

Modalità di pagamento delle indennità per il diritto di superficie

Casi	Versamento unico	Versamenti periodici
Uso del suolo	= pagamento anticipato del canone di locazione	= canone di locazione
Cessione degli edifici	= prezzo di vendita	= pagamento rateale del prezzo di vendita

A. Versamento unico per l'uso del suolo

Esempio

Versamento unico di CHF 500'000 nell'anno 2021, diritto di superficie della durata di 50 anni.

Calcoli

Vedi foglio "Vers. Iniziale per uso suolo" della cartella excel "Tabelle attualizzazione rendita e calcolo canone".

Anno	Canone annuo	Credito residuo iniziale	Interesse (4%)	Credito residuo finale
2021	22'379.90	477'620.10	19'104.80	496'724.90
2022	22'379.90	474'345.00	18'973.80	493'318.80
2023	22'379.90	470'938.89	18'837.56	489'776.45
2024	22'379.90	467'396.54	18'695.86	486'092.40
2025	22'379.90	463'712.50	18'548.50	482'261.00
2026	22'379.90	459'881.10	18'395.24	478'276.34
2027	22'379.90	455'896.44	18'235.86	474'132.29
2028	22'379.90	451'752.39	18'070.10	469'822.49
2029	22'379.90	447'442.58	17'897.70	465'340.28
2030	22'379.90	442'960.38	17'718.42	460'678.80
2031	22'379.90	438'298.89	17'531.96	455'830.85
2032	22'379.90	433'450.94	17'338.04	450'788.98
2033	22'379.90	428'409.08	17'136.36	445'545.44
2034	22'379.90	423'165.54	16'926.62	440'092.16
2035	22'379.90	417'712.25	16'708.49	434'420.74
2036	22'379.90	412'040.84	16'481.63	428'522.47
2037	22'379.90	406'142.57	16'245.70	422'388.27
2038	22'379.90	400'008.37	16'000.33	416'008.70
2039	22'379.90	393'628.80	15'745.15	409'373.95
2040	22'379.90	386'994.05	15'479.76	402'473.81
2041	22'379.90	380'093.90	15'203.76	395'297.66
2042	22'379.90	372'917.76	14'916.71	387'834.47
2043	22'379.90	365'454.56	14'618.18	380'072.74
2044	22'379.90	357'692.84	14'307.71	372'000.55
2045	22'379.90	349'620.65	13'984.83	363'605.48
2046	22'379.90	341'225.57	13'649.02	354'874.60
2047	22'379.90	332'494.69	13'299.79	345'794.48
2048	22'379.90	323'414.57	12'936.58	336'351.16
2049	22'379.90	313'971.25	12'558.85	326'530.10
2050	22'379.90	304'150.20	12'166.01	316'316.21
2051	22'379.90	293'936.30	11'757.45	305'693.76
2052	22'379.90	283'313.85	11'332.55	294'646.41
2053	22'379.90	272'266.50	10'890.66	283'157.16
2054	22'379.90	260'777.26	10'431.09	271'208.35
2055	22'379.90	248'828.44	9'953.14	258'781.58
2056	22'379.90	236'401.68	9'456.07	245'857.74
2057	22'379.90	223'477.84	8'939.11	232'416.95
2058	22'379.90	210'037.05	8'401.48	218'438.53
2059	22'379.90	196'058.63	7'842.35	203'900.97
2060	22'379.90	181'521.07	7'260.84	188'781.91
2061	22'379.90	166'402.01	6'656.08	173'058.09
2062	22'379.90	150'678.18	6'027.13	156'705.31
2063	22'379.90	134'325.41	5'373.02	139'698.42
2064	22'379.90	117'318.52	4'692.74	122'011.26
2065	22'379.90	99'631.36	3'985.25	103'616.61
2066	22'379.90	81'236.71	3'249.47	84'486.18
2067	22'379.90	62'106.27	2'484.25	64'590.52
2068	22'379.90	42'210.62	1'688.42	43'899.04
2069	22'379.90	21'519.14	860.77	22'379.90
2070	22'379.90	0.00	0.00	0.00

Modalità di pagamento delle indennità per il diritto di superficie

18.12.2020

Dare		Avere	CHF
Registrazioni contabili presso il concedente			
Anno 2021:			
Mezzi liquidi	a	Ricavo diritto di superficie	22'379.90
Mezzi liquidi	a	Sospesi passivi	477'620.10
Costo per interessi	a	Sospesi passivi	19'104.80
Anni seguenti (esempio anno 2022):			
Sospesi passivi	a	Ricavo diritto di superficie	22'379.90
Costo per interessi	a	Sospesi passivi	18'973.80

