



Gentili signore, egregi signori

La dichiarazione d'imposta per gli utili da sostanza immobiliare serve quale dichiarazione dell'utile ricavato dall'alienazione di un immobile della sostanza privata, di un immobile dell'azienda agricola oppure della maggioranza delle azioni di una società immobiliare. Al posto dei moduli recapitati è possibile allestire la dichiarazione d'imposta scaricando il software per la dichiarazione d'imposta sugli utili da sostanza immobiliare che si trova sul nostro sito (www.stv.gr.ch). Vi preghiamo di inoltrare la dichiarazione d'imposta compilata e firmata con i contratti (acquisto e alienazione), nonché con l'ulteriore documentazione entro 90 giorni. Sono sufficienti delle copie. In caso di necessità l'Amministrazione delle imposte si riserva il diritto di richiedere la documentazione originale.

Le istruzioni seguono la sistematica della dichiarazione d'imposta e rispondono in modo mirato alle domande che per esperienza sorgono compilando certe voci risp. cifre della dichiarazione. Per indicazioni complementari sono a vostra disposizione diverse fonti d'informazione:

- le determinazioni della prassi sul nostro sito (www.stv.gr.ch)
- domande per E-Mail: spezialsteuern@stv.gr.ch
- domande per telefono: +41 81 257 34 28 (cancelleria imposte speciali)

Indicazioni generali (pagina 1 modulo principale)

L'**alienante** è chi figura sul contratto quale venditore o parte coinvolta nello scambio. Sono da indicare solamente le persone fisiche che possedevano il fondo nella sostanza privata oppure gli agricoltori. Gli alienanti che sono soggetti all'imposta sul reddito (per attività lucrativa indipendente) o sugli utili (persone giuridiche) non devono essere indicati (eccezione: persone giuridiche esenti dall'imposta sugli utili). Di conseguenza devono essere indicate solo le quote ai fondi delle persone menzionate all'inizio (cfr. anche le spiegazioni alla cifra 1 riguardanti il prezzo di alienazione).

Il **tipo di operazione di alienazione** più frequente è la vendita. Oltre alla permuta e l'esecuzione forzata entrano in considerazione altre operazioni come p.es. conferimento in natura, uscita dal possesso in comune, trasferimento nella sostanza commerciale, vendita delle azioni di una società immobiliare, ecc. È considerato vendita anche un negozio giuridico parzialmente remunerato (anticipo ereditario o donazione), se le prestazioni remunerate (p.es. rilevamento di un'ipoteca, diritto riservato di usufrutto gratuito) superano i costi d'investimento.

Il venditore può far valere la **sostituzione di beni / rimborso dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare** se entro due anni utilizza il ricavato della vendita di un primo immobile abitato permanentemente da egli stesso nel proprio domicilio per l'acquisto di un altro primo immobile in Svizzera. Lo stesso vale per fondi agricoli o forestali che vengono sostituiti con fondi dello stesso genere, gestiti in proprio. L'acquisizione sostitutiva è possibile solamente se e per quanto le spese di reinvestimento superino i costi d'investimento. Per la vendita di residenze secondarie e immobili di vacanza non può essere concesso un rimborso. Nel caso in cui si chiedi un rimborso e al momento dell'inoltro della dichiarazione d'imposta l'acquisto o la costruzione dell'immobile sostitutivo sia già avvenuto, alla dichiarazione d'imposta vanno allegati i documenti necessari alla valutazione (contratto di vendita, conteggio finale dei costi di costruzione, stima ufficiale dell'oggetto di sostituzione). Se con l'inoltro della dichiarazione d'imposta non viene ancora chiesta una sostituzione dei beni, detto diritto può venir rivendicato entro due anni dalla vendita con una domanda scritta separata. Questo termine può venir prorogato prima della scadenza con una domanda motivata. In riguardo ai dettagli relativi alla sostituzione di beni si rimanda alla determinazione della prassi sull'art. 44 LIG dell'Amministrazione delle imposte.

