

## Conseguenze fiscali dei diritti per sé stanti e permanenti

### Esempio 1

#### A. Fattispecie

01.06.2011	A acquista un terreno	prezzo di acquisto	CHF	100'000
01.01.2013	A concede un diritto di superficie di 30 anni a B	canone annuo	CHF	10'000
2014-2016	B costruisce un immobile sul diritto di superficie	costo d'investimento	CHF	200'000
31.10.2016	Rilascio del permesso di abitabilità			
01.01.2017	Il diritto di superficie viene ceduto a C: C subentra a B nel versamento del canone per l'uso del suolo B cede l'edificio a C	canone annuo valore di cessione	CHF	10'000 250'000
31.12.2042	Scadenza del diritto di superficie	indennità di riversione	CHF	120'000

#### B. Conseguenze fiscali nel corso della durata del diritto di superficie

01.01.2013	Nessuna TUI (nessuna cessione di immobili)			
2013-2016	Imposizione ordinaria di CHF 10'000 all'anno presso A quale reddito locativo Deduzione di CHF 10'000 all'anno presso B quale costo per locazioni			
01.01.2017	Imposizione TUI: Venditore B, acquirente C Valore di alienazione ./. Valore d'investimento = Utile imponibile Durata di proprietà		CHF	250'000 <u>- CHF 200'000</u> CHF 50'000 31.10.2016-01.01.2017
2017-2042	Imposizione ordinaria di CHF 10'000 all'anno presso A quale reddito locativo Deduzione di CHF 10'000 all'anno presso C quale costo per locazioni Possibilità per C di ammortizzare la costruzione al tasso previsto dal promemoria AFC <i>Ammortamenti sugli attivi immobilizzati nelle aziende commerciali</i> oppure nella misura del 2% a quote costanti (CHF 5'000 annui), o del 4% sul valore residuo <sup>1</sup>			
31.12.2042	Imposizione TUI: Venditore C, acquirente A Valore di alienazione ./. Valore d'investimento = Utile imponibile Durata di proprietà		CHF	120'000 <u>- CHF 250'000</u> CHF 0 01.01.2017-31.12.2042

<sup>1</sup> (CHF 250'000 ./. CHF 120'000) / 26 anni = CHF 5'000  
CHF 5'000 / CHF 250'000 = 2%  
2% x 2 = 4%

## Esempio 2

### A. Fattispecie

01.06.2011	A acquista un terreno	prezzo di acquisto	CHF 100'000
2011-2013	A costruisce un immobile (casa X)	costo d'investimento	CHF 200'000
31.10.2013	Rilascio del permesso di abitabilità per la casa X		
01.01.2014	A concede un diritto di superficie di 30 anni a B: uso del suolo	canone annuo	CHF 10'000
	cessione dell'immobile (casa X)	valore di cessione	CHF 240'000
2014-2016	B costruisce un altro immobile (casa Y) sul diritto di superficie	costo d'investimento	CHF 120'000
31.10.2016	Rilascio del permesso di abitabilità per la casa Y		
31.12.2043	Scadenza del diritto di superficie: per contratto è previsto il ripristino del fondo allo stato precedente la costituzione del diritto di superficie (nessuna indennità di riversione prevista)	costi di demolizione	CHF 15'000

### B. Conseguenze fiscali nel corso della durata del diritto di superficie

01.01.2014	Imposizione TUI (casa X): Venditore A, acquirente B		
	Valore di alienazione		CHF 240'000
	./. Valore d'investimento		- CHF 200'000
	= Utile imponibile		CHF 40'000
	Durata di proprietà		31.10.2013-01.01.2014

2014-2043 Imposizione ordinaria di CHF 10'000 all'anno presso A quale reddito locativo  
Deduzione di CHF 10'000 all'anno presso B quale costo per locazioni  
Possibilità per B di ammortizzare la casa X al tasso previsto dal promemoria AFC *Ammortamenti sugli attivi immobilizzati nelle aziende commerciali* oppure nella misura del 3.3% a quote costanti (CHF 8'000 annui), o del 6.6% sul valore residuo<sup>2</sup>

2016-2043 Possibilità per B di ammortizzare la casa Y al tasso previsto dal promemoria AFC *Ammortamenti sugli attivi immobilizzati nelle aziende commerciali* oppure nella misura del 3.7% a quote costanti (CHF 4'400 annui), o del 7.4% sul valore residuo<sup>3</sup>

31.12.2043	Imposizione TUI (casa X): Venditore B, acquirente A		
	Valore di alienazione		CHF 0
	./. Valore d'investimento		- CHF 240'000
	= Utile imponibile		CHF 0
	Durata di proprietà		01.01.2014-31.12.2043

Deduzione quale costo presso B della perdita corrispondente al valore contabile residuo della casa Y (CHF 120'000, dedotti gli ammortamenti) e ai relativi costi di demolizione (CHF 15'000)

<sup>2</sup> CHF 240'000 / 30 anni = CHF 8'000

CHF 8'000 / CHF 240'000  $\cong$  3.3%

3.3% x 2 = 6.6%

<sup>3</sup> CHF 120'000 / 27 anni e 2 mesi  $\cong$  CHF 4'400

CHF 4'400 / CHF 120'000  $\cong$  3.7%

3.7% x 2 = 7.4%