

INIZIATIVA PARLAMENTARE

presentata nella forma elaborata da Paolo Pamini, Nicholas Marioli e cofirmatari per la modifica della Legge tributaria (Semplificare l'imposizione immobiliare delle persone giuridiche abolendo la TUI)

del 18 febbraio 2019

Con la presente proponiamo di semplificare la tassazione delle plusvalenze immobiliari delle persone giuridiche passando al cosiddetto sistema dualistico. Le persone giuridiche non pagherebbero più l'imposta sugli utili immobiliari (comunemente nota come TUI), bensì assoggetterebbero gli utili immobiliari all'imposta sull'utile, semplificando le procedure e la pianificazione fiscale.

Questa misura va inoltre a beneficio dei Comuni, che dal 2017 a seguito della manovra di rientro non percepiscono più il riversamento della TUI da parte del Cantone, mentre potranno prelevare l'imposta comunale sull'utile anche in ambito immobiliare.

D'altro canto, gli utili immobiliari delle persone fisiche, sia da sostanza privata sia aziendale, resterebbero invece imposti come oggi, colpiti dalla TUI.

Una speciale norma anti-abuso regola un particolare caso connesso alle ristrutturazioni di imprese di persone (ditte individuali e società di persone). Parimenti, per non svantaggiare le imprese di persona proprietarie immobiliari di lunga data, nel contesto delle ristrutturazioni è data loro la possibilità di pagare immediatamente la TUI, godendo della bassa aliquota maturata con la lunga detenzione. Il provvedimento è di particolare importanza per le ristrutturazioni di imprese familiari. Lo stesso meccanismo si applica, una tantum al momento dell'entrata in vigore e su richiesta del contribuente, alle società che possiedono immobili di lunga data.

1. Metodo monistico e dualistico

Secondo l'art. 12 della Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette cantonali e comunali (LAID), gli utili in capitale conseguiti dall'alienazione di sostanza immobiliare privata devono essere imposti da un'imposta speciale, che in Ticino prende il nome di imposta sugli utili immobiliari (art. 123 ss. della Legge tributaria, LT), tuttora nota con il vecchio nome di TUI (tassa sugli utili immobiliari).

Nel caso di plusvalenze conseguite dal trasferimento di sostanza immobiliare commerciale, l'art. 12 cpv. 4 LAID lascia ai Cantoni la libertà di scelta tra il cosiddetto metodo monistico e il metodo dualistico.

- a) Nel metodo monistico, qualsiasi plusvalenza immobiliare (sia da sostanza privata sia da sostanza commerciale) è imposta ai fini della TUI. Pertanto, tale plusvalenza è esente ai fini dell'imposta sull'utile delle persone giuridiche o sul reddito delle persone fisiche (attività lucrativa indipendente). Il Cantone Ticino, alla pari per esempio del Canton Zurigo, ha adottato tale approccio.
- b) Nel metodo dualistico, le plusvalenze immobiliari da sostanza commerciale (pertanto di persone giuridiche o di persone fisiche che detengono l'immobile nella sostanza commerciale) sono regolarmente imposte ai fini dell'imposta sull'utile o sul reddito in applicazione del principio del valore contabile. È il metodo adottato per esempio dal Canton San Gallo o, nostro confinante, dal Canton Grigioni.

A titolo di completezza, si ricordi che a prescindere dalla scelta tra il metodo monistico o dualistico e per quel che concerne l'imposta federale diretta, gli utili in capitale della sostanza privata, inclusi quelli provenienti dalla vendita di beni immobili, sono esenti dall'imposta.

È invece sommato al reddito imponibile ai fini dell'imposta federale diretta l'utile in capitale proveniente dalla vendita di valori immobiliari facenti parte della sostanza commerciale, inclusi quelli provenienti da un'operazione di natura professionale (negoziatore di immobili).