Accertamento dell'utile da sostanza immobiliare (pagine 2 fino 4 modulo principale)

Cifra 1 Prezzo di alienazione

Nella permuta vale quale prezzo di alienazione il valore venale della controprestazione ottenuta (= valore del fondo ricevuto più un sovrapprezzo ricevuto), meno un eventuale sovrapprezzo versato dall'alienante. Un'indicazione del valore contrattuale dei fondi di permuta da parte delle parti non è vincolante per l'Amministrazione delle imposte. Se più persone fisiche o giuridiche vendono in comune un fondo, deve essere dichiarata solo la quota del prezzo d'alienazione che spetta alle persone, le quali per la loro parte all'utile ricavato sono soggette all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. L'importo da dichiarare corrisponde dunque alla quota del prezzo d'alienazione che ricade alle persone che vanno indicate come alienanti sulla pagina 1 del modulo principale.

**Cifra 2 Deduzioni**

Se insieme all'immobile vengono venduti anche beni non immobiliari, è possibile dedurre il relativo compenso. La detrazione per il **mobilio** venduto insieme all'immobile può essere effettuata solo se il relativo prezzo è indicato nel contratto di compra-vendita. Se questa informazione manca, il contratto di compra-vendita deve indicare espressamente che i mobili sono inclusi nel prezzo di vendita. In questo caso, è necessario presentare anche una lettera firmata da **entrambe le parti** che indichi l'importo dei mobili. L'Amministrazione delle imposte non è vincolata alle valutazioni delle parti e può, se necessario, determinare un importo forfettario nonché richiedere polizze assicurative. La deduzione per **quote parti al fondo di rinnovamento** richiede l'inoltro di una conferma da parte dell'amministratore relativa all'ammontare della quota per l'unità di piano al momento della vendita.

Cifra 3 Ulteriori prestazioni da parte dell'acquirente

Per la valutazione dettagliata di un **diritto di usufrutto** riservato gratuito (cifra 3.1) si rimanda al promemoria dell'Amministrazione delle imposte, pubblicato sulla home page (www.stv.gr.ch). Quali **altre prestazioni** (cifra 3.3) entrano in considerazione p.es. versamenti di rendite, in caso di negozi giuridici parzialmente remunerati, debiti ipotecari ceduti al beneficiario, pagamenti o costituzioni di mutui a favore del cedente.

Cifra 4 Costi accessori dell'alienazione

Per poterli dedurre tali costi devono trovarsi in relazione diretta con la vendita, p.es. spese dell'atto pubblico, imposta sul trapasso di proprietà o provvigione di intermediazione fino alla percentuale usuale del 3% del prezzo di alienazione. Non possono essere fatti valere perciò p.es. costi di pulizia e sgombero, perdita di pigioni in seguito a disdetta dell'oggetto in vendita, spese del registro fondiario per la cancellazione di ipoteche ecc. Non è possibile dedurre nemmeno i costi per il tempo impiegato dall'alienante stesso per gli sforzi fatti per la vendita.

Cifra 8 Perdite

Sono deducibili unicamente le perdite da vendite di fondi della sostanza privata situati nel Cantone avvenute nello stesso anno civile o negli ultimi 10 anni. Perdite da vendite di fondi della sostanza commerciale, nonché quelle da vendite di fondi situati al di fuori del Cantone non possono venire considerate. Per l'imposta comunale sull'utile da sostanza immobiliare vengono considerate solo le perdite nello stesso comune (art. 6 cpv. 3 Legge sulle imposte comunali e di culto).

Cifra 10 Utili da sostanza immobiliare conseguiti nello stesso anno

Per stabilire il tasso fiscale gli utili realizzati nello stesso anno civile nel Cantone dei Grigioni vengono addizionati. Se questi utili sono già stati tassati, sono da dichiarare sotto questa voce. Per l'imposta comunale vengono considerati solo gli utili realizzati nello stesso comune (art. 6 cpv. 3 Legge sulle imposte comunali e di culto).

Cifra 12 Momento e modalità di acquisizione

Questi dati servono ad accertare il momento determinante dell'acquisto e il prezzo d'acquisto. Diverse modalità di trapasso di proprietà di diritto civile rappresentano un motivo di dilazione fiscale che non hanno generato un'imposta sugli utili da sostanza immobiliare (successione, divisione successoria, anticipo ereditario, donazione, raggruppamento terreni, ecc.). In questi casi per il calcolo è determinante l'alienazione avvenuta prima soggetta a imposta. Di regola si tratta di una compera. In altre parole per stabilire il prezzo d'acquisto e il momento dell'acquisto è determinante l'acquisizione da parte del predecessore in diritto. Alla dichiarazione d'imposta va allegata una copia del contratto di compera con cui egli acquistò a suo tempo il fondo. Caso mai l'alienante deve richiedere una copia di questo contratto all'ufficio del registro fondiario.

