



---

**Imposizione dei diritti d'abitazione con l'imposta sul reddito e sulla sostanza**

---

LIG 22 I lett. a, b; 54 II

LIFD 21 I lett. a, b

---

## 1. ASPETTI GENERALI

Ai sensi di LIG 22 I lett. a risp. LIFD 21 I lett. a le entrate da usufrutto di sostanza immobiliare sono soggetti all'imposta sul reddito. È pure tassato come reddito, in base a LIG 22 I lett. b risp. LIFD 21 I lett. b, il valore locativo di immobili o parti di essi, che il contribuente ha a disposizione per uso proprio o in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto per uso proprio. Benché non espressamente statuito dal tenore di LIG 22 e LIFD 21, secondo la dottrina vigente il diritto d'abitazione viene inserito nel concetto di "altra utilizzazione" risp. "usufrutto"<sup>1</sup>. LIG 54 II equipara il diritto d'abitazione, per quanto riguarda il suo trattamento giuridico per rapporto all'imposta sulla sostanza, all'usufrutto.

I diritti d'abitazione possono essere concessi a titolo gratuito o dietro indennizzo. A dipendenza del genere di costituzione insorgono conseguenze fiscali diverse sia per il beneficiario del diritto d'abitazione sia per il proprietario fondiario gravato da servitù.

La concessione di un diritto d'abitazione necessita in linea di principio di un contratto con relativo rogito (negozio obbligatorio) e dell'iscrizione a registro fondiario (atto di disposizione)<sup>2</sup>. In caso di decisione a seguito di decesso, per quanto concerne le prescrizioni formali con riferimento al negozio obbligatorio fanno stato le rispettive disposizioni del diritto successorio conformemente a CC 498 segg<sup>3</sup>. Se l'accordo sul diritto d'abitazione avviene in occasione di una spartizione ereditaria, è sufficiente la semplice forma scritta del contratto di divisione ereditaria risp. una dichiarazione scritta che attesta il consenso di tutti i coeredi quale prova del titolo giuridico (negozio obbligatorio)<sup>4</sup>.

Se i presupposti formali per la costituzione di un diritto d'abitazione, in particolare l'iscrizione a registro fondiario, non sono rispettati, è dato semplicemente un «rapporto d'uso fattivo». In questo caso alla base dell'imposizione ci sono le condizioni obbligatorie esistenti regolarmente, come il comodato d'uso o la locazione. In altre parole i seguenti principi sull'imposizione di diritti d'abitazione sono applicabili unicamente se il diritto d'abitazione è iscritto nel registro fondiario in modo legalmente valido.

---

<sup>1</sup> Cfr. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Art. 21 N 59; Locher, Komm. DBG, art. 21 n. 8 segg. e 25; Zwahlen/Lissi, art. 21 n. 11c e 22.

<sup>2</sup> art. 776 cpv. 3 in unione con l'art. 746 CC. Cfr. pure Müller, art. 746 n. 3 nonché Mooser, art. 776 n. 20 seg.

<sup>3</sup> art. 657 cpv. 2 CC.

<sup>4</sup> art. 70 cpv. 1 in unione con l'art. 64 cpv. 1 lett. b ordinanza sul registro fondiario (RS 211.432.1; ORF).

## 2. DIRITTO D'ABITAZIONE GRATUITO

È dato un diritto d'abitazione **concesso a titolo gratuito** nei seguenti casi:

- elargizione di un diritto d'abitazione senza controprestazione da parte del proprietario fondiario a terzi con mantenimento della proprietà fondiaria (cosiddetto uso elargito<sup>5</sup>).
- riserva di un diritto d'abitazione da parte di chi è stato finora proprietario nel quadro di un trasferimento – a titolo gratuito o oneroso – di un fondo (cosiddetto **uso con riserva**<sup>6</sup>). In questa tipologia rientra anche la vendita o la cessione dell'abitazione propria alla progenie con contemporanea riserva per un diritto d'abitazione (vita natural durante).