Dare		Avere	CHF
Registrazioni contabili presso il superficiario			
Anno 2021:			
Costo diritto di superficie	a	Mezzi liquidi	22'379.90
Sospesi attivi	a	Mezzi liquidi	477'620.10
Sospesi attivi	a	Ricavo per interessi	19'104.80
Anni seguenti (esempio anno 2022):			
Costo diritto di superficie	a	Sospesi attivi	22'379.90
Sospesi attivi	a	Ricavo per interessi	18'973.80

B. Versamenti periodici per la cessione degli edifici

Esempio

Versamenti periodici di CHF 10'000 annui a partire dall'anno 2020 per una durata del diritto di superficie di 50 anni.
Prezzo di acquisto (=valore contabile) dell'immobile ceduto CHF 150'000.

Calcoli

Vedi foglio "Vers periodici x edifici" della cartella excel "Tabelle attualizzazione rendita e calcolo canone".

Rata	Versamento	Attualizzazione rate (4%)	Interessi compresi nelle rate
2020	10'000	1'407.13	8'592.87
2021	10'000	1'463.41	8'536.59
2022	10'000	1'521.95	8'478.05
2023	10'000	1'582.83	8'417.17
2024	10'000	1'646.14	8'353.86
2025	10'000	1'711.98	8'288.02
2026	10'000	1'780.46	8'219.54
2027	10'000	1'851.68	8'148.32
2028	10'000	1'925.75	8'074.25
2029	10'000	2'002.78	7'997.22
2030	10'000	2'082.89	7'917.11
2031	10'000	2'166.21	7'833.79
2032	10'000	2'252.85	7'747.15
2033	10'000	2'342.97	7'657.03
2034	10'000	2'436.69	7'563.31
2035	10'000	2'534.15	7'465.85
2036	10'000	2'635.52	7'364.48
2037	10'000	2'740.94	7'259.06
2038	10'000	2'850.58	7'149.42
2039	10'000	2'964.60	7'035.40
2040	10'000	3'083.19	6'916.81
2041	10'000	3'206.51	6'793.49
2042	10'000	3'334.77	6'665.23
2043	10'000	3'468.17	6'531.83
2044	10'000	3'606.89	6'393.11
2045	10'000	3'751.17	6'248.83
2046	10'000	3'901.21	6'098.79
2047	10'000	4'057.26	5'942.74
2048	10'000	4'219.55	5'780.45
2049	10'000	4'388.34	5'611.66
2050	10'000	4'563.87	5'436.13
2051	10'000	4'746.42	5'253.58
2052	10'000	4'936.28	5'063.72
2053	10'000	5'133.73	4'866.27
2054	10'000	5'339.08	4'660.92
2055	10'000	5'552.65	4'447.35
2056	10'000	5'774.75	4'225.25
2057	10'000	6'005.74	3'994.26
2058	10'000	6'245.97	3'754.03
2059	10'000	6'495.81	3'504.19
2060	10'000	6'755.64	3'244.36
2061	10'000	7'025.87	2'974.13
2062	10'000	7'306.90	2'693.10
2063	10'000	7'599.18	2'400.82
2064	10'000	7'903.15	2'096.85
2065	10'000	8'219.27	1'780.73
2066	10'000	8'548.04	1'451.96
2067	10'000	8'889.96	1'110.04
2068	10'000	9'245.56	754.44
2069	10'000	9'615.38	384.62
Totale		214'821.85	

Modalità di pagamento delle indennità per il diritto di superficie

18.12.2020

Dare		Avere	CHF
Registrazioni contabili presso il concedente			
Anno 2020:			
Sospesi attivi	a	Ricavo cessione immobile	214.821.85
Costo immobile ceduto	a	Immobile	150'000.00
Mezzi liquidi	a	Sospesi attivi	1'407.13
Mezzi liquidi	a	Ricavo per interessi	8'592.87
Anni seguenti (esempio anno 2021):			
Mezzi liquidi	a	Sospesi attivi	1'463.41
Mezzi liquidi	a	Ricavo per interessi	8'536.59

Dare		Avere	CHF
Registrazioni contabili presso il superficiario			
Anno 2020:			
Immobile	a	Sospesi passivi	214'821.85
Sospesi passivi	a	Mezzi liquidi	1'407.13
Costi per interessi	a	Mezzi liquidi	8'592.87
Anni seguenti (esempio anno 2021):			
Sospesi passivi	a	Mezzi liquidi	1'463.41
Costo per interessi	a	Mezzi liquidi	8'536.59

Nota

Ogni anno, la differenza tra la rata versata (CHF 10'000) e l'attualizzazione della stessa (2021: CHF 1'463.41) corrisponde all'interesse compreso nella rata (2021: CHF 8'536.59).