



Commissioni di mediazione

LIG 49 I lett. c

1. IN GENERALE

Con la stipulazione di un contratto di mediazione il mediatore riceve il mandato di indicare l'occasione per concludere un contratto (**mediazione di indicazione**) o di interporre per la conclusione d'un contratto verso pagamento di una mercede (**mediazione di interposizione**) (art. 412 cpv. 1 CO). La mercede del mediatore (= provvigione, tassa di mediazione) è guadagnata qualora il contratto sia concluso a seguito dell'indicazione o della interposizione del mediatore (art. 413 cpv. 1 CO). Se l'importo della mercede non è determinato, questa è dovuta secondo la tariffa esistente, ed in difetto di tariffa si ritiene convenuta secondo l'uso (art. 414 CO).

Di regola il contratto di commissione viene concluso tra l'alienante e il mediatore (**commissione di vendita**). Il contratto può però (raramente) anche essere concluso tra l'acquirente e il mediatore (**commissione di acquisizione**). È possibile che per la stessa vendita il mediatore riceva una commissione sia dall'alienante che dall'acquirente (**doppia commissione**). Quale spesa accessoria dell'alienazione è possibile riconoscere solo la commissione di vendita, mentre la commissione di acquisizione può essere fatta valere dall'acquirente solo in caso di un'eventuale ulteriore alienazione (quale spesa accessoria dell'acquisizione).

Il **riconoscimento fiscale** di una commissione presuppone cumulativamente che (cfr. TA BS 20.4.2004, pubbl. in: Steuerentscheid 2005 B 44.13.5 n. 8):

- sia stato effettivamente concluso un contratto di mediazione di diritto civile valido ai sensi dell'art. 412 CO; la perfezione di un simile contratto può essere data anche in seguito a un comportamento implicito,
- il mediatore abbia sviluppato un'attività che porta alla vendita/acquisto,
- la commissione sia stata effettivamente versata e che
- sia avvenuto il versamento della commissione a un terzo; solo le commissioni dei mediatori a terzi vengono riconosciute fiscalmente.

Commissioni proprie, ovvero indennizzi per propri sforzi di acquisto e di vendita non sono computabili. Tra queste rientrano anche conteggi di commissioni allestiti in nome di una ditta individuale appartenente al contribuente. Il riconoscimento non avviene nemmeno qualora ci si serva dei **parenti** (coniuge, discendenti, ecc. senza attività professionale nel settore immobiliare) solo **quali beneficiari delle commissioni** (TA BS 24.8.2005, pubbl. in: Steuerrevue 2006, pag. 515). **Pagamenti di commissioni dell'azionista unico alla società da lui controllata** non vanno riconosciuti come commissioni proprie se la società non dispone di personale e risulta così un'identità tra l'organo che agisce e l'azionista che vende.

Le **commissioni a società straniere** o a **persone domiciliate all'estero** vengono riconosciute unicamente in base alle condizioni seguenti, che devono essere cumulativamente soddisfatte:

- l'identità dell'avente diritto economico a una società viene indicata senza dubbi. Se vi è identità tra l'avente diritto economico e l'alienante, non avviene il riconoscimento (commissione propria).
- l'attività della società o della persona, che porta alla vendita/all'acquisto viene comprovata con la documentazione adatta (p.es. prospetti, inserzioni).

2. AMMONTARE DELLA COMMISSIONE

Devono venire considerate solo le **commissioni usuali** e le tasse di mediazione, di modo che l'ammontare di queste prestazioni aventi diritto a deduzioni viene in un certo senso relativizzato. Delle commissioni più elevate rispetto a quelle usuali non devono essere riconosciute nemmeno se sono state effettivamente versate.

Possono ancora essere riconosciute come usuali le seguenti **aliquote massime di commissione** (cfr. anche TA SZ 29.6.1990, pubbl. in: Steuerentscheid 1991 B 44.13.5 n. 5):

- 5% del prezzo d'acquisto documentato pubblicamente per terreno edificabile non edificato;
- 3% del prezzo d'acquisto documentato pubblicamente per gli altri fondi.

L'**imposta sul valore aggiunto** sulla commissione può essere riconosciuta in aggiunta alle aliquote indicate. Possono essere considerate in aggiunta alla commissione anche **altre spese** del mediatore (p.es. spese per inserzioni e pubblicità, spese di trasporto).

Se il mediatore è un **agente immobiliare che lavora a titolo commerciale** possono essere riconosciute come usuali anche le aliquote della SVIT, Sezione Grigioni.

3. REQUISITI POSTI ALLA RICEVUTA DI COMMISSIONE E ALLA NOTIFICA

Vengono accettate unicamente le commissioni comprovate senza dubbi con fattura/ricevuta per quanto riguarda destinatario e oggetto mediato.

Una notifica* relativa all'intero importo di commissione avviene, anche se nella procedura di imposta sugli utili da sostanza immobiliare non può venire riconosciuto l'intero importo quale commissione.

* Commissario fiscale o revisore fiscale responsabile (se il destinatario è domiciliato/ha sede nel Cantone), autorità fiscale extracantonale (se il destinatario è domiciliato/ha sede fuori Cantone).