In relazione a un diritto d'abitazione riservato in occasione di un trasferimento di un fondo si è sempre in presenza di una **causa gratuita**, indipendentemente dal fatto che il negozio giuridico che vi sta alla base avvenga a titolo oneroso (ad es. vendita) o a titolo gratuito (ad es. donazione)<sup>7</sup>. In caso di trasferimento di un immobile con contestuale concessione di un diritto d'abitazione a favore del proprietario precedente, l'immobile viene trasferito già con l'onere reale costituito dal diritto d'abitazione o con il rispettivo deprezzamento. Pertanto il diritto d'abitazione non può costituire la controprestazione dell'assuntore per il trasferimento del fondo, dato che l'assuntore non ha mai avuto il potere giuridico di disporre di quest'ultimo<sup>8</sup>.

### 2.1 Imposta sul reddito

Nel caso di un diritto d'abitazione concesso a titolo gratuito secondo quanto descritto al n. 2, il valore locativo proprio viene tassato a carico della persona beneficiaria del diritto d'abitazione quale reddito da sostanza immobiliare (LIG 22 I lett. b e LIFD 21 I lett. b)<sup>9</sup>. Il valore locativo proprio determinante di un immobile abitato stabilmente dal contribuente stesso viene ridotto del 30% (LIG 22 III). Per l'imposta federale diretta il valore locativo proprio nel Cantone dei Grigioni viene sempre conteggiato solo all'80%.

### 2.2 Imposta sulla sostanza

L'immobile viene tassato a carico del beneficiario del diritto d'abitazione al valore dell'imposta sulla sostanza del fondo gravato da tale diritto (LIG 54 II).

*Esempio:*

*Peter Muster trasferisce la proprietà della sua casa unifamiliare a Coira, a titolo di eredità futura, a suo figlio Fritz. Il figlio si assume, al momento del trapasso di proprietà, l'ipoteca gravante l'immobile di fr. 100'000.–. Al contempo padre e figlio*

---

<sup>5</sup> Cfr. per il concetto Locher, Komm. DBG, art. 21 n. 10.

<sup>6</sup> Cfr. per il concetto Locher, Komm. DBG, art. 21 n. 10; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, art. 21 n. 74.

<sup>7</sup> TF 2C\_892/2014 del 7.5.2015, in: StR 2015, pag. 695, consid. 3.1; TF 2C\_256/2010 del 6.9.2010, consid. 2.2.2.

<sup>8</sup> Cfr. TF del 9.2.2000 (StE 2000 B. 26.26 n. 3) e 9.6.2000 (NSTP 2000, pag. 69 segg.); cfr. anche TA FR del 17.6.2005 (StR 2005, pag. 853); Stadelmann, marg. 7.

<sup>9</sup> Cfr. Zwahlen/Lissi, art. 21 n. 21 seg.

*si accordano per un diritto d'abitazione vita natural durante a favore di Peter Muster, il quale diritto viene iscritto a registro fondiario. Il valore dell'imposta sulla sostanza ammonta a fr. 700'000.–; il valore locativo proprio a fr. 18'000.–.*

*In questo caso trattasi di un diritto d'abitazione gratuito (uso con riserva). Di conseguenza Peter Muster deve dichiarare il diritto d'abitazione, nel contesto della sostanza, con fr. 700'000.– (LIG 54 II). Il valore locativo proprio deve anch'esso essere imposto a carico di Peter Muster (LIG 22 I lett. b e LIFD 21 I lett. b); per l'immobile abitato in maniera permanente e da se stesso al proprio domicilio Peter Muster può richiedere la riduzione del valore locativo proprio che ammonta al 30% ai fini dell'imposta cantonale (LIG 22 II). Per l'imposta federale diretta il valore locativo proprio viene comunque conteggiato solo all'80%. Il valore locativo proprio imponibile ammonta pertanto a fr. 12'600.– per l'imposta cantonale e fr. 14'400.– per l'imposta federale.*

### 2.3 Diritto d'abitazione limitato a una parte dell'edificio

Se il diritto d'abitazione si limita a una parte dell'immobile risp. a un appartamento in una casa plurifamiliare, ha luogo un'imposizione proporzionale (sia per l'imposta sul reddito sia per l'imposta sulla sostanza).

