

# Imposta sugli utili immobiliari

Istruzioni alla compilazione  
della dichiarazione

Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Divisione delle contribuzioni

**stato al 1. gennaio 2019**

La documentazione può essere consultata  
sul sito Internet: [www.ti.ch/fisco](http://www.ti.ch/fisco)



# Istruzioni concernenti la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari

---

La legge tributaria cantonale del 21 giugno 1994 (LT) ha introdotto, per l'imposizione dei guadagni conseguiti nell'ambito dell'alienazione di beni immobili e di diritti ad essi relativi, un'imposta cantonale sugli utili immobiliari alla quale sono assoggettate tanto le persone fisiche quanto quelle giuridiche.

Questa imposta – che è disciplinata dagli articoli da 123 a 140 e, per la procedura, da 213 a 216 LT. Essa si applica a tutti i trasferimenti immobiliari e agli altri negozi giuridici i cui effetti, riguardo al potere di disporre di un fondo, sono economicamente parificabili a quelli di un trasferimento di proprietà.

Ai fini di questa imposizione entrano in considerazione i trasferimenti conclusi a partire dal 1. gennaio 1995. Per i trapassi immobiliari soggetti a iscrizione a registro fondiario fa stato la data di iscrizione, mentre negli altri casi e per tutte le altre contrattazioni è determinante il momento della stipulazione del negozio giuridico a cui si riferiscono.

L'alienante è tenuto a presentare, **entro 30 giorni dal trasferimento imponibile**, alla competente autorità di tassazione la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari unitamente ad una copia completa del contratto di compravendita redatto in lingua italiana.

Per facilitare il contribuente, la Divisione delle contribuzioni ha elaborato queste istruzioni che comprendono le modalità per l'allestimento della dichiarazione fiscale, un compendio con la spiegazione di casistiche particolari, i riferimenti alla procedura di riscossione e alle garanzie, nonché le indicazioni dell'autorità competente per la tassazione e la tabella delle aliquote.

La Divisione delle contribuzioni e i singoli Uffici di tassazione – quelli circondariali se l'alienante è una persona fisica e quello delle persone giuridiche se l'alienante è una persona giuridica – sono inoltre volentieri a disposizione di quei contribuenti ai quali dovessero necessitare informazioni o indicazioni supplementari.

Divisione delle Contribuzioni

# Avvertenza

## Sono imponibili:

- Apporto a una società
- Compravendita
- Proprietà collettiva (scioglimento con conguaglio)
- Diritto di compera (alienazione del diritto)
- Diritto di prelazione (alienazione del diritto)
- Diritto di superficie (alienazione, costituzione a favore di terzi del diritto)
- Espropriazione
- Indici di edificabilità (cessione)
- Pacchetti azionari e quote di società immobiliari o di società con patrimonio immobiliare preponderante (alienazione del pacchetto o delle quote)
- Permuta
- Servitù (costituzione con versamento di indennità)

## Sono differiti:

- Proprietà collettiva (scioglimento senza conguaglio)
  - Comunione ereditaria (scioglimento con o senza conguaglio)
- Concentrazione di aziende
- Donazione
- Legato
- Reinvestimento
- Rettifica di confine
- Ricomposizione particellare
- Scissione di un'azienda
- Successione
- Trasformazione di un'azienda

**informazioni a pagina 4**



**informazioni a pagina 3**



# Sono imposti normalmente

(art. 124 LT)

**e la dichiarazione d'imposta deve essere debitamente compilata allegando tutta la relativa documentazione**

## i casi di:

- compravendite e permuta immobiliari, nonché espropriazioni;
- scioglimenti di una proprietà collettiva (comproprietà ordinaria, proprietà per piani, proprietà comuni escluse le comunioni ereditarie), qualora la divisione comporti il pagamento di un conguaglio;
- scioglimenti di due o più comproprietà con contestuale permuta delle singole quote di comproprietà, anche senza pagamento di un conguaglio;
- costituzioni a favore di terzi e alienazioni di diritti di superficie che abbiano il carattere del diritto per sé stante e permanente i cui effetti siano economicamente parificabili a un'alienazione della proprietà;
- costituzioni di oneri fondiari che, sotto forma di servitù di diritto privato, limitano lo sfruttamento incondizionato o diminuiscono il valore venale di un fondo in modo duraturo e importante e si fanno dietro versamento di un'indennità;
- cessioni successive di diritti, in particolare di diritti di compera, ma anche di diritti di prelazione;
- apporti ad una società oppure alienazioni di pacchetti azionari o di quote di società immobiliari o di altre società nel cui patrimonio hanno un valore preponderante i fondi e le partecipazioni a società immobiliari;
- tutti gli altri trasferimenti di proprietà immobiliari e qualsiasi altro negozio giuridico i cui effetti sono economicamente parificabili a quelli di un trasferimento di proprietà (es. la cessione di indici di edificabilità).

