

Esempi valore di alienazione di quote di partecipazione a società immobiliari

A. Onere latente d'imposta

1. Fattispecie

A cede a B il 100% delle azioni della X SA.

Il prezzo di cessione delle azioni viene stabilito in CHF 2'200'000, sulla base del bilancio al 31.12.2020.

Nel contratto di vendita viene specificato che il prezzo è stato così definito:

Valore venale dell'immobile	CHF	5'000'000
Attivi della società	CHF	100'000
./. Passivi della società	- CHF	2'500'000
./. Onere latente d'imposta	- CHF	400'000

Bilancio di X SA al 31.12.2020 (in CHF)

Mezzi liquidi	100'000	Debiti ipotecari	2'500'000
Immobile	3'000'000	Capitale proprio	600'000

2. Considerazioni

Le parti hanno dedotto dal prezzo di cessione le imposte sulle riserve (aperte e occulte) accumulate prima della vendita e che resteranno a carico della società e del nuovo azionista al momento in cui le riserve saranno realizzate.

Per prassi, l'onere latente d'imposta non viene considerato, nemmeno se quantificato nel contratto.

3. Calcolo del valore di alienazione TUI

Prezzo di vendita delle azioni	CHF	2'200'000
./. Capitale proprio contabile della società ceduta	- CHF	600'000
Riserva occulta sull'immobile	CHF	1'600'000
+ Valore contabile dell'immobile	CHF	3'000'000
Valore attribuito all'immobile (valore di alienazione TUI)	CHF	4'600'000

B. Elementi del prezzo di vendita estranei alle quote azionarie

1. Fattispecie

A cede a B il 100% delle azioni della X SA.

Il prezzo di cessione viene stabilito in CHF 2'200'000, sulla base del bilancio al 31.12.2020.

Nel contratto di vendita viene specificato che B subentra ad A nel prestito di CHF 300'000.

Bilancio di X SA al 31.12.2020 (in CHF)

Mezzi liquidi	100'000	Debiti ipotecari	2'700'000
Prestito ad A	300'000	Creditore A	100'000
Immobile	3'000'000	Capitale proprio	600'000

2. Considerazioni

Il prezzo di cessione non corrisponde al valore delle azioni: il prezzo del pacchetto azionario (importo che B deve ad A) è stato compensato con il prezzo dell'assunzione del debito nei confronti della X SA (importo che A deve a B).

Il credito di A nei confronti della X SA di CHF 100'000 non è invece stato ceduto a B.

Il bilancio dopo la cessione sarà il seguente:

Bilancio di X SA al 31.12.2020 (in CHF)

Mezzi liquidi	100'000	Debiti ipotecari	2'700'000
Prestito a B	300'000	Creditore A	100'000
Immobile	3'000'000	Capitale proprio	600'000

3. Calcolo del valore di alienazione TUI

Prezzo di vendita complessivo secondo contratto	CHF	2'200'000
+ Debito nei confronti della società ceduto al nuovo azionista	CHF	300'000
Prezzo di vendita delle azioni	CHF	2'500'000
./. Capitale proprio contabile della società ceduta	- CHF	600'000
Riserva occulta sull'immobile	CHF	1'900'000
+ Valore contabile dell'immobile	CHF	3'000'000
Valore attribuito all'immobile (valore di alienazione TUI)	CHF	4'900'000

C. Riserve occulte su altre poste dell'attivo o del passivo

1. Fattispecie

A cede a B il 100% delle azioni della X SA.

Il prezzo di cessione viene stabilito in CHF 2'200'000, sulla base del bilancio al 31.12.2020.

Bilancio di X SA al 31.12.2020 (in CHF)

Mezzi liquidi	100'000	Debiti ipotecari	2'700'000
Macchinari e attrezzatura	300'000	Accantonamenti	100'000
Immobile	3'000'000	Capitale proprio	600'000

Il valore venale accertato dei macchinari e dell'attrezzatura è pari a CHF 400'000.

Gli accantonamenti, nella misura di CHF 60'000, sono da ritenersi superflui e non sono ammessi dall'autorità fiscale.

2. Considerazioni

Il prezzo di cessione delle azioni tiene conto del valore oggettivo della X SA, quindi anche di tutte le riserve occulte in essa contenuta.

Per determinare il valore di alienazione TUI è necessario calcolare le riserve occulte sull'immobile, deducendo dalle riserve occulte complessive della Società quelle su altre poste dell'attivo o del passivo (indipendentemente dal fatto che siano ammesse fiscalmente o meno, purché siano comprovate).

3. Calcolo del valore di alienazione TUI

Prezzo di vendita delle azioni	CHF	2'200'000
./. Capitale proprio contabile della società ceduta	- CHF	600'000
Riserve occulte	CHF	1'600'000
./. Riserva occulta su macchinari e attrezzature (CHF 400'000 ./ CHF 300'000)	- CHF	100'000
./. Riserva occulta su accantonamenti	- CHF	60'000
Riserva occulta sull'immobile	CHF	1'440'000
+ Valore contabile dell'immobile	CHF	3'000'000
Valore attribuito all'immobile (valore di alienazione TUI)	CHF	4'440'000

D. Prezzo di vendita simbolico di CHF 1

1. Fattispecie

A cede a B il 100% delle azioni della X SA.

