



**Imposta sugli utili da sostanza immobiliare:
donazione mista / negozi giuridici parzialmente
rimunerati**

LIG 41, 43; 106a I lett. a
[DELIG 21]

1. INTRODUZIONE

DIRITTO IN VIGORE DAL 1° GENNAIO AL 22 DICEMBRE 2025

Conformemente alla situazione giuridica in vigore fino al 22 dicembre 2025 (art. 21 DELIG), si era in presenza di un negozio giuridico parzialmente remunerato quando un fondo veniva ceduto in parte con una riserva a seguito di dilazione fiscale e in parte dietro compenso. A tal fine, la denominazione del relativo contratto era irrilevante. Si trattava piuttosto di tener conto delle condizioni economiche.

Il negozio giuridico parzialmente remunerato si è verificato con maggiore frequenza in relazione alla cessione di fondi su calcolo di una futura eredità, con il versamento di un compenso nettamente inferiore al valore venale.

La controprestazione/il compenso si manifestava in diverse forme, in particolare quale:

- assunzione di debiti ipotecari da parte del cessionario;
- costituzione di un credito derivante da mutuo o pagamenti a favore del cedente;
- concessione o riserva di un diritto di abitazione o di usufrutto a titolo gratuito a favore del cedente;

Secondo l'articolo 21 DELIG, l'intero negozio giuridico era considerato come riserva a seguito di dilazione fiscale ai sensi di LIG 43 se il compenso non superava il valore d'investimento (determinante ai fini fiscali) e dunque dalla transazione non risultava alcun utile. Se per contro il compenso superava il valore d'investimento (determinante ai fini fiscali), risultava un utile da sostanza immobiliare imponibile che doveva essere determinato e tassato. In caso di vendita successiva, per il calcolo della durata della proprietà ci si è dovuti basare su date diverse.

1. 2 SENTENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE DEL 22 DICEMBRE 2025

Nella sua decisione principale 9C_271/2025 del 22 dicembre 2025, il Tribunale federale ha proceduto a un'analisi della situazione riguardo all'art. 12 cpv. 3 lett. a della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID; RS 642.14) e in tale contesto è giunto alla conclusione che l'art. 12 cpv. 3 lett. a LAID trova applicazione anche in caso di donazione mista. Per questa ragione deve essere concessa una dilazione fiscale completa dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

L'art. 43 cpv. 1 lett. a LIG, che riporta fedelmente il testo dell'art. 12 cpv. 3 lett. a LAID, trova quindi applicazione anche in caso di donazione mista. Ciò porta a una dilazione

completa dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. L'art. 21 DELIG non è quindi più applicabile e verrà abrogato nel quadro del prossimo adeguamento legislativo

Questa nuova regolamentazione della prassi trova applicazione dal 22 dicembre 2025 per tutti i casi pendenti.

2. PRASSI A PARTIRE DAL 22 DICEMBRE 2025

2.1 FATTISPECIE INTERESSATE

L'art. 43 cpv. 1 lett. a LIG prevede una dilazione fiscale dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare in caso di donazione.

La mera donazione di un fondo in cui il donatario non presta alcuna controprestazione non rappresenta una fattispecie che motiva l'imposizione dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Il donatore non realizza alcun ricavo e dunque nemmeno un utile (cfr. prassi «Imposta sugli utili da sostanza immobiliare: alienazioni rinviando l'imposizione», 043-01, numero 2.1.5).

La dilazione fiscale viene concessa anche in caso di donazione mista. In primo luogo la donazione mista di un fondo è per contro un'alienazione nella quale il ricavo da alienazione è inferiore al valore venale al momento dell'alienazione. Si è in presenza di una controprestazione/di un compenso ad es. anche quando il fondo viene «donato» ma il cessionario si assume il debito ipotecario che grava su di esso e/o concede all'alienante/cedente un diritto di abitazione o di usufrutto.

2.2 QUALIFICA QUALE DONAZIONE MISTA

Sproporzione evidente

Una donazione mista secondo l'art. 43 cpv. 1 lett. a LIG è data quando si è di fronte a una sproporzione evidente tra il valore venale del fondo e la controprestazione (cfr. art. 106a cpv. 2 LIG).

Si è in presenza di una sproporzione evidente se il compenso è inferiore al 75% del valore venale (STA A 23 4 consid. 5.1).

Per la determinazione del valore venale fa stato l'ultima stima dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari (UVI). Se l'ultima stima risale a più di tre anni prima, il valore venale viene indicizzato all'anno di alienazione sulla base dell'indice dei costi di costruzione (settore edilizia, grande regione Svizzera orientale, stato aprile dell'anno precedente). Se viene inoltrata una nuova stima dell'UVI, fa stato quest'ultimo valore.

Volontarietà (non è possibile ottenere un prezzo di vendita più elevato)

Nel Cantone dei Grigioni, per una donazione non è necessaria l'intenzione di donare (art. 106a cpv. 1 LIG). La donazione deve semplicemente avvenire in modo volontario. Una donazione mista può avvenire anche in caso di transazioni tra terzi, senza che debba essere dimostrata l'intenzione di donare.