**modalità per la compilazione della dichiarazione da pagina 6** 

**casistiche particolari ed esempi da pagina 11** 

**tabella delle aliquote a pagina 21** 

# L'imposizione è differita

(art. 125 LT) fino al momento del successivo trasferimento imponibile e

**la dichiarazione d'imposta non deve essere compilata, ma semplicemente firmata e ritornata al competente Ufficio di tassazione allegando copia del contratto**

## nei casi di:

- trasferimento per successione, legato o donazione;
- trasferimenti fra coniugi, ma unicamente se occasionati da pretese che derivano dal regime matrimoniale o da contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia (art. 165 CC) o da pretese fondate sul diritto del divorzio (**in questi casi il differimento, per essere concesso, deve essere chiesto da entrambi i coniugi**);
- scioglimento di comunioni ereditarie;
- scioglimenti di altre proprietà collettive, soltanto se la divisione avviene in natura (ovvero in forma di divisione di un unico immobile) e senza conguaglio in denaro (o sotto forma di altre prestazioni);
- ricomposizione particellare nell'ambito di raggruppamenti di terreni o di espropriazioni oppure di piani di quartiere, come anche rettifiche di confini comprese quelle riguardanti poderi agricoli;
- trasformazioni, concentrazioni o scissioni secondo gli articoli 18 e 70 LT, come pure reinvestimenti aziendali secondo gli articoli 29 e 73 LT;
- alienazione dell'abitazione primaria (appartamento o casa monofamiliare) utilizzata dall'alienante medesimo quando l'intero ricavato dell'alienazione è destinato, nel termine massimo di due anni, all'acquisto o alla costruzione di un'abitazione primaria sostitutiva in Svizzera (**in questo caso la dichiarazione d'imposta deve essere normalmente compilata e corredata della documentazione relativa all'acquisto o alla costruzione della nuova abitazione**).



# Sono esenti da imposta

(art. 126 LT)

**e la dichiarazione d'imposta deve essere presentata chiedendo l'esenzione**

## i trasferimenti eseguiti:

- dalla Confederazione, dal Cantone e dai loro stabilimenti;
- dagli Stati esteri, tuttavia unicamente per gli immobili destinati esclusivamente all'uso diretto da parte delle loro rappresentanze diplomatiche o consolari, nonché i beneficiari istituzionali di esenzioni fiscali di cui all'articolo 2 capoverso 1 della legge del 22 giugno 2007 sullo Stato ospite per gli immobili di cui sono proprietari e che sono occupati dai loro servizi.
- dai Comuni, dalle Parrocchie e dai Patriziati del Cantone, nonché dalle altre Collettività territoriali di diritto pubblico del Cantone, tuttavia limitatamente agli immobili che (prima della vendita) non erano destinati ad attività economiche svolte in concorrenza con i privati.  
Sono pertanto ad esempio imponibili le alienazioni di immobili di proprietà di aziende elettriche comunali.

# Modalità per la compilazione della dichiarazione

**Avvertenza:**  
i contribuenti domiciliati all'estero devono designare un loro rappresentante in Svizzera.

## nella prima pagina

Nelle apposite rubriche occorre riportare (se non già prestampati):

- **i dati personali** completi dell'alienante;
- **la data di iscrizione** a registro fondiario (o quella **di stipulazione** del negozio giuridico, se il trasferimento non è oggetto di iscrizione a registro fondiario);
- **l'indicazione del comune** di situazione dell'immobile;
- **il numero** della particella interessata;
- **i dati personali** completi dell'acquirente o del beneficiario.

## nella seconda pagina

### 1. Valore di alienazione

---

alla cifra **110**

- **il prezzo** (di compravendita) che risulta nell'atto notarile o nella contrattazione imponibili (art. 131 LT);
- nel caso di costituzione di una servitù o di cessione di indici di edificabilità oppure di espropriazione, **l'indennità ricevuta**.

---

alla cifra **120**

- **le prestazioni** valutabili in denaro o **gli apporti** risultanti da trasferimenti tra società e azionisti o persone vicine (art. 131 cpv. 2 LT);
- **le prestazioni assunte** dall'acquirente nei confronti dell'alienante che sono in relazione causale con l'alienazione (es. l'ammontare dell'imposta sugli utili immobiliari che l'acquirente avesse, per pattuizione contrattuale, assunto a proprio carico).

---

alla cifra **130**

- **la somma** degli importi alle posizioni **110** e **120**.



## 2. Valore di investimento

alla cifra **210**

- **il prezzo** accertato nella precedente tassazione (sul maggior valore immobiliare o sugli utili immobiliari) oppure il prezzo del precedente acquisto del fondo o del diritto alienati (quello che risulta dall'atto notarile o dalla contrattazione).