Il prezzo di cessione viene stabilito in CHF 1, sulla base del bilancio al 31.12.2020.

Bilancio di X SA al 31.12.2020 (in CHF)			
Mezzi liquidi	100'000	Debiti ipotecari	3'500'000
Immobile	3'000'000	Capitale proprio	- 400'000

2. Considerazioni

La differenza tra il capitale proprio negativo e il prezzo di cessione di CHF 1 è considerata quale riserva occulta sull'immobile.

3. Calcolo del valore di alienazione TUI

Prezzo di vendita delle azioni	CHF	1
./. Capitale proprio contabile della società ceduta	+ CHF	400'000
Riserva occulta sull'immobile	CHF	400'001
+ Valore contabile dell'immobile	CHF	3'000'000
Valore attribuito all'immobile (valore di alienazione TUI)	CHF	3'400'001

E. Cessione di un debito nei confronti dell'azionista ad un prezzo inferiore al valore nominale

1. Fattispecie

A cede a B il 100% delle azioni della X SA.

Il prezzo di cessione viene stabilito in CHF 400'000, sulla base del bilancio al 31.12.2020.

Nel contratto di vendita viene specificato che B subentra ad A quale creditore.

Bilancio di X SA al 31.12.2020 (in CHF)			
Mezzi liquidi	100'000	Debiti ipotecari	2'000'000
Immobile	3'000'000	Creditore A	500'000
		Capitale proprio	600'000

Varianti:

- a. Le parti specificano che il prezzo di cessione è così composto:
 - CHF 399'999 per la cessione del credito
 - CHF 1 per la cessione delle azioni
- b. Non viene indicato come è composto il prezzo di cessione

2. Considerazioni

Il fatto che la cessione avvenga ad un prezzo inferiore ai valori contabili (CHF 400'000, contro un valore complessivo di CHF 500'000 + CHF 600'000) lascia intendere che la Società valga meno di quanto appare dal bilancio; di conseguenza è da ritenere che il valore dell'immobile sia inferiore al suo valore contabile.

Poco importa come le parti suddividano il prezzo di cessione complessivo: in ogni caso la differenza rappresenta un minor valore dell'immobile. Infatti, se l'immobile ha un valore di realizzazione inferiore a quanto appare in contabilità, la Società non sarà in grado di onorare i propri impegni; anzitutto non potrà restituire completamente il capitale ai propri azionisti, ed eventualmente non potrà neppure rimborsare i propri creditori.

3. Calcolo del valore di alienazione TUI

Variante a

Prezzo di vendita delle azioni	CHF	1
./. Capitale proprio contabile della società ceduta	- CHF	600'000
Minor valore del capitale proprio	- CHF	599'999
./. Minor valore del debito verso l'azionista (CHF 500'000 ./ CHF 399'999)	- CHF	100'001
Minor valore dell'immobile	- CHF	700'000
+ Valore contabile dell'immobile	CHF	3'000'000
Valore attribuito all'immobile (valore di alienazione TUI)	CHF	2'300'000

Variante b

Prezzo di vendita complessivo secondo contratto	CHF	400'000
./. Credito nei confronti della società ceduto al nuovo azionista	- CHF	500'000
Prezzo di vendita (negativo) delle azioni	- CHF	100'000
./. Capitale proprio contabile della società ceduta	- CHF	600'000
Minor valore dell'immobile	- CHF	700'000
+ Valore contabile dell'immobile	CHF	3'000'000
Valore attribuito all'immobile (valore di alienazione TUI)	CHF	2'300'000

Nota Considerato come il risultato non muti, si potrà adottare il secondo calcolo (variante b) anche quando le parti indicano separatamente il prezzo delle azioni e il prezzo del credito ceduto.

F. Cessione di una quota di partecipazione inferiore al 100%

1. Fattispecie

A cede a B il 70% delle azioni della X SA.

Il prezzo di cessione delle azioni viene stabilito in CHF 1'540'000, sulla base del bilancio al 31.12.2020.

Bilancio di X SA al 31.12.2020 (in CHF)			
Mezzi liquidi	100'000	Debiti ipotecari	2'500'000
Immobile	3'000'000	Capitale proprio	600'000

2. Considerazioni

Il prezzo di vendita di CHF 1'540'000 rappresenta il valore del 70% delle quote di partecipazione; corrisponde quindi ad un valore venale della Società di CHF 2'200'000 (CHF 1'540'000 x 100% / 70%). Il valore attribuito all'immobile ricostruito a partire da questo valore venale dovrà essere riportato alla quota ceduta (70%) per determinare il valore di alienazione TUI.

