

Rapporto

numero	data	Dipartimento
7231 R	21 ottobre 2016	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

**della Commissione speciale in materia tributaria
sul messaggio 4 ottobre 2016 concernente il progetto di modifica della
Legge tributaria del 21 giugno 1994 - Adeguamenti di alcune
disposizioni in ambito immobiliare della legge tributaria**

INDICE

RIASSUNTO	2
1. COMPUTO DELLE PERDITE AZIENDALI CON GLI UTILI IMMOBILIARI	2
2. VALENZA DEI VALORI DI STIMA IN CASO DI IMPUGNAZIONE	3
3. ASSOGGETTAMENTO IN TICINO DI COMMERCianti IMMOBILIARI DI ALTRI CANTONI ..	4
4. RESPONSABILITÀ SOLIDALE NEL CASO DI COMMERCianti IMMOBILIARI ESTERI.....	4
5. CAPITALE PROPRIO MINIMO DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI.....	5
6. CONCLUSIONI	8

* * * * *

RIASSUNTO

Il messaggio 7231 del 4 ottobre 2016 contiene cinque proposte di modifica della Legge tributaria del 21 giugno 1994 (RL 10.2.1.1, in seguito LT) in ambito immobiliare. Tali cambiamenti **codificano nel testo di legge la prassi già in vigore e lo allineano alla giurisprudenza e/o al diritto superiore**. Dopo essersi consultata nella seduta del 7 ottobre 2016 con il Vicedirettore della Divisione delle contribuzioni (DDC) Signor John SULMONI, che i firmatari qui ringraziano, e aver discusso delle proposte di modifiche, la Commissione speciale tributaria consiglia l'approvazione del disegno di legge. Le cinque modifiche riguardano i seguenti ambiti:

1. la possibilità di computare le perdite aziendali con gli utili immobiliari;
2. la valenza dei valori della stima ufficiale della sostanza immobiliare qualora la decisione di stima venga impugnata;
3. l'assoggettamento in Ticino per appartenenza economica di commercianti immobiliari altrimenti assoggettati illimitatamente in un altro Cantone;
4. nel caso di commercianti d'immobili senza domicilio fiscale in Svizzera ed in relazione al commercio di immobili siti in Ticino, l'estensione della responsabilità solidale per i compratori e i venditori di immobili;
5. l'eliminazione della soglia di capitale proprio (fiscale) minimo (20%) delle società immobiliari.

1. COMPUTO DELLE PERDITE AZIENDALI CON GLI UTILI IMMOBILIARI

In caso di trasferimento imponibile della proprietà immobiliare, il Cantone Ticino adotta nell'imposizione degli utili immobiliari il cosiddetto sistema monistico, ossia preleva sul plusvalore l'imposta sugli utili immobiliari (IUI, comunemente chiamata TUI con riferimento alla vecchia designazione di "tassa sugli utili immobiliari" che con l'introduzione dell'attuale Legge tributaria aveva sostituito la vecchia imposta sul maggior valore immobiliare¹) indipendentemente dal fatto che il trasferente detenga l'immobile nella sostanza privata o in quella commerciale.

Il sistema monistico entra in conflitto con il principio dell'imposizione secondo la capacità economica (art. 127 cpv. 2 Costituzione federale) allorquando in un determinato periodo fiscale la contribuente alieni, conseguendo un plusvalore soggetto a TUI, un immobile detenuto nella sostanza commerciale (per esempio detenuto da una società di capitali o da una società di persone) e al contempo abbia una perdita aziendale emersa nello stesso periodo fiscale. Lo stesso si applica in presenza di perdite riportate dai sette esercizi precedenti e non ancora compensate.²

¹ Per maggiori informazioni si veda Alessandro SOLDINI e Andrea PEDROLI, L'imposizione degli utili immobiliari, Commentario degli articoli da 123 a 140 LT con un'appendice sulle norme di procedura e transitorie, Lugano 1996 e 2003, Gianpiero Casagrande editore.

