



**Immobili a uso misto:
trasferimenti nella sostanza privata e acquisto di
beni sostitutivi (sostituzione di beni)**

**LIG 18b I; 33; 18 II, 44 I a,
48 III, 53**

LIFD 18° I; 30

1. CONTENUTO DELLA PRASSI

Vanno esaminati gli effetti fiscali nel caso di trasferimento privilegiato nella sostanza privata (LIG 18 III) e di acquisto di beni sostitutivi (sostituzione di beni LIG 33) di immobili ad uso misto.

Gli immobili ad uso misto, che vengono utilizzati in parte come sostanza fissa necessaria all'azienda, in parte come sostanza fissa e/o in parte come abitazione primaria nel luogo di domicilio (casa propria) abitazione, pongono in questo contesto problemi.

2. TRASFERIMENTO PRIVILEGIATO NELLA SOSTANZA PRIVATA

Per gli immobili del patrimonio fisso vale la fattispecie che giustifica un differimento dell'art. 18b cpv. 1 LIG e dell'art. 18a cpv. 1 LIFD. Se un immobile dell'attivo immobilizzato è trasferito dalla sostanza commerciale nella sostanza privata, il contribuente può chiedere che al momento del trasferimento sia imposta la sola differenza fra i costi d'investimento e il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito. La necessità all'azienda degli immobili nella sostanza fissa non è più richiesta. Sulla base della prassi valida fino al periodo fiscale 2010 compreso, il trasferimento privilegiato nella sostanza privata ai sensi dell'art. 18b cpv. 1 e dell'art. 18a cpv. 1 LIFD trova applicazione sull'*intero* immobile (e non solo sulla parte che rappresenta la *sostanza fissa*).

I costi d'investimento sono considerati nuovo valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito e l'imposizione delle altre riserve occulte a titolo di reddito da attività indipendente è differita sino al momento dell'alienazione dell'immobile. A questo proposito si rimanda sostanzialmente alla circolare n. 26 dell'AFC del 16.12.2009 "Novità concernenti l'attività lucrativa indipendente in base alla riforma dell'imposizione delle imprese II", consultabile all'indirizzo www.estv.admin.ch.

Al contrario dei considerandi nella circolare n. 26, nel Cantone dei Grigioni la conclusione anticipata del differimento, fatta salva l'evasione fiscale, è ammessa.

In caso di realizzazione (soprattutto vendita), gli aumenti di valore risultanti solo dopo il trasferimento sono soggetti all'imposta sul reddito¹. Si noti che il valore di mercato dell'immobile al momento del trasferimento alla sostanza privata è il valore di mercato della valutazione ufficiale applicabile in quel momento.

¹ Circolare n. 26 dell'AFC del 16 dicembre 2009 sulle novità concernenti l'attività lucrativa indipendente in base alla riforma dell'imposizione delle imprese II, punto 2.1.

3. ACQUISTO DI BENI SOSTITUTIVI

La sostituzione di beni è chiaramente limitata a **oggetti della sostanza fissa necessaria all'azienda**. L'acquisto di beni sostitutivi non entra in linea di conto né per la sostanza fissa non necessaria all'azienda né per l'abitazione propria. Per quanto venga alienata sostanza fissa non necessaria all'azienda o l'abitazione utilizzata in proprio dal contribuente, le riserve occulte vanno conteggiate ai fini della tassazione.

Non si può parlare di acquisto di beni sostitutivi neppure quando viene alienato un immobile utilizzato perlopiù a scopo commerciale e quando l'oggetto sostitutivo viene utilizzato in prevalenza a fini privati. L'immobile sostitutivo costituisce sostanza privata, il che esclude una sostituzione di beni.

Se in sede di acquisto di beni sostitutivi non viene reinvestito l'intero prezzo di alienazione, si pone l'interrogativo dell'**entità della sostituzione di beni**. Il tenore dell'art. 33 LIG e art. 30 LIFD parte da un trasferimento delle riserve occulte all'oggetto sostitutivo. Se ne potrebbe dedurre che l'acquisto di beni sostitutivi è possibile nella misura del trasferimento di riserve occulte realizzate all'oggetto sostitutivo. Questa interpretazione contraddice sia il senso e lo scopo della norma sia il principio dell'imposizione secondo la capacità economica. Per quanto l'utile conseguito dalla vendita non venga reinvestito in sostanza fissa necessaria all'azienda, non è dato motivo per una dilazione fiscale. Unicamente nella misura in cui il ricavato dalla vendita resta legato all'azienda e impiegato per costi d'investimento dell'oggetto sostitutivo, si può richiedere la neutralità fiscale. Le riserve occulte sul bene economico alienato non possono pertanto essere utilizzate per ridurre il valore contabile del nuovo oggetto patrimoniale al di sotto del valore contabile del bene alienato².

