelevata l'imposta preventiva.

3.1.4.2 Obbligazioni esclusivamente a interesse unico

Nel caso di queste obbligazioni l'interesse non viene corrisposto periodicamente, bensì soltanto una volta al termine della decorrenza. Nel caso delle cosiddette **obbligazioni di sconto** l'interesse viene dedotto complessivamente in sede di emissione (disaggio di emissione; prezzo d'emissione = valore nominale meno interesse); il rimborso avviene al valore nominale. Per contro le **obbligazioni a interesse globale** vengono emesse al valore nominale; il rimborso avviene unitamente all'interesse globale al termine della decorrenza (aggio di rimborso). I cosiddetti **zero-bond** (obbligazione a cedola zero o senza cedola) si presentano sotto forma di obbligazioni di sconto come pure di obbligazioni a interesse globale.

Nel listino dei corsi della AFC i prodotti, che maturano esclusivamente un interesse unico, vengono contrassegnati con la sigla IUP (= intérêt unique prédominant).

Per quanto attiene alle **conseguenze fiscali** va distinto se l'obbligazione viene detenuta dalla medesima persona dall'emissione fino al rimborso, oppure se durante la validità del titolo intervengono uno o più **trapassi di proprietà**:

- Se l'investitore tiene l'obbligazione fino alla sua scadenza, l'intero utile da interessi viene tassato al momento dell'esigibilità (cfr. LIFD 20 I lett. b, LIG 21 I lett. a). Per la determinazione dell'aliquota non va effettuata alcuna conversione né per le imposte cantonali né per quelle federali³⁰.

³⁰ TF 20.9.2005, in: StE 2006 A 23.1 no. 13; Locher, op. cit., art. 20 nota 39 e art. 37 nota 13.

- In caso di trapassi di proprietà durante la validità dell'obbligazione viene tassata, sia per la Confederazione sia per il Cantone, la differenza fra prezzo di vendita e prezzo di costo (cosiddetto puro metodo della differenza, cfr. LIFD 20 I lett. b, LIG 21 I lett. a). Per la determinazione dell'aliquota non ha luogo alcuna conversione³¹).

Per l'**imposta preventiva** non ha importanza se durante la decorrenza interviene un trapasso di proprietà o meno: l'imposta preventiva viene sempre riscossa al termine della decorrenza sulla differenza fra il prezzo di rimborso e il prezzo di emissione (cfr. LIP 12 e 16). Per un'imposizione della differenza manca, analogamente all'imposta sul reddito, una base legale. La premessa per la riscossione dell'imposta preventiva è l'emissione delle obbligazioni da parte di un soggetto svizzero (cfr. LIP 4 I lett. a).

Il trattamento fiscale di eventuali differenze negative fra gli importi di acquisto, alienazione o rimborso non è disciplinato tramite legge. Questa situazione subentra in particolare con investimenti in valuta estera, se durante la validità del titolo il tasso di cambio della moneta straniera peggiora rispetto al franco svizzero. Può manifestarsi anche in coincidenza di un aumento del livello generale d'interesse per investimenti comparabili. Dal momento che si contravverrebbe ai principi del nostro sistema fiscale, se in generale non si prendessero in considerazione le perdite da investimenti a tasso unico (preponderante), la AFC accetta un conguaglio delle perdite o dei guadagni realizzati (in aggiunta ai relativi utili periodici) da altre obbligazioni svizzere o estere con interesse unico preponderante. La presa in considerazione di queste perdite si limita comunque, all'interno del periodo di computo, ai casi in cui è applicabile l'art. 20 cpv. 1 lett. b LIFD; si esclude un conguaglio con altri proventi o componenti del reddito³².

Esempio:

- ⇒ Nel 2010 un investitore ha acquistato uno zero bond (CHF 50'000.-) della Banca mondiale al corso di emissione del 15% (CHF 7'500). Tiene questo titolo in deposito fino al termine della decorrenza (variante 1), vende il titolo nel dicembre 2020 al corso del 28% per CHF 14'000 (variante 2).

Conseguenze fiscali?

Variante 1: l'interesse globale al termine della decorrenza ammonta a CHF 42'500.-, esso è imponibile come utile da sostanza sia nella Confederazione sia nel Cantone.

Variante 2: la differenza fra il prezzo di vendita (CHF 14'000.-) e il prezzo di costo (CHF 7'500.-) pari a CHF 6'500.- costituisce utile imponibile da sostanza per le imposte sia federali che cantonali.

3.1.4.3 Obbligazioni parzialmente a interesse unico

La corresponsione di interessi di queste obbligazioni avviene in parte tramite pagamenti periodici dell'interesse e in parte tramite un interesse una tantum.

³¹ TF 20.9.2005, in: StE 2006 A 23.1 no. 13; Locher, op. cit., art. 20 nota 39 e art. 37 nota 13.

³² cfr. circolare 15 della AFC del 7 febbraio 2007 „Obbligazioni e strumenti finanziari derivati quale oggetto dell'imposta federale diretta, dell'imposta preventiva e delle tasse di bollo“, cifra 3.2.

Entrambe le componenti vengono tassate. Gli **utili periodici da interessi** derivanti da questi investimenti vengono imposti come quelli delle abituali obbligazioni (cfr. LIFD 20 I lett. a, LIG 21 I lett. a, LIP 4 I lett. a). L'imposizione **dell'interesse unico** dipende, sia per quanto riguarda il momento dell'imposizione sia per quanto attiene alla questione di quale investitore debba accollarsi le imposte, da quale delle due componenti d'indennizzo prevalga per rapporto alla rendita complessiva. In questo contesto occorre distinguere se il titolo in questione sia o meno **a interesse unico preponderante**.