## 3. DIRITTO D'ABITAZIONE DIETRO INDENNIZZO

### 3.1 Osservazioni preliminari

Secondo il tenore della legge il diritto d'abitazione costituisce per la persona che ne beneficia un valore (d'uso) imponibile, che viene tassato sia con l'imposta sul reddito (LIG 22 I lett. b risp. LIFD 21 I lett. b) sia con l'imposta sulla sostanza (LIG 54 II). Per quanto riguarda il proprietario fondiario gravato l'indennizzo percepito in linea di principio dovrebbe soggiacere – giusta il disposto di legge LIG 22 I lett. a risp. LIFD 21 I lett. a – all'imposta sul reddito. La concomitante tassazione del beneficiario del diritto d'abitazione con l'imposta sul reddito per il valore locativo proprio e del proprietario del fondo gravato con l'imposta sul reddito per l'indennizzo percepito genererebbe una sovraimposizione. Questa insorge perché la concezione legale descritta è tarata su diritti d'abitazione gratuiti, che costituiscono di fatto il caso normale<sup>10</sup>. Con la presente prassi si propone una soluzione adeguata a questa problematica dei diritti d'abitazione accordati a titolo oneroso.

### 3.2 Imposta sul reddito

#### 3.2.1 Indennizzo periodico

Se per il diritto d'abitazione al proprietario del fondo viene versato un **indennizzo periodico e conforme al mercato**, si è in presenza di un rapporto d'uso pressoché identico a

---

<sup>10</sup> Cfr. anche Locher, Behandlung, pag. 12.

un rapporto di locazione obbligatorio. Di conseguenza, sotto il profilo fiscale un simile diritto d'abitazione deve essere trattato **alla stregua di un rapporto di locazione**. Si è in presenza di un indennizzo conforme al mercato se quest'ultimo ammonta **almeno all'80% del valore locativo proprio**. Se ciò è il caso, per il **proprietario del fondo** gravato dalla servitù l'indennizzo versato rappresenta un provento derivante da sostanza immobile (LIG 22 I lett. a e LIFD 21 I lett. a)<sup>11</sup>.

La **persona che gode del diritto d'abitazione** non deve pagare l'imposta sul valore locativo proprio, in quanto ha acquisito l'usufrutto a titolo oneroso; tuttavia questa persona non può neppure dedurre l'indennizzo periodico come fattore di riduzione delle imposte (cfr. LIG 37 lett. a; LIFD 34 lett. a)<sup>12</sup>.

Se l'indennizzo periodico versato per un diritto d'abitazione concesso **nel quadro di un uso con riserva** è inferiore all'80% del valore locativo proprio, occorre ritenere che il diritto d'abitazione venga concesso a titolo gratuito e l'assoggettamento si conforma a quanto previsto dal n. 0 e dal n. 2.2.

*Esempio:*

*I coniugi Maurer trasferiscono la proprietà della loro abitazione situata a Coira (valore venale di fr. 800'000.--; valore fiscale fr. 500'000.--, valore locativo proprio fr. 18'000.--) alla loro figlia Yvonne a titolo di eredità futura. Con il trapasso di proprietà la figlia si assume l'ipoteca gravante l'immobile pari a fr. 400'000.--. Al contempo le parti hanno concordato un diritto d'abitazione vita natural durante a favore dei genitori, il quale viene iscritto a registro fondiario. I genitori versano alla figlia un indennizzo forfettario annuo pari a fr. 6'000.--.*

