

## Esempi applicazione art. 67 cpv. 2 LT

### A. Esempio base

#### 1. Fattispecie

01.04.1990	Acquisto dell'immobile	1'000'000
1990-2020	Investimenti	500'000
1990-2020	Ammortamenti	- 200'000
30.06.2020	Valore contabile dell'immobile	1'300'000
30.06.2020	Vendita dell'immobile	1'700'000

#### Conto economico 2020

Costo immobile venduto	1'300'000	Ricavo vendita immobile	1'700'000
Provvigione di vendita	80'000	Ricavi attività operativa	600'000
Costi attività operativa	485'000		
Imposte	85'000		
Utile d'esercizio	350'000		

#### 2. Imposizione

##### Imposizione TUI

Valore di alienazione			1'700'000
./. Valore di acquisto	- 1'000'000		
./. Investimenti	- 500'000		
./. Valore d'investimento	- 1'500'000	- 1'500'000	
./. Provvigione	- 80'000		
Utile imponibile TUI			<b>120'000</b>

##### Imposizione ordinaria

Utile d'esercizio (= utile imponibile IFD)		350'000
./. utile già tassato attraverso la TUI	- 120'000	
Utile imponibile IC		<b>230'000</b>

#### 3. Verifica

##### Composizione dell'utile ordinario

Valore d'investimento dell'immobile	1'500'000	
./. Valore contabile dell'immobile	- 1'300'000	
Utile sulla vendita imponibile ordinariamente giusta l'art. 67 cpv. 2 LT (= ammortamenti)	200'000	200'000
Ricavi attività operativa	600'000	
./. Costi attività operativa	- 485'000	
./. Imposte	- 85'000	
Utile dell'attività ordinaria	30'000	30'000
Utile imponibile IC		230'000

##### Scomposizione del conto economico tra sfera TUI e sfera ordinaria

	Totale	TUI	Ordinaria
Ricavo vendita immobile	1'700'000	1'700'000	
Ricavi attività operativa	600'000		600'000
./. Costo immobile venduto	- 1'300'000	- 1'500'000	200'000
./. Provvigione di vendita	- 80'000	- 80'000	
./. Costi attività operativa	- 485'000		- 485'000
./. Imposte	- 85'000		- 85'000
Utile	350'000	120'000	230'000

## B. Scelta del valore di stima quale valore sostitutivo (art. 129 cpv. 2 LT)

### 1. Fattispecie

01.04.1990	Acquisto dell'immobile	1'000'000
1990-1999	Investimenti	100'000
1990-1999	Ammortamenti	- 180'000
30.06.2000	Valore contabile dell'immobile (valore di stima ufficiale 950'000)	920'000
2000-2020	Investimenti	400'000
2000-2020	Ammortamenti	- 20'000
30.06.2020	Valore contabile dell'immobile	1'300'000
30.06.2020	Vendita dell'immobile	1'700'000

#### Conto economico 2020

Costo immobile venduto	1'300'000	Ricavo vendita immobile	1'700'000
Provvigione di vendita	80'000	Ricavi attività operativa	600'000
Costi attività operativa	460'000		
Imposte	70'000		
Utile d'esercizio	390'000		

### 2. Imposizione

#### Imposizione TUI

Valore di alienazione			1'700'000
./. Valore d'investimento fino al 30.06.2020	- 950'000		
./. Investimenti successivi	- 400'000		
./. Valore d'investimento	- 1'350'000	- 1'350'000	
./. Provvigione	- 80'000		
Utile imponibile TUI			<b>270'000</b>

#### Imposizione ordinaria

Utile d'esercizio (= utile imponibile IFD)			390'000
./. utile già tassato attraverso la TUI	- 270'000		
Utile imponibile IC			<b>120'000</b>

### 3. Verifica

#### Composizione dell'utile ordinario

Valore d'investimento dell'immobile	1'350'000		
./. Valore contabile dell'immobile	- 1'300'000		
Utile sulla vendita imponibile ordinariamente giusta l'art. 67 cpv. 2 LT	50'000	<sup>1</sup>	50'000
Ricavi attività operativa	600'000		
./. Costi attività operativa	- 460'000		
./. Imposte	- 70'000		
Utile dell'attività ordinaria	70'000		70'000
Utile imponibile IC			120'000