² Per esempio, si potrebbe ipotizzare che a fronte di ripetute perdite aziendali causate da un cattivo andamento commerciale una società anonima decida di realizzare parte dei suoi attivi immobiliari per liberare le necessarie risorse finanziarie. A rigore di logica, l'utile immobiliare verrebbe imposto a TUI e le perdite fiscali non sarebbero computabili, rimanendo intatte. Pertanto, quella che voleva essere una misura di risanamento che civilisticamente permette di compensare le perdite dell'anno così come quelle riportate, fiscalmente comporterebbe un'imposizione. Se invece la stessa contribuente avesse alienato (con plusvalore) qualsiasi altro attivo non immobiliare, essa avrebbe conseguito un utile che fiscalmente sarebbe potuto coerentemente venir ridotto computando le perdite dell'esercizio e dei sette precedenti.

La decisione del 19 novembre 2004 del Tribunale federale (DTF 131 I 249) ha fatto giurisprudenza in una fattispecie simile, benché nell'ambito intercantonale. Si trattava infatti di una società in perdita in un Cantone A che grazie a detta DTF ha potuto far valere il diritto di computare le perdite all'utile immobiliare conseguito in un Cantone B con sistema monistico, il quale intendeva imporre l'utile immobiliare a prescindere. Come il messaggio 7231 riporta, negli anni seguenti tale giurisprudenza si è fatta strada in diverse sentenze federali e cantonali applicate a casi analoghi, benché con sfumature diverse. Con la nota decisione del 19 maggio 2010 (sentenza nr. 80.2009.143) e seguendo quella che era la tendenza nella maggior parte degli altri Cantoni (ma non tutti, noto è infatti il caso contrario di Zurigo), la Camera di diritto tributario del Cantone Ticino ha fatto proprio tale principio anche nel contesto intracantonale.

Il nuovo art. 134a LT formalizza nel testo di legge l'attuale giurisprudenza e prassi, senza pertanto apportare modifiche allo statu quo. Ne consegue che, come riportato dal messaggio 7231, a tal riguardo l'adozione o meno del disegno di legge non comporti alcuna ripercussione finanziaria. Il testo della nuova disposizione si ispira a quello dei Cantoni BS e BL. Da un punto di vista della struttura della Legge tributaria, la novella legislativa si inserisce non a caso dopo l'art. 134, il quale già tratta di particolari casi di perdite computabili o meno.

Rimandiamo al messaggio 7231 per quanto attiene ulteriori riferimenti nonché esempi circa il trattamento fiscale di alcune fattispecie ipotetiche.

2. VALENZA DEI VALORI DI STIMA IN CASO DI IMPUGNAZIONE

Da un punto di vista quantitativo, secondo l'art. 41 cpv. 2 LT, *la sostanza è valutata al suo valore venale*. In deroga a tale principio, *gli immobili e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale* (art. 42 cpv. 1 LT). Coerentemente con ciò, l'art. 1 LSt (Legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare, RL 10.2.9.1) enuncia lo scopo della stima ufficiale dei valori immobiliari, ossia che *i valori della sostanza immobiliare, stabiliti con l'accertamento ufficiale di stima, servono quale base di calcolo per il prelievo di pubblici tributi (imposte, contributi, tasse)*.

Da un punto di vista temporale, secondo l'art. 52 cpv. 1 LT *la sostanza imponibile è determinata in base al suo stato alla fine del periodo fiscale o dell'assoggettamento*.

Purtroppo, la Legge tributaria è silente circa il valore di stima da considerare nel caso in cui la decisione di stima venga impugnata e la crescita in giudicato della stima stessa avvenga in un periodo fiscale diverso da quello oggetto della decisione di prima istanza. Infatti, per la Legge sulla stima in caso di nuove stime né il reclamo (art. 34 cpv. 3 LSt) né il ricorso (art. 39 cpv. 4 LSt) hanno effetto sospensivo. In altre parole, i nuovi valori sono immediatamente esecutivi.

Il Consiglio di Stato propone di fare chiarezza modificando il già citato art. 42 cpv. 1 LT e aggiungendo che, *se la decisione di stima è impugnata, una volta cresciuta in giudicato, il valore di stima avrà valenza a partire dalla data di entrata in vigore della stima decretata dal Consiglio di Stato*.