*Nel presente caso si tratta di un diritto d'abitazione a titolo gratuito nel quadro di un uso con riserva concesso senza un indennizzo periodico conforme al mercato. Di conseguenza, nella loro veste di titolari del diritto d'abitazione, i coniugi Maurer devono dichiarare il valore locativo proprio dell'immobile. Il valore locativo proprio imponibile ammonta a fr. 12'600 (70%) per l'imposta cantonale e a fr. 14'400 (80%) per l'imposta federale diretta.*

*Dato che sono i genitori a essere assoggettati per il valore locativo proprio dell'immobile, la figlia non è tenuta ad assoggettare proventi da sostanza immobile.*

Se **non si è in presenza di un uso con riserva** (ovvero il diritto d'abitazione non è stato concesso nel quadro di un trasferimento del fondo) e l'indennizzo periodico concordato è inferiore all'80% del valore locativo proprio, la differenza fra indennizzo effettivamente corrisposto e valore locativo proprio viene computata come reddito per il beneficiario del diritto d'abitazione (LIG 22 I lett. b e LIFD 21 I lett. b). Se l'immobile viene abitato in proprio

---

<sup>11</sup> Locher, Behandlung, pag. 11; Zwahlen/Lissi, art. 21 n. 21 seg.

<sup>12</sup> Cfr. anche Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, art. 21 n. 80; Locher, art. 21 n. 17.

e permanentemente dal beneficiario del diritto d'abitazione, il valore locativo proprio determinante viene corrispondentemente ridotto (LIG 22 III)<sup>13</sup>. Il proprietario del fondo deve assoggettare l'indennizzo periodico in qualità di proventi da sostanza immobile (LIG 22 I lett. a; LIFD 21 I lett. b).

### 3.2.2 Indennizzo una tantum

La concessione di un diritto d'abitazione a fronte di un indennizzo una tantum (conforme al mercato) rappresenta **una ristrutturazione della sostanza senza incidenza fiscale**. Per il proprietario del fondo, a fronte di un aumento della sostanza (indennizzo), vi è una diminuzione di sostanza di pari entità a seguito della diminuzione temporanea di valore del fondo gravato. Per il beneficiario del diritto d'abitazione l'indennizzo versato viene compensato dal valore del diritto d'abitazione<sup>14</sup>. Ciò significa che **l'indennizzo una tantum non è imponibile** in capo al proprietario del fondo. Di conseguenza il beneficiario del diritto d'abitazione non può portarlo in deduzione.

Anche se il beneficiario del diritto d'abitazione ha versato un indennizzo una tantum per la concessione del diritto d'abitazione, ma per la durata del diritto d'abitazione non versa più nessun indennizzo periodico, ai fini dell'attuale imposizione sul reddito si è in presenza di un usufrutto a titolo gratuito ai sensi di LIG 22 I lett. b e LIFD 21 I lett. b<sup>15</sup>. Di conseguenza il beneficiario del diritto d'abitazione è tenuto a dichiarare il valore locativo proprio (ridotto) dell'immobile.

## 3.3 Imposta sulla sostanza

### 3.3.1 Indennizzo periodico

Se il diritto d'abitazione viene accordato dietro un indennizzo periodico conforme al mercato, l'immobile viene tassato a carico del proprietario del fondo gravato da diritto d'abitazione (medesimo trattamento fiscale del rapporto di locazione; LIG 54 II e contrario).

*Esempio:*

*Peter Muster concede al suo compagno di scuola di lunga data un diritto d'abitazione in uno dei suoi immobili. A titolo di indennizzo si concorda un versamento mensile di fr. 1'500.–.*

*Il valore dell'imposta sulla sostanza ammonta a fr. 700'000.–; il valore locativo proprio a fr. 20'000.–*

---

<sup>13</sup> In altre parole per la persona beneficiaria del diritto d'abitazione si tassa, quale utile da utilizzazione proveniente da sostanza immobiliare, unicamente la differenza fra l'indennizzo effettivamente corrisposto e il valore locativo proprio ridotto (Cantone 70 % e Confederazione 80 % del valore locativo).

