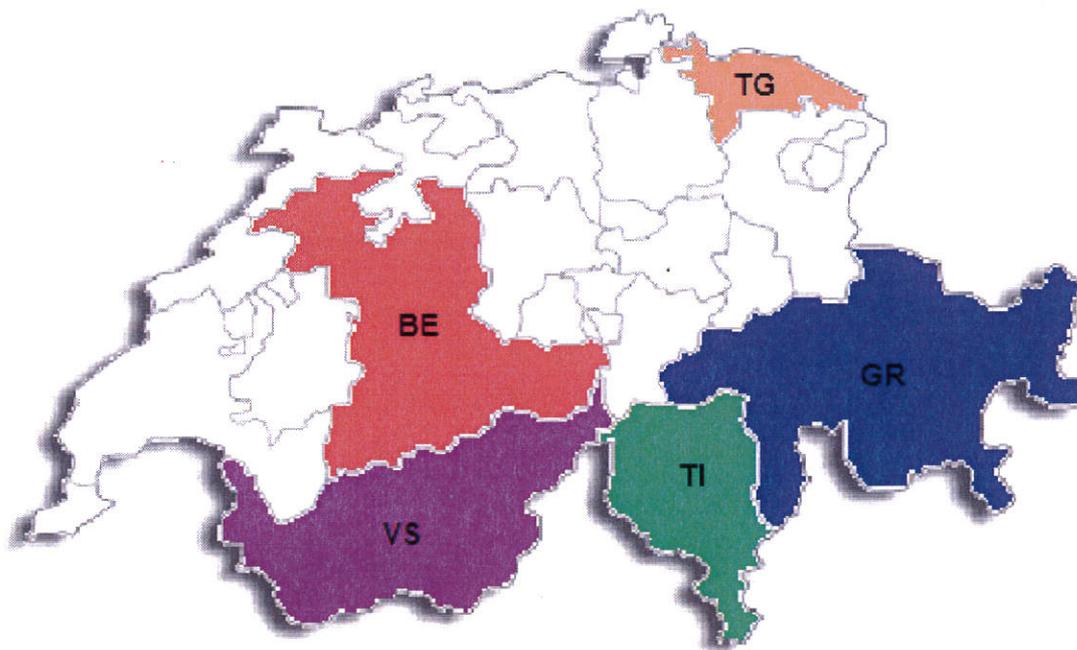


Confronto dell'imposta sugli utili immobiliari nei diversi Cantoni

Gli utili immobiliari nella sostanza privata delle persone fisiche nei Cantoni: Berna, Grigioni, Turgovia, Ticino e Vallese



Lavoro di progetto

Massimiliano Ingrams

Lugano, 9 settembre 2014

Esame di professione per esperto in commercializzazione immobiliare 2013/2014

Sintesi

Gli immobili normalmente vengono venduti con un beneficio economico a favore dell'alienante. Questo beneficio è da ricercare principalmente nell'esistenza di una domanda superiore all'offerta dovuta in primo luogo ad un territorio limitato che non può aumentare.

Gli immobili quindi beneficiano molto spesso, indipendentemente da chi ne sia il proprietario, di un aumento costante di valore che sfocia in un guadagno al momento della loro alienazione.

Come imporre questo guadagno?

Con l'entrata in vigore della LAID (Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni del 14 dicembre 1990) il 1 gennaio 1993 il legislatore federale ha demandato la risposta al quesito al suo omologo cantonale fissando tuttavia i principi determinanti il disciplinamento dell'imposizione tra cui, tra l'altro, l'obbligo di imporre più gravemente gli utili realizzati a corto termine, in pratica quelli aventi un fine speculativo. Con questa premessa i legislatori cantonali si sono sbizzarriti con sistemi di imposizione ad hoc: monistici o dualistici, con aliquote progressive o proporzionali, con bonus per lunghi possessi e malus per possessi brevi, con correttivi dovuti al rincaro del costo della vita, con ripartizioni tra Cantoni e Comuni sempre diverse a seconda del Cantone. Sistemi a volte estremamente semplici (è il caso del Canton Ticino) o molto complessi (Canton Berna) tanto da trarre in inganno anche chi si occupa di questi aspetti con frequenza (cfr. nota n. 3).

Abbiamo pertanto analizzato alcuni sistemi di imposizione degli utili immobiliari e più precisamente quelli riferiti ai Cantoni di BE, GR, TG, TI, VS (Cantoni rappresentativi di tutte le aree linguistiche - culturali della Svizzera) comparandoli tra di loro attraverso un'analisi desk: i risultati ottenuti sono estremamente interessanti, in alcuni casi sorprendenti e riteniamo possano fornire una sufficiente visione d'insieme del variegato panorama delle legislazioni cantonali in materia d'imposta sugli utili immobiliari.

Abbiamo sempre e solo trattato la tassazione degli utili immobiliari della sostanza privata delle persone fisiche, questo per far in modo di non essere influenzati dalla concorrenza fiscale intercantonale in ambito di politica fiscale che si palesa in maniera più evidente nella tassazione della sostanza commerciale delle persone fisiche e nella tassazione delle persone giuridiche.

Abbiamo poi comparato la pressione fiscale sugli utili immobiliari nei diversi Cantoni con la pressione fiscale riferita al reddito delle persone fisiche cercando di decodificare, nel limite del possibile, le scelte del legislatore e cercando di coglierne analogie e differenze.

Analizzando infine le percentuali delle abitazioni secondarie nei Cantoni oggetto di indagine è emerso un dato curioso: i Cantoni a maggior vocazione turistica e con più abitazioni secondarie, quelli che teoricamente potrebbero essere più soggetti ad eventuali speculazioni immobiliari, risultano essere quelli con il sistema di imposizione degli utili immobiliari più morbido.

Questa constatazione ci è parsa non interpretare al meglio l'art. 12 cpv. 5 LAID ed è uno spunto, tra altri, che offriamo a coloro che vorranno portare avanti questo studio.

Alla luce di quanto sinteticamente esposto riteniamo i risultati ottenuti molto interessanti ed in alcuni casi anche curiosi. In ogni modo mostrano come sia ampia la forchetta delle interpretazioni di un principio stabilito dalla Confederazione.

