

Esempio acquisto credito ipotecario seguito dall'aggiudicazione dell'immobile gravato

Fattispecie

01.05.2018	X SA acquista un credito ipotecario gravante la part. 1	valore nominale	CHF	2'000'000
		prezzo di acquisto	CHF	800'000
01.03.2019	X SA acquista all'incanto la part. 1	valore di aggiudicazione	CHF	1'200'000
		valore effettivamente pagato	CHF	800'000
01.09.2021	X SA vende la part. 1	prezzo di vendita	CHF	1'300'000

Registrazioni contabili da parte di X SA

1. Variante A

01.05.2018	Crediti	a Liquidità	CHF	800'000
01.03.2019	Immobili	a Crediti	CHF	1'200'000
		a Utile da sostanza mobiliare	CHF	800'000
			CHF	400'000
01.09.2021	Liquidità	a Immobili	CHF	1'300'000
		a Utile su vendita immobiliare	CHF	1'200'000
			CHF	100'000

2. Variante B

01.05.2018	Crediti	a Liquidità	CHF	800'000
01.03.2019	Immobili	a Crediti	CHF	800'000
01.09.2021	Liquidità	a Immobili	CHF	1'300'000
		a Utile su vendita immobiliare	CHF	800'000
			CHF	500'000

Conseguenze fiscali

1. Variante A

2018	Nessuna conseguenza fiscale.
2019	Assoggettamento all'imposta ordinaria dell'utile da sostanza mobiliare di CHF 400'000.
2021	Assoggettamento all'imposta TUI dell'utile di CHF 100'000.

2. Variante B

2018	Nessuna conseguenza fiscale.
2019	Nessuna conseguenza fiscale.
2021	Assoggettamento all'imposta TUI dell'utile di CHF 100'000 (CHF 1'300'000 ./ CHF 1'200'000). Assoggettamento all'imposta ordinaria di CHF 400'000 (CHF 1'200'000 ./ CHF 800'000).