<sup>14</sup> Zwahlen/Lissi, art. 21 n. 21a; Locher, Behandlung, pag. 9; ibid., Komm. DBG, art. 21 n. 28.

<sup>15</sup> Reich, pag. 287; Locher, Behandlung, pag. 11; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, art. 21 n. 80; Zwahlen/Lissi, art. 21 n. 21a; TA ZH del 27.10.2010, in: StE 2011 B 25.3. n. 39.

*Nel presente caso trattasi di un diritto d'abitazione accordato dietro indennizzo periodico, dato che esso è superiore all'80% del valore locativo proprio. Di conseguenza Peter Muster deve, in qualità di proprietario dell'immobile, dichiararlo con il valore d'imposta sulla sostanza di fr. 700'000.–. Inoltre nella dichiarazione d'imposta devono figurare anche gli utili da sostanza immobiliare pari a fr. 18'000.–.*

Se non viene versato un indennizzo periodico conforme al mercato, è il beneficiario del diritto d'abitazione a essere assoggettato per l'immobile.

### 3.3.2 Indennizzo una tantum

Nel caso di diritto d'abitazione concesso dietro indennizzo una tantum l'immobile viene tassato, a carico del beneficiario del diritto d'abitazione, con il valore dell'imposta sulla sostanza della proprietà fondiaria (LIG 54 II).

## 4. DEBITI/INTERESSI DEBITORI

Gli interessi ipotecari devono essere considerati dalla parte che li sostiene effettivamente. Può trattarsi sia del proprietario del fondo gravato da un diritto d'abitazione, sia del beneficiario del diritto d'abitazione. L'obbligo in capo al beneficiario del diritto d'abitazione a farsi carico degli interessi passivi può risultare da un rapporto obbligatorio contratto direttamente con il creditore ipotecario; però può fondarsi anche su un accordo stipulato con il proprietario del fondo gravato dal diritto d'abitazione.

Il contribuente che si fa carico degli interessi passivi può far valere anche il debito ipotecario.

## 5. COSTI DI MANUTENZIONE PER IMMOBILI

Salvo diverso accordo tra le parti, la manutenzione ordinaria è a carico del beneficiario del diritto d'abitazione (CC 778 I). Quindi il trattamento fiscale delle spese di manutenzione dell'immobile si conforma a quanto concordato dalle parti nel caso specifico. In linea di principio ha diritto alla deduzione il contribuente che si fa effettivamente carico delle spese (anche sotto forma di forfettaria)<sup>16</sup>. Se l'Amministrazione delle imposte non è a conoscenza dell'accordo pattuito tra le parti oppure queste ultime non hanno concordato chi si fa carico delle spese di manutenzione dell'immobile, la deduzione per spese di manutenzione, in particolare sotto forma di forfettaria, viene riconosciuta al beneficiario del diritto d'abitazione. Se vengono fatte valere le spese effettive, nella prassi si procede a un confronto tra le dichiarazioni del proprietario dell'immobile e del beneficiario del diritto d'abitazione. Quanto dichiarato dalle due parti non può superare la somma delle spese complessive di manutenzione dell'immobile.

---

<sup>16</sup> Cfr. Locher, Komm. DBG, art. 32 N 2 e 4; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, art. 32 N 5.

## 6. CESSAZIONE DEL DIRITTO D'ABITAZIONE

### 6.1 Imposta sul reddito

Con la cessazione di un diritto d'abitazione gratuito termina il rilevamento fiscale del valore locativo proprio per la persona beneficiaria del diritto d'abitazione e per il proprietario del fondo inizia il relativo assoggettamento all'imposta sul reddito (LIG 22 I lett. b risp. LIFD 21 I lett. b).