Per gli immobili ad uso misto ciò significa che è possibile praticare l'acquisto di beni sostitutivi soltanto se la parte di ricavato dall'alienazione di sostanza fissa necessaria all'azienda viene reinvestita in sostanza fissa necessaria all'azienda.

A questo proposito si rimanda alla circolare n. 26 dell'AFC del 16.12.2009 "Novità concernenti l'attività lucrativa indipendente in base alla riforma dell'imposizione delle imprese II"(consultabile al sito www.estv.admin.ch).

² Conferenza dei funzionari fiscali statali, Armonizzazione del diritto fiscale delle aziende, pag. 49; M. Reich/J. von Ah, in: Zweifel/Beusch (edit.), Kommentar zum StHG, 4a ed., Basilea 2022, art. 8 nota 82 segg.; M. Reich/M. Züger/Ph. Betschart, in: Zweifel/Beusch (edit.), Kommentar zum DBG, I/2a, 4a ed., Basilea 2022, art. 30 nota 24; cfr. anche TF 2.3.2004, in: StR 2004, pag. 474, 2A.311/2003.

4. CASISTICA

Per le casistiche qui di seguito illustrate si utilizzano le seguenti sigle:

SFA	sostanza fissa necessaria all'azienda
SFNA	sostanza fissa non necessaria all'azienda
AP	abitazione propria (utilizzo quale residenza primaria nel luogo del domicilio)
CON	inserito nella contabilità
CON	non inserito nella contabilità
SP	trasferito nella sostanza privata
PPP	costituzione di proprietà per piani

La soluzione degli esempi è presentata in forma di tabella. In merito a queste soluzioni sono necessarie alcune osservazioni supplementari:

- Nelle seguenti soluzioni si presuppone che le questioni inerenti all'assegnazione siano già state risolte, ossia non si esamina per esempio se un immobile debba essere attribuito alla sostanza privata o a quella commerciale oppure se un immobile sia necessario all'azienda. I problemi legati alla qualifica sono oggetto di altre prassi (cfr. prassi 018-02-01).
- Se un immobile a uso misto viene trasferito nella sostanza privata in parte al valore d'investimento e in parte al valore venale, per l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare ne conseguono differenti valori d'investimento. Inoltre va accertata una data di proprietà mista. Queste questioni vengono trattate in altre prassi (cfr. prassi 053-01).

4.1 Immobile nella SC: utilizzato a scopo commerciale e privato

L'immobile nella sostanza commerciale costituisce, per il 60%, sostanza fissa necessaria all'azienda; il resto dell'immobile è adibito ad abitazione primaria del proprietario.

- a) L'attività viene cessata; l'immobile viene trasferito nella sostanza privata.
- b) L'immobile viene venduto. L'oggetto sostitutivo è utilizzato al 60% come sostanza fissa necessaria all'azienda e al 40% come abitazione propria.
- c) L'immobile viene venduto. L'oggetto sostitutivo è utilizzato al 45 % come sostanza fissa necessaria all'azienda e al 55 % come abitazione propria.
- d) Si costituisce una proprietà per piani dell'immobile (600/1000 SC; 400/1000 SP).

Fattispecie				Soluzione	
a)	SFA SFNA AP CON	60% 40%	Trasferimento nella SP	SP	Su richiesta, l'intero immobile può essere trasferito nella sostanza privata ai costi d'investimento conformemente all'art. 18b cpv. 1 LIG e all'art. 18a cpv. 1 LIFD.
b)	SFA SFNA AP CON	60% 40%	Vendita	SFA 60% SFNA AP 40% CON	Sostituzione di beni in ragione del 60% dell'utile da alienazione. Sostituzione di beni unicamente nella misura in cui il 60% del ricavato dall'alienazione sia investito in sostanza fissa necessaria l'azienda.
c)	SFA SFNA AP CON	60% 40%	Vendita	SFA 45% SFNA AP 55% CON	L'immobile diviene sostanza privata e va tolto dalla contabilità. Nessuna sostituzione di beni, in quanto non più sostanza commerciale; nessuna applicazione di LIG 18b I e di LIFD 18a I possibile, in quanto non si tratta di trasferimento nella sostanza privata, bensì di vendita.
d)	SFA SFNA AP CON	60% 40%	Suddivisione	PPP SC 60% SP 40%	Su richiesta l'abitazione utilizzata in proprio diviene sostanza privata e può essere trasferita al valore d'investimento conformemente a LIG 18b I rispettivamente LIFD 18a I. Per la sostanza fissa necessaria all'azienda non insorgono conseguenze fiscali.

