



**Imposta sugli utili da sostanza immobiliare:  
durata della proprietà**

**LIG 53; DELIG 21**

## 1. IN GENERALE

Per il calcolo della durata della proprietà si deve calcolare il **periodo tra l'acquisizione e l'alienazione**; è determinante la data della trasmissione di proprietà iscritta nel registro fondiario o, in caso di alienazione economica, la data dell'esecuzione. Di principio, la durata della proprietà corrisponde al periodo nel quale è risultato l'aumento di valore che va tassato.

## 2. CALCOLO DELLA DURATA DELLA PROPRIETÀ

### 2.1 Inizio della durata della proprietà

Quale momento dell'acquisizione è considerata l'ultima alienazione causante l'imposizione. Una **fattispecie di dilazione fiscale** (art. 43 LIG) non viene considerata per il calcolo della durata della proprietà poiché questo momento non è determinante nemmeno per il valore d'investimento. In questi casi ci si basa sull'ultima alienazione causante l'imposizione (art. 53 cpv. 3 LIG).

#### *Esempio*

⇒ Fattispecie

Nel 1980 A acquista una casa per fr. 50'000.–. Nel 2015 decede e lascia quali eredi la moglie B e i figli C e D. Nel 2021 C rileva la casa in seguito alla divisione dell'eredità per fr. 500'000.– e liquida i coeredi B e D. Nel 2024 C vende la casa a E per fr. 600'000.–.

#### Soluzione

Per l'inizio della durata della proprietà non è determinante né la successione, né la divisione successoria, poiché queste procedure rappresentano fattispecie di dilazione fiscale. Il momento determinante per l'inizio della durata della proprietà è dunque il 1980.

#### *2.1.1 Prelevamento privato: soluzione valida fino al periodo fiscale 2010 compreso*

Il **trasferimento di sostanza commerciale nella sostanza privata** rappresenta di principio una fattispecie di realizzazione (art. 18 cpv. 2 LIG; imposta sul reddito). A determinate condizioni, fino al periodo fiscale 2010 compreso gli immobili dell'attivo immobilizzato **necessario all'azienda** possono essere trasferiti al valore d'investimento (art. 18 cpv. 3 LIG); per l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare, in questi casi il valore di trasferimento determinante viene riconosciuto quale prezzo d'acquisto (art. 48 cpv. 3 LIG). Per il calcolo del momento dell'acquisizione in casi di trasferimento va



concernenti l'attività lucrativa indipendente in base alla riforma dell'imposizione delle imprese II", consultabile all'indirizzo [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch).

Se il contribuente non chiede un differimento ai sensi dell'art. 18b cpv. 1 LIG, il trasferimento del fondo deve avvenire obbligatoriamente al valore venale. Il trasferimento non rappresenta un differimento fiscale ai sensi dell'art. 53 cpv. 3 LIG. Il momento del trasferimento viene considerato quale momento dell'acquisto e il valore del trasferimento (= valore venale) quale valore d'investimento.

## 2.2 Riduzione dell'ammontare d'imposta

Se durante più di dieci anni il fondo è stato di proprietà dell'alienante, l'ammontare d'imposta per ogni ulteriore anno intero viene ridotto dell'1,5 percento, al massimo tuttavia del 51% (art. 53 cpv. 1 LIG).

In caso di anni non interi (p.es. 20 anni e 7 mesi) avviene sempre un arrotondamento verso il basso poiché solo gli anni interi generano una riduzione.

### *Esempio*

⇒ A ha acquistato un fondo al 1° luglio 2000. Egli lo vende il 15 giugno 2024.

Soluzione

La durata della proprietà è di 23 anni.

## 2.3 Aumento dell'ammontare d'imposta

Se il fondo è rimasto per meno di due anni di proprietà dell'alienante, l'ammontare viene aumentato del 2 percento per ogni mese in meno (art. 53 cpv. 2 LIG).

Per il calcolo della durata della proprietà generano un aumento solo i mesi interi inferiori ai 2 anni.

Il supplemento viene riscosso anche qualora l'alienante edifichi il fondo e proceda ad alienazioni parziali.

## 3. LA DURATA MEDIA DELLA PROPRIETÀ

Per il calcolo della durata della proprietà di principio è determinante solo il momento dell'acquisizione dell'immobile.

La regola secondo la quale non sia più necessario il calcolo di una durata media della proprietà prevede delle eccezioni:

- a) In caso di negozi giuridici parzialmente remunerati ai sensi dell'art. 43 LIG in unione con l'art. 21 DELIG, secondo l'esplicita regolamentazione legislativa deve essere calcolata una durata media della proprietà considerando i valori d'investimento (cfr. prassi separata, AB-021-01).

- b) Se un oggetto di reinvestimento viene alienato senza una nuova acquisizione sostitutiva deve essere calcolata una durata media della proprietà considerando gli utili parziali (cfr. prassi separata, 044-01-a-01).

## **4. ESEMPI PRATICI**

### **4.1 Suddivisione della durata della proprietà al momento della vendita di diversi immobili a un prezzo di alienazione complessivo**

Se diversi immobili autonomi vengono venduti a un prezzo di alienazione complessivo non è permesso contrapporre semplicemente i diversi valori d'investimento al prezzo di alienazione complessivo e determinare una durata media della proprietà.