I titoli a interesse unico non preponderante non vengono tassati con l'imposta sul trapasso di proprietà. Gli interessi periodici costituiscono utile imponibile da sostanza e vengono tassati a carico dell'investitore che possiede l'obbligazione al momento dell'esigibilità degli interessi. L'indennità una tantum (differenza fra prezzo di rimborso e prezzo di emissione) viene fiscalmente accertata contestualmente al rimborso (scadenza finale). Un'eventuale perdita al momento della scadenza finale non è congruagliabile.

Nel caso di titoli misti a interesse unico preponderante gli interessi periodici (cedola) sono imponibili al momento della scadenza. Per quanto concerne le componenti a interesse unico ha luogo, come per le obbligazioni esclusivamente a interesse unico (cfr. cifra 3.1.4.2; LIFD 20 I lett. b, LIG 21 I lett. a), un'imposizione per il trapasso di proprietà; ci si basa sulla differenza fra prezzo di alienazione risp. prezzo di rimborso (pura imposizione della differenza). Gli interessi periodici vengono tassati come consuetudine a carico di chi detiene le quote al momento dell'esigibilità degli interessi. Un'eventuale perdita al momento della scadenza finale è congruagliabile con altre obbligazioni a interesse unico o a interesse unico preponderante. Nel listino dei corsi della AFC questi investimenti a interesse unico preponderante vengono contrassegnati con la sigla IUP (intérêt unique prédominant).

Una parziale corresponsione di interesse unico al termine della decorrenza viene tassata con l'imposta preventiva in quanto utile da sostanza.

Esempio 1:

- ⇒ Nel 2019 la banca X ha emesso un prestito vincolato al 2 ½% per il periodo 2019–2023 ad un prezzo di emissione del 98 ¼% per 4 anni; nel caso di queste condizioni trattasi di un prestito a interesse unico non preponderante.

L'interesse del 2 ½% viene annualmente tassato nel Cantone e nella Confederazione come utile da sostanza.

Il disaggio dell'1¾% è una corresponsione parziale di interesse unico e viene imposto in sede di rimborso.

Esempio 2:

- ⇒ La Y SA, Lussemburgo, ha emesso nel 2014 un prestito al 2% 2014–2023 (scadenza interessi 21.9.) al corso di emissione del 77%. La corresponsione di interessi annuale riferita al prezzo di emissione del 77% ammonta al 2.6%, la rendita globale al 5.3%, trattasi quindi di un prestito a interesse unico preponderante.

A ha venduto a B, in data 21 giugno 2022, un titolo acquistato all'emissione (CHF 7'700.-)

del valore nominale di CHF 10'000.- di questo prestito incl. interessi pro rata di CHF 150.- per CHF 9'600.-, B tiene l'obbligazione fino al rimborso.

Conseguenze fiscali:

A consegue nel 2022 un utile da sostanza imponibile nella Confederazione e nel Cantone di CHF 1'900.- (CHF 9'600.- meno CHF 7'700.-).

B consegue nel 2022 e 2023 un utile da sostanza imponibile di CHF 200.- (cedola, 2% di CHF 10'000.-) derivante dalla corresponsione di interessi corrente del prestito nonché nel 2023 un utile di CHF 400.- da interesse unico (differenza fra rimborso di CHF 10'000.- e prezzo di costo di CHF 9'600.-).

3.1.4.4 Obbligazioni convertibili

Nel caso di obbligazioni convertibili il creditore ha diritto, oltre all'abituale diritto alla corresponsione degli interessi e al rimborso del capitale, di convertire, durante un periodo ben definito e a determinate condizioni, l'obbligazione in titoli di partecipazione (azioni, buoni di partecipazione della società che emette i titoli).

I proventi da obbligazioni convertibili rimborsabili ed emesse al valore nominale vengono imposti come quelli conseguiti con le abituali obbligazioni (LIFD 20 I lett. a, LIG 21 I lett. a, LIP 4 I lett. a).

Nel caso di emissione sotto la pari o di obbligazioni convertibili con opzioni put va accertato se eventualmente sussiste un interesse unico preponderante, il che provoca effetti fiscali come nel caso di queste forme d'investimento (cfr. cifra 3.1.4.2 e 3.1.4.3).

Esempio:

⇒ Nel gennaio 2020 la Z SA ha emesso un'obbligazione convertibile postergata al 2¼% per il periodo 2020–2023. Le obbligazioni al valore nominale di CHF 4'700.- ciascuna possono essere convertite, esclusivamente al termine della durata del prestito, in 5 azioni nominative della Z SA (corrispondente ad un prezzo di conversione di CHF 940.- per azione).

L'interesse annuo del 2¼% è considerato, sia per la Confederazione che per il Cantone, utile imponibile da sostanza.

Un eventuale guadagno dalla conversione dell'obbligazione (differenza fra la quotazione della Z SA al termine della durata del prestito e prezzo di conversione) è esente da imposte in quanto utile da capitale privato.

3.1.4.5 Prestito a opzione

Nel caso di prestiti a opzione il creditore ha il diritto, oltre alla corresponsione di interessi e al rimborso del capitale convenuti, di acquistare (prestito con opzione call), durante un determinato periodo e a un corso definito in anticipo, titoli di partecipazione del debitore del prestito (cosiddetto prestito a opzione classico) oppure altri valori patrimoniali (azioni di terzi, oro, ecc.) (cosiddetto prestito a opzione di altro genere). Un prestito a opzione contiene tre cifre di valore: uno per il prestito inclusa l'opzione, uno per l'opzione e uno per il prestito ex-opzione.

L'utile periodico da interessi sottostà, per tutti i prestiti a opzione, all'imposta sul reddito (LIFD 20 I lett. a, LIG 21 I lett. a, LIP 4 I lett. a).

Nel caso dei prestiti a opzione classici la differenza fra i costi di emissione risp. il prezzo di costo e il valore d'alienazione risp. di rimborso vale, sia per le imposte federali che per quelle cantonali, come utile da capitale esente da imposte (cfr. LIFD 16 III).