Indice

1	Introduzione	1
1.1	Descrizione del tema e problematica concreta	1
1.2	Obiettivi	1
1.3	Delimitazione dell'ambito di analisi	1
1.4	Struttura del lavoro	2
1.5	Incarico	2
2	Analisi	3
2.1	L'imposizione degli utili immobiliari in Svizzera	3
2.1.1	Le diverse tipologie di utile immobiliare	3
2.1.2	La sovranità fiscale in ambito di tassazione degli utili immobiliari	5
2.1.3	Il rapporto tra imposta sugli utili immobiliari e durata del possesso	5
2.2	Il differimento: "un'eccezione all'imponibilità oggettiva". Il caso del Canton Ticino	8
2.2.1	Basi legali	8
2.2.2	Effetti del differimento	9
2.2.3	Casi di differimento	9
3	Risultati	13
3.1	Situazione empiriche di partenza	13
3.1.1	Canton Berna	13
3.1.2	Canton Grigioni	15
3.1.3	Canton Turgovia	17
3.1.4	Canton Ticino	18
3.1.5	Canton Vallese	19
3.2	Confronto intercantonale delle situazioni analizzate	20
3.3	Pressione fiscale delle persone fisiche nei Cantoni oggetto d'indagine	22
3.4	Abitazioni secondarie in Svizzera nei Cantoni oggetto d'indagine	23

4	Valutazioni	24
4.1	Breve sintesi grafica dei risultati ottenuti	24
4.2	Interpretazione e decodifica dei risultati	25
4.2.1	Canton Berna	25
4.2.2	Canton Grigioni	26
4.2.3	Canton Turgovia	26
4.2.4	Canton Ticino	27
4.2.5	Canton Vallese	28
4.3	Conclusioni	28
4.4	Raccomandazioni	30

Allegato

1 Introduzione

1.1 Descrizione del tema e problematica concreta

In Svizzera, con l'entrata in vigore della LAID (Legge Federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni) il 1° gennaio 1993 e più precisamente in base all'art. 12 cpv. 1, i Cantoni devono imporre gli utili da sostanza immobiliare conseguiti a seguito di trapassi di proprietà di carattere economico sia in ambito di sostanza privata che commerciale. Al cpv. 5 dello stesso articolo di legge si invitano i Cantoni ad imporre più gravemente gli utili realizzati a corto termine al fine di combattere la speculazione in ambito immobiliare. Attraverso queste norme il legislatore federale ha riservato al suo corrispettivo cantonale l'attuazione dell'imposta sugli utili immobiliari.

In questo contesto si muove il presente lavoro che principalmente analizza e compara i sistemi di imposizione degli utili immobiliari delle persone fisiche nell'ambito della loro sostanza privata in cinque Cantoni svizzeri e più principalmente: BE, GR, TG, TI, VS.

I Cantoni scelti si ritiene siano rappresentativi di tutte le aree linguistiche / culturali della Svizzera. Il Cantone dei Grigioni, il Canton Ticino e il Canton Vallese sono stati scelti per la loro forte vocazione turistica e pertanto si ritiene possano avere problematiche simili ed essere ben comparabili tra loro. Il Canton Berna e il Canton Turgovia sono stati invece scelti per le loro peculiarità in ambito di tassazione degli utili immobiliari.

Crediamo pertanto che le soluzioni applicate dai Cantoni scelti forniscano una buona visione d'insieme del variegato panorama delle legislazioni cantonali in materia d'imposte sugli utili immobiliari, panorama che, tra l'altro, in questo lavoro viene spesso fotografato nella sua totalità in riferimento a problematiche specifiche.

1.2 Obiettivi

Gli obiettivi principali di questo lavoro possono essere così riassunti:

- comparare, attraverso un'analisi desk, le caratteristiche ed il computo dell'imposta sugli utili immobiliari in cinque Cantoni svizzeri e più precisamente: Berna, Grigioni, Turgovia, Ticino e Vallese;
- illustrare i risultati del confronto tra tutti i Cantoni analizzati;
- valutare in tutti i Cantoni analizzati la pressione fiscale dell'imposta sugli utili immobiliari in quattro situazioni tipo che differiscono tra loro solo per la durata del possesso;
- esporre il concetto di differimento d'imposta sugli utili immobiliari, in Canton Ticino, indicandone gli effetti e illustrandone i requisiti necessari;
- comparare la pressione fiscale dell'imposta sugli utili immobiliari con quella sul reddito ordinario delle persone fisiche in tutti i Cantoni oggetto di indagine;
- cercare un possibile rapporto tra pressione fiscale dell'imposta sugli utili immobiliari e numero di residenze secondarie in tutti i Cantoni analizzati.

1.3 Delimitazione dell'ambito di analisi

La comparazione delle imposte sugli utili immobiliari riguarderà solamente la sostanza privata delle persone fisiche, questo per evitare, in sede di confronto, l'influenza della politica fiscale dei singoli Cantoni in un'ottica di concorrenza intercantonale che si palesa in maniera più marcata nella tassazione della sostanza commerciale e nella tassazione delle persone giuridiche.

1.4 Struttura del lavoro

Il presente lavoro si struttura in tre parti:

- nella prima parte (cap. 2 Analisi) viene presentato ampiamente l'oggetto di studio: l'imposta sugli utili immobiliari con particolare riferimento ai Cantoni scelti ma con rapidi accenni all'intero sistema svizzero. La prima parte termina con una disamina dell' "eccezione" del differimento d'imposta esclusivamente nel Canton Ticino.
- La seconda parte (cap. 3 Risultati) prevede la presentazione dettagliata dei risultati delle situazioni affrontate nei singoli Cantoni ed una loro comparazione. Presenteremo successivamente, in forma estremamente sintetica, la pressione fiscale delle persone fisiche nell'ambito dell'imposta ordinaria nei Cantoni oggetto del presente studio e sempre in forma sintetica forniremo indicazioni sul numero di abitazioni secondarie nei Cantoni oggetto d'indagine.
- La terza parte (cap. 4 Valutazioni) si apre con una sintesi dei risultati emersi a cui segue, per ogni Cantone trattato, un tentativo di decodificazione ed interpretazione degli stessi cercando, laddove possibile, di correlare imposizione degli utili immobiliari e politica fiscale cantonale tout court. Questa terza parte terminerà con le "Conclusioni" nelle quali, oltre ai contenuti di rito, si è provocatoriamente creata una correlazione tra le abitazioni secondarie ed il sistema di tassazione degli utili immobiliari delle persone fisiche nei Cantoni analizzati, argomento che insieme ad altri, costituisce l'ultima parte del lavoro le "Raccomandazioni" rivolte a chi fosse interessato a proseguire questo studio.