Come nel caso della concessione del diritto d'abitazione, anche in caso di cessazione del diritto d'abitazione a fronte di un indennizzo una tantum si è in presenza di una **ristrutturazione della sostanza**. Pertanto il **beneficiario non deve pagare l'imposta per l'indennizzo una tantum** ricevuto; chi versa l'indennizzo quindi non può portarlo in deduzione. Se l'indennizzo supera il valore capitalizzato del diritto d'abitazione al momento della cessazione, l'importo eccedente rappresenta un utile in capitale privato esente da imposta per il beneficiario<sup>17</sup>. Se l'estinzione di un diritto d'abitazione invece non avviene dietro indennizzo una tantum, bensì periodicamente sotto forma di una rendita vitalizia, quest'ultima è soggetta all'imposta sul reddito nella misura del 40 % in capo alla persona beneficiaria del diritto d'abitazione (LIG 23 II risp. LIFD 22 III). Il proprietario del fondo fino a quel momento gravato da diritto d'abitazione può dedurre il 40% della rendita vitalizia versata (LIG 36 lett. b risp. LIFD 33 I lett. b).

### 6.2 Imposta sulla sostanza

L'assoggettamento all'imposta sulla sostanza per il fondo o la parte di fondo finora gravato/a da diritto d'abitazione passa, al momento della cessazione del diritto d'abitazione, al proprietario del fondo.

*Esempio:*

*Sulla base di una convenzione padre e figlio decidono di terminare il rapporto di diritto d'abitazione. Il figlio Fritz versa a suo padre un indennizzo una tantum di fr. 200'000.–.*

*Il valore dell'imposta sulla sostanza del fondo fino ad ora gravato da diritto d'abitazione ammonta a fr. 500'000.–.*

*Dal momento che il diritto d'abitazione gratuito è stato estinto, il figlio deve pagare le imposte sul reddito e sulla sostanza per il fondo che ora non è più gravato. Dato che si tratta di una ristrutturazione della sostanza, il padre non deve assoggettare i fr. 200'000.– quali proventi da sostanza immobile.*

---

<sup>17</sup> DTF 143 II 402 consid. 6.5.

## 7. IMPOSIZIONE NEI RAPPORTI INTERCANTONALI E INTERNAZIONALI

Per l'usufrutto di immobili fa stato in generale quanto segue: l'usufruttuario deve versare le imposte nel Cantone d'ubicazione per la sostanza su cui ha l'usufrutto e per l'utile che ne ricava con l'usufrutto. Il Tribunale federale non ha ancora deciso se il diritto d'abitazione dev'essere trattato allo stesso modo<sup>18</sup>. Un parificazione di questo genere va supposta in base all'affinità fra diritto d'abitazione e usufrutto<sup>19</sup>. Pertanto dipende dal diritto vigente nel luogo in cui è localizzato il fondo gravato dal diritto d'abitazione, se e in quale misura la persona beneficiaria del diritto d'abitazione o il proprietario del fondo gravato dal diritto d'abitazione debba essere imponibile per la sostanza e i benefici patrimoniali che ne derivano<sup>20</sup>.

Nel Cantone dei Grigioni il diritto d'abitazione viene parificato all'usufrutto. Ciò significa che vengono tassati, nel luogo in cui è ubicato l'oggetto, sia la sostanza usata e l'utile conseguito con l'uso del beneficiario del diritto d'abitazione sia un eventuale indennizzo versato al proprietario del fondo gravato da servitù (LIG 7 I lett. c)<sup>21</sup>.

Fatta riserva per disposizioni di altro tenore negli accordi internazionali sulla doppia imposizione, questi principi valgono per analogia anche nei rapporti internazionali.

---

<sup>18</sup> Cfr. Mäusli-Allenspach, § 17 N 1.

<sup>19</sup> Cfr. DTA 405/96 consid. 4.

<sup>20</sup> Cfr. von Erlach, pag. 212.