4.2 Immobile nella SC: utilizzato a scopo commerciale e locato

L'immobile nella sostanza commerciale costituisce, per il 60%, sostanza fissa necessaria all'azienda; il resto dell'immobile viene locato.

- L'attività viene cessata; l'immobile viene trasferito nella sostanza privata.
- L'immobile viene venduto. L'oggetto sostitutivo viene utilizzato al 60% come sostanza fissa necessaria all'azienda. Il resto dell'immobile viene locato.
- L'immobile viene venduto. L'oggetto sostitutivo viene utilizzato al 30% come sostanza fissa necessaria all'azienda; il resto dell'immobile viene locato. L'immobile resta nella contabilità.
- L'immobile viene venduto. L'oggetto sostitutivo viene utilizzato al 30% come sostanza fissa necessaria all'azienda; il resto dell'immobile viene locato. L'immobile viene tolto dalla contabilità.

Fattispecie				Soluzione	
a)	SFA 60%	Trasferimento nella SP	SP	Su richiesta, sia la sostanza fissa necessaria all'azienda, sia quella non necessaria all'azienda possono essere trasferite nella sostanza privata ai costi d'investimento conformemente all'art. 18b cpv. 1 LIG e all'art. 18a cpv. 1 LIFD.	
	SFNA 40%				
	AP				
	CON				
b)	SFA 60%	Vendita	SFA 60%	Sostituzione di beni in ragione del 60% dell'utile da alienazione. Sostituzione di beni unicamente nella misura in cui il 60% del ricavato dall'alienazione sia investito in sostanza fissa necessaria all'azienda.	
	SFNA 40%		SFNA 40%		
	AP		AP		
	CON		CON		
c)	SFA 60%	Vendita	SFA 30%	Sostituzione di beni in ragione del 60% dell'utile da alienazione. Sostituzione di beni unicamente nella misura in cui il 60% del ricavato dall'alienazione sia investito in sostanza fissa necessaria all'azienda.	
	SFNA 40%		SFNA 70%		
	AP		AP		
	CON		CON		
d)	SFA 60%	Vendita	SFA 30%	L'immobile diviene sostanza privata. Nessuna sostituzione di beni, in quanto non più sostanza commerciale. Nessuna applicazione di LIG 18b I e di LIFD 18a I possibile, in quanto non si tratta di trasferimento nella sostanza privata, bensì di vendita.	
	SFNA 40%		SFNA		
	AP		SP 70%		
	CON		CON		

4.3 Immobile nella SC: utilizzato a scopo commerciale, non commerciale e privato

L'immobile nella sostanza commerciale costituisce, per il 30%, sostanza fissa necessaria all'azienda. Il 30% dell'immobile viene locato a terzi; il restante 40% dell'immobile viene utilizzato come abitazione primaria del proprietario.

- a) L'attività viene cessata; l'immobile viene trasferito nella sostanza privata.
- b) L'immobile viene venduto; l'oggetto sostitutivo viene utilizzato con le medesime modalità (stesse quote) dell'immobile alienato. L'immobile resta nella contabilità.
- c) L'immobile viene venduto; l'oggetto sostitutivo viene in parte locato (55%) e per il resto utilizzato come abitazione primaria. L'immobile resta nella contabilità.
- d) L'immobile viene venduto; l'oggetto sostitutivo viene locato. L'immobile resta nella contabilità / viene tolto dalla contabilità (variante).
- e) L'immobile viene venduto; l'oggetto sostitutivo viene utilizzato al 55% come sostanza fissa necessaria all'azienda e al 45% come abitazione primaria. L'immobile viene tolto dalla contabilità.