1.5 Incarico

L'incarico per lo svolgimento di questo lavoro ci è stato conferito in data 14 luglio 2014 dalla Spettabile Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera (cfr. documento supplementare n. 8 negli "Allegati" del presente lavoro).

Rispetto all'incarico fornitoci abbiamo allargato la casistica e ci siamo posti ulteriori obiettivi:

- nel primo caso per far sì che i risultati emersi non fossero casuali e per far in modo di poter delineare un orientamento definito della pressione fiscale dell'imposta sugli utili immobiliari in funzione della durata del possesso;
- nel secondo caso nel tentativo di creare una correlazione tra la pressione fiscale degli utili immobiliari con la pressione fiscale dei redditi ordinari e con la percentuale di abitazioni secondarie nei Cantoni trattati.

2 Analisi

2.1 L'imposizione degli utili immobiliari in Svizzera

Gli immobili normalmente vengono venduti con un beneficio economico a favore dell'alienante.

La causa prima di questo beneficio è da ricercare principalmente nell'esistenza, in ambito immobiliare, di una domanda superiore all'offerta dovuta in primo luogo ad un territorio limitato che non può aumentare.

Ne consegue che gli immobili beneficiano spesso, a prescindere da chi ne sia proprietario, di un aumento costante di valore che sfocia in un guadagno al momento della loro alienazione.

Come imporre questo guadagno? In maniera costante e continua di anno in anno? Potrebbe essere una soluzione ma pone una serie di problemi di ordine pratico di carattere valutativo. Ecco perché il legislatore ha optato per un'imposta unica sugli utili immobiliari, percepibile una sola volta al momento dell'alienazione dell'immobile, momento in cui gli utili vengono effettivamente realizzati. Gli utili immobiliari possono essere imposti in differenti maniere: sulla base di un "imposta speciale" – un'imposta sugli utili immobiliari –, o più semplicemente nell'ambito dell'imposta ordinaria sul reddito. Nell'ottica di un'imposizione separata ed unica degli utili immobiliari, "l'imposta speciale" sembrerebbe la più appropriata dal momento che se l'utile immobiliare venisse sommato agli altri redditi andrebbe ad aumentare il carico fiscale del contribuente in forza dell'aumento progressivo delle aliquote sul reddito. Pur tuttavia senza entrare nei pro e contro di ambo le possibilità, ci limitiamo a dire che gli utili immobiliari in Svizzera non vengono imposti in maniera uniforme. Come prima considerazione osserviamo che la Confederazione non riscuote "imposte separate" sugli utili immobiliari.

I Cantoni di ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TG, TI e JU (TG e JU con delle eccezioni) fanno soggiacere gli utili immobiliari ad un "imposta speciale" ed esclusiva. Quest'imposta generalmente viene chiamata con il termine "imposta sugli utili immobiliari" e di principio si applica sia alle persone fisiche che giuridiche.

2.1.1 Le diverse tipologie di utile immobiliare

Quasi tutte le leggi fiscali cantonali stabiliscono delle distinzioni tra le diverse tipologie di utili immobiliari. Parlando di persone fisiche bisogna fare distinzione tra:

- utili immobiliari realizzati all'interno della sostanza professionale;
- utili immobiliari realizzati all'interno della sostanza privata.

Il trattamento fiscale di queste due tipologie di utili immobiliari risulta infatti diverso (nel caso di immobili con un utilizzo misto si utilizza il principio della "preponderanza": se l'immobile serve, in modo preponderante, all'esercizio dell'attività indipendente allora farà parte della sostanza commerciale, altrimenti di quella privata).

Questa differenziazione, volta ad evitare una doppia imposizione, è applicata dalla maggioranza dei Cantoni pur nelle loro specifiche peculiarità.

Sia in ambito d'imposta federale diretta che nei cantoni LU, OW, GL, ZG, FR, SO, SH, AR, AI, SG, GR, AG, VD, VS, NE gli utili realizzati attraverso la vendita di immobili della sostanza commerciale (facenti parte dell'attivo commerciale di un contribuente con attività lucrativa indipendente o di una società) o provenienti da un'operazione di natura professionale di un commerciante di immobili, sono di principio da aggiungere agli altri elementi di reddito e quindi soggetti all'imposta ordinaria sul reddito. Il sistema adottato da questi Cantoni viene comunemente detto dualistico.

Negli altri cantoni invece (ZH, BE, UR, SZ NW, BS, BL, TG, TI, JU) l'utile immobiliare realizzato su immobili facenti parte della sostanza commerciale sono tassati attraverso un'imposta speciale. In questo caso si parla invece di sistema monistico.

Per quanto all'imposta federale diretta, gli utili immobiliari realizzati invece con la vendita di immobili della sostanza privata sono esonerati (art. 16, 3e LIFD).

Alla luce di quanto detto nel caso dell'imposizione degli utili immobiliari in aggiunta al reddito si può parlare di imposta personale perché si fonda sulla capacità economica del contribuente, nel caso invece di imposizione separata attraverso un'imposta speciale possiamo parlare di un'imposta reale.

Tabella 2.1: Imposizione degli utili immobiliari da parte della Confederazione e dei Cantoni

Conf. / Cantoni	Persone fisiche				Persone giuridiche (società di capitali e società cooperative)		Osservazioni
	Immobili facenti parte della sostanza privata		Immobili facenti parte della sostanza commerciale		Imposta speciale	Imposta sull'utile	
	Imposta speciale	Imposta sul reddito	Imposta speciale	Imposta sul reddito			
IFD	esonerato	esonerato	-	X	-	X	
BE	X	-	X	(1) (2)	X (3)	(1) (2)	1) Gli utili immobiliari sono assoggettati all'imposta sul reddito / utili nella misura in cui degli ammortamenti sono stati accettati anteriormente dal fisco. 2) La stessa cosa succede per gli utili immobiliari che il contribuente realizza nell'esercizio della sua professione se sono stati effettuati dei lavori che apportano a questi immobili un aumento di valore di almeno 25% rispetto al prezzo d'acquisto. 3) Gli utili immobiliari realizzati dalle persone giuridiche normalmente esonerate dal pagamento delle imposte sono oggetto di imposta speciale.
GR	X	-	-	X	-	X	
TG	X	-	X	(4)	(5)	X	4) Gli utili immobiliari sono assoggettati all'imposta sul reddito / utili nella misura in cui degli ammortamenti sono stati accettati anteriormente dal fisco. 5) Gli utili immobiliari realizzati dalle persone giuridiche normalmente esonerate dal pagamento delle imposte sono oggetto di imposta speciale.
TI	X	-	X	(6)	X (7)	(6)	6) Gli utili immobiliari sono assoggettati all'imposta sul reddito / utili nella misura in cui degli ammortamenti sono stati accettati anteriormente dal fisco. 7) Gli utili immobiliari realizzati dalle persone giuridiche normalmente esonerate dal pagamento delle imposte sono oggetto di imposta speciale.
VS	X	-	-	X	-	X	

¹ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

¹ Team documentazione e informazione fiscale AFC, riduzione e traduzione dell'autore

2.1.2 La sovranità fiscale in ambito di tassazione degli utili immobiliari

Premettiamo e ricordiamo che la Confederazione non riscuote alcuna imposta speciale sugli utili immobiliari.