Tuttavia le parti possono dimostrare che, nonostante gli sforzi intrapresi per la vendita, il fondo non ha potuto essere alienato al valore venale ufficiale. È anche possibile presentare una nuova stima ufficiale che dimostri che il fondo ha perso valore.

Pertanto, in sede di elaborazione dei casi si fa distinzione tra le seguenti situazioni:

- Il compenso è inferiore al 75% del valore venale ufficiale;
- Il compenso è inferiore al valore venale ufficiale, tuttavia ammonta almeno al 75% del valore venale ufficiale.

3. SITUAZIONI E RISPETTIVE CONSEGUENZE FISCALI

3.1 COMPENSO INFERIORE AL 75% DEL VALORE VENALE

3.1.1 CESSIONE A FAVORE DI UNA PERSONA ESENTE DALL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI

Il 01.02.1982, A ha acquistato un'abitazione per 350'000 franchi. Nel 2022 la cede al figlio B (variante: alla nipote) quale anticipo ereditario sul calcolo di una futura eredità. B si assume l'ipoteca di fr. 400'000.-; inoltre viene costituito un credito derivante da mutuo a favore di A per un ammontare di fr. 200'000.-. Il valore venale al momento della cessione (stima ufficiale del 2021) ammonta a 900'000 franchi. Il 01.05.2026 B vende la casa a C per fr. 950'000.-

Soluzione:

Vendita di A a B (negozio giuridico parzialmente remunerato)

L'assunzione dell'ipoteca e il credito derivante da mutuo sono considerati come compenso. Questo compenso corrisponde tuttavia soltanto al 67% del valore venale secondo la stima dell'UVI. L'imposta sugli utili da sostanza immobiliare viene differita, benché in questo caso il compenso superi i costi d'investimento.

In linea di principio, l'imposta sulle donazioni va riscossa sulla differenza (parte non remunerata) tra il valore venale secondo la stima dell'UVI e il compenso. In base all'art. 107b cpv. 1 lett. b LIG, i discendenti sono tuttavia esenti dall'assoggettamento.

Vendita di B a C

B ha quindi rilevato l'intera imposta differita sugli utili da sostanza immobiliare. In caso di nuova alienazione da parte di B, per lui rimane determinante il valore d'investimento di A risalente al 1982, pari a 350'000 franchi. Questa data vale anche per l'inizio della durata della proprietà. B dovrebbe ricevere da A tutta la documentazione per determinare i costi d'investimento, altrimenti tali costi non possono essere considerati o possono essere considerati solo sulla base di confronti tra le stime:

Prezzo di acquisto	fr.	350'000
Svalutazione monetaria (39%)	fr.	<u>136'500</u>
Valore d'investimento	fr.	486'500
Prezzo di alienazione	fr.	<u>950'000</u>
Utile da sostanza immobiliare	fr.	463'500
Imposta (30%)	fr.	139'050
Rid. durata della proprietà (51%)	fr.	-70'916
Imposta sugli utili da sostanza immobiliare	fr.	<u>68'134</u>

3.1.2 NEGOZIO GIURIDICO PARZIALMENTE RIMUNERATO CON LA NIPOTE

Stessa fattispecie come al punto 3.1.1, ma il fondo viene ceduto alla nipote.

*Soluzione*Vendita di A a B (negozi giuridico parzialmente remunerato)

Le conseguenze fiscali illustrate al numero 3.1.1 valgono anche in questo caso.

La nipote non è esente dall'imposta sulle donazioni e appartiene alla stirpe dei genitori. Conformemente all'art. 114 cpv. 3 lett. a LIG, in questo caso viene riscossa un'imposta sulle donazioni pari al 5% per il Cantone (ipotesti: 5% per l'imposta comunale). Quale base di calcolo per l'imposta sulle donazioni vale la differenza tra valore venale e compenso.

Valore venale:	fr.	900'000
Compenso		
- Ipoteca:	fr. 400'000	
- Mutuo:	fr. 200'000	<u>- 600'000</u>
Donazione:	fr.	300'000
Importo non computabile (2022)	fr.	-7'300
Donazione imponibile	fr.	293'000

Imposta sulle donazioni (10%) fr. 29'270

Vendita di B a C

Le conseguenze fiscali sono le stesse del caso di cui sopra. L'imposta sulle donazioni pagata e/o il valore di ritiro non vengono considerati per l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

3.1.3 DONAZIONE MISTA TRA TERZI

Il 01.02.1982, A ha acquistato un'abitazione per 350'000 franchi. Dopo trattative, nel 2022 ha venduto l'abitazione a B per fr. 630'000.-. Le due parti sono terzi. Il valore venale al momento della vendita (stima ufficiale del 2021) ammonta a 900'000 franchi. Il basso prezzo d'acquisto viene motivato tra l'altro adducendo al fatto che il tetto deve essere risanato. Il 01.05.2026 B vende la casa a C per fr. 950'000.-

Soluzione:

Vendita di A a B

La transazione avviene tra terzi, ma il prezzo di acquisto corrisponde solo al 70% del valore venale. Dato che il venditore non è in grado di provare di non aver potuto alienare il fondo a un prezzo superiore nonostante gli sforzi intrapresi per la vendita, si è in presenza di una donazione mista. Ciò significa che la riscossione dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare viene differita, benché in questo caso il compenso superi i costi d'investimento.