2. Applicazione nei Cantoni svizzeri e conseguenze principali dei due metodi

In poco meno della metà dei Cantoni, tra i quali il Ticino, l'imposizione delle plusvalenze realizzate dalla vendita di un oggetto immobiliare segue il sistema monistico. Negli altri Cantoni, in applicazione del sistema dualistico la TUI si applica esclusivamente all'utile realizzato al momento della vendita dell'immobile facente parte della sostanza privata delle persone fisiche.

Il metodo dualistico fa sì che l'utile immobiliare conseguito dalla sostanza commerciale (persone giuridiche o persone fisiche esercitanti un'attività lucrativa indipendente) incluso pertanto quello proveniente da un'operazione di natura professionale (guadagno realizzato da un commerciante d'immobili nell'esercizio della sua professione) sottostanno all'imposta ordinaria sull'utile, rispettivamente sul reddito, alla pari di tutte le altre fonti di ricavo commerciale.

Il metodo dualistico comporta pertanto una semplificazione della tassazione delle imprese toccate da alienazioni immobiliari, la quale va di pari passo con gli utili determinati secondo la contabilità dell'attività commerciale.

Inoltre, benché nell'ultimo decennio la giurisprudenza federale e cantonale abbia mitigato il problema, il sistema dualistico rende più facilmente compensabili eventuali perdite commerciali (correnti o riportate) con utili immobiliari. Ciò è una diretta conseguenza del fatto che entrambi gli ambiti (commerciale e immobiliare) rientrano nella contabilità secondo il diritto civile che funge da base per la determinazione dell'utile imponibile. Simili fattispecie si presentano per esempio nel caso di imprese in difficoltà con perdite riportate e chiamate a risanare la propria situazione finanziaria alienando (parte degli) immobili.

A favore del sistema monistico, caratterizzato da aliquote decrescenti con l'aumentare del periodo di detenzione del fondo, può parlare la volontà di disincentivare la detenzione immobiliare di corta durata, spesso associata dall'opinione pubblica a fenomeni di speculazione immobiliare. Gli scriventi non desiderano qui giudicare se tale impostazione sia opportuna o meno. Si consideri infatti la funzione socialmente utile di un promotore immobiliare che, certamente e legittimamente motivato dal profitto che la libertà costituzionale d'impresa gli garantisce, in pochi anni è in grado di riqualificare un sedime e nuovamente alienarlo con plusvalore. Orbene, poiché questo genere di attività ha intrinsecamente natura commerciale e poiché le aliquote TUI sono maggiori di quelle sull'utile delle persone giuridiche nel caso di corte detenzioni, il sistema dualistico potrebbe incentivare anziché mitigare le attività immobiliari sul territorio cantonale, che potrebbero tendenzialmente venir effettuate tramite persone giuridiche.

3. I problemi del sistema dualistico nell'ambito delle persone fisiche

Vi sono due importanti argomenti a sfavore dell'applicazione del sistema dualistico alle persone fisiche.

In primo luogo, si ricordi che nel sistema dualistico e nel caso di persone fisiche l'imposizione delle plusvalenze immobiliari può ricadere nell'ambito di applicazione della TUI o dell'imposta sul reddito a seconda che l'immobile sia considerato parte della sostanza privata o di quella aziendale del contribuente. La qualifica di sostanza privata o aziendale è frutto della decisione dell'autorità (ed eventualmente dal tribunale in caso di ricorso) sulla base di vari elementi oggettivi e soggettivi, ma pur sempre soggetta ad apprezzamento caso per caso.

Qualora il contribuente persona fisica detenga uno o più immobili da parecchi anni, in caso di alienazione l'aliquota TUI (applicabile qualora l'immobile appartenga alla sostanza privata) è notevolmente minore dell'aliquota ai fini dell'imposta sul reddito (applicabile nel caso di sostanza aziendale). Come testimonia la florida giurisprudenza del Tribunale federale, non è pertanto un caso che nei Cantoni dualistici l'autorità fiscale sia di principio più propensa a sostenere l'aziendalità degli immobili di lunga data alienati da persone fisiche, in particolare nel quadro di più transazioni successive. Detto in altri termini, in genere l'autorità fiscale di un Cantone dualistico tende più facilmente ad affermare l'esistenza di un quasi-negoziatore di immobili.