Per contro, quasi tutti i Cantoni la riscuotono (eccezioni ZG e ZH dove l'imposta è riscossa solo dal Comune). Nella maggior parte dei casi l'imposta è prelevata solo dall' "Autorità cantonale". In altri casi (es. BE, GR) l'imposta è riscossa anche dai Comuni oltre che dai Cantoni.

Laddove l'imposta sugli utili immobiliari è riscossa solo dal Cantone, i Comuni, in linea di principio ne hanno diritto ad una parte, variabile a seconda delle legislazioni cantonali.

Tabella 2.2: Sovranità fiscale in materia di imposta sugli utili immobiliari

Cantone	Imposta cantonale	Imposta comunale		Ripartizione del provento dell'imposta cantonale
		Obbligatoria	Facoltativa	
BE	X	X		Non c'è ripartizione.
GR	X	X		Non c'è ripartizione.
TG	X			Il 45% dell'imposta rimane al cantone, il 25% ai comuni scolastici, il 25% ai comuni su cui insiste l'immobile, il 5% alla parrocchia alla quale appartiene il contribuente.
TI	X			La partecipazione del comune dipende dal coefficiente dell'imposta comunale, al massimo comunque il 40%.
VS	X			Il comune partecipa in ragione di 2/3.

² Fonte: cfr. nota a piè di pagina

2.1.3 Il rapporto tra imposta sugli utili immobiliari e durata del possesso

Per quanto concerne gli utili immobiliari che soggiacciono ad "un'imposta speciale", esistono due sistemi differenti relativi all'imposizione nel tempo ed alla determinazione dell'aliquota d'imposta da applicare.

- Nella maggior parte dei Cantoni, l'imposta sugli utili immobiliari colpisce qualsiasi utile considerato singolarmente.
- Alcuni Cantoni impongono invece globalmente tutti gli utili conseguiti in un determinato lasso di tempo.

I diversi sistemi cantonali sono di seguito sinteticamente riassunti.

- Ogni utile immobiliare è imposto separatamente.

L'aliquota applicabile:

- dipende dall'ammontare di ciascun utile, preso separatamente e dalla durata del possesso: ZH, LU, OW, GL, ZG, SO, SH, AR, AI, SG, TG, VS, NE, GE;
- in funzione solo della durata del possesso UR, NW, FR, BS, AG, TI.

² Ibidem

- b) Diversi utili immobiliari, realizzati in un dato periodo, sono sommati e imposti nel loro insieme. Ne consegue che l'aliquota d'imposta applicabile non è in funzione del singolo guadagno ma della somma degli utili ottenuti in un determinato lasso di tempo. Questo lasso di tempo varia da Cantone a Cantone:
- somma degli utili conseguiti negli ultimi 12 mesi: BL;
 - somma degli utili realizzati nel medesimo anno civile o esercizio contabile: BE, SZ, GR e JU.

Come detto, nella maggior parte dei Cantoni, l'aliquota dell'imposta sugli utili immobiliari dipende da due fattori: l'ammontare dell'utile e la durata del possesso. In questi Cantoni vi è dunque un'aliquota progressiva, nei restanti invece vi è un'aliquota proporzionale.

In altri Cantoni poi (LU, OW, SO, SH, SG, JU) l'aliquota iscritta nella legge non costituisce altro che l'aliquota di base. Una volta calcolata l'imposta cantonale di base, bisognerà ancora moltiplicare quest'importo per dei coefficienti fissati periodicamente. Ovviamente gli utili immobiliari non sottoposti ad imposta speciale, bensì all'imposta ordinaria sul reddito/utile sono imposti congiuntamente agli altri utili secondo le aliquote a cui fanno riferimento questi ultimi.

I Cantoni di UR, OW, NW, FR, BS, AR, AG, TI, TG, VD, GE applicano una tariffa proporzionale, pertanto qualsiasi utile immobiliare realizzato è imposto alla medesima aliquota quale che sia il suo ammontare. Questi Cantoni tengono però conto della durata del possesso con un'imposizione regressiva, applicando anche aumenti e riduzioni: in ogni caso la regola risulta essere quella che il possesso più lungo genera imposte minori e viceversa.

La maggior parte dei Cantoni che prevedono un'imposta speciale sugli utili immobiliari possiedono un sistema con aliquote progressive: l'aliquota varia al variare dell'ammontare dell'utile immobiliare imponibile. Nella maggior parte dei casi è inoltre riscossa una maggiorazione per gli utili realizzati con un possesso corto dell'immobile. Viene invece applicata una riduzione per durate di possesso lunghe.

Di seguito le particolarità dei singoli Cantoni:

- aliquota progressiva: ZH, SZ, GL, BL, AI, GR, NE;
- aliquota progressiva con applicazione di un'aliquota di base ed un coefficiente annuale: BE, SH, JU;
- aliquota uguale a quella dell'imposta sul reddito combinata con un coefficiente annuale: LU, SO, SG;
- aliquota progressiva che tiene conto del rapporto tra utile, prezzo di vendita, durata del possesso: ZG;
- aliquota a 3 livelli in funzione dell'ammontare dell'utile; i 3 tassi di base variano anche in funzione della durata del possesso: VS.

Di norma i Cantoni impongono più gravemente (in ottemperanza alla LAID art. 12) gli utili realizzati con un possesso di breve durata. L'intento è quello di colpire in maniera più pesante le speculazioni immobiliari.

