

Esempio diritto di compera

Fattispecie

01.01.1998	X acquista l'immobile	prezzo di acquisto	CHF 500'000
01.05.2019	X concede un diritto di compera a Y	prezzo di vendita penale in caso di mancato esercizio	CHF 800'000 CHF 80'000

1. Variante A

01.01.2020 Y esercita il diritto di compera

2. Variante B

01.05.2020 il diritto di compera scade senza che Y lo abbia esercitato

3. Variante C

01.02.2020	Y cede il diritto di compera a Z	marginale a favore di Y	CHF 50'000
01.03.2020	Z esercita il diritto di compera		
01.06.2021	Z rivende l'immobile a W	prezzo di vendita	CHF 890'000

Conseguenze fiscali

1. Variante A

Esercizio del diritto di compera

Tassazione TUI

Venditore X, acquirente Y		CHF
Valore di alienazione		800'000
./. Valore d'investimento		<u>- 500'000</u>
= Utile imponibile		300'000
x Aliquota	(01.01.1998-01.01.2020)	5%
= Imposta TUI		15'000

2. Variante B

Rinuncia all'esercizio del diritto di compera

X: imposizione ordinaria del ricavo di CHF 80'000

Y: deduzione dall'utile ordinario del costo di CHF 80'000

3. Variante C

Cessione del diritto di compera

Tassazione TUI

Venditore Y, acquirente Z		CHF
Valore di alienazione		850'000
./. Valore d'investimento		<u>- 800'000</u>
= Utile imponibile		50'000
x Aliquota	(01.05.2019-01.02.2020)	31%
= Imposta TUI		15'500

Nota: L'imponibilità TUI ha origine con la cessione del diritto, indipendentemente dal successivo esercizio dello stesso.

Esercizio del diritto di compera

Tassazione TUI

Venditore X, acquirente Z		CHF
Valore di alienazione		800'000
./. Valore d'investimento		<u>- 500'000</u>
= Utile imponibile		300'000
x Aliquota	(01.01.1998-01.03.2020)	5%
= Imposta TUI		15'000

Rivendita dell'immobile

Tassazione TUI

Venditore Z, acquirente W		CHF
Valore di alienazione		890'000
./. Valore d'investimento		<u>- 850'000</u>
= Utile imponibile		40'000
x Aliquota	(01.03.2020-01.06.2021)	30%
= Imposta TUI		12'000