#### Scomposizione del conto economico tra sfera TUI e sfera ordinaria

	Totale	TUI	Ordinaria
Ricavo vendita immobile	1'700'000	1'700'000	
Ricavi attività operativa	600'000		600'000
./. Costo immobile venduto	- 1'300'000	- 1'350'000	50'000
./. Provvigione di vendita	- 80'000	- 80'000	
./. Costi attività operativa	- 460'000		- 460'000
./. Imposte	- 70'000		- 70'000
= Utile	390'000	270'000	120'000

<sup>1</sup> Ammortamenti (180'000 + 20'000)

- Differenza tra valore d'investimento effettivo al 30.06.2020 e valore di stima ufficiale (1'100'000 ./ 950'000)

=Utile sulla vendita imponibile ordinariamente giusta l'art. 67 cpv. 2 LT

200'000

- 150'000

50'000

## C. Precedente cessione di azioni soggetta a TUI

### 1. Fattispecie

01.04.1990	A SA acquista l'immobile	1'000'000
1990-2004	Investimenti	100'000
1990-2004	Ammortamenti	- 120'000
31.12.2004	Valore contabile dell'immobile in A SA	980'000

#### Bilancio A SA al 31.12.2004

Immobilie	980'000	Capitale dei terzi	700'000
		Capitale azionario	100'000
		Risultati riportati	180'000

Il 30.06.2005 l'azionista B SA vende la partecipazione nella società immobiliare A SA per 450'000 (sulla base del bilancio al 31.12.2004).

#### Conto economico B SA 2005

Costo partecipazione A SA venduta	100'000	Ricavo vendita partecipazione A SA	450'000
Provvigione di vendita	40'000	Altri ricavi	51'000
Altri costi	71'000		
Utile d'esercizio	290'000		

01.01.2005	Valore contabile dell'immobile in A SA	980'000
2005-2020	Investimenti	400'000
2005-2020	Ammortamenti	- 80'000
30.06.2020	Valore contabile dell'immobile	1'300'000
30.06.2020	Vendita dell'immobile	1'700'000

#### Conto economico A SA 2020

Costo immobile venduto	1'300'000	Ricavo vendita immobile	1'700'000
Provvigione di vendita	85'000	Ricavi da affitti	50'000
Costi diversi	43'000		
Imposte	52'000		
Utile d'esercizio	270'000		

### 2. Imposizione B SA

#### Imposizione TUI cessione azioni del 30.06.2005

Prezzo di vendita azioni	450'000		
./. Capitale proprio A SA	- 280'000		
Riserva occulta sull'immobile	170'000		
Valore contabile immobile	980'000		
Valore di alienazione	1'150'000		
./. Valore di acquisto	- 1'000'000		
./. Investimenti	- 100'000		
./. Valore d'investimento	- 1'100'000		
./. Provvigione	- 40'000		
Utile imponibile TUI	10'000		

#### Imposizione ordinaria 2005

Utile imponibile	290'000
Riduzione per partecipazioni giusta l'art. 77 LT (nessuna deduzione dell'utile tassato attraverso la TUI)	100%

### 3. Imposizione A SA

#### Imposizione TUI vendita immobile del 30.06.2020

Valore di alienazione			1'700'000
./. Valore di acquisto (valore di alienazione TUI 30.06.2005)	-	1'150'000	
./. Investimenti	-	<u>400'000</u>	
./. Valore d'investimento	-	1'550'000	- 1'550'000
./. Provvigione			- <u>85'000</u>
Utile imponibile TUI			<b>65'000</b>

#### Imposizione ordinaria

Utile d'esercizio (= utile imponibile IFD)			270'000
./. utile già tassato attraverso la TUI cessione azioni 30.06.2005	-	50'000	<sup>2</sup>
./. utile già tassato attraverso la TUI vendita immobile 30.06.2020	-	<u>65'000</u>	
./. utile già tassato attraverso la TUI	-	115'000	- <u>115'000</u>
Utile imponibile IC			<b>155'000</b>