Secondariamente, sempre nel caso delle persone fisiche, rispetto a quello monistico il sistema dualistico comporta lo svantaggio di scatenare un'imposizione ai fini TUI dell'immobile che dovesse passare dalla sostanza privata a quella commerciale del contribuente, benché non vi sia alcun trasferimento di proprietà. Ciò poggia formalmente sull'art. 12 cpv. 2 lett. b LAID secondo cui è assimilato a un'alienazione il trasferimento di un fondo o di una parte di esso dalla sostanza privata alla sostanza commerciale. La ragione di tale disposto è di semplice comprensione. Infatti, poiché i Cantoni che adottano il sistema dualistico possono imporre ai fini TUI solo gli immobili facenti parte della sostanza privata, il momento della riqualifica come sostanza commerciale rappresenta l'ultima occasione per imporre la plusvalenza ai fini dell'imposta speciale sugli utili immobiliari¹.

Nel sistema monistico invece, pertanto anche in Ticino, la TUI è unicamente scatenata dal trasferimento dell'immobile. Tale comportamento è più pratico agli occhi del contribuente, in particolare qualora dei fondi cambino destinazione senza tuttavia mai essere alienati. Si pensi per esempio a un artigiano proprietario di un immobile con un piccolo negozio al piano terra e l'appartamento al primo piano. A causa del principio di preponderanza, tale immobile è considerato sostanza privata. Qualora l'artigiano estendesse l'immobile per includere un laboratorio, sempre a causa del principio di preponderanza esso diverrebbe aziendale. Malgrado l'assenza di trasferimento di proprietà il sistema monistico non causa alcuna imposizione della plusvalenza immobiliare, mentre il sistema dualistico farebbe scattare la TUI. Dinamiche simili si presentano nel sistema dualistico al momento della cessazione dell'attività lucrativa indipendente con immobili aziendali.

Questa seconda osservazione, ossia l'imposizione ai fini TUI nel sistema dualistico in occasione di un immobile passato dalla sostanza privata a quella aziendale del contribuente, si innesta sulla precedente (maggior tendenza ad affermare la presenza di quasi-negoziatori di immobili nei Cantoni dualistici) e la rende ancor più sensibile. Se l'autorità fiscale di un Cantone dualistico affermasse l'aziendalità di determinati immobili, si potrebbe rischiare di scatenare un immediato esborso ai fini TUI malgrado la proprietà non venga trasferita, arrecando possibili problemi di liquidità al contribuente fino ad arrivare a metterlo nella necessità di alienare parte della sostanza immobiliare proprio per far fronte al debito fiscale.

Per questi motivi, i firmatari non sono dell'opinione che, per quanto attiene le persone fisiche, sia opportuno abbandonare in Ticino il sistema monistico a favore di quello dualistico.

4. La proposta di introdurre in Ticino il sistema dualistico solo per le persone giuridiche

Alla luce delle considerazioni che precedono, chi scrive propone con la presente iniziativa parlamentare elaborata l'introduzione del sistema dualistico per le persone giuridiche, ma non per quelle fisiche. Si avrebbero in tal modo i vantaggi per le seconde (ossia l'imposizione dell'utile secondo la contabilità civilistica anche in materia di plusvalenze immobiliari,

¹ Si veda a titolo di esempio l'art. 131 cpv. 2 LT-SG e il commento alla cifr. 4 del St. Galler Steuerbuch StB 131 Nr. 1, consultato online il 9 febbraio 2019 all'URL

https://www.steuern.sg.ch/content/dam/dokument_library/steuern/steuerbuch/art-130-141-stg/131_1.pdf.ocFile/131_1.pdf

facilitandone il trattamento contabile e fiscale) senza scatenare i rischi e gli svantaggi per le prime.