Per i prestiti a opzione di altro genere va accertato, sulla base del primo corso ex-opzione pagato (prestito senza opzione), se si tratti o meno di obbligazioni a interesse unico preponderante. La differenza fra il corso ex-opzione e il valore nominale è ritenuto utile da sostanza e viene tassato o secondo il principio dell'aumento di valore o secondo il principio della esigibilità.

Esempio 1 (prestito a opzione classico):

- ⇒ Nel 2015 la S SA ha emesso un prestito a opzione al 2¾% per il periodo 2015–2023. Le obbligazioni del valore nominale di CHF 5'000.- ciascuna legittimano, nell'intervallo fra il 30.7.2015 e il 2.8.2019, all'acquisto di 4 azioni nominative della S SA al prezzo di esercizio di CHF 1300.- per azione.

L'interesse annuo del 2¾% è utile imponibile da sostanza sia nel Cantone che nella Confederazione.

Il provento da alienazione dei diritti d'opzione è esentasse.

Esempio 2 (prestito a opzione non classico):

- ⇒ La banca B ha emesso nel 2016 un prestito a opzione al 2½% per gli anni 2016–2023 con diritti d'opzione per l'acquisto di azioni al portatore della C SA. Il prezzo di emissione ammontava al 100%, il primo corso pagato per il prestito ex-opzione il 6 giugno 2016 era dell'89.5%.

Il prestito non è a interesse unico preponderante, la cedola annuale del 2½% durante la decorrenza di 7 anni prevale sul disaggio del 10½%.

L'interesse annuo costituisce, sia nella Confederazione sia nel Cantone, utile imponibile da sostanza. Il disaggio alla scadenza nel 2023 è imponibile come utile da sostanza per il portatore in quel momento.

3.1.5 Strumenti finanziari derivati

3.1.5.1 In generale

Gli strumenti finanziari derivati si caratterizzano per il fatto che il loro valore dipende da quello di un altro prodotto (valore di base). Entrano in linea di conto come valore di base azioni, obbligazioni, metalli preziosi, indici azionari ecc.

Gli strumenti finanziari derivati servono, sia nella sfera commerciale che in quella privata, da un lato alla garanzia del rischio, dall'altro al miglioramento speculativo delle rendite. Con questi investimenti l'investitore si assume il pieno rischio perdite-profitti sull'impiego del capitale. Di regola questo strumento non ha carattere d'investimento, nella sostanza privata i risultati conseguiti vengono visti, in linea di principio, come utili/perdite

da capitale esenti da imposte (cfr. DTF 110 la 1) (eccezione: commercio professionale di titoli) e non vengono ritenuti utili da sostanza neppure per l'imposta preventiva.

3.1.5.2 Opzioni

Un'operazione di opzione è un contratto fra due parti. L'acquirente di un'opzione acquiesce, dietro pagamento del prezzo d'opzione (= premio), il diritto, ma non l'obbligo, ad acquistare dal venditore dell'opzione un certo bene a un determinato prezzo (opzione call) risp. a venderglielo (opzione put).

Il premio dell'opzione va qualificato come utile da capitale e pertanto è esentasse.

3.1.5.3 Derivati garantiti da capitale

I derivati garantiti da capitale si compongono di una combinazione di diversi strumenti finanziari, di regola di un'obbligazione con un'opzione. L'opzione permette all'investitore di partecipare allo sviluppo di uno o più valori di base. L'obbligazione gli garantisce il rimborso dell'intero investimento o di una parte essenziale dello stesso. Attraverso la limitazione del rischio di perdita questi strumenti acquistano carattere d'investimento e i profitti conseguiti possono essere definiti utili da sostanza (cfr. STA A 12 41).

Per l'imposizione di questi prodotti si rinvia alla circolare no. 15 della AFC del 3 ottobre 2017, cifra 3.3.

3.1.6 Entrate di diverso genere

- Le entrate dal prestito di titoli (Securities Lending) sono considerate utili da sostanza (cfr. LIFD 20 I lett. d, LIG 21 I lett. c) ma non sono oggetto dell'imposta preventiva (LIP 4 I e contrario).

I premi per opzioni prorogate da moratoria (obbligo di tenere determinati titoli per un certo tempo e se del caso di venderli a un certo prezzo) sono equiparati a utili da capitale.

Le entrate dal prestito di titoli e premi per opzioni prorogate da moratoria non sottostanno all'imposta preventiva.

3.2 Utili da partecipazioni

3.2.1 Dividendi

Gli utili da dividendi sono imponibili sia nella Confederazione che nel Cantone (cfr. LIFD 20 I lett. c, LIG 21 I lett. b). Di regola va dichiarato l'importo lordo.

Le imposte alla fonte estere non rimborsabili risp. non computabili fanno stato come costi di conseguimento del reddito deducibili.

Gli utili da dividendi di società svizzere sottostanno all'imposta preventiva (cfr. LIP 4 I lett. b).

Per la procedura di imposizione parziale, si può rinviare alle due circolari no. 22 e 23 della AFC.

3.2.2 *Eccedenze di liquidazione*

Le eccedenze di liquidazione risultanti dallo scioglimento di persone giuridiche e spettanti agli interessati soggiacciono all'imposta preventiva (cfr. OIPrev 20 I) e sono imponibili come utili da sostanza, nella misura in cui supera il valore nominale del capitale sociale o del capitale azionario più le riserve da apporti capitale (apporti, aggio e pagamenti suppletivi; cfr. LIG 21c; LIFD 20 III). Riguardante il principio dell'apporto di capitale cfr. circolare n. 29c; www.estv.admin.ch).