In altre parole, in caso di modifica la nuova stima sarà utilizzata anche per l'imposizione della sostanza a prescindere da un eventuale reclamo o ricorso contro la stessa, perché essi non hanno effetto sospensivo ai sensi della Legge sulla stima ufficiale. Qualora la

procedura di reclamo o di ricorso conducesse ad un valore differente da quello contro cui si è reclamato o ricorso, ciò sarà motivo di revisione o di recupero d'imposta, ossia di adattamento dell'imposizione della sostanza a vantaggio o a svantaggio del contribuente anche nel caso in cui la decisione di tassazione sia nel frattempo cresciuta in giudicato.

La modifica non comporta conseguenze finanziarie durature, bensì eventualmente solo degli assestamenti intertemporali. Le conseguenze della proposta sono state oggetto di discussione in Commissione. In particolare, si è osservato che malgrado un reclamo o ricorso contro un aumento di stima possa in conclusione andare a buon fine, il contribuente potrebbe momentaneamente essere chiamato ad un esborso che potrebbe avere delle ripercussioni sulla sua situazione di liquidità.

3. ASSOGGETTAMENTO IN TICINO DI COMMERCianti IMMOBILIARI DI ALTRI CANTONI

L'art. 4 cpv. 1 LAID (Legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni, RS 642.14) stabilisce in materia di assoggettamento delle persone fisiche per appartenenza economica che *le persone fisiche senza domicilio o dimora fiscale nel Cantone sono assoggettate all'imposta in virtù della loro appartenenza economica se tengono un'impresa o uno stabilimento d'impresa nel Cantone, se vi possiedono fondi, se ne hanno il godimento, se servono da intermediari nel commercio di immobili o se **vi esercitano tale commercio.***

A tal riguardo, il tenore della LT è più sfumato ed in relazione a fattispecie immobiliari l'art. 3 lett. c LT recita che *le persone fisiche senza domicilio o dimora fiscali nel Cantone sono assoggettate all'imposta in virtù della loro appartenenza economica se sono proprietarie di fondi nel Cantone o hanno su di essi diritti di godimento reali o diritti di godimento personali a questi economicamente assimilabili.*

Rispetto al testo letterale della LAID, si nota che la LT è silente in merito a chi fa commercio di immobili siti nel Cantone. Trattandosi la prima di diritto federale ed avendo pertanto essa prevalenza sul diritto cantonale (art. 49 cpv. 1 Cost e combinato disposto tra l'art. 3 Cost e l'art. 42 Cost), già oggi chi fa commercio di immobili siti in Ticino sarebbe assoggettato nel Cantone per appartenenza economica ai sensi della LAID. L'introduzione della lettera d all'interno dell'art. 3 cpv. 1 LT esplicita tuttavia tale criterio anche nella Legge cantonale e chiude pertanto un buco legale nella Legge cantonale. Similmente, l'art. 12 cpv. 3 lett. c LT relativo alla responsabilità solidale dei mediatori viene esteso con riferimento ai commercianti di immobili siti in Ticino e fa esplicitamente riferimento al nuovo art. 3 cpv. 1 lett. d LT.

La proposta non ha ripercussioni finanziarie negative, tuttavia difficilmente quantificabili.

4. RESPONSABILITÀ SOLIDALE NEL CASO DI COMMERCianti IMMOBILIARI ESTERI

Secondo l'art. 12 cpv. 3 lett. c LT *con il contribuente rispondono solidalmente i compratori o i venditori di immobili siti nel Cantone fino a concorrenza del 3 per cento del prezzo di acquisto, per le imposte dovute da un mediatore senza domicilio fiscale in Svizzera (art. 4 cpv. 1 lett. g) per l'attività mediatrice prestata al compratore o venditore.* Ai sensi della Legge cantonale non è pertanto prevista oggi alcuna responsabilità solidale per le imposte

dovute da un commerciante o da un mediatore (persona fisica) di immobili quando quest'ultimi non hanno domicilio fiscale in Svizzera.

Purtroppo, a tal riguardo anche il diritto superiore (LAID) è alquanto silente e non aiuta a colmare tale buco legislativo.