Tabella 2.3: Imposizione maggiorata degli utili immobiliari realizzati a corto termine

Cantone	Maggiorazioni in caso di durata di possesso inferiore a					Osservazioni
	1 anno in %	2 anno in %	3 anno in %	4 anno in %	5 anno in %	
BE	70 (1)	50 (1)	35 (1)	20 (1)	10 (1)	Il supplemento concerne l'imposta ³ . 1) Nessun supplemento è richiesto qualora vi siano delle circostanze che escludano l'intento speculativo.
GR	(2)	(2)	-	-	-	2) L'ammontare dell'imposta aumenta del 2% per ogni mese che manca a raggiungimento di una durata di possesso di 2 anni (supplemento massimo 48%).
TG	(3)	(3)	(3)	-	-	3) L'ammontare dell'imposta aumenta dell' 1% per ogni mese che manca a raggiungimento di una durata di possesso di 3 anni (supplemento massimo 36%). In alcuni casi il supplemento può essere ridotto fino ad un massimo della sua metà.
TI	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	4) Non vi sono supplementi in senso stretto: l'imposta è proporzionale, con una tariffa regressiva in funzione della durata del possesso. Il tasso massimo è del 31%, il minimo del 4% (oltre i 30 anni di possesso).
VS	60	50	30	20	10	Supplementi in rapporto ai tassi base del 12%, 18% e 24%.

⁴ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

Al contrario di quanto sopra esposto i Cantoni applicano generalmente delle riduzioni d'imposta per utili immobiliari conseguiti a seguito di possessi di lunga durata. Ciò serve anche per tener conto del deprezzamento / potere d'acquisto monetario.

Normalmente, in presenza di un'aliquota progressiva in funzione dell'ammontare dell'utile imponibile, la riduzione si esprime in percentuale rispetto all'imposta che è normalmente dovuta.

I Cantoni di NW, FR, AG, TI, VD, GE hanno per contro un'imposta proporzionale con delle aliquote regressive in funzione della durata del possesso.

A titolo di curiosità va notato che il Canton Ginevra non riscuote alcun'imposta a seguito di utili immobiliari conseguiti dopo un possesso di 26 anni.

³ Il documento edito dalla Conferenza fiscale svizzera CFC ci sembrava incongruente ed in contrasto su questo punto con quanto raccomanda nelle sue istruzioni la "Sezione Imposte sugli utili immobiliari" del Canton Berna. Contattato telefonicamente il responsabile dell'edizione di "L'impôt sur les gains immobiliers", sig.ra Muñoz, la stessa ci confermava che vi era un errore. Pertanto la nostra tabella si attiene alla norma e non al testo citato.

⁴ Team documentazione e informazione fiscale AFC, riduzione, correzione e traduzione dell'autore.

Tabella 2.4: Riduzione dell'imposta sugli utili immobiliari in caso di lunga durata del possesso

Cantone	Riduzione in caso di durata del possesso di				Riduzione massima		Osservazioni
	5 anni in %	6 anni in %	7 anni in %	8 anni in %	Dopo ... anni	in %	
BE	10	12	14	16 (1)	35	70	La riduzione riguarda l'ammontare dell'utile imponibile e non l'ammontare dell'imposta. 1) Più il 2% per ogni anno intero supplementare.
GR	-	-	-	- (2)	34	51	2) Riduzione dell' 1,5% all'anno a partire dall' 11° anno di possesso.
TG	-	4	8	12 (3)	23	72	3) Più il 4% per ogni anno intero supplementare.
TI	(4)	(4)	(4)	(4)	30	(4)	4) Non vi sono riduzioni nel senso stretto del termine. L'imposta è proporzionale con una tariffa regressiva in funzione della durata del possesso. Il tasso minimo (4%) è raggiunto dopo 30 anni di possesso.
VS	-	4 (5)	8 (5)	12 (5)	25	(6)	5) Riduzione del 4% all'anno a partire dal 6° anno di possesso. 6) Dopo 25 anni i tassi che si applicano sono 1%, 2% e 3%.

⁵ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

2.2 Il differimento: “un’eccezione all’imponibilità oggettiva”. Il caso del Canton Ticino

2.2.1 Basi legali

La LAID, più precisamente all'art. 12 che disciplina l'imposta sugli utili immobiliari, enumera nel suo terzo capoverso, i casi in cui l'imposizione viene differita, ossia i casi in cui la legge rinuncia temporaneamente ad imporre un determinato trasferimento di proprietà rinviando pertanto il prelevamento dell'imposta sull'utile immobiliare ad un successivo trasferimento imponibile.

Da notare che il differimento è considerato “un’eccezione all’imponibilità oggettiva” ossia deriva dalle caratteristiche del singolo oggetto d'imposta ed è giustificato da motivi tecnico-fiscali, economici o sociali, mentre l'esenzione è considerata un "eccezione all'imponibilità soggettiva" in quanto dipende dalle peculiarità del soggetto d'imposta.

⁵ Ibidem

2.2.2 Effetti del differimento

Il differimento d'imposta comporta il subingresso dell' acquirente nella posizione di diritto dell'alienante.

Fa stato quindi la "situazione consolidata con l'ultimo trasferimento imponibile"⁶ mentre l'alienazione che ha dato luogo al differimento dell'imposizione non viene considerata per quanto alla durata del possesso e della determinazione dell'utile.

Chi pertanto acquista con un'alienazione sottoposta a differimento dell'imposizione acquista, insieme all'immobile, l'onere fiscale del venditore, sicché, in occasione della successiva vendita imponibile, gli sarà imposto, oltre all'incremento di valore relativo al periodo in cui egli stesso avrà posseduto l'immobile, anche quello accumulato da chi glielo ha trasferito.

Pertanto l'imposta latente a carico dell'acquirente non è precisamente determinata poiché diminuisce con l'aumentare della durata del possesso.

Il differimento dell'imposizione è considerato un privilegio. Alcuni Cantoni, ad esempio Argovia, conferiscono al debitore la facoltà di pagare anticipatamente tale imposta, nel Canton Ticino invece tale modalità d'imposizione ha carattere obbligatorio.

2.2.3 Casi di differimento

a) Trasferimenti assoggettati all'imposta di successione e donazione

L'imposizione è sempre differita nei casi di trasferimento per donazione, legato, successione.

Indipendentemente dal differimento, in ogni caso in queste fattispecie non si potrebbe procedere all'imposizione poiché mancherebbe un elemento fondamentale di un trasferimento imponibile: nessuno realizza un utile immobiliare poiché siamo in presenza di trasferimenti a titolo gratuito.