Cifra 13 Prezzo di acquisto

Di regola si tratta del prezzo di acquisto autenticato. Una particolarità risulta nel caso di un'**alienazione parziale**. Ciò è il caso se viene venduta solo una parte dell'immobile originariamente acquistato quale unità. In questi casi viene considerata solo una parte del prezzo di acquisto. In caso di terreno non edificato la ripartizione avviene di regola secondo il valore e la superficie del terreno, in caso di fondo sovraedificato secondo il valore attuale dell'edificio e la superficie del terreno. In caso di alienazioni parziali di fondi sovraedificati alla dichiarazione d'imposta deve essere allegata una copia della stima ufficiale al momento dell'acquisto. Se più persone fisiche o giuridiche vendono in comune un fondo, deve essere dichiarata solo la quota del prezzo d'acquisizione che spetta alle persone, le quali per la loro parte all'utile ricavato sono soggette all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. L'importo da dichiarare corrisponde dun-



que alla quota del prezzo d'acquisizione che ricade alle persone che vanno indicate come alienanti sulla pagina 1 del modulo principale.

Cifra 14 Altre prestazioni al momento dell'acquisto

Si tratta di prestazioni analoghe a quelle spiegate alla cifra 3 con la differenza che queste prestazioni sono state fornite dall'attuale alienante/dagli attuali alienanti oppure i suoi/loro predecessori al momento dell'acquisto.

Cifra 15 Spese accessorie dell'acquisizione

Queste spese analoghe alle spese accessorie dell'alienazione (cfr. spiegazioni alla cifra 4) devono trovarsi in relazione diretta all'acquisto causante un'alienazione soggetta a imposte. Le spese per la costituzione di ipoteche non sono perciò computabili, così come quelle in relazione a un'alienazione con una dilazione d'imposta (p.es. imposta sulla successione o sull'eredità, imposte sulle donazioni, costi di divisione successoria).

Cifra 16 Utile reinvestito nell'acquisizione di un fondo sostitutivo

Se viene venduto un immobile, per il cui acquisto è stato concesso un rimborso dell'imposta sull'utile immobiliare nell'ambito dell'acquisto di un fondo sostitutivo, l'utile reinvestito deve essere dedotto dai costi d'investimento. Questo vale anche quando l'immobile sostitutivo viene venduto da chi subentra nei diritti del precedente titolare (p.es. eredi).

Cifra 17 Contributi di terzi al prezzo d'acquisto

Vi rientrano p.es. sussidi della promozione della proprietà abitativa o dell'assicurazione dei fabbricati.

Cifra 19 Supplemento per la svalutazione monetaria sui costi d'acquisto

Indicizzando i costi d'investimento l'utile da sostanza immobiliare dovuto al rincaro viene (in parte) neutralizzato. La data dell'acquisizione, risp. la data dell'ultimo acquisto secondo la cifra 12 determina l'anno che indica la percentuale da applicare per il calcolo del supplemento per la svalutazione monetaria (cfr. tabella a pagina 4 di queste Istruzioni).

Cifra 20 Spese incrementanti il valore

Sono computabili investimenti per costruzioni, modifiche edilizie e altri miglioramenti permanenti che hanno causato un aumento del valore del fondo. I **costi di costruzione** per edifici (incl. successivi ampliamenti quali p.es. costruzione di un giardino d'inverno, autorimesse, parcheggi) sono totalmente deducibili. Lo stesso vale per i **costi di urbanizzazione e i contributi dei proprietari fondiari** (p.es. costi di comprensorio e per bonifiche fondiarie). Le **spese per il mantenimento** dello stato funzionante (p.es. lavori di rifinitura, riparazioni, lavori di pittura, risanamento di tetto e facciate, nonché sostituzione di impianti con lo stesso tipo di funzionamento, p.es. impianti di riscaldamento, cucine e installazioni del bagno, lavatrici, rivestimenti del pavimento, ecc), possono essere dichiarate nella dichiarazione d'imposta per il reddito e la sostanza dell'anno, in cui sono state fatturate e non sono deducibili per il calcolo dell'utile da sostanza immobiliare. Gli **interessi dei crediti di costruzione** possono essere fatti valere se non sono già stati considerati nell'imposta sul reddito. **Prestazioni proprie** sono computabili unicamente se sono state tassate quale reddito al momento quando sono state fornite.