### 4. Verifica

#### Composizione dell'utile ordinario 2020 di A SA

Valore di acquisto dell'immobile		1'000'000	
Investimenti 1990-2020		<u>500'000</u>	
Valore d'investimento dell'immobile		1'500'000	
./. Valore contabile dell'immobile	-	<u>1'300'000</u>	
Utile sulla vendita imponibile ordinariamente giusta l'art. 67 cpv. 2 LT (= ammortamenti)		200'000	200'000
Ricavi da affitti		50'000	
./. Costi diversi	-	43'000	
./. Imposte	-	<u>52'000</u>	
Perdita dell'attività ordinaria	-	45'000	- <u>45'000</u>
Utile imponibile IC			155'000

#### Scomposizione del conto economico tra sfera TUI e sfera ordinaria

	Totale	TUI	Ordinaria
Ricavo vendita immobile	1'700'000	1'700'000	
Ricavi da affitti	50'000		50'000
./. Costo immobile venduto	- 1'300'000	- 1'500'000	200'000
./. Provvigione di vendita	- 85'000	- 85'000	
./. Costi diversi	- 43'000		- 43'000
./. Imposte	- <u>52'000</u>		- <u>52'000</u>
= Utile	270'000	115'000	155'000

<sup>2</sup> Utile imponibile TUI 10'000 + costo di competenza dell'azionista (provvigione) 40'000

## D. Precedenti cessioni di azioni soggette a IMVI e TUI

### 1. Fattispecie

01.04.1988	A SA acquista l'immobile	1'000'000
1988-1993	Investimenti	30'000
1988-1993	Ammortamenti	- 20'000
31.12.1993	Valore contabile dell'immobile in A SA	1'010'000

Il 15.01.1994 l'azionista X vende a B SA le azioni della società immobiliare A SA per 150'000 e viene imposto attraverso l'IMVI (valore di alienazione 1'100'000 ./ valore di stima 900'000 ./ 5% del valore di stima 45'000 = imponibile IMVI 155'000).

01.01.1994	Valore contabile dell'immobile in A SA	1'010'000
1994-2004	Investimenti	70'000
1994-2004	Ammortamenti	- 100'000
31.12.2004	Valore contabile dell'immobile in A SA	980'000

#### Bilancio A SA al 31.12.2004

Immobilie	980'000	Capitale dei terzi	700'000
		Capitale azionario	100'000
		Risultati riportati	180'000

Il 30.06.2005 l'azionista B SA vende la partecipazione nella società immobiliare A SA per 450'000 (sulla base del bilancio al 31.12.2004).

#### Conto economico B SA 2005

Costo partecipazione a SA venduta	150'000	Ricavo vendita partecipazione A SA	450'000
Provvigione di vendita	40'000	Altri ricavi	51'000
Altri costi	71'000		
Utile d'esercizio	240'000		

01.01.2005	Valore contabile dell'immobile in A SA	980'000
2005-2020	Investimenti	400'000
2005-2020	Ammortamenti	- 80'000
30.06.2020	Valore contabile dell'immobile	1'300'000
30.06.2020	Vendita dell'immobile	1'700'000

#### Conto economico A SA 2020

Costo immobile venduto	1'300'000	Ricavo vendita immobile	1'700'000
Provvigione di vendita	85'000	Ricavi da affitti	50'000
Costi diversi	23'000		
Imposte	72'000		
Utile d'esercizio	270'000		

### 2. Imposizione B SA

#### Imposizione TUI cessione azioni del 30.06.2005

Prezzo di vendita azioni	450'000		
./ Capitale proprio A SA	- 280'000		
Riserva occulta sull'immobile	170'000		
Valore contabile immobile	980'000		
Valore di alienazione	1'150'000		
./ Valore di acquisto	- 1'100'000		
./ Investimenti	- 70'000		
./ Valore d'investimento	- 1'170'000	- 1'170'000	
./ Provvigione	- 40'000		
Perdita TUI	- 60'000		

### Imposizione ordinaria 2005

Utile imponibile		240'000
Riduzione per partecipazioni giusta l'art. 77 LT (nessun computo della perdita TUI)		100%