3.2.3 *Liquidazione parziale diretta*

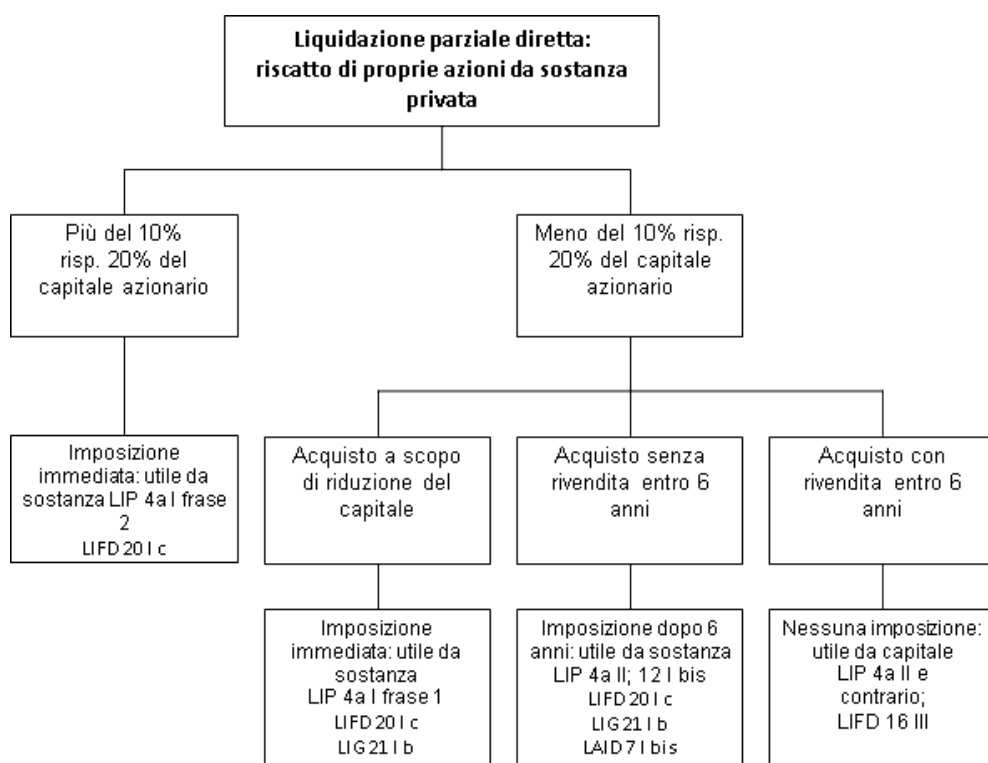
Si parla di liquidazione parziale diretta quando una società per azioni/società anonima acquista diritti di partecipazione propri (riscatto di azioni proprie).

La società di capitali o la società cooperativa che acquista i propri diritti di partecipazione in vista di una riduzione del suo capitale deve immediatamente l'imposta preventiva sulla differenza tra il prezzo d'acquisto e il valore nominale liberato di questi diritti di partecipazione (cfr. LIP 4a I). Quest'imposizione si applica anche quando l'acquisto dei propri diritti di partecipazione supera i limiti previsti nell'articolo 659 o 783 del CO. Concretamente questo significa: se viene riacquistato oltre il 10% del capitale azionario, la transazione viene qualificata come liquidazione parziale che genera un'imposta preventiva (LIP 4a II). In caso di azioni nominative vincolate, l'imposizione avviene immediatamente se viene riacquistato oltre il 20% del capitale azionario (LIP 4a II). Tuttavia, la disposizione speciale per le azioni nominative a trasferibilità limitata di cui al CO 659 II serve esclusivamente a prevenire gli acquirenti indesiderati di azioni ai sensi del CO 685b I. Pertanto, anche nel caso di azioni nominative a trasferibilità limitata, il superamento del limite del 10% è consentito dal diritto commerciale solo se la società ha respinto una richiesta di autorizzazione al trasferimento di azioni nominative e, di conseguenza, ha acquistato le proprie azioni per conto proprio. In caso contrario, il superamento del limite del 10% non è conforme al diritto commerciale e al momento dell'acquisto esiste già una liquidazione parziale diretta o incondizionata ai sensi del diritto tributario, poiché qualsiasi violazione dei requisiti di diritto commerciale del CO 659 fa scattare la finzione (inconfutabile) della liquidazione parziale (diretta) ai sensi del diritto tributario³³. Se viene riacquistato meno del 10%, risp. meno del 20% del capitale azionario e non avviene una riduzione del capitale, la liquidazione parziale sopraggiunge solo se i propri diritti di partecipazione vengono detenuti più di sei anni a partire dalla data di acquisto (LIP 4a II)³⁴.

Il principio dell'apporto di capitale (cfr. LIG 21c; LIFD 20 III; LIP 5 I^{bis}) prevede la possibilità di rimborsare esentasse anche apporti, aggi e pagamenti suppletivi (cfr. circolare n. 29c; punti 4.2.2. e 4.2.3.: www.estv.admin.ch).

³³ DTF 136 II 33 consid. 3.2.2; VGer ZH vom 6.7.2022, SR.2022.00007, E. 4.2.2.

³⁴ Cfr. anche la circolare n. 5 dell'AFC del 19 agosto 1999 concernente Riforma 1997 dell'imposizione delle imprese - Nuova regolamentazione dell'acquisto di propri diritti di partecipazione, punto 2



3.2.4 Trasferimento

La fattispecie del trasferimento è codificata nell'art. 20a cpv. 1 lett. b LIFD e art. 21a cpv. 1 lett. b LIG. È dato un trasferimento quando l'azionista trasferisce nella sostanza commerciale di una società di persone o di una persona giuridica, alla quale egli stesso partecipa con almeno il 50%, una partecipazione (che detiene nella sostanza privata) al capitale sociale o azionario di una società di capitali o cooperativa. In questi casi la transazione non è più ritenuta vendita, dalla quale risulta un utile di capitale privato esente da imposte; si tratta di una ristrutturazione nella propria sostanza. Questa ristrutturazione genera un utile imponibile da sostanza, se il corrispettivo supera la somma tra **valore nominale** (Confederazione e Cantone) dei diritti di partecipazione apportati e **le riserve da apporti di capitale** secondo l'articolo 21c LIG. Per analogia ciò vale anche quando più persone detenenti partecipazioni procedono congiuntamente al trasferimento.