Fattispecie				Soluzione
a)	SFA 30%	Trasferimento nella SP	SP	Su richiesta, la sostanza fissa necessaria all'azienda e quella non necessaria all'azienda, così come l'abitazione propria possono essere trasferite nella sostanza privata ai costi d'investimento conformemente all'art. 18b cpv. 1 LIG e all'art. 18a cpv. 1 LIFD.
	SFNA 30%			
	AP 40%			
	CON			
b)	SFA 30%	Vendita	SFA 30%	Sostituzione di beni in ragione del 30 % dell'utile da alienazione. Sostituzione di beni unicamente nella misura in cui il 30 % del ricavato dall'alienazione sia investito in sostanza fissa necessaria l'azienda.
	SFNA 30%		SFNA 30%	
	AP 40%		AP 40%	
	CON		CON	
c)	SFA 30%	Vendita	SFA	L'immobile resta sostanza commerciale. Nessuna sostituzione di beni, in quanto non viene acquistata alcuna sostanza fissa necessaria all'azienda.
	SFNA 30%		SFNA 55%	
	AP 40%		AP 45%	
	CON		CON	
d)	SFA 30%	Vendita	SFA	A seconda della gestione contabile l'immobile appartiene alla sostanza commerciale o alla sostanza privata. Nessuna sostituzione di beni, in quanto non viene acquistata alcuna sostanza fissa necessaria all'azienda. Nessuna applicazione di LIG 18b I e di LIFD 18a I possibile, in quanto non si tratta di trasferimento nella sostanza privata, bensì di vendita.
	SFNA 30%		SFNA 100%	
	AP 40%		AP	
	CON		CON/CON	

e)	SFA 30% SFNA 30% AP 40% CON	Vendita	SFA 55% SFNA AP 45% CON	L'immobile è sostanza commerciale e va inserito nella contabilità. Sostituzione di beni in ragione del 30 % dell'utile da alienazione. Sostituzione di beni unicamente nella misura in cui il 30 % del ricavato dall'alienazione sia investito in sostanza fissa necessaria all'azienda.
----	--------------------------------------	---------	----------------------------------	--

4.4 Immobile nella SP: utilizzato a scopo commerciale e privato

L'immobile nella sostanza privata costituisce, per il 40%, sostanza fissa necessaria all'azienda e per il 60% viene utilizzato come abitazione primaria del proprietario.

- L'immobile viene venduto; l'oggetto sostitutivo viene utilizzato con le medesime modalità (stesse quote) dell'immobile alienato.
- L'immobile viene venduto; l'oggetto sostitutivo viene utilizzato al 55% come sostanza fissa necessaria all'azienda e al 45% come abitazione propria.
- L'immobile viene venduto; l'oggetto sostitutivo viene utilizzato al 40 % come sostanza fissa necessaria all'azienda. Il 30% dell'immobile viene locato, un ulteriore 30% adibito ad abitazione propria. L'immobile non viene inserito nella contabilità.
- L'immobile viene venduto; l'oggetto sostitutivo viene utilizzato al 40 % come sostanza fissa necessaria all'azienda. Il 30% dell'immobile viene locato, un ulteriore 30% adibito ad abitazione propria. L'immobile viene inserito nella contabilità.

Fattispecie				Soluzione	
a)	SFA 40% SFNA AP 60% CON	Vendita	SFA 40% SFNA AP 60% CON	Nessuna sostituzione di beni, poiché l'immobile non è sostanza commerciale; rimborso dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare in ragione del 60% dell'utile, purché il ricavato venga reinvestito in un'abitazione propria.	
b)	SFA 40% SFNA AP 60% CON	Vendita	SFA 55% SFNA AP 45% CON	L'immobile diviene sostanza commerciale. Nessuna sostituzione di beni e nessun rimborso dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.	
c)	SFA 40% SFNA AP 60% CON	Vendita	SFA 40% SFNA 30% AP 30% CON	L'immobile resta nella sostanza privata. Nessuna sostituzione di beni sulla SFA, ma rimborso dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare in ragione del 60% dell'utile, purché il ricavato venga reinvestito in una abitazione propria.	
d)	SFA 40% SFNA AP 60% CON	Vendita	SFA 40% SFNA 30% AP 30% CON	L'immobile diviene sostanza commerciale. Nessuna sostituzione di beni e nessun rimborso dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.	