Da notare che anche gli anticipi ereditari e le divisioni ereditarie godono dell'imposizione differita; così potrebbe non essere invece per "i negozi misti con donazione" (es. donazione con assunzione d'onere ipotecario): laddove la controprestazione superi il valore d'investimento è evidente che verrebbe realizzato un utile immobiliare.

b) Trasferimenti conseguenti allo scioglimento delle diverse forme di proprietà collettiva

Per proprietà collettive si intendono sia le comproprietà (art. 646 cpv. 1 CCS) sia le proprietà comuni che nascono secondo l'art 652 CCS, per disposizione di legge o per contratto (es. comunione ereditaria).

L'imposizione è pertanto differita sempre laddove viene sciolta una comproprietà od una proprietà comune e laddove vi sia solo una divisione in natura senza conguagli in denaro. Laddove vi fosse un conguaglio l'imposizione riguarderebbe soltanto quest'ultimo.

⁶ Art. 128 cpv. 3 LT

Da notare che tra i casi di scioglimento di proprietà collettive va incluso anche il passaggio da comproprietà a proprietà per piani compresa l'attribuzione di quote. Non è invece oggetto di differimento lo scambio di quote di comproprietà che è invece equiparato ad una permuta.

Come già accennato precedentemente costituiscono fattispecie di differimento d'imposta anche le divisioni ereditarie e l'estromissione di singoli eredi: un erede che acquista un immobile da una successione di suoi coeredi godrà del differimento.

c) Trasferimenti a seguito di provvedimenti urbanistici e/o di razionalizzazione dell'utilizzo del suolo

Le permuta tout court sono di principio imponibili. Eccezioni a questo principio sono rappresentate dai casi trattati in questo paragrafo che hanno come comune denominatore l'assenza di realizzazione di un utile monetario.

Nel caso pertanto di raggruppamento di terreni (procedura amministrativa volta ad attuare un nuovo assetto alla proprietà fondiaria di un dato comprensorio); di piani di quartiere (progetti per un insieme di edifici volti a favorire la promozione urbanistica); di rettifica dei limiti di proprietà, d'arrotondamento dei poderi agricoli, d'espropriazione, il legislatore ha previsto il differimento dell'onere dell'imposta immobiliare.

d) Reinvestimento

Il reinvestimento costituisce un caso di eccezione propria al principio dell'imponibilità dei trasferimenti immobiliari.

Tale eccezione vede le sue basi nella preoccupazione di "permettere il trasferimento, senza impatto fiscale (immediato), delle riserve occulte ad un oggetto diverso da quello in cui sono state create"⁷: si rinuncia pertanto all'imposizione subitanea delle riserve occulte realizzate qualora queste ultime siano trasferite su beni sostitutivi con uguale funzione.

Gli immobili toccati da questa eccezione, devono servire direttamente all'esercizio dell'azienda e la loro sostituzione deve essere causata da motivi di forza maggiore o da motivi economici. Vecchio e nuovo immobile devono adempiere le medesime funzioni tecnico-economiche nell'ambito dell'attività aziendale.

Requisito fondamentale al reinvestimento ai fini del differimento è il luogo dell'immobile sostitutivo che deve essere nello stesso Cantone.

e) Trasferimenti dovuti a trasformazioni, concentrazioni e scissioni aziendali

Sono i casi previsti dalla lettera e del capoverso 3 dell'art. 12: ditte individuali, società di persone, società di capitali e società cooperative che trasferiscono proprietà immobiliari in un contesto di trasformazioni, concentrazioni, fusioni, scissioni aziendali godono del differimento dell'imposta immobiliare. Costituisce caso di differimento anche la trasformazione di società di capitali in aziende personali.

⁷ Pedrolì, Soldini, L'imposizione degli utili immobiliari, pag. 129

f) Trasferimenti dovuti a fusione e scissione di istituti di previdenza

Gli istituti previdenziali sono esentati dal pagamento delle imposte dirette, federali, cantonali e comunali. I loro beni immobili possono tuttavia essere gravati da imposte fondiari così come il loro trasferimento da imposte sull'utile immobiliare.

Ciononostante nessuna imposta sugli utili immobiliari può essere riscossa in caso di fusione o scissione di istituti di previdenza di diritto privato o pubblico: vi è pertanto differimento.

g) Trasferimenti tra coniugi

Il nuovo articolo 12 cpv. 3 lett. b LAID prevede che l'imposizione dell'utile immobiliare dovrà essere differito nel caso di "trapasso della proprietà tra coniugi in connessione con il regime matrimoniale, nonché di indennità dovuta per i contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia e per le pretese fondate sul diritto del divorzio, nella misura in cui i coniugi vanno d'accordo"⁸.

Quanto citato differisce in maniera sostanziale con i presupposti di differimento in vigore precedentemente (dal 1995) che si applicavano solo nel caso di trasferimento d'immobili nell'ambito dell'adozione e dello scioglimento del regime matrimoniale della comunione dei beni. In caso di divorzio è da notare che il legislatore ha previsto il differimento solo se richiesto da entrambi i coniugi.

h) Reinvestimento in un'abitazione primaria sostitutiva

L'art. 128 lett. g LT riprende l'art. 12 cpv. 3 lett. a LAID precisandone limiti temporali e territoriali: vi è differimento dell'imposizione quando vi è un reinvestimento nell'abitazione primaria (di qualsiasi genere). Requisiti fondamentali dovranno essere:

- uso personale: l'abitazione sostitutiva deve avere il medesimo scopo della sostituita (cfr. uguale funzione nel reinvestimento aziendale), ossia abitazione personale (neanche locata a terzi, se non per brevi periodi);
- abitazione primaria;
- termine biennale tra vendita e acquisto: perché si possa parlare di reinvestimento occorre che vi sia una diretta relazione temporale tra la vendita e l'acquisto. Il legislatore ticinese l'ha fissata in 2 anni.

Il reinvestimento può anche precedere la vendita, vale sempre lo stesso termine: 2 anni. Giova notare che al fine del computo dei termini (2 anni) la legge ticinese affianca l'ipotesi dell'acquisto di un immobile sostitutivo con quello della sua costruzione;

- reinvestimento parziale: vi è anche il caso per cui in seguito all'alienazione di un immobile, solo una parte di quanto ricavato venga reinvestito, così come potrebbe verificarsi anche il caso che non vi sia totale e perfetta identità tra alienante ed acquirente.