Prestazioni assicurative, sussidi di Confederazione, Cantone o Comune (p.es. prestazioni di assicuratori privati, sussidi, contributi del Servizio monumenti o dell'assicurazione dei fabbricati) vanno dedotti dalle spese.

L'anno in cui è avvenuta la relativa spesa, risp. prestazione (data della fattura, risp. decisione di sussidio) determina la percentuale da applicare per il calcolo del **supplemento per la svalutazione monetaria** (cfr. tabella a pagina 4 di queste Istruzioni).

Le spese devono essere elencate in ordine cronologico. Anche i giustificativi devono essere inoltrati secondo un ordine cronologico. In caso di grandi investimenti (nuove costruzioni, grandi risanamenti) sono sufficienti i conteggi delle spese di costruzione. L'Amministrazione delle imposte si riserva il diritto di richiedere le ricevute di dettaglio. L'indicazione della quota incrementante il valore, nonché del supplemento per la svalutazione monetaria sul modulo principale è facoltativa.

**Preso in considerazione della svalutazione monetaria per i costi d'investimento tenor l'art. 50 LIC**

Dalla presente tabella è possibile desumere quale percentuale va applicata in un anno per considerare la svalutazione monetaria per i costi d'investimento (costi d'acquisto e spese incrementanti il valore).

Base di calcolo:		Anno dell'alienazione		2025	
		Indice nazionale dei prezzi al consumo		base dicembre 2005 = 100 punti	
		Indice al 1. gennaio 2025		109.3 punti	
Acquisto risp. investimenti anno	Indice al 1. gennaio punti	Tasso di correzione %	Acquisto risp. investimenti anno	Indice al 1. gennaio punti	Tasso di correzione %
1915	9.9	502	1961	25.2	167
1916	11.2	438	1962	26.0	160
1917	13.0	370	1963	26.9	153
1918	16.2	287	1964	27.9	146
1919	20.3	219	1965	28.6	141
1920	22.0	198	1966	30.0	132
1921	22.2	196	1967	31.4	124
1922	18.2	250	1968	32.5	118
1923	15.9	294	1969	33.2	115
1924	16.7	277	1970	33.9	111
1925	17.0	271	1971	35.8	103
1926	16.6	279	1972	38.2	93
1927	16.0	292	1973	40.8	84
1928	16.1	289	1974	45.6	70
1929	16.1	289	1975	49.1	61
1930	16.0	292	1976	50.8	58
1931	15.5	303	1977	51.4	56
1932	14.4	330	1978	52.0	55
1933	13.3	361	1979	52.4	54
1934	13.0	370	1980	55.1	49
1935	12.8	377	1981	57.5	45
1936	12.9	374	1982	61.3	39
1937	13.1	367	1983	64.7	34
1938	13.7	349	1984	66.1	33
1939	13.6	352	1985	68.0	30
1940	14.1	338	1986	70.2	28
1941	15.9	294	1987	70.2	28
1942	18.3	249	1988	71.5	26
1943	19.8	226	1989	72.9	25
1944	20.4	218	1990	76.6	21
1945	20.7	214	1991	80.6	18
1946	20.5	217	1992	84.9	14
1947	21.0	210	1993	87.8	12
1948	22.2	196	1994	89.9	11
1949	22.3	195	1995	90.3	11
1950	21.9	200	1996	92.1	9
1951	21.9	200	1997	92.8	9
1952	23.3	185	1998	93.1	9
1953	23.3	185	1999	93.0	9
1954	23.2	186	2000	94.5	8
1955	23.5	183	2001	96.0	7
1956	23.6	182	2002	96.3	7
1957	24.2	176	2003	97.1	6
1958	24.7	171	2004	97.7	6
1959	24.9	169	2005	99.0	5
1960	24.7	171	dopo 2005		0