

Casi di scioglimento di proprietà collettive

A. Scioglimento di una comproprietà senza conguaglio

1. Divisione di un unico immobile

Fattispecie

A e B sono comproprietari della part. 100 di mq 1'000 nella misura di ½ ciascuno.
A e B stipulano un contratto mediante il quale mq 500 vengono staccati dalla part. 100 e viene creata la nuova part. 101 e tramite cui A diviene proprietario esclusivo della part. 100 e B diventa proprietario esclusivo della part. 101.

Condizioni art. 125 lett. c LT

Rispetto condizioni

Scioglimento proprietà collettiva
In natura (divisione di un unico immobile fra i comproprietari)
Senza conguaglio

✓
✓
✓

Conseguenze fiscali

L'operazione beneficia del differimento. Si applica l'art. 125 lett. c LT.

2. Attribuzione di immobili distinti

Fattispecie

A e B sono comproprietari della PPP 2000 di 150‰ nella misura di ½ ciascuno e della PPP 2001 di 150‰ nella misura di ½ ciascuno.
A e B stipulano un contratto mediante il quale A diviene proprietario esclusivo della PPP 2000 e B diventa proprietario esclusivo della PPP 2001.

Condizioni art. 125 lett. c LT

Rispetto condizioni

Scioglimento proprietà collettiva
In natura (divisione di un unico immobile fra i comproprietari)
Senza conguaglio

✓
x
✓

Conseguenze fiscali

L'operazione non può beneficiare del differimento. Si applica l'art. 124 cpv. 2 lett. b LT.
A viene imposto sulla differenza tra il valore venale di ½ della PPP 2000 ricevuto da B e il valore d'investimento di ½ della PPP 2001 ceduto a B.
B viene imposto sulla differenza tra il valore venale di ½ della PPP 2001 ricevuto da A e il valore d'investimento di ½ della PPP 2000 ceduto ad A.

B. Scioglimento di una comproprietà con conguaglio

1. Divisione di un unico immobile

Fattispecie

A e B sono comproprietari della part. 100 di mq 1'000 nella misura di ½ ciascuno.
A e B stipulano un contratto mediante il quale mq 300 vengono staccati dalla part. 100 e viene creata la nuova part. 101 e tramite cui A diviene proprietario esclusivo della part. 100 e B diventa proprietario esclusivo della part. 101. A versa a B un conguaglio di CHF 80'000.

Condizioni art. 125 lett. c LT

Rispetto condizioni

Scioglimento proprietà collettiva	✓
In natura (divisione di un unico immobile fra i comproprietari)	✓
Senza conguaglio	x

Conseguenze fiscali

L'operazione non beneficia del differimento limitatamente al conguaglio. Si applicano l'art. 125 lett. c LT per la parte non oggetto di conguaglio e l'art. 124 lett. c LT per la parte oggetto di conguaglio.
Prima dello scioglimento della comproprietà B era proprietario di ½ di mq 1'000. Dopo l'operazione la sua proprietà è di mq 300. B ha quindi venduto mq 200 ad A.
B viene imposto sulla differenza fra il conguaglio ricevuto di CHF 80'000 e il valore d'investimento dei mq 200 ceduti.

2. Attribuzione di immobili distinti

Fattispecie

A e B sono comproprietari della PPP 2000 di 150‰ nella misura di ½ ciascuno e della PPP 2001 di 200‰ nella misura di ½ ciascuno¹.
A e B stipulano un contratto mediante il quale A diviene proprietario esclusivo della PPP 2000 e B diventa proprietario esclusivo della PPP 2001. B versa ad A un conguaglio di CHF 80'000.

Condizioni art. 125 lett. c LT

Rispetto condizioni

Scioglimento proprietà collettiva	✓
In natura (divisione di un unico immobile fra i comproprietari)	x
Senza conguaglio	x

Conseguenze fiscali

L'operazione non può beneficiare del differimento. Si applica l'art. 124 cpv. 2 lett. b LT.
A viene imposto sulla differenza tra il valore venale di ½ della PPP 2000 (CHF 240'000*) più il conguaglio di CHF 80'000 ricevuti da B (totale CHF 320'000) e il valore d'investimento di ½ della PPP 2001 ceduto a B.
B viene imposto sulla differenza tra il valore venale di ½ della PPP 2001 ricevuto da A (CHF 320'000*) e il valore d'investimento di ½ della PPP 2000 ceduto ad A.

* Calcoli

Prima dello scioglimento della comproprietà A era proprietario di ½ di 350‰ (corrispondente a 175‰) e B di ½ di 350‰ (corrispondente a 175‰). Dopo l'operazione A è proprietario di 150‰ e B di 200‰. Ciò significa che il conguaglio di CHF 80'000 versato da B ad A serve ad indennizzare un minor valore della proprietà di A corrispondente a 25‰ (175‰ ./ 150‰). Il valore venale di un millesimo è quindi pari a CHF 3'200 (CHF 80'000 / 25‰). Di conseguenza:

PPP	‰	Valore venale	Valore venale ½
2001	200	(CHF 3'200 x 200‰) 640'000	(CHF 640'000 x ½) 320'000
2000	150	(CHF 3'200 x 150‰) 480'000	(CHF 480'000 x ½) 240'000

¹ Entrambe le PPP fanno parte dello stesso fondo base