Nel caso del trasferimento non si riscuote alcuna **imposta preventiva**³⁵.

I casi, in cui non è chiaro se la fattispecie del trasferimento sia data o meno, vanno affidati al caposezione Revisorato.

Esempio:

⇒ X ha trasferito tutte le azioni della X SA con un capitale azionario di CHF 100'000.- dalla propria sostanza privata nella Y SA da lui controllata. Aveva acquistato questa partecipazio-

³⁵ vgl. U. Behnisch, Die Umstrukturierung von Kapitalgesellschaften, Basel 1996, S. 169.

ne alla X SA alcuni anni prima per CHF 125'000.-. Le azioni della X SA vengono attivate nella Y SA a CHF 250'000.-, di cui CHF 100'000.- vengono contabilizzati come aggio e CHF 150'000.- come avere in conto corrente di X.

Secondo l'art. 20a cpv. 1 lett. b LIFD X consegue un utile imponibile da sostanza di CHF 50'000.- (differenza fra avere in conto corrente e capitale azionario).

Anche in virtù dell'art. 21a cpv. 1 lett. b LIG X consegue un utile imponibile da sostanza di CHF 50'000.-.

Il conferimento (su altre riserve, non su riserve da apporti di capitale) contabilizzato come aggio viene imposto come reddito nella Confederazione e nel Cantone soltanto al momento di un'eventuale distribuzione agli azionisti.

Se il trasferimento è avvenuto nei limiti del diritto vigente entro la fine del 2010 (principio del valore nominale) con la **soluzione aggio** (nessuna imposizione al momento del trasferimento), i pagamenti dell'aggio non possono essere rimborsati esentasse (dalla società che rileva) neppure dopo il 1.1.2011 (dilazione fiscale).

La soluzione aggio è possibile anche dopo il 1° gennaio 2011, tuttavia la contabilizzazione deve avvenire nelle **altre riserve** e non nelle riserve da apporto di capitale.

3.2.5 Liquidazione parziale indiretta

La fattispecie del trasferimento è codificata nella LIFD DBG 20a I lett. a e nella LIG 21a I lett. a. È data una liquidazione parziale indiretta, se viene venduta una partecipazione di almeno il 20% proveniente dalla sostanza privata e trasferita nella sostanza commerciale di una persona fisica o giuridica e se il prezzo di compravendita è finanziato tramite la società acquisita. L'imposizione dell'utile da sostanza ha luogo nella misura in cui viene distribuita la sostanza non necessaria all'azienda entro cinque anni dalla vendita, con la collaborazione del venditore. Ciò vale anche se entro cinque anni più detentori di partecipazioni vendono assieme una simile partecipazione o se vengono vendute partecipazioni complessivamente pari almeno al 20%. La sostanza distribuita viene tassata a posteriori a carico del venditore nella procedura di recupero d'imposta (cfr. LIFD 151 segg., LIG 145 segg.) (cfr. circolare no. 14 della AFC del 6 novembre 2007 concernente vendita di diritti di partecipazione dalla sostanza privata in quella commerciale di un terzo, „liquidazione parziale indiretta“).

I casi, in cui non è chiaro, se si tratti o meno della fattispecie della liquidazione parziale indiretta, vanno affidati al caposezione Revisorato.

L'imposta preventiva non conosce la fattispecie della liquidazione parziale indiretta.

Per l'imposizione del reddito della sostanza proveniente da una liquidazione parziale indiretta secondo il principio dell'apporto di capitale (dal 1° gennaio 2011) cfr. Circolare n. 29c, punto 4.2.4 (www.estv.admin.ch).

3.2.6 Azioni gratuite/aumenti gratuiti del valore nominale

Per quanto riguarda l'emissione di azioni gratuite e aumenti gratuiti del valore nominale secondo il principio degli apporti di capitale cfr. Circolare n. 29c, punto 4.2.1 (www.estv.admin.ch). Va osservato che, in virtù dell'art. 188i LIG, il rimborso di azioni gratuite e di aumenti gratuiti del valore nominale acquistati prima del 1° gennaio 2011 è soggetto alla tassazione sul reddito a livello di Cantone³⁶).

L'emissione di azioni gratuite e gli aumenti del valore nominale sottostanno **all'imposta preventiva** (principio del valore nominale, OIPrev 20 I).

3.2.7 Diritti d'opzione

Nel Cantone e nella Confederazione il provento conseguito con diritti d'opzione da azioni della sostanza privata è esente da imposte (cfr. LIFD 20 II, LIG 30 lett. b).

Esempio:

⇒ La F SA ha deciso la scissione della G SA. Ogni azionista ottiene il diritto di ritirare pro azione della F SA un'azione della G SA dietro corresponsione del valore nominale di CHF 10.-. Questi diritti d'opzione vengono trattati anche in borsa.

Il guadagno dalla vendita dei relativi diritti d'opzione è esente da imposte sia in conformità alla LIFD che alla LIG.

3.2.8 Opzioni azionarie o gratuite

Un'opzione contiene il diritto, ma non l'obbligo, di acquistare (opzione call) o vendere (opzione put) un certo bene patrimoniale, ad un prezzo convenuto, entro un periodo definito o in un momento preciso. In questo modo una società anonima può accordare ai propri azionisti, commisuratamente alla loro partecipazione e tramite opzioni, diritti sull'acquisto o la vendita di azioni ad un prezzo inferiore al valore di mercato.