Sul piano del gettito fiscale cantonale e comunale, verosimilmente un tale cambio non dovrebbe comportare nel complesso particolari variazioni, considerato che nel corso del tempo il minor gettito dalle alienazioni di immobili societari di corta durata potrebbe compensarsi con il maggior gettito dalle alienazioni di immobili societari di lunga durata. Ciononostante, la presente proposta aumenterà le entrate a favore dei Comuni ticinesi, che potranno imporre ai fini dell'imposta comunale sull'utile anche le plusvalenze di natura immobiliare conseguite dalle persone giuridiche. In tal senso, la presente iniziativa elaborata mira a parzialmente riequilibrare la ripartizione del gettito fiscale immobiliare tra i Comuni e il Cantone, che dal 2017 non riversa più ai primi parte del gettito della TUI.²

5. Le ristrutturazioni d'impresa e la proposta di una norma anti-abuso

Se si accetta l'idea di mantenere in Ticino il sistema monistico per l'imposizione degli utili immobiliari delle persone fisiche (sia per immobili della sostanza privata sia della sostanza commerciale) e di passare al sistema dualistico (abolizione della TUI e sola imposizione ai fini dell'imposta sull'utile) nell'ambito dell'imposizione degli utili immobiliari delle persone giuridiche, resta da trovare una soluzione per gli immobili che passano in neutralità fiscale da persone fisiche a persone giuridiche.

Fintanto che un immobile detenuto da una persona fisica passa a una persona giuridica, trattandosi di un trasferimento la TUI è di principio data. Ciò non dipende dalla forma del trasferimento, ossia se si tratti di una compravendita, di una donazione o di un apporto.

L'ambito delle ristrutturazioni di ditte individuali e di società di persona, in particolare la loro trasformazione in persona giuridica, rappresenta invece un'eccezione degna di approfondimento. Oggi, la TUI potenzialmente gravante un immobile facente parte di un'impresa di persone spostata in una persona giuridica non è dovuta ed è differita qualora la ristrutturazione sia considerata fiscalmente neutra ai sensi dell'art. 18 LT, di simile tenore dell'art. 19 LIFD. La TUI sarà pertanto dovuta in seguito al momento di un'eventuale trasferimento dell'immobile da parte della persona giuridica che ha assunto l'impresa.

Se si prevede il mantenimento del sistema monistico per le persone fisiche e l'introduzione del sistema dualistico per le persone giuridiche, la trasformazione di un'impresa di persone in persona giuridica in neutralità fiscale impedirebbe definitivamente alla TUI di essere prelevata. Infatti, da una parte la ristrutturazione dovrebbe poter avvenire differendo la tassazione delle riserve latenti (tra le quali la plusvalenza immobiliare non ancora realizzata), dall'altra a causa del sistema dualistico la TUI cesserebbe di applicarsi alla persona giuridica assuntrice.

In termini di gettito, ciò non dovrebbe rappresentare un particolare problema, giacché per immobili detenuti da vari anni l'aliquota sull'utile (che colpirebbe la plusvalenza in futuro) risulta maggiore dell'aliquota TUI (che colpirebbe la plusvalenza in occasione della ristrutturazione). Andrebbe invece pensata una norma anti-abuso nel quadro dei rari casi di immobili acquistati a corto termine da negozianti persone fisiche, trasferiti in neutralità fiscale a una persona giuridica, e poi venduti con un'imposizione dell'utile ai fini dell'imposta sull'utile.

In analogia all'approccio adottato dall'art. 9 cpv. 1 lett. e) della Legge federale sulle tasse di bollo (LTB), si propone qui di esentare dalla TUI gli immobili o parti di essi detenuti da almeno cinque anni e trasferiti da persone fisiche a persone giuridiche nel quadro di ristrutturazioni. La TUI verrebbe prelevata a posteriori (procedura di recupero d'imposta) se l'immobile venisse alienato entro i cinque anni successivi alla ristrutturazione.