<sup>21</sup> Cfr. STA A 06 29 consid. 7.



## 8. RICAPITOLAZIONE SECONDO LE TIPOLOGIE FISCALI

| Imposta sul reddito |   |  |   |           |
|---------------------|---|--|---|-----------|
|                     | Fattispecie   | Soggetto fiscale/imposizione utile da utilizzazione  | Soggetto fiscale/imposizione indennizzo versato   | Cfr. cif. |
| 1.                  | <i>Nel caso di esistenza del diritto d'abitazione</i>                   |  |   |           |
| 1.1                 | Esistenza di un diritto d'abitazione accordato <i>a titolo gratuito</i> | Imposizione del valore locativo proprio per il beneficiario del diritto d'abitazione.  |   | 2.1       |
| 1.2                 | Esistenza di un diritto d'abitazione accordato <i>dietro indennizzo</i> |  |   |           |
| 1.2.1.              | Dietro indennizzo periodico   | <p>Indennizzo conforme al mercato (almeno l'80% del valore locativo proprio); nessuna imposizione del valore locativo proprio per il beneficiario del diritto d'abitazione; il beneficiario del diritto d'abitazione non può far valere la deduzione dell'indennizzo periodico dalle imposte.</p> <p>Indennizzo non conforme al mercato: imposizione del valore locativo proprio in capo al beneficiario del diritto d'abitazione.</p> | <p>Il proprietario del fondo deve essere tassato per la prestazione del beneficiario del diritto d'abitazione quale reddito da sostanza immobiliare.</p> <p>Dato che il valore locativo proprio viene assoggettato in capo al beneficiario del diritto d'abitazione, l'indennizzo periodico non viene assoggettato in capo al proprietario del fondo.</p> | 3.2.1     |

|       |   |   |   |       |
|-------|---|---|---|-------|
| 1.2.2 | Dietro indennizzo una tantum  | Imposizione del valore locativo proprio in capo al beneficiario del diritto d'abitazione; il beneficiario del diritto d'abitazione non può far valere la deduzione dell'indennizzo una tantum dalle imposte.            | Ristrutturazione della sostanza: l'indennizzo una tantum non viene tassato in capo al proprietario del fondo come provento da sostanza immobile.  | 3.2.2 |
| 2.    | <i>Nel caso di cessazione del diritto d'abitazione</i>  |   |   |       |
| 2.1   | Cessazione per convenzione di un diritto d'abitazione accordato a fronte di un indennizzo una tantum                    | <p>Imposizione del valore locativo proprio in capo al proprietario del fondo.</p> <p>In caso di eventuale utilizzo di altro genere da parte del proprietario del fondo gli utili che ne conseguono sono imponibili.</p> | Ristrutturazione della sostanza: l'indennizzo una tantum percepito dalla persona finora beneficiaria del diritto d'abitazione non è imponibile come reddito; il proprietario del fondo non può dedurre questa prestazione come fattore di riduzione dell'utile.   | 6.1   |
|       | Cessazione per convenzione di un diritto d'abitazione accordato dietro indennizzo periodico (ad es. rendita vitalizia). |   | Se l'estinzione del diritto d'abitazione avviene dietro indennizzo periodico sotto forma di una rendita vitalizia, quest'ultima è soggetta all'imposta sul reddito nella misura del 40 % in capo alla persona beneficiaria del diritto d'abitazione. Il proprietario del fondo fino a quel momento gravato da diritto d'abitazione può dedurre il 40 % della rendita vitalizia versata. | 6.1   |
|       |   |   |   |       |

|     |   |  |  |  |
|-----|---|--|--|--|
| 2.3 | Cessazione per decorrenza della durata convenuta del diritto d'abitazione risp. decesso del beneficiario del diritto d'abitazione | Imposizione del valore locativo proprio in capo al proprietario del fondo.<br><br>In caso di eventuale utilizzo di altro genere da parte del proprietario del fondo gli utili che ne conseguono sono imponibili. |  |  |
|-----|---|--|--|--|