L'emissione di opzioni degli azionisti costituisce una prestazione monetaria imponibile della SA ai propri azionisti nel momento dell'assegnazione e incrementa, nella corrispettiva entità, il guadagno netto imponibile della emittente (LIFD 20 I lett. c e 58 I lett. b risp. LIG 21 I lett. b e 79 I lett. b). Se le opzioni degli azionisti vengono emesse con un aumento di capitale, a determinate premesse, non si procede a imposizione né con l'imposta sul reddito né con l'imposta preventiva³⁷).

Bisogna distinguere tra opzioni degli azionisti e opzioni di collaboratore. Un'opzione di collaboratore è il diritto conferito a un collaboratore, di regola a condizioni preferenziali in virtù del suo precedente, attuale o futuro rapporto di lavoro, di acquistare un titolo di partecipazione del datore di lavoro durante un periodo di tempo predefinito (termine di esercizio) e a un determinato prezzo (prezzo di esercizio), al fine di partecipare al capi-

³⁶ cfr. anche messaggio del Governo al Gran Consiglio, quaderno n. 21/2008–2009, pag. 1634.

³⁷ cfr. promemoria opzioni azionisti o opzioni gratuite della AFC del 16 gennaio 1996.

tale sociale del datore di lavoro. I vantaggi valutabili in denaro risultanti da partecipazioni di collaboratore sono di principio imponibili al momento dell'acquisto come reddito da attività lucrativa dipendente. La prestazione imponibile corrisponde al valore venale della partecipazione diminuito di un eventuale prezzo d'acquisto (LIFD 17b I e LIG 17b I). I vantaggi valutabili in denaro risultanti da opzioni di collaboratore bloccate o non quotate in borsa sono per contro imponibili al momento dell'esercizio delle opzioni medesime. La prestazione imponibile corrisponde al valore venale dell'azione al momento dell'esercizio, diminuito del prezzo di esercizio (LIFD 17b III e LIG 17b III).

3.2.9 Prestazioni monetarie

Le prestazioni monetarie di ogni genere erogate da una società ai propri soci costituiscono per quest'ultimi reddito imponibile sia nella Confederazione che nel Cantone (cfr. LIFD 20 I lett. c, LIG 21 I lett. b). Se non dichiarate, l'accertamento avviene di regola sulla base di notifiche della ACF o del Revisorato.

Le prestazioni valutabili in denaro sono sottoposte all'imposta preventiva (OIPrev 20 I) del 35%. L'imposta viene prelevata dalla società e deve essere obbligatoriamente scaricata sui beneficiari. Qualora lo scarico non venga effettuato e la procedura di notifica non sia possibile, la prestazione monetaria va valutata al 65% dell'importo imponibile. In questi casi l'imposta preventiva ammonta, dopo la compensazione della prestazione monetaria, al 53.8%.

3.3 Utili da investimenti collettivi di capitale (fondi d'investimento)

Gli investimenti collettivi di capitale sono patrimoni accumulati da più investitori in vista del loro investimento comune e gestito per loro conto (art. 7 cpv. 1 della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale, Legge sugli investimenti collettivi, LICol)³⁸.

Gli investimenti collettivi di capitale possono essere aperti o chiusi (LICol 7 II). Nel caso degli investimenti collettivi di capitale aperti gli investitori vantano nei confronti del patrimonio collettivo un diritto immediato o mediato al rimborso delle loro quote al valore netto di inventario (LICol 8 II). Nel caso degli investimenti collettivi di capitale chiusi gli investitori non vantano per contro alcun diritto di rimborso di questo genere (LICol 9 II).

Negli investimenti collettivi di capitale aperti rientrano i **fondi contrattuali di investimento** (cfr. LICol 25 segg.) e le **società d'investimento a capitale variabile**, dette anche **SICAV** (cfr. LICol 36 segg.).

La categoria degli investimenti collettivi di capitale chiusi include le **società in accomandita per investimenti collettivi di capitale** (cfr. LICol 98 segg.) e le **società d'investimento a capitale fisso**, dette anche **SICAF** (cfr. LICol 110 segg.).

³⁸ RS 951.31.

Se gli investimenti collettivi di capitale distribuiscono il proprio utile, si parla di **fondo di distribuzione**, per contro se gli utili vengono reinvestiti, si parla di **fondo di tesaurizzazione risp. fondo di aumento di valore**.

Il fondo contrattuale d'investimento, la SICAV e la società in accomandita per investimenti collettivi di capitale non sono – per quanto non dispongano di una proprietà fondiaria diretta (cfr. cifra 3.3.4) – soggetti fiscali per l'imposta sul reddito, l'imposta sugli utili e l'imposta sul capitale. Vengono trattati in maniera trasparente, ossia il reddito e la sostanza vengono attribuiti agli investitori in funzione delle loro quote (LAID 7 III risp. LIFD 10 II).

La SICAF viene imposta giusta il CO come una società anonima.

La AFC ha stilato due circolari sull'imposizione degli investimenti collettivi di capitale:

- no. 24: investimenti collettivi di capitale quale oggetto dell'imposta preventiva e delle tasse di bollo (citata: circolare LIP/LIG)
- no. 25: imposizione di investimenti collettivi di capitale e dei rispettivi investitori (citata: circolare LIFD)

3.3.1 *Utili da investimenti collettivi di capitale da distribuire*

Nel caso della distribuzione di un investimento collettivo di capitale va differenziato se si tratta di utili da capitale o utili da sostanza. Gli utili da capitale provenienti da investimenti collettivi di capitale svizzeri o esteri sono – per quanto versati tramite cedola separata – esenti da imposte³⁹. L'entità dell'utile da capitale è arguibile dalla cedola separata, dal listino dei corsi della AFC o dal rapporto di gestione del fondo.

Per l'investitore gli utili da sostanza soggiacciono, al momento della distribuzione, all'imposta sul reddito nella Confederazione e nel Cantone e – per quanto provenienti da fondi svizzeri – anche all'imposta preventiva (cfr. LIFD 20 I lett. e, LIG 21 I lett. f, LIP 4 I lett. c)⁴⁰.