Nel caso in cui l'utile venisse reinvestito solo parzialmente si differirebbe solo una parte dell'imposta sugli utili immobiliari mentre si preleverebbe quella dovuta per l'importo non reinvestito come utile lordo, senza deduzione proporzionale dei costi d'investimento (prassi bernese).

⁸ Art. 12 cpv. 3 lett. b LAID

Per essere ancora più chiari la LT considera oggetto del reinvestimento in primo luogo il valore d'investimento dell'abitazione precedente (sostituito) e in seconda battuta, solo se il reinvestimento nell'abitazione sostitutiva supera il valore d'investimento, l'utile conseguito con la prima vendita. Ne consegue che, se l'utile non è reinvestito, esso è a disposizione degli alienanti e non vi è ragione di differire l'imposizione.

Analogo discorso vale quando non vi sia perfetta identità tra alienante ed acquirente: è il caso tipico del soggetto fiscale che, alienata la propria abitazione, ne riacquista una in comproprietà con la moglie. In questo caso il soggetto fiscale non può essere considerato unico soggetto del reinvestimento e pertanto ai fini dell'imposta sugli utili immobiliari, se dovuta, sarà riconosciuto solo un reinvestimento parziale.

Solo rapporti di proprietà corrispondenti consentono un differimento integrale.

Ad abundantiam: se nel contratto di acquisto dell'immobile sostitutivo si afferma che il soggetto fiscale paga il prezzo "per sé e per la moglie" ciò non lo rende, agli occhi dell'Autorità unico acquirente se l'immobile viene acquistato da entrambi;

- reinvestimento in Svizzera: La recente modifica della lettera g dell'art. 125 LT armonizza finalmente la legge cantonale alla LAID: vi è differimento dell'imposizione anche in caso di reinvestimento susseguente all'alienazione dell'abitazione primaria in un'abitazione sostitutiva su tutto il territorio svizzero.

Prima della modifica di legge il differimento era possibile solo se il reinvestimento avveniva su territorio cantonale andando, a nostro modo di vedere, a minare il diritto alla mobilità delle persone. A seguito di questa apertura occorrerà creare una rete d'informazioni tra le diverse Amministrazioni cantonali delle contribuzioni volta al recupero della precedente imposta differita.

3 Risultati

3.1 Situazione empiriche di partenza

Alla luce di quanto precedentemente esposto procederemo ora ad analizzare quattro situazioni concrete di realizzazione di utile immobiliare e relativa tassazione per ogni Cantone scelto e più precisamente BE, GR, TG, TI e VS. Utilizzeremo poi i risultati raggiunti per una comparazione intercantonale dell'imposta sugli utili immobiliari.

Premettiamo che la scelta di trattare esclusivamente immobili della sostanza privata della persona fisica è figlia del desiderio di fornire un'analisi, la più oggettiva possibile, senza ulteriori influenze di politica di concorrenza fiscale intercantonale.

Trattare infatti immobili della sostanza commerciale, rispettivamente di persone giuridiche, porterebbe necessariamente ad affrontare aspetti di natura fiscale che svierebbero l'attenzione dal tema oggetto nel presente lavoro.

Sono state scelte quattro situazioni che differiscono tra loro solo per la durata del possesso, mentre hanno come comune denominatore le seguenti caratteristiche:

- viene alienato un immobile, da una persona fisica, facente parte della sua sostanza privata;
- l'immobile è stato acquistato a CHF 1'000'000 (compresi costi d'investimento successivi) e rivenduto a CHF 1'100'000, pertanto l'utile imponibile, al netto dei costi di investimento è di CHF 100'000.

Situazione A

L'immobile è stato acquistato nel 2014 e rivenduto 30 giorni dopo: vi è stata una durata di possesso riconosciuta di 30 giorni (< 1 mese).

Situazione B

L'immobile è stato acquistato nel 2012 e rivenduto nel 2014: vi è stata una durata di possesso riconosciuta di 1 anno e 360 giorni (< 2 anni).

Situazione C

L'immobile è stato acquistato nel 1994 e rivenduto nel 2014: vi è stata una durata di possesso riconosciuta di 20 anni e 1 giorno (> 20 anni e < 21 anni).

Situazione D

L'immobile è stato acquistato nel 1984 e rivenduto nel 2014: vi è stata una durata di possesso riconosciuta di 30 anni e 1 giorno (> 30 anni e < 31 anni).

3.1.1 Canton Berna

Il Canton Berna, che applica un sistema monistico di tassazione degli utili immobiliari, dispone di aliquote progressive, per cui l'aliquota varia in funzione dell'ammontare dell'utile imponibile. Supplementi e riduzioni sono possibili rispettivamente per durate di possesso corte e lunghe.

Da ricordare inoltre che nel Canton Berna l'aliquota semplice che scaturisce dall'utile imponibile moltiplicato per l'aliquota d'imposta deve essere moltiplicato a sua volta per un coefficiente cantonale, comunale, e parrocchiale stabilito annualmente dalle Autorità competenti.