Si rende attenti che se il prezzo del precedente acquisto è stato, in regime di imposta sul maggior valore immobiliare, oggetto di una rivalutazione d'ufficio (eseguita a motivo di una manifesta divergenza tra il prezzo indicato dalle parti e il valore reale del fondo) occorre dichiarare il prezzo rivalutato, allegando la relativa tassazione.

- Nel caso di costituzioni **di servitù** o **di cessioni di indici di edificabilità** il valore di investimento si calcola normalmente applicando gli stessi criteri validi per le alienazioni parziali (vedi pagina 12).

**Per i trasferimenti la cui precedente imposizione è stata differita valgono regole particolari** (vedi pagine 14 – 17).

alla cifra **211**

- **il valore di stima** vigente 20 anni prima del trasferimento imponibile (a scelta dell'alienante e in alternativa al valore di acquisto, **ma solo nei casi in cui la durata ininterrotta di proprietà dell'alienante è superiore a 20 anni**).

In questo caso il valore di stima di 20 anni prima sostituisce sia il valore di acquisto sia i costi di investimento fino a quella data.

I costi degli investimenti successivi (degli ultimi 20 anni) sono invece da aggiungere al valore di stima di 20 anni prima e da indicare alle posizioni da 220 a 260.

**Avvertenza:**  
i costi di cui alle cifre da 220 a 260 sono ammessi solo se debitamente documentati e se non sono stati dedotti nell'ambito della tassazione ordinaria.

La deducibilità delle spese di miglioria sostenute dai contribuenti che si avvalgono delle prestazioni di fornitori all'estero deve essere subordinata alla produzione di un bonifico bancario che certifichi l'avvenuto pagamento. Questo a partire dal periodo fiscale 2015.

---

alla cifra **220**

- **i costi** che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi e, di regola, gli interessi di costruzione, i contributi di costruzione e di miglioria (esclusi i costi di manutenzione), nonché le tasse di allacciamento.

I costi sono da indicare al netto di sussidi ricevuti a fondo perso da enti pubblici (esclusi quelli tassati come reddito nell'ambito dell'imposta ordinaria), come pure al netto di indennizzi assicurativi e/o prestazioni di terzi non reinvestiti o rimborsati.

---

alla cifra **230**

- **i costi** sopportati dall'alienante per (originariamente) acquistare o vendere la proprietà (o il diritto) oggetto di trasferimento quali le spese notarili, di iscrizione, di bollo, d'inserzioni pubblicitarie connesse all'acquisto o alla vendita.

Sono esclusi i costi per emissioni di cartelle ipotecarie.

---

alla cifra **240**

- **le provvigioni di mediazione** pagate dall'alienante. La deduzione è ammessa solo per quelle comprovate e nella misura dell'usuale (max 5% + IVA del valore di alienazione).

---

alla cifra **250**

- **le perdite di gestione o di esercizio** dell'immobile alienato subite durante il primo anno dal rilascio del permesso di abitabilità anche parziale (**solo sulle vendite effettuate entro due anni dal rilascio del permesso di abitabilità, anche parziale, dell'immobile alienato e solo se non sono state fatte valere nell'ambito dell'imposta ordinaria**).

---

alla cifra **260**

- **i costi** che non rientrano nelle precedenti categorie (posizioni da 220 a 250) quali le indennità versate dall'alienante per la costituzione o la cancellazione di servitù o oneri fondiari concernenti il fondo alienato oppure il valore del lavoro effettuato dall'alienante sull'immobile (solo se la relativa prestazione valutabile in denaro è stata assoggettata all'imposta ordinaria).

---

alla cifra **270**

- **la somma** degli importi alle posizioni da **210** (o **211**) a **260**.

# 3. Calcolo dell'utile imponibile

---

alla cifra **310**

- **la differenza** tra gli importi alle posizioni **130** (valore di alienazione) e **270** (valore di investimento totale).

---

alla cifra **320**

- **le perdite subite sulle altre vendite** avvenute entro un anno dal rilascio del primo permesso di abitabilità anche parziale.

**La deduzione è ammessa solo nei casi di alienazione:**

- **di quote di comproprietà,**
- **di proprietà per piani di un unico immobile,**
- **di case a schiera facenti parte di un unico complesso immobiliare.**

**Essa non può più essere fatta valere nell'ambito della tassazione ordinaria.**

In questi casi, ai fini della definizione dell'ammontare delle perdite compensabili, l'autorità di tassazione può procedere d'ufficio alla determinazione del valore di alienazione quando il prezzo indicato dalle parti è manifestamente inferiore al valore reale.

---

alla cifra **330**

- **l'utile** conseguito con il precedente trasferimento oggetto di tassazione differita (**solo nel caso in cui il precedente trasferimento è stato differito a motivo di un reinvestimento aziendale secondo gli articoli 29 e 73 LT oppure di un reinvestimento privato**) (vedi pagina 16).