Il ricavo in sede di rimborso delle quote non sottostà né all'imposta sul reddito né all'imposta preventiva (OIPrev 28 II).

Esempio:

⇒ Il Pictet Megatrend Fund (svizzero) ha pagato nel 2023 agli investitori un utile lordo di CHF 26.80 pro quota.

Questa distribuzione è assoggettata all'imposta preventiva, il fondo la corrisponde direttamente nella misura di CHF 9.30 pro quota.

³⁹ T. Hess, Steuern kollektiver Kapitalanlagen, Basel 2015, § 17 N 23.

⁴⁰ Hess, op. cit., § 17 N 7 e 48.

La distribuzione lorda di CHF 26.80 è da considerare, sia secondo la LIFD che la LIG, come utile imponibile da sostanza.

3.3.2 *Utili da investimenti collettivi di capitale da tesoriizzare*

I fondi di tesaurizzazione reinvestono costantemente gli utili conseguiti e non li distribuiscono risp. li distribuiscono unicamente in piccola parte agli investitori. Per gli investitori gli utili da sostanza (tesorizzati) reinvestiti costituiscono, sulla base del rapporto fiduciario fra ogni singolo investitore e la direzione del fondo, utile imponibile da sostanza. Per l'investitore, il reddito imponibile deve essere attribuito all'anno fiscale in cui l'imposta preventiva è stata dedotta⁴¹. In questo contesto va osservato che l'esercizio non deve per forza coincidere con l'anno civile. Gli utili da capitale tesorizzati sono esenti da imposte.

Gli utili reinvestiti soggiacciono all'imposta preventiva (LIP 12^{ter}; circolare LIP/LIG, cifra 2.1.5.4).

Esempio:

⇒ Il Money Market Fund è un fondo di tesaurizzazione svizzero su base contrattuale. Gli utili da interessi conseguiti nel 2023 di CHF 41.67 (convertiti) non sono stati distribuiti, bensì reinvestiti.

Per l'investitore l'utile reinvestito di CHF 41.67 pro quota è imponibile come utile da sostanza sia secondo la LIFD che secondo la LIG. La direzione del fondo è tenuta all'imposta preventiva.

Nel caso in cui il Money Market Fund fosse un fondo di tesaurizzazione estero, l'imposta preventiva non sarebbe dovuta.

3.3.3 *SICAV estere (società di investimento a capitale variabile)*

La SICAV è un fondo d'investimento organizzato secondo il diritto societario con personalità giuridica propria. Dal profilo del diritto tributario questi investimenti collettivi di capitale stranieri vengono trattati in maniera trasparente come le SICAV svizzere. È pertanto possibile rinviare alle considerazioni di cui alla cifra 3.3.1 (SICAV che distribuiscono) risp. cifra 3.3.2 (SICAV che tesorizzano).

Esempio:

⇒ Nel caso dell'Euro Stock Fund B si tratta di una SICAV del Lussemburgo. Nel 2023 sono stati conseguiti e reinvestiti pro quota utili da sostanza pari a CHF 16.19 (convertiti).

Per gli investitori l'utile reinvestito di CHF 16.19 pro quota è imponibile come utile da sostanza sia secondo la LIFD che secondo la LIG.

⁴¹ Hess, op. cit., § 35 N 9.

3.3.4 Investimenti collettivi di capitale con proprietà fondiaria

Un investimento collettivo di capitale con proprietà fondiaria investe o direttamente in fondi (investimenti collettivi di capitale con proprietà fondiaria diretta) o in partecipazioni risp. crediti nei confronti di società immobiliari (investimenti collettivi di capitale con proprietà fondiaria indiretta).

Gli investimenti collettivi di capitale con proprietà fondiaria diretta sono soggetti fiscali. Di fatto conformemente all'art. 49 cpv. 2 LIFD risp. art. 74 cpv. 2 LIG sono equiparati alle altre persone giuridiche e in virtù dell'art. 66 cpv. 3 LIFD risp. art. 85 cpv. 2 LIG sottostanno all'imposta sugli utili per il provento conseguito con la proprietà fondiaria diretta. Gli utili dalla proprietà fondiaria diretta degli investimenti collettivi di capitale vengono quindi tassati direttamente sull'investimento del caso con l'imposta sugli utili; in compenso, per gli investitori i proventi del possesso fondiario diretto sono esentati (LIFD 20 I lett. e, LIG 21 I lett. f). In analogia agli altri investimenti collettivi di capitale, l'imposizione di tutti gli altri utili non avviene a livello di investimento collettivo di capitale, bensì di investitori (LIG 74 II, OIPrev 28 I). Negli "utili" ai sensi della LIFD 66 III risp. LIG 85 II rientrano, oltre agli utili ordinari, anche gli utili di capitale.

L'imposta sugli utili degli investimenti collettivi di capitale con proprietà fondiaria diretta è calcolata nella Confederazione secondo la tariffa applicata anche per associazioni, fondazioni e altre persone giuridiche (4,25%, LIFD 72). Secondo il diritto cantonale questi investimenti collettivi di capitale corrispondono un'imposta sugli utili (LIG 85 III) e un'imposta sul capitale (LIG 90 seg.).

Gli utili conseguiti con la proprietà fondiaria diretta sono esentati dall'imposta preventiva (LIP 5 I b).

Esempio:

⇒ Il fondo d'investimento immobiliare "La Foncière" ha pagato agli investitori, tramite cedola semestrale no. 18 datata 30 dicembre 2023, CHF 19.50 lordi pro quota.

CHF 2.30 dell'importo lordo su un totale di CHF 19.50 provengono da immobili in proprietà diretta del fondo e sono già stati imposti come utile a carico del fondo; per gli investitori non costituiscono più, sia secondo la LIFD 20 I lett. e sia secondo la LIG 21 I lett. f, utile imponibile da sostanza. Questo importo non sottostà neppure all'imposta preventiva.