Per la differenza tra valore venale e compenso va tuttavia riscossa l'imposta sulle donazioni pari al 15% per il Cantone (ipotesi: 15% per l'imposta comunale).

Valore venale:	fr.	900'000
Prezzo di acquisto:		<u>fr. - 630'000</u>
Donazione:	fr.	270'000
Importo non computabile (2022)	fr.	7'300
Imposta (30%)	fr.	<u>78'810</u>

B, il beneficiario (acquirente), è assoggettato all'obbligo fiscale. Il donatore A (alienante) risponde tuttavia in modo solidale.

Vendita di B a C

B ha rilevato l'intera imposta differita sugli utili da sostanza immobiliare. In caso di nuova alienazione, per lui rimane determinante il valore d'investimento di A risalente al 1982. Questa data vale anche per l'inizio della durata della proprietà.

In queste situazioni B deve garantire che al momento dell'acquisto riceva da A le informazioni, la documentazione e i mezzi di prova relativi ai costi d'investimento. In caso contrario, questi dovrebbero essere considerati sulla base di valori sostitutivi e di confronti tra le stime:

Prezzo di acquisto	fr.	350'000
Svalutazione monetaria (39%)	fr.	136'500
Valore d'investimento	fr.	486'500
Prezzo di alienazione	fr.	950'000
Utile da sostanza immobiliare	<u>fr.</u>	<u>463'500</u>
Imposta (30%)	fr.	139'050
Rid. durata della proprietà (51%)	fr.	-70'916
Imposta sugli utili da sostanza immobiliare	<u>fr.</u>	<u>68'134</u>

3.2 COMPENSO INFERIORE AL VALORE VENALE, MA ALMENO PARI AL 75% DEL VALORE VENALE

3.2.1 CESSIONE A FAVORE DI UNA PERSONA ESENTE DALL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI

Il 01.02.1982 A ha acquistato un'abitazione per 350'000 franchi. Nel 2022 la cede alla figlia B quale anticipo ereditario sulla futura eredità. B si assume l'ipoteca di fr. 400 000.-; inoltre viene costituito un credito derivante da mutuo a favore di A dell'ammontare di fr. 300'000.-. Il valore venale al momento della cessione (stima ufficiale del 2021) ammonta a 900'000 franchi. Il 01.05.2026 B vende la casa a C per fr. 950'000.-

Soluzione:

Vendita di A a B (negoziio giuridico parzialmente remunerato)

L'assunzione dell'ipoteca e il credito derivante da mutuo sono considerati come compenso. Essi corrispondono al 78% del valore venale.

Se dalla transazione risulta un utile, viene riscossa l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

Prezzo di acquisto	fr.	350'000
Svalutazione monetaria (35%)	fr.	122'500
Valore d'investimento	fr.	472'500
Prezzo di alienazione	<u>fr.</u>	<u>700'000</u>
Utile da sostanza immobiliare	fr.	227'500
Imposta (30%)	fr.	68'250
Rid. durata della proprietà (45%)	fr.	-30'713
Imposta sugli utili da sostanza immobiliare	<u>fr.</u>	<u>37'537</u>

Se risulta una perdita, l'alienante non può compensarla con eventuali utili da sostanza immobiliare (art. 51 LIG).

Vendita di B a C

In caso di nuova alienazione da parte di B è determinante il compenso che egli ha pagato nel 2022. Questa data vale anche per l'inizio della durata della proprietà:

Prezzo di acquisto	fr.	700'000
Svalutazione monetaria (0%)	fr.	0
Valore d'investimento	fr.	700'000
Prezzo di alienazione	<u>fr.</u>	<u>950'000</u>
Utile	fr.	250'000
Imposta (30%)	fr.	75'000
Rid. durata della proprietà	fr.	0
Imposta sugli utili da sostanza immobiliare		<u>fr. 75'000</u>

Da transazioni inferiori al valore venale non può risultare una perdita che l'alienante potrebbe compensare con eventuali utili da sostanza immobiliare.

3.2.2 CESSIONE A FAVORE DI UNA PERSONA NON ESENTE DALL'IMPOSTA SULLE DONAZIONI O VENDITA A UN TERZO

In questi casi le conseguenze fiscali relative all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare sono le stesse come al punto 3.2.1.

Se il prezzo di vendita o di ritiro è inferiore al valore venale, ma almeno pari al 75% di quest'ultimo, non viene riscossa alcuna imposta sulle donazioni.