---

alla cifra **340**

- **il totale** che si ottiene deducendo dall'importo alla posizione **310** quello alla posizione **320** e aggiungendo l'importo alla posizione **330**.

## 4. Calcolo dell'imposta

---

alla cifra **410**

- **la data di iscrizione** a registro fondiario del trasferimento imponibile o, nel caso di trasferimenti non soggetti a iscrizione, la data **della stipulazione** della relativa contrattazione.
- 

alla cifra **420**

- **la data di acquisto** del fondo (o del diritto) alienato oppure del fondo gravato dalla servitù o dalla cessione di indici di edificabilità.

Nel caso di alienazione di un immobile la cui precedente tassazione è stata differita, occorre indicare la data dell'ultimo trasferimento imponibile (vedi anche pagine 14-17).

---

alla cifra **430**

- **la differenza**, espressa in anni e mesi, tra le date alle posizioni **410** e **420**.
- 

alla cifra **440**

- **l'aliquota** che, a dipendenza della durata di proprietà, si desume dalla tabella delle aliquote (vedi pagina 19).
- 

alla cifra **450**

- **l'ammontare** dell'imposta che si ottiene moltiplicando l'importo alla posizione **340** con l'aliquota (posizione **440**).

casistiche particolari ed esempi da pagina 11



tabella delle aliquote a pagina 21



## Casistiche particolari

### a) alienazioni parziali (art. 135 LT)

➔ Nel caso di alienazioni parziali di immobili con versamento di un'indennità di svalutazione della parte residua (non oggetto di trasferimento), il valore di investimento è calcolato proporzionalmente. Dall'indennità di svalutazione versata occorre dedurre proporzionalmente il valore d'investimento.

Gli stessi criteri si applicano normalmente anche alle espropriazioni parziali, alle cessioni di indici e alle costituzioni di servitù.

### Esempio di un'espropriazione parziale (con versamento di un'indennità di svalutazione per la parte residua)

A ha acquistato un fondo di complessivi mq 1000 per fr. 1'000'000.- (fr. 1'000.- il mq). Il Comune ne espropria mq 600 versando un'indennità di espropriazione di fr. 720'000.- (fr. 1'200.- il mq) oltre ad un'indennità di fr. 48'000.- a titolo di compensazione per la svalutazione della parte residua (fr. 120.- il mq).

#### Calcolo dell'utile imponibile sulla parte di fondo espropriata

Valore di alienazione (prezzo dell'espropriazione)	fr.	720'000.-
./. Valore di investimento (prezzo di acquisto riportato a mq 600)	fr.	600'000.-
<b>Utile imponibile</b> (sulla parte di fondo espropriata)	<b>fr.</b>	<b>120'000.-</b>

#### Calcolo dell'utile imponibile sull'indennità di svalutazione

Indennità di svalutazione	fr.	48'000.-
Proporzione tra indennità di svalutazione e indennità di espropriazione: fr. 120.-/mq : fr. 1'200.-/mq = 10%		
./. Valore di investimento (10% del valore di investimento della parte residua di fr. 400'000.-)	fr.	40'000.-
<b>Utile imponibile</b>	<b>fr.</b>	<b>8'000.-</b>

#### Calcolo dell'utile imponibile complessivo

Utile sulla parte espropriata	fr.	120'000.-
Utile sull'indennità di svalutazione	fr.	8'000.-
<b>Utile imponibile complessivo</b>	<b>fr.</b>	<b>128'000.-</b>

**Nel caso di successiva alienazione della parte residua il valore di investimento ad essa relativo è di fr. 360'000.- dato che la parte già ammessa in deduzione (fr. 40'000.-) deve essere computata.**

---

**b) alienazione di immobili acquistati in epoche diverse** (art. 136 LT)

- ➔ Se immobili, acquistati in epoche diverse, sono ceduti nell'ambito di un unico trasferimento per un valore globale, il valore di alienazione è ripartito proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili, mentre la durata di proprietà e i costi di investimento sono stabiliti per ogni singolo immobile.

**In questi casi l'alienante è tenuto a indicare, separatamente per ogni singolo immobile, il valore di investimento e la data di acquisto.**

---

**c) alienazione di immobili acquistati per un valore globale** (art. 137 LT)

- ➔ Se un immobile, acquistato assieme ad altri per un valore globale, è alienato separatamente, il valore di acquisto è ripartito proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili.

---

**d) acquisto in procedure esecutive** (art. 138 LT)

- ➔ Se l'alienante ha acquistato il fondo in una procedura esecutiva in cui era interessato come creditore ipotecario, nel calcolo del valore di investimento si considera l'importo del suo credito rimasto scoperto, oltre agli interessi garantiti dal pegno, a condizione tuttavia che li abbia abbandonati nei confronti del debitore.

