



Rimborso dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare: domanda di proroga del termine

LIG 44 I lett. a, 44 II

1. COMPETENZA

La domanda di proroga del termine o di rimborso viene esaminata dal commissario fiscale imposte speciali che ha tassato o deve tassare la vendita dell'immobile alienato.

2. DOMANDA DI PROROGA DEL TERMINE

2.1 Requisiti formali e motivi di proroga

La domanda di proroga del termine ai sensi dell'art. 44 cpv. 2 LIG viene evasa unicamente se presentata per iscritto. Il richiedente deve presentare la fattispecie determinante (come minimo il momento dell'alienazione del primo immobile o dell'acquisto dell'oggetto sostitutivo) e i motivi per la domanda di proroga. Se la domanda non soddisfa questi requisiti minimi, al richiedente deve essere concesso tramite lettera Posta a plus un termine di 20 giorni per completare la sua domanda. Se questo termine scade inutilizzato, la domanda deve essere respinta con una decisione formale.

Non è necessario verificare se sarebbero soddisfatti i requisiti materiali per un rimborso. La decisione relativa alla domanda deve essere presentata per iscritto. Un'autorizzazione può essere rilasciata solo se il termine di due anni per l'acquisto di un fondo sostitutivo previsto dall'art. 44 cpv. 1 LIG non è già scaduto al momento dell'invio della domanda. Se la domanda viene inoltrata in ritardo non si può più entrare nel merito della stessa; segue una decisione di non entrata in materia con indicazione dei rimedi giuridici.

Quali motivi per una proroga del termine possono essere riconosciuti ad esempio: intenzioni di acquisto svanite all'ultimo momento, temporanee difficoltà finanziarie, cattiva situazione sul mercato immobiliare e dunque impossibilità di trovare un oggetto sostitutivo accettabile. Alle motivazioni non vanno posti requisiti elevati, considerato che di regola non possono comunque venire verificati.

2.2 Termine di rimborso e sua proroga

Per l'inizio del termine per l'acquisto di un oggetto sostitutivo è necessario differenziare tra due combinazioni di circostanze: se viene alienato l'immobile abitato in proprio e in seguito acquistato l'oggetto sostitutivo, il termine inizia con l'alienazione (iscrizione nel registro fondiario). Se viene dapprima acquistato l'oggetto sostitutivo e solo in seguito alienato l'immobile abitato prima in proprio, il termine inizia con l'acquisto dell'oggetto sostitutivo.

Il termine può essere "adeguatamente" esteso (art. 44 cpv. 2 LIG). Se viene richiesta una proroga del termine unicamente indicando il motivo (ovvero senza allegare o citare mezzi di

prova), è giustificata una proroga di un anno. In caso di nuova domanda o domanda di proroga del termine per un periodo superiore (p.es. per due anni) va resa plausibile la presenza di un motivo per una proroga del termine, p.es. tramite documentazione o indicando persone di riferimento attendibili.

Complessivamente, il termine di due anni per l'acquisto di un oggetto sostitutivo non può essere esteso di oltre tre anni. Sono possibili eccezioni solo nel caso in cui possano essere dimostrati motivi di proroga non influenzabili dal contribuente (p.es. rimedi giuridici contro una domanda di costruzione inoltrata tempestivamente; ritardi nel piano di quartiere; interruzione dei lavori di costruzione a causa di misure di pianificazione).

Viene esteso ogni volta il termine di due anni. Se p.es. il primo immobile è stato alienato l'1.1.2021 e la domanda è stata inoltrata il 30.9.2022, in caso di autorizzazione il termine viene esteso di 1 anno fino all'1.1.2024.

2.3 Decisone sulla domanda di proroga del termine

Poiché in caso di domanda di proroga del termine non vanno verificati i presupposti materiali della sostituzione, la decisione in caso di approvazione completa o parziale della domanda deve contenere una relativa riserva:

"Facciamo riferimento alla Sua domanda di proroga del termine del ... concernente la sostituzione (vendita del primo immobile il .../oppure: acquisto dell'oggetto sostitutivo il ...).

Con la presente il termine viene esteso di ... anno/i, ovvero fino al

Questa decisione non comprende una valutazione relativa ai presupposti materiali per il rimborso dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Questa valutazione sarà effettuata in un secondo momento in base a una domanda da inoltrare a tempo debito."

La decisione in merito alla domanda di proroga del termine deve essere presa entro 60 giorni. In caso di rifiuto o di approvazione parziale della domanda, al contribuente deve essere inviata una decisione con indicazione dei rimedi giuridici, contro la quale può presentare opposizione. Per contro, in caso di approvazione completa è sufficiente una comunicazione scritta senza indicazione dei rimedi giuridici. Per motivi di prova, la decisione deve essere comunicata con lettera Post a plus.

3. DOMANDA DI RIMBORSO DELL'IMPOSTA SUGLI UTILI DA SOSTANZA IMMOBILIARE

3.1 Requisiti formali per la domanda

La domanda deve essere inoltrata per iscritto e deve contenere la fattispecie determinante, compresi i mezzi di prova. Se del caso, la fattispecie deve essere completata da accerta-

menti d'ufficio, in particolare presso le autorità comunali. È ammesso che il contribuente presenti la domanda di rimborso sul modulo dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare per la vendita del primo immobile.

3.2 Obbligo di tassare la vendita del primo immobile

Anche se la domanda di rimborso viene inoltrata contemporaneamente alla dichiarazione d'imposta sugli utili da sostanza immobiliare e può avvenire un rimborso completo, è indispensabile che il competente commissario fiscale imposte speciali tassi in via ordinaria la vendita del primo immobile. Il motivo risiede nel fatto che in caso di alienazione dell'oggetto sostitutivo, l'utile reinvestito deve essere dedotto dalle spese d'investimento (art. 46 cpv. 3 LIG).

3.3 Decisione sulla richiesta di rimborso

Per la decisione di rimborso esiste un apposito modulo che tutti i commissari fiscali possono scaricare dall'unità centralizzata. Per motivi di prova, la decisione deve essere comunicata con lettera Posta a plus.