### 3. Imposizione A SA

#### Imposizione TUI vendita immobile del 30.06.2020

Valore di alienazione			1'700'000
./. Valore di acquisto (valore di alienazione TUI 30.06.2005)	-	1'150'000	
./. Investimenti	-	400'000	
./. Valore d'investimento	-	1'550'000	- 1'550'000
./. Provvigione			- 85'000
Utile imponibile TUI			<b>65'000</b>

#### Imposizione ordinaria

Utile d'esercizio (= utile imponibile IFD)			270'000
./. utile già tassato attraverso l'IMVI cessione azioni 15.01.1994	-	200'000	<sup>3</sup>
+ perdita TUI cessione azioni 30.06.2005	+	20'000	<sup>4</sup>
./. utile già tassato attraverso la TUI vendita immobile 30.06.2020	-	65'000	
./. utile già tassato attraverso la TUI	-	245'000	- 245'000
Utile imponibile IC			<b>25'000</b>

### 4. Verifica

#### Composizione dell'utile ordinario 2020 di A SA

Valore di stima utilizzato quale valore d'investimento nell'ambito della tassazione IMVI	900'000	
Investimenti 1994-2020	<u>470'000</u>	
Valore d'investimento dell'immobile	1'370'000	
./. Valore contabile dell'immobile	- 1'300'000	
Utile sulla vendita imponibile ordinariamente giusta l'art. 67 cpv. 2 LT	70'000	<sup>5</sup> 70'000
Ricavi da affitti	50'000	
./. Costi diversi	- 23'000	
./. Imposte	- 72'000	
Utile dell'attività ordinaria	- 45'000	- 45'000
Utile imponibile IC		25'000

#### Scomposizione del conto economico tra sfera TUI e sfera ordinaria

	Totale	TUI	Ordinaria
Ricavo vendita immobile	1'700'000	1'700'000	
Ricavi da affitti	50'000		50'000
./. Costo immobile venduto	- 1'300'000	- 1'370'000	70'000
./. Provvigione di vendita	- 85'000	- 85'000	
./. Costi diversi	- 23'000		- 23'000
./. Imposte	- 72'000		- 72'000
= Utile	<u>270'000</u>	<u>245'000</u>	<u>25'000</u>

<sup>3</sup> Utile imponibile IMVI 155'000 + deduzione forfettaria del 5% 45'000

<sup>4</sup> Perdita TUI - 60'000 + costo di competenza dell'azionista (provvigione) 40'000

<sup>5</sup> Ammortamenti (20'000 + 100'000 + 80'000)

- Differenza tra valore d'investimento effettivo al 31.12.1993 e valore di stima ufficiale (1'030'000 ./ 900'000)

= Utile sulla vendita imponibile ordinariamente giusta l'art. 67 cpv. 2 LT

200'000  
- 130'000  
70'000

## E. Precedente cessione parziale di azioni soggetta a TUI

### 1. Fattispecie

01.04.1990	A SA acquista l'immobile	1'000'000
1990-2004	Investimenti	100'000
1990-2004	Ammortamenti	- 120'000
31.12.2004	Valore contabile dell'immobile in A SA	980'000

#### Bilancio A SA al 31.12.2004

Immobilie	980'000	Capitale dei terzi	700'000
		Capitale azionario	100'000
		Risultati riportati	180'000

Il 30.06.2005 l'azionista B SA vende il 60% della partecipazione nella società immobiliare A SA per 330'000 (sulla base del bilancio al 31.12.2004).

#### Conto economico B SA 2005

Costo partecipazione a SA venduta	60'000	Ricavo vendita 60% partecipazione A SA	330'000
Provvigione di vendita	30'000	Altri ricavi	51'000
Altri costi	81'000		
Utile d'esercizio	210'000		

01.01.2005	Valore contabile dell'immobile in A SA	980'000
2005-2020	Investimenti	400'000
2005-2020	Ammortamenti	- 80'000
30.06.2020	Valore contabile dell'immobile	1'300'000
30.06.2020	Vendita dell'immobile	1'700'000

#### Conto economico A SA 2020

Costo immobile venduto	1'300'000	Ricavo vendita immobile	1'700'000
Provvigione di vendita	85'000	Ricavi da affitti	50'000
Costi diversi	43'000		
Imposte	52'000		
Utile d'esercizio	270'000		