Questa regola non è applicata se la perdita è già stata considerata ai fini dell'imposta ordinaria. In questi ultimi casi il valore di investimento corrisponde quindi al prezzo di assegnazione aumentato dai costi di investimento.

---

**e) permuta di quote di comproprietà** (art. 124 cpv. 2 lett. b LT)

---

**Esempio di permuta di quote di comproprietà:**

Il padre di A e B ha acquistato il 24 settembre 2010 il fondo X al prezzo di CHF 500'000 e il 24 novembre 2010 il fondo Y al prezzo di CHF 600'000. Successivamente, in data 27 ottobre 2016, il padre ha donato ai figli A e B, in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, i fondi X e Y. I trasferimenti sono stati oggetto di imposizione differita ex art. 125 lett. a LT.

I fratelli A e B stipulano, con atto pubblico dell'11 giugno 2018, lo scioglimento delle due comproprietà e la contestuale permuta delle singole quote di

comproprietà, in modo tale da diventare ognuno proprietario esclusivo di un immobile.

Il rogito precisa che non è previsto alcun conguaglio. Da una perizia risulta che il valore venale di ciascun fondo ammonta a CHF 800'000.

### **Imposizione**

La transazione immobiliare va imposta come permuta, cioè come una doppia compravendita avente per oggetto le due quote di comproprietà. Non può per contro essere invocato il differimento dell'imposizione dell'utile immobiliare, previsto dall'art. 125 lett. c LT. L'applicazione di tale norma è infatti riservata unicamente a quei casi in cui i comproprietari sciogliono, senza conguaglio alcuno, la proprietà collettiva in natura, ovvero in forma di divisione di un unico immobile.

### **Tassazione di A (proprietario esclusivo del fondo X)**

Valore di alienazione (valore venale della quota di ½ del fondo X)	fr. 400'000.-
./i. Valore di investimento (prezzo di acquisto della quota di ½ del fondo Y)	fr. 300'000.-
Utile imponibile	fr. 100'000.-
Aliquota 20% (da 7 a 8 anni)	
<b>Imposta dovuta</b>	<b>fr. 20'000.-</b>

### **Tassazione di B (proprietario esclusivo del fondo Y)**

Valore di alienazione (valore venale della quota di ½ del fondo Y)	fr. 400'000.-
./i. Valore di investimento (prezzo di acquisto della quota di ½ del fondo X)	fr. 250'000.-
Utile imponibile	fr. 150'000.-
Aliquota 20% (da 7 a 8 anni)	
<b>Imposta dovuta</b>	<b>fr. 30'000.-</b>

## **f) computo delle perdite aziendali con utili immobiliari**

Dal 1. gennaio 2017 è stato introdotto il nuovo art. 134a LT sul "computo delle perdite aziendali". Questa base legale ha codificato il principio giurisprudenziale e la prassi già in vigore secondo cui, alle persone giuridiche e alle persone fisiche con un'attività indipendente, debbano essere computate le perdite aziendali, del medesimo periodo fiscale o quelle riportate, sul plusvalore realizzato attraverso la vendita di immobili appartenenti alla sostanza commerciale, se tali perdite non hanno già potuto essere compensate con altri redditi o utili del contribuente imponibili ordinariamente.

In presenza, nel medesimo periodo fiscale, di due o più vendite d'immobili appartenenti alla sostanza commerciale, le perdite aziendali sono ripartite proporzionalmente ai plusvalori conseguiti su ciascun immobile venduto (cfr. art. 134a cpv. 3 LT).

In considerazione del fatto che, di principio, la decisione di tassazione per l'imposta sugli utili immobiliari viene generalmente intimata poco tempo dopo la transazione imponibile, è pertanto possibile che, al momento in cui l'azienda chiude i conti annuali che determinano un'eventuale perdita d'esercizio, la tassazione sugli utili immobiliari sia già cresciuta in giudicato. Affinché queste perdite d'esercizio aziendali, come pure quelle relative a periodi fiscali precedenti ai sensi degli artt. 30 e 75 LT, possano essere computate sui plusvalori immobiliari, viene effettuata d'ufficio – a favore del contribuente – una revisione della/e decisione/i di tassazione sugli utili immobiliari già cresciute in giudicato, sulla base degli artt. 232-234 LT.

## Esempio

La società A SA ha acquistato, in data 15.01.2017, un immobile al prezzo di fr. 440'000 che ha poi rivenduto pochi mesi più tardi, in data 31.07.2017, dopo aver effettuato alcuni lavori di miglioria per complessivi fr. 28'000, al prezzo di fr. 530'000. In seguito alla vendita, in data 30.08.2017, la società inoltra la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari e, in data 20.12.2017, riceve dall'Autorità fiscale la relativa decisione di tassazione per l'imposta sugli utili immobiliari.