In materia di imposta federale diretta invece le disposizioni sono chiare e complete, giacché secondo l'art. 13 cpv. 3 lett. c LIFD (Legge federale sull'imposta federale diretta, RS 642.11) *con il contribuente rispondono solidalmente i compratori e i venditori di immobili siti in Svizzera, fino a concorrenza del 3 per cento del prezzo d'acquisto, per le imposte dovute da un **commerciante** o da un mediatore per tale attività, quando quest'ultimi non hanno domicilio fiscale in Svizzera.*

L'art. 1 cpv. 3 LAID stabilisce che *ove la presente legge non prevede alcuna norma, i Cantoni e i Comuni disciplinano le loro imposte conformemente al diritto cantonale. Spetta in particolare ai Cantoni stabilire le tariffe, le aliquote e gli importi esenti da imposta.* Facendo uso di tale facoltà, 17 Cantoni su 26 hanno ripreso nella legislazione cantonale il testo letterale del summenzionato art. 13 cpv. 3 lett. c LIFD, cosa che si propone di fare anche in Ticino.

Ampliando il perimetro d'imposta, le ripercussioni finanziarie dovrebbero essere positive, tuttavia non quantificabili.

5. CAPITALE PROPRIO MINIMO DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

In generale e non solo nel caso di società immobiliari, l'art. 29a LAID stabilisce che *il capitale proprio imponibile delle società di capitali e delle società cooperative viene aumentato della parte di terzi che, economicamente, svolge la funzione di capitale proprio.* Tale norma mira ad assoggettare all'imposta sul capitale anche il cosiddetto capitale proprio occulto, ossia quella parte di capitale terzi messo a disposizione della società di capitali o cooperativa dagli azionisti o dai soci allorquando il capitale proprio secondo il bilancio fosse manifestamente insufficiente. Se così non fosse, gli azionisti o i soci potrebbero artificialmente ridurre il carico fiscale derivante dall'imposta sul capitale riducendo il capitale proprio e aumentando parallelamente i finanziamenti concessi alla società da loro controllata. Le considerazioni qui esposte non toccano l'ulteriore portata ai fini dell'imposta sull'utile delle disposizioni contro il capitale proprio occulto.

L'interpretazione dell'art. 29a LAID non è per nulla scontata e l'attuale modifica della Legge tributaria certamente contribuisce alla comprensione della norma e della volontà del Legislatore, perlomeno ticinese. Non si tratta in particolare di stabilire soglie di capitale proprio minimo, bensì di identificare quegli eventuali finanziamenti da azionisti/soci/parti vicine che la società non avrebbe ragionevolmente potuto ottenere da finanziatori terzi indipendenti. Per un riassunto della dottrina e della giurisprudenza prodotta in molti decenni dal Tribunale federale si vedano per esempio i commenti di Peter BRÜLISAUER e Philipp ZIEGLER all'art. 65 LIFD, marginali 11-17.³

Per motivi di economicità amministrativa, l'Amministrazione federale delle contribuzioni ha pubblicato la prassi tesa al calcolo del capitale proprio occulto delle società di capitali e

³ Peter BRÜLISAUER e Philipp ZIEGLER, in: Martin ZWEIFEL e Peter ATHANAS (a cura di), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2b, art. 65 LIFD N 11-17, Basilea (2008), Helbing Lichtenhahn Verlag.

delle società cooperative (Circolare n. 6 del 6 giugno 1997 dell'Amministrazione federale delle contribuzioni, in seguito Circ. 6 AFC). L'approccio descritto in tale circolare procede in tre passi sequenziali:⁴

6. in primo luogo va determinato se vi sia capitale terzi che possa essere qualificato come capitale proprio occulto. Ciò può essere unicamente il caso in presenza di finanziamenti da azionisti/soci o parti loro vicine;
7. in tal caso va determinato se il capitale terzi della società eccede quanto l'impresa potrebbe generalmente ottenere da finanziatori terzi sulla base delle posizioni attive. Ciò è fatto applicando le percentuali esposte nella tabella che segue sotto;
8. qualora vi siano finanziamenti da azionisti/soci/parti vicine che eccedano il grado di finanziamento normalmente ottenibile da terzi in applicazione delle percentuali contenute alla cifr. 2.1 della Circ. 6 AFC, bisogna verificare in terzo luogo se tali effettivi finanziamenti sarebbero stati concessi o meno da un terzo indipendente.

