

## Casi di partecipazione agli utili

### A. Società tacita

#### Fattispecie

01.01.2005	A acquista il fondo 100	prezzo di acquisto	CHF	500'000
30.06.2005	contratto di società semplice tra A e B	valore di apporto <sup>1</sup>	CHF	500'000
01.01.2008	vendita del fondo 100 a C	prezzo di vendita	CHF	800'000

#### Considerazioni generali

Tramite la conclusione del contratto di società semplice, una quota del 50% dell'utile immobiliare viene ceduto da A a B. Si è quindi in presenza di una fattispecie di partecipazione agli utili.

#### 1. TUI apporto fondo 100 alla società semplice

Venditore A, acquirente B				
Prezzo di vendita	50% del valore di apporto (CHF 500'000)	CHF	250'000	
./. Valore d'investimento	50% del prezzo di acquisto (CHF 500'000)	- CHF	250'000	
= Utile imponibile TUI		CHF	0	
Durata di proprietà	01.01.2005-30.06.2005			0-1 anni

#### 2. TUI vendita fondo 100 da A a C

Venditore A, acquirente C				
Prezzo di vendita	50% del prezzo di vendita (CHF 800'000)	CHF	400'000	
./. Valore d'investimento	50% del prezzo di acquisto (CHF 500'000)	- CHF	250'000	
= Utile imponibile TUI		CHF	150'000	
Durata di proprietà	01.01.2005-01.01.2008			3-4 anni

#### 3. TUI vendita fondo 100 da B a C

Venditore B, acquirente C				
Prezzo di vendita	50% del prezzo di vendita (CHF 800'000)	CHF	400'000	
./. Valore d'investimento	50% del valore di apporto (CHF 500'000)	- CHF	250'000	
= Utile imponibile TUI		CHF	150'000	
Durata di proprietà	30.06.2005-01.01.2008			2-3 anni

<sup>1</sup> a Registro fondiario il fondo rimane intestato interamente ad A

## B. Submediazione (vedi sentenza CDT 80.1997.193 del 18.12.1997)

### Fattispecie

01.01.2008	A acquista il fondo 200	prezzo di acquisto	CHF	250'000
01.01.2015	A stipula un contratto di mediazione con B attraverso il quale viene pattuito un prezzo di vendita al netto della provvigione a favore di B di CHF 260'000			
01.01.2016	B stipula un contratto di submediazione con C attraverso il quale viene pattuito che la quota di provvigione a favore di C sarà pari all'incremento del prezzo di vendita che riuscirà ad ottenere			
01.01.2018	A vende il fondo 200 a D		CHF	295'000
01.02.2018	A versa una provvigione a B		CHF	35'000
	B riversa una parte della provvigione a C		CHF	20'000

### Considerazioni generali

Tramite la conclusione del contratto di submediazione, B cede a C la quota di utile immobiliare che dovesse superare il prezzo di vendita stabilito con A (CHF 275'000). Si è quindi in presenza di una fattispecie di partecipazione agli utili.

#### 1. TUI vendita fondo 200 da A a D

Venditore A, acquirente D			
Prezzo di vendita	CHF 295'000	./. CHF 20'000	CHF 275'000
./. Prezzo di acquisto			- CHF 250'000
./. Provvigione di vendita	CHF 35'000	./. CHF 20'000	- CHF 15'000
= Utile imponibile TUI			CHF 10'000
Durata di proprietà	01.01.2008-01.01.2018		10-11 anni

#### 2. TUI partecipazione agli utili C

Venditore C, acquirente D			
Prezzo di vendita			CHF 295'000
./. Valore d'investimento			- CHF 275'000
= Utile imponibile TUI			CHF 20'000
Durata di proprietà	01.01.2016-01.01.2018		2-3 anni

## C. Partecipazione agli utili con distribuzione dissimulata di utile

### Fattispecie

01.01.1970	A acquista il fondo 300	prezzo di acquisto	CHF 500'000
01.01.1980	A acquista il fondo 400	prezzo di acquisto	CHF 600'000
01.01.2008	A stipula un contratto di mediazione con B SA attraverso il quale viene pattuita una provvigione di vendita del 5% su un prezzo di vendita complessivo per i fondi 300 e 400 pari a CHF 4'500'000		
01.01.2009	A vende il fondo 300 a C	prezzo di vendita	CHF 3'800'000
01.07.2009	A vende il fondo 400 a D <sup>2</sup>	prezzo di vendita	CHF 700'000
01.08.2009	A versa la provvigione a B SA	5% di CHF 4'500'000	CHF 225'000

### Considerazioni generali

Tramite la fissazione di un prezzo di vendita complessivo di CHF 4'500'000, B SA ottiene la possibilità di appropriarsi della quota di utile eccedente (prezzo di vendita fondo 300 CHF 3'800'000 + valore venale fondo 400 CHF 1'800'000 ./ prezzo di vendita complessivo stabilito CHF 4'500'000 = CHF 1'100'000), per mezzo dell'acquisto della part. 400 ad un prezzo inferiore al valore venale da parte di una persona a sé vicina (prezzo di vendita complessivo stabilito CHF 4'500'000 ./ prezzo di vendita fondo 300 CHF 3'800'000 = CHF 700'000). Si è quindi in presenza di una fattispecie di partecipazione agli utili.

#### 1. TUI vendita fondo 300 da A a C

Venditore A, acquirente C			
Prezzo di vendita			CHF 3'800'000
./ Prezzo di acquisto			- CHF 500'000
./ Provvigione di vendita	5% di CHF 3'800'000		- CHF 190'000
= Utile imponibile TUI			<u>CHF 3'110'000</u>
Durata di proprietà	01.01.1970-01.01.2009		oltre 30 anni

#### 2. TUI vendita fondo 400 da A a D

Venditore A, acquirente D			
Prezzo di vendita			CHF 700'000
./ Valore d'investimento			- CHF 600'000
./ Provvigione di vendita	5% di CHF 700'000		- CHF 35'000
= Utile imponibile TUI			<u>CHF 65'000</u>
Durata di proprietà	01.01.1980-01.07.2009		20-30 anni

#### 3. TUI partecipazione agli utili B SA con distribuzione dissimulata di utile

Venditore B SA, acquirente D			
Prezzo di vendita			CHF 700'000
+ Distribuzione dissimulata di utile a favore di D	CHF 1'800'000 ./ CHF 700'000		CHF 1'100'000
./ Valore d'investimento			- CHF 700'000
= Utile imponibile TUI			<u>CHF 1'100'000</u>
Durata di proprietà	01.01.2008-01.07.2009		1-2 anni

#### 4. Tassazione ordinaria B SA 2009

Ricavo provvigione di vendita			CHF 225'000
+ Distribuzione dissimulata di utile a favore di D	CHF 1'800'000 ./ CHF 700'000		CHF 1'100'000
./ Utile tassato TUI			- CHF 1'100'000
= Utile imponibile ordinario			<u>CHF 225'000</u>

#### 5. Tassazione ordinaria D 2009

Distribuzione dissimulata di utile da parte di B SA	CHF 1'800'000 ./ CHF 700'000		CHF 1'100'000
Valore fiscale dell'immobile	CHF 700'000 + CHF 1'100'000		CHF 1'800'000

<sup>2</sup> D è una persona vicina alla società B SA; il valore venale del fondo 400 è stimato in CHF 1'800'000