

Esempio servitù d'usufrutto

A. Vendita di un immobile gravato da usufrutto, che al momento del precedente acquisto già lo era

Esempio

Acquisto: prezzo pattuito CHF 100'000, valore dell'usufrutto CHF 50'000
Vendita: prezzo pattuito CHF 140'000, valore residuo dell'usufrutto CHF 20'000

Dare		Avere	CHF
Registrazioni contabili			
Acquisto immobile:			
Immobile	a	Mezzi liquidi	100'000
Immobile	a	Ricavo usufrutto	50'000
Costo usufrutto	a	Accantonamento usufrutto	50'000
Adeguamento valore residuo accantonamento usufrutto (anno dopo anno, ipotesi CHF 5'000 annui):			
Accantonamento usufrutto	a	Ricavo usufrutto	5'000
Vendita immobile:			
Mezzi liquidi	a	Ricavo vendita immobile	140'000
Accantonamento usufrutto	a	Ricavo vendita immobile	20'000
Costo immobile venduto	a	Immobile	150'000
TUI vendita immobile			
Valore di alienazione			160'000
./. Valore d'investimento			150'000
= Utile imponibile			10'000

B. Vendita di un immobile gravato da usufrutto, che al momento del precedente acquisto non lo era

Esempio

Acquisto: prezzo pattuito CHF 150'000
 Iscrizione usufrutto: prezzo pattuito CHF 30'000
 Vendita: prezzo pattuito CHF 140'000, valore residuo dell'usufrutto CHF 20'000

Dare	Avere	CHF
Registrazioni contabili		
Acquisto immobile:		
Immobile	a Mezzi liquidi	150'000
Iscrizione usufrutto:		
Mezzi liquidi	a Ricavo usufrutto	30'000
Costo usufrutto	a Accantonamento usufrutto	30'000
Adeguamento valore residuo accantonamento usufrutto (anno dopo anno, ipotesi CHF 5'000 annui):		
Accantonamento usufrutto	a Ricavo usufrutto	5'000
Vendita immobile:		
Mezzi liquidi	a Ricavo vendita immobile	140'000
Accantonamento usufrutto	a Ricavo vendita immobile	20'000
Costo immobile venduto	a Immobile	150'000
TUI vendita immobile		
Valore di alienazione		160'000
./. Valore d'investimento		150'000
= Utile imponibile		10'000

C. Vendita di un immobile che al momento del precedente acquisto era gravato da usufrutto, estinzione della servitù per decesso dell'usufruttuario

Esempio

Acquisto: prezzo pattuito CHF 100'000, valore dell'usufrutto 50'000
Vendita: prezzo pattuito CHF 160'000

Dare	Avere	CHF
Registrazioni contabili		
Acquisto immobile:		
Immobile	a Mezzi liquidi	100'000
Immobile	a Ricavo usufrutto	50'000
Costo usufrutto	a Accantonamento usufrutto	50'000
Adeguamento valore residuo accantonamento usufrutto (anno dopo anno, ipotesi CHF 5'000 annui):		
Accantonamento usufrutto	a Ricavo usufrutto	5'000
Decesso dell'usufruttuario (ipotesi accantonamento residuo 20'000):		
Accantonamento usufrutto	a Ricavo usufrutto	20'000
Vendita immobile:		
Mezzi liquidi	a Ricavo vendita immobile	160'000
Costo immobile venduto	a Immobile	150'000
TUI vendita immobile		
Valore di alienazione		160'000
./. Valore d'investimento		150'000
= Utile imponibile		10'000

D. Vendita di un immobile che al momento del precedente acquisto era gravato da usufrutto, estinzione della servitù dietro indennizzo

Esempio

Acquisto: prezzo pattuito CHF 100'000, valore dell'usufrutto 50'000
 Estinzione usufrutto: prezzo pattuito CHF 25'000
 Vendita: prezzo pattuito CHF 160'000

Dare		Avere	CHF
Registrazioni contabili			
Acquisto immobile:			
Immobile	a	Mezzi liquidi	100'000
Immobile	a	Ricavo usufrutto	50'000
Costo usufrutto	a	Accantonamento usufrutto	50'000
Adeguamento valore residuo accantonamento usufrutto (anno dopo anno, ipotesi CHF 5'000 annui):			
Accantonamento usufrutto	a	Ricavo usufrutto	5'000
Estinzione usufrutto (ipotesi accantonamento residuo 20'000):			
Costo estinzione usufrutto	a	Mezzi liquidi	25'000
Accantonamento usufrutto	a	Ricavo usufrutto	20'000
Vendita immobile:			
Mezzi liquidi	a	Ricavo vendita immobile	160'000
Costo immobile venduto	a	Immobile	150'000
TUI vendita immobile			
Valore di alienazione			160'000
./. Valore d'investimento			150'000
= Utile imponibile			10'000