Con riferimento al secondo passo, anche in presenza di un finanziamento da un azionista/socio/parte vicina non vi è fiscalmente capitale proprio occulto fintanto che i debiti della società non superino i seguenti tetti di finanziamento a dipendenza della posizione di attivo:⁵

Genere di attivo	Finanziamento terzo massimo
Liquidità	100%
Crediti per fornitura di beni e servizi	85%
Altri crediti	85%
Merci	85%
Altri attivi circolanti	85%
Obbligazioni svizzere ed estere in franchi svizzeri	90%
Obbligazioni estere in moneta estera	80%
Azioni quotate svizzere ed estere	60%
Altre azioni e quote di Sagl	50%
Partecipazioni	70%
Prestiti	85%
Installazioni, macchine, utensili	50%
Immobili aziendali	70%
Ville, appartamenti, case di vacanze, terreni edificabili	70%
Altri immobili	80%
Spese di costituzione, di aumento del capitale e di organizzazione	0%
Altri attivi immateriali	70%

Con riferimento al terzo passo, qualora la persona giuridica presenti a bilancio debiti superiori al capitale terzi ammissibile, e qualora tali debiti (o parte di essi) provengano direttamente o indirettamente dai soci o da persone loro vicine, la Circ. 6 AFC specifica che *rimane riservata la prova che nel caso concreto il rapporto d'indebitamento è conforme alle condizioni di mercato*. Detto in altre parole, la società può di principio

⁴ Peter BRÜLISAUER e Philipp ZIEGLER, op. cit., art. 65 LIFD N 18.

⁵ La tabella è tratta dalla cifr. 2.1 Circ. 6 AFC.

superare le suddette soglie di finanziamento se è in grado di dimostrare all'Autorità fiscale che un terzo indipendente sarebbe pure stato disposto a finanziarla in tal misura. Solo se tutti e tre i suddetti passi sono superati, allora l'Autorità può procedere ad una riqualificazione fiscale di (parte di) tali finanziamenti concessi dall'azionista/socio o dalle parti vicine in capitale proprio imponibile.

Riassumendo, l'approccio fin qui descritto mira in sostanza ad identificare quei finanziamenti degli azionisti/soci/parti vicine esagerati rispetto a quanto un terzo indipendente concederebbe alla società. Tale parte di debito avrebbe pertanto funzione di capitale proprio. Infatti, come il Vicedirettore della Divisione delle contribuzioni Signor John SULMONI ha tenuto a precisare durante l'audizione, la norma va intesa in funzione anti-abuso contro finanziamenti eccessivi. Essa non mira invece a determinare un capitale proprio minimo.

Come regola generale, la Legge tributaria ticinese si allinea a quanto precede. Infatti, l'art. 82 cpv. 1 LT specifica che *il capitale proprio imponibile delle società di capitali è aumentato della parte di capitale di terzi che, economicamente, svolge la funzione di capitale proprio*. Esso riprende pertanto il già citato testo della LAID quasi alla lettera, rimandando le società cooperative al capoverso 5 dello stesso articolo.

Purtroppo, nell'ambito delle società immobiliari la Legge tributaria ticinese contiene una *lex specialis* particolarmente infelice che qui si propone finalmente di correggere. Secondo l'art. 82 cpv. 2 LT *il capitale proprio corrisponde almeno al 20 per cento del valore dei loro attivi determinante per l'imposta sull'utile*. Secondo questo concetto la determinazione del capitale proprio occulto è stabilita in via indiretta attraverso la definizione dell'ammontare minimo al quale deve corrispondere il capitale proprio imponibile delle società di capitale (società immobiliari).⁶ Tale formulazione, nel testo di legge, è infelice perché non si concilia con i principi federali presentati sopra che non intendono stabilire un capitale imponibile minimo, bensì riclassificare eventuali finanziamenti fiscalmente assimilabili al capitale proprio.

