



Spese accessorie di alienazione e acquisto

LIG 49 I lett. c

1. ASPETTI GENERALI

Vengono riconosciute solo le spese di alienazione e di acquisto in relazione causale con l'alienazione, rispettivamente con l'acquisto causante l'imposizione (cfr. LIG 46 II). Le spese di divisione successoria, le spese per l'iscrizione di successioni nel registro fondiario, le imposte sulla successione, ecc. non entrano quindi in considerazione (cfr. LIG 43; DTA 340/92). Non vengono considerate nemmeno le imposte sugli utili da sostanza immobiliare latenti non considerate in una divisione successoria precedente e che nell'alienazione sono ora a carico dell'alienante (DTA 373/92).

Sono deducibili unicamente le spese effettivamente sostenute. Il riconoscimento di una forfetaria per spese generali ad es. del 5% delle spese di investimento quali spese accessorie dell'alienazione viene concesso unicamente ad agenti immobiliari che operano a titolo commerciale, i cui utili da alienazione vengono tassati con l'imposta sul reddito. Per le alienazioni di fondi della sostanza privata non può essere riconosciuta una forfetaria simile.

2. SINGOLE SPESE ACCESSORIE DELL'ALIENAZIONE/DELL'ACQUISIZIONE

Quali spese computabili vengono riconosciute in particolare (**A1**= spese accessorie dell'alienazione; **A2** = spese accessorie in caso di acquisto):

- **A1/A2**: imposte sul trapasso di proprietà;
- **A1/A2**: spese per l'allestimento, la documentazione pubblica e l'iscrizione nel registro fondiario del contratto (spese di contratto);
- **A1/A2**: spese per autorizzazioni delle autorità (ad es. consenso dell'autorità tutoria per l'acquisto/la vendita) e tasse (ad es. tasse di incremento);
- **A1/A2**: commissioni di mediazione (cfr. al riguardo prassi separata, 049-01-c-01);
- **A1/A2**: spese d'inserzione. Altre spese simili (spese di viaggio, di vitto, pasti con persone interessate, ecc.) vanno riconosciute solo con moderazione;
- **A1/A2**: spese processuali (spese giudiziarie e di avvocato), ma solo per quanto nella procedura si trattava di confermare la validità del contratto di compravendita o di imporre il diritto a un trasferimento di fondi (cfr. DTA 704/94);
- **A1/A2**: stime ufficiali o private richieste dall'alienante o dall'acquirente in vista della compravendita, nonché spese di parcellazione, misurazione e allestimento di piani risultanti in questo contesto;
- **V**: penale per estinzioni anticipate (pena di recesso, commissione di riscatto, sanzioni penali), che l'alienante deve pagare nel quadro dello scioglimento dell'ipoteca a tasso fisso esistente avvenuto immediatamente prima dell'alienazione di questo immobile

Modifica del
1.12.2017

senza che questi contragga un nuovo rapporto di obbligazione (TF 3.4.2017, consid. 5.5.; TA A 16 61, consid. 5.b).

- **A1:** pagamenti di pene convenzionali constatati da un tribunale o risarcimento danni al locatario del fondo alienato, previsto da un contratto scritto, in seguito allo scioglimento anticipato del contratto di locazione a causa della vendita;

Non vengono per contro riconosciuti segnatamente:

- **A1/A2:** spese di trasloco e di sgombero;
- **A1:** le imposte sugli utili da sostanza immobiliare dovute dall'alienante (R. Riedi, Die bündnerische Grundstückgewinnsteuer, tesi di dottorato, Zurigo 1988, pag. 119). Queste spese non devono essere sostenute per conseguire un utile da sostanza immobiliare, bensì proprio perché si consegue un tale utile. Se l'acquirente se ne fa carico, ciò aumenta quale ulteriore prestazione, il valore d'investimento in caso di una nuova alienazione (art. 47 cpv. 1 LIG);
- **A1:** diritti di partecipazione agli utili di terzi;
- **A1:** perdite di pigioni in seguito alla rescissione di un contratto di locazione in vista della prevista vendita;
- **A2:** spese in relazione al finanziamento (compilazione e iscrizione dell'ipoteca, commissioni per la mediazione del credito).

3. CONSIDERAZIONE AL MOMENTO DELLA TASSAZIONE

Di principio, le spese fatte valere devono essere dimostrate mediante giustificativi. Senza una comprova mediante giustificativi vengono riconosciute solo le spese risultanti dagli atti.