Il prezzo di alienazione complessivo deve essere suddiviso nel momento della vendita in proporzione al valore d'investimento degli oggetti venduti. L'utile per le diverse vendite e la relativa durata della proprietà devono essere determinati separatamente. Un'eventuale perdita da una vendita deve essere dedotta dall'utile conseguito con le altre vendite. Allo stesso modo devono essere determinati separatamente gli aumenti e le riduzioni (art. 53 LIG). L'imposizione avviene al tasso totale dei diversi utili (art. 52 cpv. 2 LIG).

*Esempio*

⇒ Fattispecie

Nel 1970 A acquista una parcella X di 800 m<sup>2</sup> per fr. 10'000.–. Nel 2014 acquista una parcella confinante Y di 400 m<sup>2</sup> per fr. 200'000.–. Nel 2024 egli vende entrambe le parcelle a un prezzo di alienazione complessivo di fr. 900'000.– (le due parcelle si trovano nella stessa zona edilizia e presentano dunque lo stesso valore per m<sup>2</sup>).

Soluzione

Parcella X

Ricavo da alienazione proporzionale*	fr.	600'000.–
Prezzo d'acquisto 1970	- fr.	10'000.–
Supplemento per svalutazione monetaria (110%)	- fr.	11'100.–
Utile	fr.	579'000.–
Imposta (15%**)	fr.	86'850.–
Riduzione della durata della proprietà (54 anni, 51%)	- fr.	44'294.–
Imposta cantonale	fr.	<u>42'556.–</u>

\* fr. 900'000.–: 1'200 m<sup>2</sup> x 800 m<sup>2</sup>; \*\* utile determinante l'aliquota: fr. 674'100.– (parcelle X e Y)

Parcella Y

Ricavo da alienazione proporzionale*	fr.	300'000.–
Prezzo d'acquisto 2014	- fr.	200'000.–
Supplemento per svalutazione monetaria (0 %)	- fr.	0.–
Utile	fr.	100'000.–
Imposta (15%**)	fr.	15'000.–
Riduzione della durata della proprietà (10 anni, 0 %)	- fr.	0.–
Imposta cantonale	fr.	<u>15'000.–</u>

\* fr. 900'000.–: 1'200 m<sup>2</sup> x 400 m<sup>2</sup>; \*\* utile determinante l'aliquota: fr. 674'100.– (parcelle X e Y)

**4.2 Immobile le cui quote sono state acquisite in momenti diversi**

Se le quote di un immobile sono state acquisite in momenti diversi e in seguito vendute sotto forma di un immobile unico, anche in questo caso deve avvenire una determinazione separata dell'utile e della durata della proprietà. Ciò non vale solo per la vendita di quote di comproprietà a un immobile acquisite in momenti diversi, bensì anche per parcelle acquisite in momenti diversi e poi vendute insieme.

*Esempio*

⇒ Nel 1970 A acquista una casa per fr. 20'000.–. Egli muore nel 1990. Gli eredi B e C rilevano l'immobile in comproprietà in ragione della metà ciascuno (divisione successoria). Nel 2000 vengono investiti fr. 30'000.–. Nel 2010 B vende la sua quota per fr. 200'000 a C. Nel registro fondiario questi risulta dunque automaticamente quale proprietario unico. Nel 2020 C investe altri fr. 40'000.–. Nel 2024 C vende l'immobile per fr. 800'000.–.

Soluzione (senza considerazione della svalutazione monetaria):

Calcolo vendita quota 1970

Prezzo d'acquisto 1970	fr.	10'000.-*
Investimento 2000	fr.	15'000.-*
Investimento 2020	<u>fr.</u>	<u>20'000.-**</u>
Totale valore d'invest.	fr.	45'000.-
Ricavato proporz.	fr.	400'000.-***
Utile	fr.	355'000.-
Imposta (15%****)	fr.	53'250.-
Riduz. (54 anni, 51%)	<u>fr.</u>	<u>27'157.-</u>
Imposta cantonale	<u>fr.</u>	<u>26'092.-</u>

Calcolo vendita quota 2010

Prezzo d'acquisto 2010	fr.	200'000.-
Investimento 2020	<u>fr.</u>	<u>20'000.-**</u>
Totale valore d'invest.	fr.	220'000.-
Ricavato proporz.	fr.	400'000.-***
Utile	fr.	180'000.-
Imposta (15%****)	fr.	27'000.-
Riduz. (14 anni, 6%)	<u>fr.</u>	<u>1'620.-</u>
Imposta cantonale	<u>fr.</u>	<u>25'380.-</u>

\* Al momento della vendita nel 2010 B ha potuto far valere nei confronti di C quale spese d'investimento l'altra metà del prezzo d'acquisto del 1970, nonché dell'investimento del 2000.

\*\* riconoscimento in ragione del 50% ciascuno degli investimenti complessivi del 2020 di fr. 40'000.- per entrambe le alienazioni parziali. \*\*\* fr. 800'000.- (prezzo di alienazione complessivo) : 2 = fr. 400'000.-. \*\*\*\* utile determinante l'aliquota: fr. 535'000.-.