6. Norma transitoria per fondi acquistati prima del 2019 (grandfathering)

² Si confronti a titolo di esempio il saldo del conto 36020003 Quota TUI ai Comuni tra il Consuntivo 2016 (CHF 37.4 milioni) e il Consuntivo 2017 (CHF 0).

Infine, per non sfavorire i proprietari immobiliari di lunga data che al momento dell'entrata in vigore della presente iniziativa godrebbero di aliquote TUI particolarmente basse, si propone l'introduzione del nuovo art. 126a LT. Tale articolo si compone di due capoversi, il primo dedicato agli immobili oggetto di ristrutturazione da imprese di persone a persone giuridiche, il secondo agli immobili già detenuti da persone giuridiche al momento dell'entrata in vigore della presente.

Nel caso di ristrutturazioni da imprese di persona a persone giuridiche, il nuovo art. 126a cpv. 1 LT intende permettere al contribuente, su sua richiesta, di chiedere il differimento dell'utile imponibile ai fini TUI (inteso come differenza tra il valore venale peritale al momento della ristrutturazione e il valore di investimento). L'ammontare di tale utile immobiliare non sarà più oggetto di imposizione ai fini dell'imposta sull'utile in capo alla persona giuridica assuntrice, al momento di una eventuale successiva alienazione. Ciò è possibile attraverso l'iscrizione, nel bilancio fiscale (ai fini dell'imposta cantonale sull'utile) della persona giuridica assuntrice, di una riserva tassata pari all'utile immobiliare di cui si è chiesto il differimento ai fini TUI. Al momento di un'eventuale successiva alienazione del fondo, l'art. 128 cpv. 6 LT (nuovo capoverso) assoggetterebbe alla TUI lo scioglimento di tale riserva tassata, terminando il differimento TUI iniziato al momento della ristrutturazione. Naturalmente, un ulteriore plusvalore al momento di una successiva alienazione verrebbe ordinariamente imposto ai fini dell'imposta sull'utile.

La misura si applica solamente ai fondi acquistati prima del 2019 dalla persona fisica trasferente e intende pertanto evitare di sfavorire i proprietari fondiari precedenti al qui proposto passaggio dal sistema monistico a quello dualistico per le persone giuridiche. La misura è di particolare rilevanza nel quadro della facilitazione di ristrutturazioni di imprese familiari, per esempio in occasione del passaggio intergenerazionale dell'impresa. L'esempio n. 1 che segue permette di comprendere la portata e il beneficio della norma.

Nel caso di fondi già in possesso di persone giuridiche al momento dell'entrata in vigore della presente modifica legislativa, vi è il rischio che il contribuente soffra un marcato aumento della (futura) imposizione della plusvalenza immobiliare. Si pensi in particolare a una persona giuridica che detiene un fondo da parecchi anni e che ha raggiunto le aliquote TUI minime, la quale si troverebbe un'eventuale futura plusvalenza gravata della più alta aliquota sull'utile. Per evitare questo effetto, l'art. 126 cpv. 2 LT permette *una tantum* e su richiesta della contribuente persona giuridica di iscrivere nel proprio bilancio fiscale una riserva tassata ai fini dell'imposta sull'utile secondo lo stesso principio descritto sopra, la quale al momento di un'eventuale successiva alienazione del fondo verrà imposta ai fini TUI in applicazione dell'art. 128 cpv. 6 LT. L'esempio n. 2 che segue mostra il funzionamento del disposto.

Esempio 1 – Fattispecie

Giovanni Bianchi esercita da 40 anni un'attività lucrativa indipendente quale meccanico d'auto; l'immobile e l'autofficina figurano nel bilancio della ditta individuale *Autofficina Giovanni Bianchi*. Il valore di investimento dell'autofficina corrisponde a CHF 2'000'000, equivalenti a CHF 500'000 pagati più di 30 anni prima per l'acquisto del terreno e a CHF 1'500'000 di costi di investimento. Il valore contabile dell'autofficina, dopo anni di ammortamenti, ammonta a CHF 100'000. Una perizia stima l'attuale valore venale dell'immobile in CHF 5'000'000. Giovanni Bianchi intende trasformare la ditta individuale nella nuova società anonima *Autobianchi SA* per favorire l'entrata di un investitore e passare la proprietà al figlio, già attivo nell'autofficina. L'aliquota effettiva cantonale e comunale d'imposta sull'utile ammonta al 13%.