Inoltre, poiché l'attuale testo di legge ticinese non specifica che la presenza di un prestito da parte degli azionisti/soci/parti vicine è una condizione necessaria affinché vi sia capitale proprio occulto nell'ambito di una società immobiliare (ossia il passo 1 dello schema della prassi federale), anche quelle società immobiliari effettivamente finanziate da terzi indipendenti per più dell'80% degli attivi sono tenute a corrispondere l'imposta su di un capitale che non è quanto effettivamente messo a disposizione (in modo palese o occulto) dagli azionisti/soci/parti vicine. Come ben notano Norberto BERNARDONI e Pietro BORTOLOTTI,⁷

con tale normativa la provenienza dei finanziamenti, cioè la questione a sapere se i prestiti sono stati concessi da persone estranee alla società oppure da azionisti o persone vicine, non viene presa in considerazione. Questo argomento è ininfluenza per stabilire l'esistenza a livello fiscale di una forma non ammissibile di finanziamento e di conseguenza di un capitale proprio dissimulato. La legge cantonale stabilisce semplicemente l'esigenza di un capitale proprio minimo, indipendentemente dalla forma assunta dal capitale di terzi.

⁶ Norberto BERNARDONI e Pietro BORTOLOTTI, La fiscalità dell'azienda nel nuovo diritto federale e cantonale ticinese, cifr. 10.1.3.1, pp. 468, Mendrisio (2010).

⁷ Norberto BERNARDONI e Pietro BORTOLOTTI, op. cit., cifr. 10.1.3.2, p. 469.

L'attuale disposto dell'art. 82 cpv. 2 LT urta in tal modo contro la sistematica fiscale federale e la *ratio legis* dell'art. 29a LAID, che come si è detto è da intendersi quale norma anti-abuso anziché norma di capitale minimo imponibile. La proposta governativa contenuta nel Messaggio 7231 è pertanto benvenuta. In particolare, nel suo scritto il Governo conferma che *si ritiene per contro che una norma che riprenda il calcolo del capitale proprio occulto operato dalla LIFD e dall'IP sia più pertinente all'attuale realtà e che per questioni di semplificazione del diritto cantonale e di congruenza con il diritto federale si propone di allineare la norma sul capitale dissimulato a quella prevista dalla LAID*. La Commissione speciale tributaria si è consultata con il Vicedirettore della Divisione delle contribuzioni Signor John SULMONI durante la seduta del 7 ottobre 2016, il quale ha sottolineato che è effettivamente intenzione dell'Amministrazione applicare la Circ. 6 AFC. Dopo discussione avvenuta durante la stessa riunione, la Commissione speciale tributaria non può che rallegrarsi di tale scelta. Infatti, anche la volontà degli scriventi va nella direzione di intendere il capitale proprio occulto come finanziamento da parte degli azionisti/soci/parti vicine di una società di capitali o cooperativa che non è fiscalmente accettabile quale capitale terzi. Detto altrimenti, la presente proposta del Consiglio di Stato e della scrivente Commissione speciale tributaria di abolire la *lex specialis* dell'art. 82 cpv. 2 LT che imponeva un capitale proprio minimo (limitatamente alle società immobiliari) nonché di assumere con il nuovo testo dell'art. 82 cpv. 1 LT la formulazione letterale dell'art. 29a LAID citato in apertura testimonia la volontà di non procedere alla pretesa di un capitale proprio minimo, dal quale dopo confronto con il capitale proprio esposto a bilancio discenderebbe un'eventuale presenza di capitale proprio occulto.

Rimane aperta l'annosa questione, nell'applicazione pratica, se per esempio anche finanziamenti a corto termine (quali ratei/risconti, accantonamenti o prestiti ponte) possano essere considerati ai fini del calcolo del capitale proprio occulto equiparandoli a dei veri e propri finanziamenti, il che di conseguenza fa aumentare l'ammontare di un eventuale finanziamento dagli azionisti/soci/parti vicine che viene riqualificato in capitale proprio.

Poiché la modifica di legge tende a ridurre il capitale imponibile, l'incidenza finanziaria della proposta è tendenzialmente negativa, tuttavia di difficile quantificazione. Ciononostante, alla luce della fattispecie estremamente circoscritta non si attendono particolari aggravii.

6. CONCLUSIONI

Gli art. 86 cpv. 1 LT e art. 158 cpv. 1 LT figuranti nel disegno di legge proposto nel Messaggio n. 7231 miravano a riprendere nel testo di legge l'attuale prassi amministrativa dello stesso tenore. Per una svista gli articoli summenzionati sono stati inseriti nel decreto allegato al messaggio sebbene sia intenzione del governo approfondire ulteriormente il tema prima di proporre una modifica legislativa in tal senso. Pertanto i due articoli sono stati stralciati dal disegno di legge di cui si chiede l'approvazione.