Successivamente, in data 29.09.2018, la società A SA inoltra la dichiarazione d'imposta per il periodo fiscale 2017, allegando i conti annuali al 31.12.2017, che chiudono con un utile d'esercizio di fr. 12'000. In data 15.11.2018, l'Autorità fiscale notifica la propria decisione di tassazione per le imposte dirette IC/IFD, con correzioni fiscali per fr. 8'000, e procede contestualmente con la revisione d'ufficio della decisione di tassazione sugli utili immobiliari del 20.12.2017.

### Decisione di tassazione per l'imposta sugli utili immobiliari del 20.12.2017:

Valore di alienazione (prezzo di vendita)	fr.	530'000.-
./. Valore di investimento (prezzo di acquisto più spese di miglioria, cioè fr. 440'000 + 28'000)	fr.	468'000.-
<b>Utile immobiliare imponibile</b>	<b>fr.</b>	<b>62'000.-</b>
Durata di proprietà		< di 1 anno
Aliquota applicabile		31 %
<b>Imposta dovuta (31% di fr. 62'000)</b>	<b>fr.</b>	<b>19'220.-</b>

### Decisione di tassazione per le imposte dirette sull'utile (per imposta cantonale) del 15.11.2018:

Utile d'esercizio (secondo bilancio commerciale)	fr.	12'000.-
Correzioni fiscali	fr.	8'000.-
./. Utili su vendite immobiliari (TUI)	fr.	62'000.-
<b>Perdita d'esercizio fiscale (per IC)</b>	<b>fr.</b>	<b>- 42'000.-</b>



## Revisione d'ufficio decisione di tassazione per l'imposta sugli utili immobiliari:

Utile immobiliare imponibile (secondo decisione del 20.12.2017)	fr.	62'000.-
./. Computo perdite aziendali (art. 134a LT)	fr.	42'000.-
<b>Utile immobiliare imponibile</b>	<b>fr.</b>	<b>20'000.-</b>
Durata di proprietà		< di 1 anno
Aliquota applicabile		31 %
<b>Imposta dovuta (31% di fr. 20'000)</b>	<b>fr.</b>	<b>6'200.-</b>

### g) alienazioni il cui precedente trasferimento è stato oggetto di imposizione differita

➔ Se il precedente trasferimento è stato oggetto di imposizione differita poiché riferito a una successione, a una divisione ereditaria, a un legato o a una donazione (art. 125 lett. a LT), oppure a pretese nell'ambito dei dei regimi matrimoniali (art. 125 lett. b LT), allo scioglimento di una proprietà collettiva (art. 125 lett. c LT) oppure a trasformazioni, concentrazioni o scissioni (art. 125 lett. e LT): è la situazione del precedente trasferimento imponibile che fa stato sia ai fini del valore di investimento, sia per la durata di proprietà.

### Esempio

A ha acquistato, il 30 gennaio 2002, un fondo al prezzo di fr. 100'000.-. Ha poi eseguito dei lavori di miglioria per fr. 50'000.-. Il fondo è quindi passato il 2 ottobre 2005 per successione (oggetto di imposizione differita) al figlio B che, a sua volta, dopo avervi eseguito altre migliorie per fr. 30'000.-, il 4 dicembre 2006 lo dona (oggetto di imposizione differita) al proprio figlio C. C vende il fondo il 30 giugno 2009 al prezzo di fr. 300'000.-.

#### Calcolo dell'utile imponibile

Valore di alienazione (prezzo di vendita)	fr.	300'000.-
./. Valore di investimento (prezzo di acquisto aumentato dai costi di investimento, cioè fr. 100'000.- + 50'000.- + 30'000.-)	fr.	180'000.-
<b>Utile imponibile</b>	<b>fr.</b>	<b>120'000.-</b>

#### Calcolo della durata di proprietà

Data di iscrizione a RF del trasferimento imponibile		30. 6. 2009
./. Data di iscrizione a RF del precedente trasferimento imponibile		30. 1. 2002
<b>Durata della proprietà</b>		<b>7 anni e 5 mesi</b>
Aliquota applicabile		20%
<b>Imposta dovuta (20% di fr. 120'000.-)</b>	<b>fr.</b>	<b>24'000.-</b>

- ➔ Se il precedente trasferimento è stato oggetto di imposizione differita poiché interessato da una procedura di ricomposizione particellare (art. 125 lett. d LT): è la situazione del fondo la cui tassazione è stata oggetto di differimento che fa stato sia ai fini del valore di investimento, sia per la durata di proprietà.

### Esempio

A è proprietario di due particelle (X e Y) che ha acquistato il 10 febbraio 1994 al prezzo di fr. 50'000.- rispettivamente fr. 70'000.-.

A seguito di una ricomposizione particellare il medesimo proprietario riceve, il 10 agosto 2007, una nuova particella (Z), che vende il 10 settembre 2009 al prezzo di fr. 250'000.-.