Esempio 1 – Conseguenze fiscali

In applicazione dei disposti della LT sulle ristrutturazioni di imprese di persona nonché quelli della presente iniziativa, Giovanni Bianchi potrebbe trasformare la *Autofficina Giovanni Bianchi* nella *Autobianchi SA* in neutralità fiscale. Il substrato fiscale ai fini TUI, pari *in casu* a CHF 3'000'000 (CHF 5'000'000 ./. CHF 2'000'000), uscirebbe dall'ambito impositivo ai fini TUI

e sarebbe in futuro imposto ai fini dell'imposta sull'utile. Un'alienazione oggi dell'immobile da parte della ditta individuale causerebbe l'imposizione degli ammortamenti recuperati pari a CHF 1'900'000 (CHF 2'000'000 ./ CHF 100'000) ai fini dell'imposta sul reddito e dell'utile immobiliare di CHF 3'000'000 ai fini TUI, pari nel caso in esame a CHF 120'000 in applicazione dell'aliquota TUI minima del 4% a causa della lunga durata di detenzione.

Qualora la *Autobianchi SA* vendesse l'immobile (fatte salve le suddette disposizioni anti-abuso), l'intero utile di CHF 4'900'000 verrebbe imposto ai fini dell'imposta sull'utile. In particolare la plusvalenza immobiliare pari a CHF 3'000'000 causerebbe CHF 360'000 di imposte cantonali e comunali sull'utile, tre volte tanto rispetto all'aggravio ai fini TUI relativo allo stesso substrato.

Su richiesta di Giovanni Bianchi al momento della trasformazione, in applicazione dell'art. 126a cpv. 1 LT la ditta individuale potrebbe chiedere di iscrivere nel bilancio fiscale della *Autobianchi SA* una riserva tassata di CHF 3'000'000. La *Autobianchi SA* riprenderebbe i valori contabili della *Autofficina Giovanni Bianchi* e non vi sarebbero esborsi d'imposta al momento della trasformazione. In caso di successiva alienazione immobiliare da parte della *Autobianchi SA*, l'utile imponibile ai fini dell'imposta cantonale e comunale sull'utile verrebbe ridotto di CHF 3'000'000 grazie allo scioglimento della riserva tassata, la quale verrebbe invece gravata di TUI in applicazione dell'art. 128 cpv. 6 LT, causando di principio un esborso pari a CHF 120'000.

Esempio 2 – Fattispecie

Il valore di investimento di un immobile detenuto dalla Rossi SA corrisponde a CHF 2'000'000, equivalenti a CHF 500'000 pagati più di 30 anni prima per l'acquisto del terreno e a CHF 1'500'000 di costi di investimento. Il valore contabile dell'immobile, dopo anni di ammortamenti, ammonta a CHF 100'000. Una perizia stima il valore venale dell'immobile in CHF 5'000'000. L'aliquota effettiva cantonale e comunale d'imposta sull'utile ammonta al 13%.

Esempio 2 – Conseguenze fiscali

Al momento dell'entrata in vigore del presente cambio legislativo, il substrato fiscale ai fini TUI pari *in casu* a CHF 3'000'000 (CHF 5'000'000 ./ CHF 2'000'000) uscirebbe dall'ambito impositivo ai fini TUI e sarebbe in futuro imposto ai fini dell'imposta sull'utile. Tale substrato verrebbe pertanto imposto in capo alla Rossi SA nella misura di CHF 360'000 in imposte cantonali e comunali sull'utile anziché nella misura di CHF 120'000 ai fini TUI come finora il caso.