### 2. Imposizione B SA

#### Imposizione TUI cessione 60% azioni del 30.06.2005

	<b>100%</b>		<b>60%</b>
Prezzo di vendita azioni	<sup>6</sup> 550'000		330'000
./. Capitale proprio A SA	- 280'000		
Riserva occulta sull'immobile	270'000		
Valore contabile immobile	980'000		
Valore di alienazione	1'250'000		750'000
./. Valore di acquisto	- 1'000'000	- 600'000	
./. Investimenti	- 100'000	- 60'000	
./. Valore d'investimento		- 660'000	- 660'000
./. Provvigione			- 30'000
Utile imponibile TUI			<b>60'000</b>

#### Imposizione ordinaria 2005

Utile imponibile	210'000
Riduzione per partecipazioni giusta l'art. 77 LT (nessuna deduzione dell'utile tassato attraverso la TUI)	100%

<sup>6</sup> 330'000 / 60% x 100%

### 3. Imposizione A SA

#### Imposizione TUI vendita immobile del 30.06.2020

	<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>100%</b>
Valore di alienazione	680'000 <sup>7</sup>	1'020'000 <sup>8</sup>	1'700'000
./. Valore di acquisto	- 400'000 <sup>9</sup>	- 750'000 <sup>10</sup>	- 1'150'000
./. Investimenti	- 200'000 <sup>11</sup>	- 240'000 <sup>12</sup>	- 440'000
./. Provvigione	- 34'000 <sup>13</sup>	- 51'000 <sup>14</sup>	- 85'000
Utile imponibile TUI	<b>46'000</b>	<b>- 21'000</b>	<b>+ 25'000</b>

L'utile di 46'000 viene tassato attraverso la TUI senza compensazione con la perdita di 21'000.

#### Imposizione ordinaria

Utile d'esercizio (= utile imponibile IFD)		270'000
./. utile già tassato attraverso la TUI cessione azioni 30.06.2005	- 90'000	<sup>15</sup>
+ perdita TUI vendita immobile 30.06.2020 (60%)	+ 21'000	
./. utile già tassato attraverso la TUI vendita immobile 30.06.2020 (40%)	- 46'000	
./. utile già tassato attraverso la TUI	- 115'000	- 115'000
Utile imponibile IC		<b>155'000</b>

### 4. Verifica

#### Composizione dell'utile ordinario 2020 di A SA

Valore di acquisto dell'immobile	1'000'000	
Investimenti 1990-2020	500'000	
Valore d'investimento dell'immobile	1'500'000	
./. Valore contabile dell'immobile	- 1'300'000	
Utile sulla vendita imponibile ordinariamente giusta l'art. 67 cpv. 2 LT (= ammortamenti)	200'000	200'000
Ricavi da affitti	50'000	
./. Costi diversi	- 43'000	
./. Imposte	- 52'000	
Utile dell'attività ordinaria	- 45'000	- 45'000
Utile imponibile IC		155'000

#### Scomposizione del conto economico tra sfera TUI e sfera ordinaria

	<b>Totale</b>	<b>TUI</b>	<b>Ordinaria</b>
Ricavo vendita immobile	1'700'000	1'700'000	
Ricavi da affitti	50'000		50'000
./. Costo immobile venduto	- 1'300'000	- 1'500'000	200'000
./. Provvigione di vendita	- 85'000	- 85'000	
./. Costi diversi	- 43'000		- 43'000
./. Imposte	- 52'000		- 52'000
= Utile	<b>270'000</b>	<b>115'000</b>	<b>155'000</b>

<sup>7</sup> 1'700'000 x 40%

<sup>8</sup> 1'700'000 x 60%

<sup>9</sup> 1'000'000 x 40%

<sup>10</sup> Valore di alienazione TUI cessione azioni 30.06.2005

<sup>11</sup> 500'000 x 40%

<sup>12</sup> 400'000 x 60%

<sup>13</sup> 85'000 x 40%

<sup>14</sup> 85'000 x 60%

<sup>15</sup> Utile imponibile TUI 60'000 + costo di competenza dell'azionista (provvigione) 30'000