#### Calcolo dell'utile imponibile

Valore di alienazione (prezzo di vendita)	fr. 250'000.-
./. Valore di investimento (prezzo di acquisto, cioè fr. 50'000.- + 70'000.-)	fr. 120'000.-
<b>Utile imponibile</b>	<b>fr. 130'000.-</b>

#### Calcolo della durata di proprietà

Data di iscrizione a RF del trasferimento imponibile	10.9.2009
./. Data di iscrizione a RF del precedente trasferimento imponibile	10.2.1994
Durata della proprietà	<b>15 anni e 7 mesi</b>
Aliquota applicabile	6%
<b>Imposta dovuta</b> (6% di fr. 130'000.-)	<b>fr. 7'800.-</b>

- ➔ Se il precedente trasferimento è stato oggetto di imposizione differita poiché concernente un reinvestimento aziendale (art. 125 lett. f LT) oppure privato (art. 125 lett. g LT): occorre, ai fini del calcolo dell'utile, tener conto anche dell'utile conseguito nell'ambito del (primo) trasferimento oggetto di imposizione differita. Per la durata di proprietà è determinante il momento dell'acquisto dell'immobile il cui ricavato della vendita è stato reinvestito. Nel caso di reinvestimento parziale la quota non reinvestita è tassata immediatamente.

### Esempio

A vende il 5 marzo 2004 la propria abitazione primaria al prezzo di fr. 300'000.- che aveva acquistato il 5 dicembre 1999 al prezzo di fr. 250'000.-. Al momento della vendita A dichiara di voler reinvestire l'intero ricavato della vendita in una nuova abitazione primaria e ottiene, per questa ragione, il differimento della precedente imposizione. Nell'aprile 2005 costruisce una nuova abitazione primaria investendo 400'000.- fr. che vende il 5 ottobre 2009 al prezzo di fr. 500'000.-.

### Calcolo dell'utile imponibile

(della prima alienazione oggetto di imposizione differita)

Valore di alienazione (prezzo di vendita)	fr:	300'000.-
./. Valore di investimento (prezzo di acquisto)	fr:	250'000.-
<b>Utile imponibile</b> (prima alienazione)	<b>fr.</b>	<b>50'000.-</b>

### Calcolo dell'utile imponibile sulla seconda alienazione

Valore di alienazione (prezzo di vendita)	fr:	500'000.-
./. Valore di investimento (costi di costruzione)	fr:	400'000.-
<b>Utile imponibile</b> (seconda alienazione)	<b>fr.</b>	<b>100'000.-</b>

### Calcolo dell'utile imponibile complessivo

Utile sulla prima alienazione	fr:	50'000.-
Utile sulla seconda alienazione	fr:	100'000.-
<b>Utile imponibile complessivo</b>	<b>fr.</b>	<b>150'000.-</b>

### Calcolo della durata di proprietà

Data di iscrizione a RF del trasferimento imponibile	5.10.2009
./. Data di iscrizione a RF del precedente trasferimento imponibile	5.12.1999
Durata della proprietà	<b>9 anni e 10 mesi</b>
Aliquota applicabile	14%
<b>Imposta dovuta</b> (14% di fr: 150'000.-)	<b>fr. 21'000.-</b>

# Competenza per la tassazione

La competenza è attribuita nel modo seguente:

- se l'alienante è una persona fisica (compresi i comproprietari): all'Ufficio circondariale di tassazione competente in base al domicilio dell'alienante al momento del trasferimento imponibile;
- se l'alienante è una persona giuridica: all'Ufficio di tassazione delle persone giuridiche;
- se l'alienante non è assoggettato all'imposta ordinaria nel Cantone: all'Ufficio di tassazione competente per la tassazione ordinaria dell'immobile al quale il trasferimento imponibile si riferisce (compresi i partecipanti ad una comunione ereditaria).

Con l'entrata in vigore dal 1. gennaio 2013 della modifica di legge, nella quale sono state abolite le comunioni ereditarie e le comproprietà, viene modificato il sistema d'invio delle dichiarazioni TUI per queste casistiche.

I membri di una comunione ereditaria, al momento della stipulazione del contratto di trasferimenti della proprietà immobiliare, sono tenuti a designare un rappresentante in Svizzera, le sue generalità verranno indicate nell'atto pubblico dal notaio rogante.

Nel caso che l'alienante sia una comproprietà e che i membri non abbiano designato un loro rappresentante verrà inviata la dichiarazione ad uno dei comproprietari.



# Riscossione dell'imposta e garanzia

- L'imposta sugli utili immobiliari è oggetto di una tassazione separata indipendente dalle imposte periodiche ordinarie.
- L'imposta è emessa dopo la presentazione della relativa dichiarazione e scade con la notifica della decisione di tassazione (art. 240 LT).  
Contro la medesima sono dati i rimedi del reclamo all'autorità di tassazione secondo gli articoli 206 – 208 e del ricorso alla Camera di diritto tributario del Tribunale di appello secondo gli articoli 227 – 231 LT.