In applicazione dell'art. 126a cpv. 2 LT, la Rossi SA può chiedere nella dichiarazione fiscale del periodo d'imposta in cui è entrato in vigore il cambiamento normativo l'iscrizione di una riserva tassata ai fini dell'imposta cantonale e comunale sull'utile pari a CHF 3'000'000. Al momento di una eventuale successiva alienazione dell'immobile, lo scioglimento di tale riserva tassata eviterà alla Rossi SA l'assoggettamento all'imposta cantonale e comunale sull'utile di suddetto substrato, il quale verrà invece imposto ai fini TUI in applicazione dell'art. 128 cpv. 6 LT, causando di principio un esborso pari a CHF 120'000. Sono fatte salve eventuali compensazioni di perdite.

Paolo Pamini e Nicholas Marioli
Badasci - Casalini - Filippini - Galeazzi -
Lurati - Morisoli - Petrini - Seitz

Disegno di

LEGGE

tributaria del 21 giugno 1994; modifica

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- vista l'iniziativa parlamentare elaborata 23 gennaio 2019 di Nicholas Marioli e Paolo Pamini e cofirmatari;

d e c r e t a:

I.

La legge tributaria del 21 giugno 1994 è così modificata:

Art. 67 cpv. 2

~~2 Gli utili conseguiti mediante alienazione o rivalutazione di immobili sono imponibili fino a concorrenza delle spese di investimento.~~

Art. 123

L'imposta sugli utili immobiliari ha per oggetto i guadagni realizzati con il trasferimento della proprietà di immobili o di parti di essi, che appartengono alla sostanza privata o aziendale del contribuente **persona fisica**.

Art. 125 lett. e)

L'imposizione degli utili immobiliari è differita nei seguenti casi di:

[...]

e) ristrutturazioni, in particolare in caso di fusione, di scissione o di trasformazione secondo l'articolo 18 capoverso 1 lettere a) e c) ~~gli articoli 18 e 70. Al verificarsi delle condizioni di cui agli articoli 18 capoverso 2, rispettivamente 70 capoversi 2 e 4 l'imposta sugli utili immobiliari è prelevata a posteriori secondo la procedura di cui agli articoli 236-238;~~

Art. 126 lett. f)

Sono esentati dall'imposta sugli utili immobiliari

[...]

f) ~~gli immobili o parti di essi detenuti da almeno cinque anni e trasferiti da persone fisiche a persone giuridiche nel quadro di ristrutturazioni, in particolare in caso di fusione, di scissione o di trasformazione secondo l'articolo 18 capoverso 1 lettera b). Al verificarsi delle condizioni di cui all'articolo 18 capoverso 2 l'imposta sugli utili immobiliari è prelevata a posteriori secondo la procedura di cui agli articoli 236-238;~~

Art. 126a (nuovo)

¹Su richiesta del contribuente persona fisica, la differenza tra il valore venale e il valore di investimento di un immobile o parte di esso acquistato prima del 2019 e trasferito da persone fisiche a persone giuridiche nel quadro di ristrutturazioni, in particolare in caso

di fusione, di scissione o di trasformazione secondo l'articolo 18 capoverso 1 lettera b), può essere iscritta nel bilancio fiscale della persona giuridica assuntrice quale riserva tassata ai fini dell'imposta sull'utile.

²Nel periodo fiscale corrispondente all'entrata in vigore del presente articolo, il contribuente persona giuridica può richiedere l'iscrizione nel bilancio fiscale di una riserva tassata ai fini dell'imposta sull'utile pari alla differenza tra il valore venale e il valore di investimento di un immobile o parte di esso acquistato prima del 2019.

Art. 128 cpv. 6

[...]

⁶Lo scioglimento della riserva tassata iscritta nel bilancio fiscale del contribuente persona giuridica ai sensi dell'articolo 126a è imposto ai fini dell'imposta sugli utili immobiliari al momento del trasferimento dell'immobile o parte di esso al quale essa si riferisce, alle condizioni valide al momento della sua iscrizione nel bilancio fiscale.

II.

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente modifica di legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra in vigore il 1° gennaio 2020.