| Imposta sulla sostanza |   |   |           |
|------------------------|---|---|-----------|
|                        | Fattispecie   | Soggetto fiscale/imposizione sostanza utilizzata  | Cfr. cif. |
| 1.                     | <i>Nel caso di esistenza del diritto d'abitazione</i>                   |   |           |
| 1.1                    | Esistenza di un diritto d'abitazione accordato a <i>titolo gratuito</i> | Il diritto d'abitazione viene tassato a carico del beneficiario dello stesso al valore dell'imposta sulla sostanza della proprietà fondiaria gravata dal diritto d'abitazione.  | 2.2       |
| 1.2                    | Esistenza di un diritto d'abitazione accordato <i>dietro indennizzo</i> |   |           |
| 1.2.1                  | Dietro indennizzo periodico <i>conforme al mercato</i>                  | Il diritto d'abitazione viene tassato a carico del proprietario del fondo gravato dal diritto d'abitazione al valore dell'imposta sulla sostanza della proprietà fondiaria.   | 3.3.1     |
|                        | Dietro indennizzo periodico <i>non conforme al mercato</i>              | Il diritto d'abitazione viene tassato in capo al beneficiario dello stesso al valore dell'imposta sulla sostanza della proprietà fondiaria.   | 3.3.1     |
| 1.2.2                  | Dietro indennizzo una tantum  | Il diritto d'abitazione viene tassato in capo al beneficiario dello stesso al valore dell'imposta sulla sostanza della proprietà fondiaria.   | 3.3.2     |
| 2.                     | <i>Nel caso di cessazione del diritto d'abitazione</i>                  | L'assoggettamento all'imposta sulla sostanza per il fondo o la parte di fondo finora gravato/a da diritto d'abitazione passa sempre, al momento della cessazione del diritto d'abitazione, al proprietario del fondo. | 6.2       |

## 9. NOTE BIBLIOGRAFICHE

Höhn Ernst/Waldburger Robert, Steuerrecht, vol. II, 9<sup>a</sup> ed., Berna 2002.

Locher Peter, Einkommenssteuerrechtliche Behandlung von Wohnrecht, Nutzniessung und obligatorischen Nutzungsrechten, in: ZStP 2006, pag. 1 segg. [cit. Locher, Behandlung].

Ibidem, Kommentar zum DBG, 1<sup>a</sup> parte, 2<sup>a</sup> ed., Basilea 2019 [cit. Locher, Komm. DBG].

Mäusli-Allenspach Peter, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Interkantonales Steuerrecht, Basilea 2011.

Mooser Michael, Kommentar zu Art. 776 ZGB, in: Honsell Heinrich/Vogt Peter Nedim/Geiser Thomas (edit.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, 5<sup>a</sup> ed., Basilea 2015.

Müller Roland M., Kommentar zu Art. 746 ZGB, in: Honsell Heinrich/Vogt Peter Nedim/Geiser Thomas (edit.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, 5<sup>a</sup> ed., Basilea 2015.

Reich Markus, Steuerrecht, 2<sup>a</sup> ed., Zurigo/Basilea/Ginevra 2012.

Reich Markus/Weidmann Markus, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden,, 3<sup>a</sup> ed., Basilea 2017, art. 7 LAID.

Richner Felix/Frei Walter/Kaufmann Stefan/Meuter Hans Ulrich, Handkommentar zum DBG, 3<sup>a</sup> ed., Zurigo 2016.

Stadelmann Thomas, Grundstückveräusserung mit gleichzeitiger Begründung eines Nutzungsrechts, in: Jusletter 25 novembre 2002.

Von Erlach Rudolf, Die Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht in der Schweiz, Diss. Zurigo 1981.

Zwahlen Bernhard/Lissi Alberto, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3<sup>a</sup> ed., Basilea 2017, art. 21 LIFD.