**L'imposta deve essere pagata nei trenta giorni successivi alla sua scadenza anche nel caso di reclamo o ricorso. Nel caso di inosservanza dei termini di pagamento è calcolato un interesse di ritardo al tasso stabilito dal Consiglio di Stato.**

- Debitore dell'imposta è l'alienante (art. 127 LT) cioè la persona fisica o giuridica che effettua il trasferimento imponibile.
- Gli utili immobiliari conseguiti dal coniuge e dai figli minorenni sono imposti separatamente.
- Se il trasferimento ha per oggetto delle comproprietà, l'imposta è suddivisa nelle relative quote e percepita a carico di ogni singolo comproprietario.
- A garanzia del pagamento dell'imposta è data allo Stato un'ipoteca legale sul fondo venduto o al quale il trasferimento imponibile si riferisce (art. 127 LT).
- L'ipoteca legale (art. 252 – 254 LT) è di rango prevalente agli altri pegni immobiliari e, per la sua validità, non necessita di alcuna iscrizione a registro fondiario.

**Dal 1. gennaio 2014 è stato introdotto l'obbligo di versare allo Stato un deposito (art. 253a LT) in caso di trasferimento di proprietà immobiliare.**

L'ammontare del deposito è calcolato sul valore di alienazione, la percentuale applicabile è regressiva alla durata di proprietà:

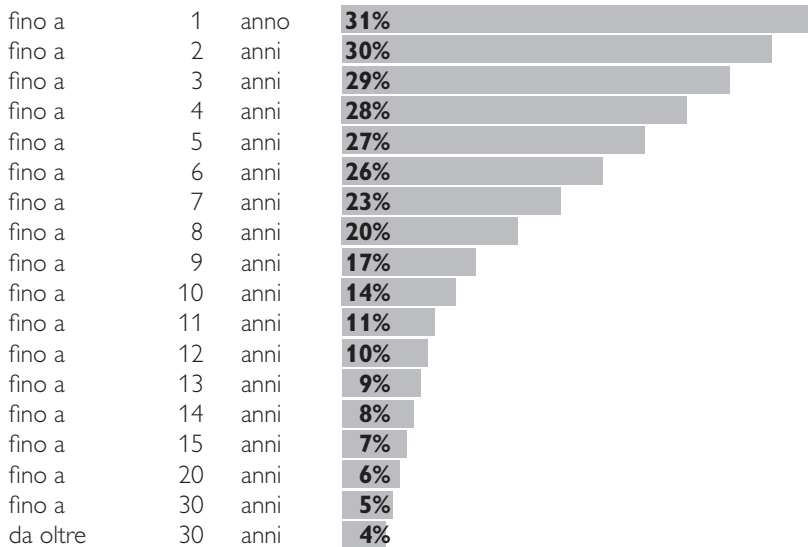
- 6.5% se l'alienante è proprietario da non oltre 5 anni;
- 5% se l'alienante è proprietario del fondo da oltre 5 anni ma non oltre 10 anni,
- 4% se l'alienante è proprietario del fondo da oltre 10 anni

**In alternativa l'alienante può prestare una garanzia bancaria irrevocabile di pari valore. Il versamento del deposito o la prestazione della garanzia devono essere effettuati entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà.**

**Il pagamento del deposito o la presentazione della garanzia sono liberatori per l'acquirente (terzo proprietario del pegno) per tutte le ipoteche legali, che non erano iscritte a registro fondiario, costituite dal 1. gennaio 2012 fino alla data del trasferimento.**

# Tabella delle aliquote

A seconda della durata di proprietà:



Imposte il cui ammontare è inferiore a fr. 30.- non sono riscosse.

## Indirizzi di riferimento e per informazioni

Ufficio di Tassazione  
delle persone giuridiche  
Viale S. Franscini 6  
6500 Bellinzona  
telefono: 091 814 39 80  
dfe-utpg@ti.ch

Uffici Circondariali  
di Tassazione:

Mendrisio Via Beroldingen 11  
6850 Mendrisio  
telefono: 091 816 44 11  
dfe-dc.utmendrisio@ti.ch

Lugano Via Balestra 16  
6900 Lugano  
telefono: 091 815 49 11  
dfe-dc.utlugano@ti.ch

Locarno Via della Posta 9  
6600 Locarno  
telefono: 091 816 12 11  
dfe-dc.utlocarno@ti.ch

Bellinzona Via Campo Marzio 1  
6500 Bellinzona  
telefono: 091 814 57 11  
dfe-dc.utbellinzona@ti.ch

Biasca Via A. Giovannini 2  
6710 Biasca  
telefono: 091 816 28 01  
dfe-dc.utbiasca@ti.ch