3. Calcolo del valore di alienazione TUI

Prezzo di vendita delle azioni (70%)	CHF	1'540'000
Valore venale della Società (100%)	CHF	2'200'000
./. Capitale proprio contabile della società ceduta	- CHF	600'000
Riserva occulta sull'immobile	CHF	1'600'000
+ Valore contabile dell'immobile	CHF	3'000'000
Valore attribuito all'immobile (100%)	CHF	4'600'000
Valore di alienazione TUI (70%)	CHF	3'220'000

G. Cessione di una holding proprietaria di una società immobiliare

1. Fattispecie

A cede a B il 100% delle azioni della X SA.

Il prezzo di cessione delle azioni viene stabilito in CHF 2'000'000, sulla base del bilancio al 31.12.2020.

Bilancio di X SA al 31.12.2020 (in CHF)			
Mezzi liquidi	100'000	Debiti	800'000
Partecipazione Y SA	1'000'000	Capitale proprio	300'000
Bilancio di Y SA al 31.12.2020 (in CHF)			
Mezzi liquidi	100'000	Debiti ipotecari	2'500'000
Immobile	3'000'000	Capitale proprio	600'000

2. Considerazioni

Sulla base del prezzo delle azioni della X SA, viene determinato il valore venale della partecipazione Y SA.

Mettendo a confronto il valore venale della partecipazione con il capitale proprio contabile della società figlia Y SA, vengono quantificate le riserve occulte sull'immobile e quindi il suo valore venale.

3. Calcolo del valore di alienazione TUI

Prezzo di vendita delle azioni della X SA	CHF	2'000'000
./. Capitale proprio contabile della società ceduta	- CHF	300'000
Riserva occulta sulla partecipazione Y SA	CHF	1'700'000
+ Valore contabile della partecipazione Y SA	CHF	1'000'000
Valore attribuito alla partecipazione Y SA	CHF	2'700'000
Valore attribuito alla partecipazione Y SA	CHF	2'700'000
./. Capitale proprio contabile della società Y SA	- CHF	600'000
Riserva occulta sull'immobile	CHF	2'100'000
+ Valore contabile dell'immobile	CHF	3'000'000
Valore attribuito all'immobile (valore di alienazione TUI)	CHF	5'100'000

H. Cessione di una holding proprietaria di più società immobiliari

1. Fattispecie

A cede a B il 100% delle azioni della X SA.

Il prezzo di cessione delle azioni viene stabilito in CHF 2'000'000, sulla base del bilancio al 31.12.2020.

Bilancio di X SA al 31.12.2020 (in CHF)			
Mezzi liquidi	100'000	Debiti	1'200'000
Partecipazione Y SA	800'000	Capitale proprio	400'000
Partecipazione Z SA	700'000		
Bilancio di Y SA al 31.12.2020 (in CHF)			
Mezzi liquidi	100'000	Debiti ipotecari	2'500'000
Immobile (valore di stima ufficiale 1'200'000)	3'000'000	Capitale proprio	600'000
Bilancio di Z SA al 31.12.2020 (in CHF)			
Mezzi liquidi	50'000	Debiti ipotecari	1'050'000
Immobile (valore di stima ufficiale 800'000)	1'500'000	Capitale proprio	500'000

2. Considerazioni

Sulla base del prezzo delle azioni della X SA, viene determinata la riserva occulta sulle due partecipazioni Y SA e Z SA.

Mettendo a confronto il valore venale delle partecipazioni con il capitale proprio contabile delle società figlie Y SA e Z SA, vengono quantificate le riserve occulte sugli immobili e quindi il loro valore venale complessivo.

In assenza di altre indicazioni, è necessario trovare una chiave di ripartizione allo scopo di stabilire il valore venale di ognuno.

È possibile basarsi sui due valore di stima, a condizione che possano essere ritenuti paragonabili.

3. Calcolo del valore di alienazione TUI

Prezzo di vendita delle azioni della X SA	CHF	2'000'000
./. Capitale proprio contabile della società ceduta	- CHF	400'000
Riserva occulta sulle partecipazioni Y SA e Z SA	CHF	1'600'000
+ Valore contabile delle partecipazioni Y SA e Z SA ¹	CHF	1'500'000
Valore attribuito alle partecipazioni Y SA e Z SA	CHF	2'100'000
Valore attribuito alle partecipazioni Y SA e Z SA	CHF	2'100'000
./. Capitale proprio contabile delle società Y SA e Z SA ²	- CHF	1'100'000
Riserva occulta sugli immobili	CHF	1'000'000
+ Valore contabile degli immobili ³	CHF	4'500'000
Valore attribuito agli immobili (valore di alienazione TUI)	CHF	5'500'000

	Totale	Y SA	Z SA
Valore di stima ufficiale immobili	CHF 2'000'000	CHF 1'200'000	CHF 800'000
%	100%	60%	40%
Valore attribuito agli immobili	CHF 5'500'000	CHF 3'300'000	CHF 2'200'000

¹ CHF 800'000 + CHF 700'000

² CHF 600'000 + CHF 500'000

³ CHF 3'000'000 + CHF 1'500'000