La Commissione speciale tributaria ringrazia il Vicedirettore della Divisione delle contribuzioni Signor John SULMONI per l'apprezzata disponibilità mostrata in occasione della consultazione sul presente oggetto durante la seduta del 7 ottobre 2016 al Palazzo delle Orsoline a Bellinzona.

Per i motivi qui esposti, gli scriventi invitano dunque il Gran Consiglio ad approvare il disegno di modifica della Legge tributaria qui di seguito allegato.

Per la Commissione speciale tributaria:

Paolo Pamini, relatore

Battaglioni - Censi - Ferrara - Foletti -

Garobbio - Gendotti - Ghisletta - Gianella -

Giudici - Kandemir Bordoli - Minoretti -

Pagani G. - Seitz

Disegno di

LEGGE

tributaria del 21 giugno 1994; modifica

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- visto il messaggio 4 ottobre 2016 n. 7231 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 21 ottobre 2016 n. 7231 della Commissione speciale tributaria,

d e c r e t a :

I.

La legge tributaria del 21 giugno 1994 è così modificata:

Art. 3 cpv. 1 lett. d) (ripristino)

**Appartenenza
economica.
1. Imprese,
stabilimenti
d'impresa, fondi
e operazioni
immobiliari**

- d) fanno commercio di immobili siti nel Cantone.

Art. 12 cpv. 3 lett. c)

³Con il contribuente rispondono solidalmente:

- c) i compratori e i venditori di immobili siti nel Cantone fino a concorrenza del 3 per cento del prezzo di acquisto, per le imposte dovute da:
- un commerciante di immobili senza domicilio fiscale in Svizzera per l'attività di commercio di immobili siti nel Cantone (art. 3 cpv. 1 lett. d)
 - un mediatore senza domicilio fiscale in Svizzera che funge da intermediario in operazioni immobiliari riguardanti immobili siti nel Cantone (art. 4 cpv. 1 lett. g)

Art. 42 cpv. 1

¹Gli immobili e i loro accessori sono imposti per il valore di stima ufficiale. Se la decisione di stima è impugnata, il valore di stima che sarà contenuto nella decisione di stima cresciuta in giudicato ha valenza a partire dalla data di entrata in vigore della stima decretata dal Consiglio di Stato. Sono applicabili per analogia le procedure di revisione (art. 232-234) e di ricupero d'imposta (art. 236-238a).

Art. 82 cpv. 1, 2, 3, 4 e 5

¹Il capitale proprio imponibile delle società di capitali e delle società cooperative è aumentato della parte di capitale di terzi che, economicamente, svolge la funzione di capitale proprio.

²Abrogato

³Abrogato

⁴Abrogato

⁵Abrogato

Art. 134a (nuovo)

Computo delle perdite aziendali

¹In mancanza di altri redditi o utili, le perdite d'esercizio di un periodo fiscale sono computate con gli utili immobiliari realizzati dal contribuente, nel medesimo periodo fiscale, tramite trasferimento della proprietà di immobili appartenenti alla sostanza aziendale. Se dopo questo primo computo resta un'eccedenza, sono computate le perdite ai sensi degli articoli 30 e 75.

²Le perdite ai sensi degli articoli 30 e 75, sono anzitutto computate sugli utili d'esercizio o altri redditi imponibili ordinariamente e, in secondo luogo, sugli utili immobiliari realizzati dal contribuente, nel medesimo periodo fiscale, tramite trasferimento della proprietà di immobili appartenenti alla sostanza aziendale.

³Le perdite ai sensi dei capoversi 1 e 2, computabili sugli utili immobiliari della sostanza aziendale, sono ripartite in proporzione agli utili conseguiti su ciascun immobile venduto nel corso del periodo fiscale.

⁴Le perdite risultanti dopo le compensazioni secondo i capoversi 1 e 2 sono riportate conformemente agli articoli 30 e 75.

⁵Nelle relazioni intercantionali ed internazionali, per la determinazione degli utili e delle perdite d'esercizio ai sensi dei capoversi 1 e 2, sono applicabili i principi del diritto federale concernenti il divieto di doppia imposizione intercantionale.

II. - Entrata in vigore

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum la presente modifica di legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi ed entra in vigore il 1° gennaio 2017.