CHF 17.20 dell'importo lordo provengono da altre fonti e per gli investitori costituiscono, secondo la LIFD e la LIG, utile imponibile da sostanza. Per questa parte il fondo immobiliare è tenuto alla corresponsione dell'imposta preventiva, per quanto si tratti di utili da sostanza e non di utili da capitale.

3.4 Restituzione di retrocessioni

Per retrocessione (rimborso) si intende la procedura secondo cui una banca o un fornitore di prodotti finanziari (p. es. investimenti collettivi di capitali/fondi d'investimento) in virtù di un relativo accordo trasmette a un intermediario nelle operazioni di gestione patrimoniale o di investimento di capitali una quota della commissione ricevuta.

Nella prassi bisogna distinguere tra i seguenti tipi di retrocessioni:

- **Retrocessioni da banche:** le banche fatturano ai loro clienti delle tasse per l'acquisto e la vendita di titoli, le cosiddette commissioni di borsa. Le banche trasmettono una parte di queste commissioni di borsa ai gestori patrimoniali o agli intermediari che hanno originato la transazione.
- **Retrocessioni su prodotti:** i fornitori di prodotti finanziari trasmettono una parte delle commissioni amministrative (tasse di gestione, management fees) ai gestori patrimoniali o alle banche se detengono i loro prodotti nei depositi clienti.

Esempio:

- ⇒ Le direzioni del fondo (= società anonime che esercitano l'attività del fondo, LICol 29) gravano il patrimonio del fondo (e dunque indirettamente tutti gli investitori del fondo) con commissioni amministrative (LICol 26 III lett. e). Queste commissioni vengono di regola rimosse annualmente per la direzione e la gestione del fondo. Le direzioni del fondo trasmettono una parte di queste commissioni alle banche che detengono quote di fondi nei depositi clienti o che vendono quote di fondi. In questo caso si parla delle cosiddette commissioni di intermediazione (trailer fees)⁴².

Secondo il Tribunale federale, le retrocessioni sono soggette all'obbligo di consegna conformemente a CO 400 I ⁴³. Secondo questa disposizione, il mandatario (gestore patrimoniale) a ogni richiesta del mandante (investitore), è obbligato a render conto del suo operato ed a restituire tutto ciò che per qualsiasi titolo ha ricevuto in forza del mandato. L'obbligo di consegna concerne anche le retrocessioni attribuite al mandatario in seguito all'esecuzione dell'operazione da parte di un terzo (gestore patrimoniale o banca);⁴⁴. Sulla base di questa giurisprudenza, i clienti di gestori patrimoniali e di banche possono chiedere la consegna di retrocessioni per dieci anni a partire dalla loro riscossione.

Il mandante (investitore) può rinunciare alla consegna della retrocessione ⁴⁵.

La restituzione di retrocessioni ha le conseguenze fiscali seguenti:

- **Retrocessioni da banche:** vanno sempre ricondotte a commissioni di borsa troppo elevate. Esse sono in relazione all'acquisto o alla vendita di titoli e secondo il diritto fiscale rappresentano costi d'investimento. Esse non sono deducibili quali costi d'amministrazione privati (LIG 35 I lett. a e LIFD 32 I). Di conseguenza, il rimborso di **costi d'investimento** non porta ad alcun reddito imponibile.
- **Retrocessioni su prodotti:** se le retrocessioni su prodotti vengono rimborsate al contribuente, per quest'ultimo si tratta di **reddito da sostanza** imponibile ai sensi di LIG 21 I e LIFD 20 I.

Secondo la regola generale sull'onere probatorio, il contribuente deve fornire la prova che le retrocessioni rimborsate sono retrocessioni da banche trascurabili dal punto di

⁴² TF 30.10.2012, 4A_127/2012, consid. 4.1.

⁴³ TF 22.3.2006, 4C.432/2005, consid. 4.1.

⁴⁴ TF 30.10.2012, 4A_127/2012, consid. 5.8.2, 8 e 9.

⁴⁵ TF 29.8.2011, 4A_127/2012, consid. 2, in: DTF 137 III 393; TF 22.3.2006, 4C.432/2005, consid. 4.2.

vista fiscale. Se non riesce a dimostrare questo fatto, esse rappresentano reddito da sostanza imponibile.

4. CIRCOLARI

Circolare n. 5 dell'AFC del 19 agosto 1999 concernente Riforma 1997 dell'imposizione delle imprese - Nuova regolamentazione dell'acquisto di propri diritti di partecipazione

Circolare n. 14 dell'AFC del 6 novembre 2007 concernente la vendita di diritti di partecipazione dal patrimonio privato al patrimonio commerciale di terzi ("liquidazione parziale indiretta")

Circolare n. 15 dell'AFC del 3 ottobre 2017 concernente obbligazioni e strumenti finanziari derivati quali oggetto dell'imposta federale diretta, dell'imposta preventiva e delle tasse di bollo

Circolare no 22a della AFC del 31 gennaio 2020 concernente imposizione parziale dei proventi da partecipazioni della sostanza privata e limitazione della deduzione degli interessi passivi

Circolare no. 23a della AFC del 31 gennaio 2020 concernente imposizione parziale dei proventi da partecipazioni della sostanza commerciale e da partecipazioni dichiarate come sostanza commerciale

Circolare n. 24 dell'AFC del 20 novembre 2017 concernente investimenti collettivi di capitale ai fini dell'imposta preventiva e delle tasse di bollo

Circolare n. 25 dell'AFC del 23 febbraio 2018 concernente imposizione degli investimenti collettivi di capitale e dei loro investitori

Circolare n. 29 dell'AFC del 23 dicembre 2022 concernente principio dell'apporto di capitale