

Esempio calcolo utile imponibile TUI senza compensazione delle perdite

A. Fattispecie

01.05.2001	Acquisto della part. 100 da parte della SA immobiliare A, prezzo di acquisto	CHF 160'000
15.08.2008	Cessione del 70% delle azioni della SA immobiliare A, valore di alienazione TUI	CHF 150'000
	TUI: Valore di alienazione	CHF 150'000
	Valore d'investimento (CHF 160'000 x 70%)	<u>CHF 112'000</u>
	Utile imponibile	CHF 38'000
01.10.2015	Acquisto di 1/3 della part. 200 da parte della SA immobiliare A, prezzo di acquisto	CHF 200'000
01.02.2018	Acquisto di 2/3 della part. 200 da parte della SA immobiliare A, prezzo di acquisto	CHF 520'000
25.05.2020	Vendita delle part. 100 e 200 da parte della SA immobiliare A, prezzo di vendita (valore venale part. 100 CHF 200'000, valore venale part. 200 CHF 750'000)	CHF 950'000
2020	Utile d'esercizio 2020 della SA immobiliare A	CHF 180'000

B. Calcolo TUI vendita part. 100 e 200

1. TUI vendita part. 100

Quota	30%	70%	100%
	CHF	CHF	CHF
Valore di alienazione	¹ 60'000	² 140'000	200'000
./. Valore d'investimento	³ - 48'000	- 150'000	- 198'000
= Risultato imponibile TUI	12'000	- 10'000	2'000
x Aliquota	⁴ 6%		
= Imposta TUI	720		

2. TUI vendita part. 200

Quota	1/3	2/3	3/3
	CHF	CHF	CHF
Valore di alienazione	⁵ 250'000	⁶ 500'000	750'000
./. Valore d'investimento	- 200'000	- 520'000	- 720'000
= Risultato imponibile TUI	50'000	- 20'000	30'000
x Aliquota	⁷ 27%		
= Imposta TUI	13'500		

¹ 30% di CHF 200'000

² 70% di CHF 200'000

³ 30% di CHF 160'000

⁴ 01.05.2001-25.05.2020, 15-20 anni

⁵ 1/3 di CHF 750'000

⁶ 2/3 di CHF 750'000

⁷ 01.10.2015-25.05.2020, 4-5 anni

**Esempio calcolo utile imponibile TUI
senza compensazione delle perdite**

16.06.2020

C. Determinazione dell'imposta ordinaria

1. Utile contabile sulla vendita

Part.	100	200	Totale
	CHF	CHF	CHF
Valore di alienazione	200'000	750'000	950'000
./. Valore di acquisto	<u>- 160'000</u>	⁸ <u>- 720'000</u>	<u>- 880'000</u>
= Utile sulla vendita	40'000	30'000	70'000

2. Composizione dell'utile d'esercizio 2020

	CHF
Utile d'esercizio	180'000
./. Utile sulla vendita	<u>- 70'000</u>
= Utile dell'attività ordinaria	110'000

3. Determinazione dell'utile imponibile 2020

	CHF
Utile d'esercizio 2020	180'000
./. parte colpita TUI 30% part. 100	- 12'000
./. parte colpita TUI 70% part. 100 (CHF 38'000 ./ . CHF 10'000)	<u>- 28'000</u>
./. parte colpita TUI part. 200	<u>- 50'000</u>
Utile imponibile 2020	90'000

4. Composizione dell'utile imponibile 2020

	CHF
Utile dell'attività ordinaria	110'000
./. perdita vendita di 2/3 della part. 200	<u>- 20'000</u>
Utile imponibile 2020	90'000

5. Utile imponibile complessivo

La perdita risultante dalla vendita di 2/3 della part. 200 (CHF 20'000) non è compensabile in ambito TUI in base all'art. 134 cpv. 4 LT ed è invece dedotta dall'imposta ordinaria (vedi punto 4).

Sulla vendita del 70% della part. 100 la Società non subisce alcuna perdita; essa realizza invece un utile contabile di CHF 28'000 (70% di CHF 40'000). L'importo di CHF 10'000 risultante dal conteggio TUI deriva dalla deduzione del valore attribuito all'immobile nell'ambito della precedente cessione delle quote azionarie. Per questo motivo non viene computata alcuna perdita nemmeno a livello di imposte ordinarie (deduzione di una parte colpita TUI pari a CHF 28'000).

⁸ CHF 200'000 + CHF 520'000