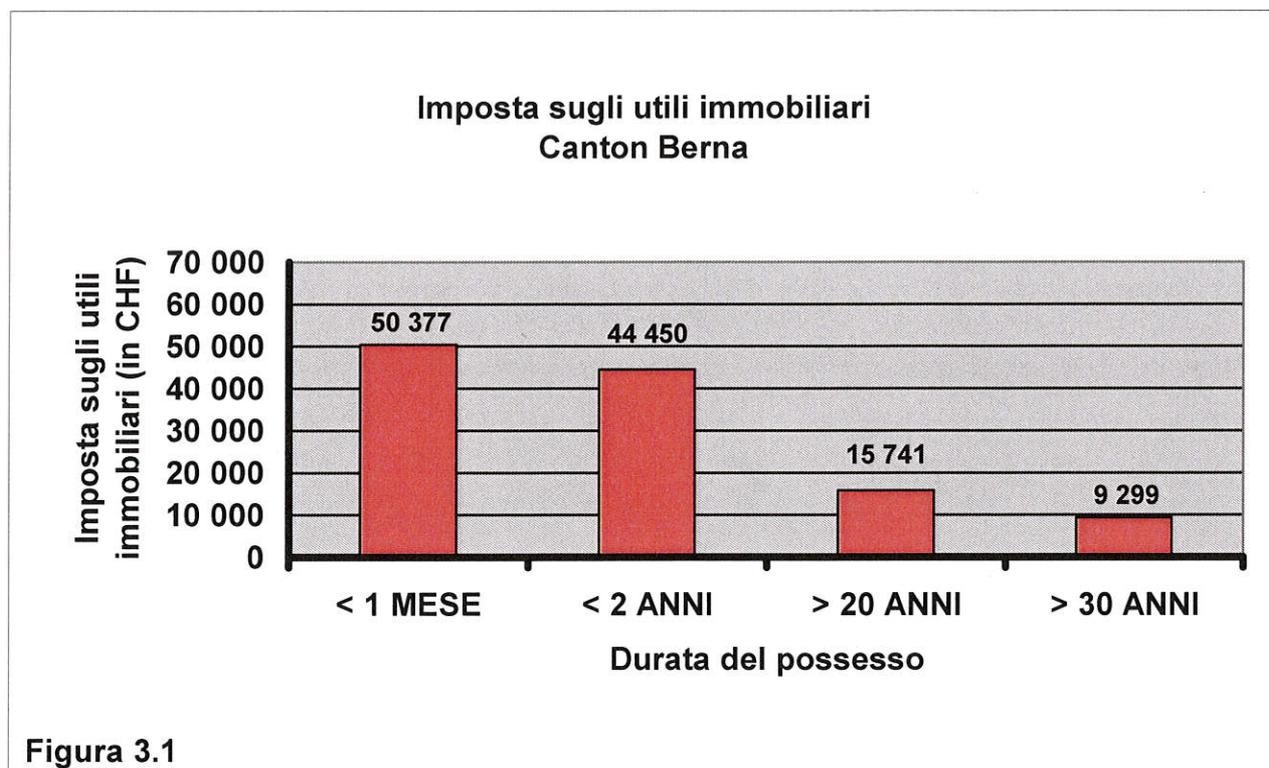
Ai fini del calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti: cantonale 3.06; comunale 1.54, parrocchiale 0.184.

Molto importante osservare che i supplementi per possessi di corta durata devono essere applicati direttamente all'imposta sugli utili immobiliari, mentre le riduzioni per possesso di lunga durata vanno applicate all'utile immobiliare imponibile.

Calcoli:

Situazione	Utile imponibile	Riduzione su utile imponibile	Nuovo utile imponibile in CHF	Imposta semplice in CHF	Supplemento imposta semplice	Nuova imposta semplice in CHF
A < 1 mese	100'000	-	100'000	6'194.35	70%	10'530.40
B < 2 anni	100'000	-	100'000	6'194.35	50%	9'291.50
C > 20 anni	100'000	40%	60'000	3'290.35	-	3'290.35
D > 30 anni	100'000	60%	40'000	1'943.75	-	1'943.75

Situazione	Imposta semplice in CHF	x Coefficiente Cantonale 3.06 in CHF	x Coefficiente Comunale 1.54 in CHF	x Coefficiente Parrocchiale 0.184 in CHF	Imposte immobiliari complessive in CHF
A < 1 mese	10'530.40	32'223.00	16'216.80	1'937.60	50'377.40
B < 2 anni	9'291.50	28'432.00	14'308.90	1'709.65	44'450.55
C > 20 anni	3'290.35	10'068.45	5'067.10	605.40	15'740.95
D > 30 anni	1'943.75	5'947.85	2'993.35	357.65	9'298.85



⁹ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

3.1.2 Canton Grigioni

Il Canton Grigioni applica un sistema dualistico di imposizione degli utili immobiliari. Nel nostro caso, con riferimento all'imposta speciale sugli utili immobiliari, vengono applicate delle aliquote progressive: le aliquote variano al variare dell'ammontare dell'utile immobiliare. Anche il Canton Grigioni prevede dei supplementi per durata di possesso breve e riduzioni per durata di possesso lunghe.

Estremamente importante è osservare che il Canton Grigioni tiene conto ai fini dell'imposta sugli utili immobiliari dell'evoluzione del potere d'acquisto: a partire da durata di possesso medio / lunga è possibile moltiplicare il valore d'investimento per dei tassi stabiliti dall'Autorità competente al fine di allineare il costo d'investimento al costo della vita neutralizzandone il rincaro.

Giova inoltre ricordare che il Canton Grigioni prevede, così come il Canton Turgovia, supplementi per possesso di corta durata anche per frazioni d'anno: nei primi 2 anni di durata di possesso sono previste 24 aliquote diverse a seconda di quanti mesi è durato il possesso stesso. Ai fini dei calcoli che seguono, va ricordato che l'ammontare dell'imposta sull'utile da sostanza immobiliare da pagare è due volte l'imposta fiscale cantonale poiché lo stesso non comprende l'imposta comunale che è dello stesso importo (divergenze possibili su imposte di culto LImp CC che a fini semplificativi non terremo in conto).

⁹ Elaborazione dell'autore

Calcoli:

Situazione	Imposta fiscale cantonale in CHF	Maggiorazione per corta durata	Diminuzione per lunga durata	Nuova imposta fiscale in CHF	Imposta totale (imposta fiscale x 2) in CHF
A < 1 mese	9'845	48%	-	14'570	29'141
B < 2 anni	9'845	2%	-	10'042	20'084
C > 20 anni	1'838 *	-	15%	1'562	3'124
D > 30 anni	0**	-	-	-	0

* N.B. poiché vi è una lunga durata di possesso il costo d'acquisto (investimento) viene maggiorato del 7% al fine di neutralizzare il rincaro del costo della vita.
 Alienazione – (costo d'acquisto + maggiorazione al costo d'acquisto) = Nuovo utile
 CHF 1'100'000 – CHF (1'000'000 + 7% di 1'000'000) =
 CHF 1'100'000 – CHF(1'000'000 + 70'000) =
 CHF 1'100'000 – CHF 1'070'000 = CHF 30'000 Nuovo utile
 Utile CHF 30'000 → imposta fiscale cantonale CHF 1'838

** N.B. poiché vi è una lunga durata di possesso il costo d'acquisto (investimento) viene maggiorato del 28% al fine di neutralizzare il rincaro del costo della vita.
 CHF 1'100'000 – CHF (1'000'000 + 28% di 1'000'000) =
 CHF 1'100'000 – CHF (1'000'000 + 280'000) =
 CHF 1'100'000 – CHF 1'280'000 = CHF -180'000 Non c'è utile immobiliare ma una perdita

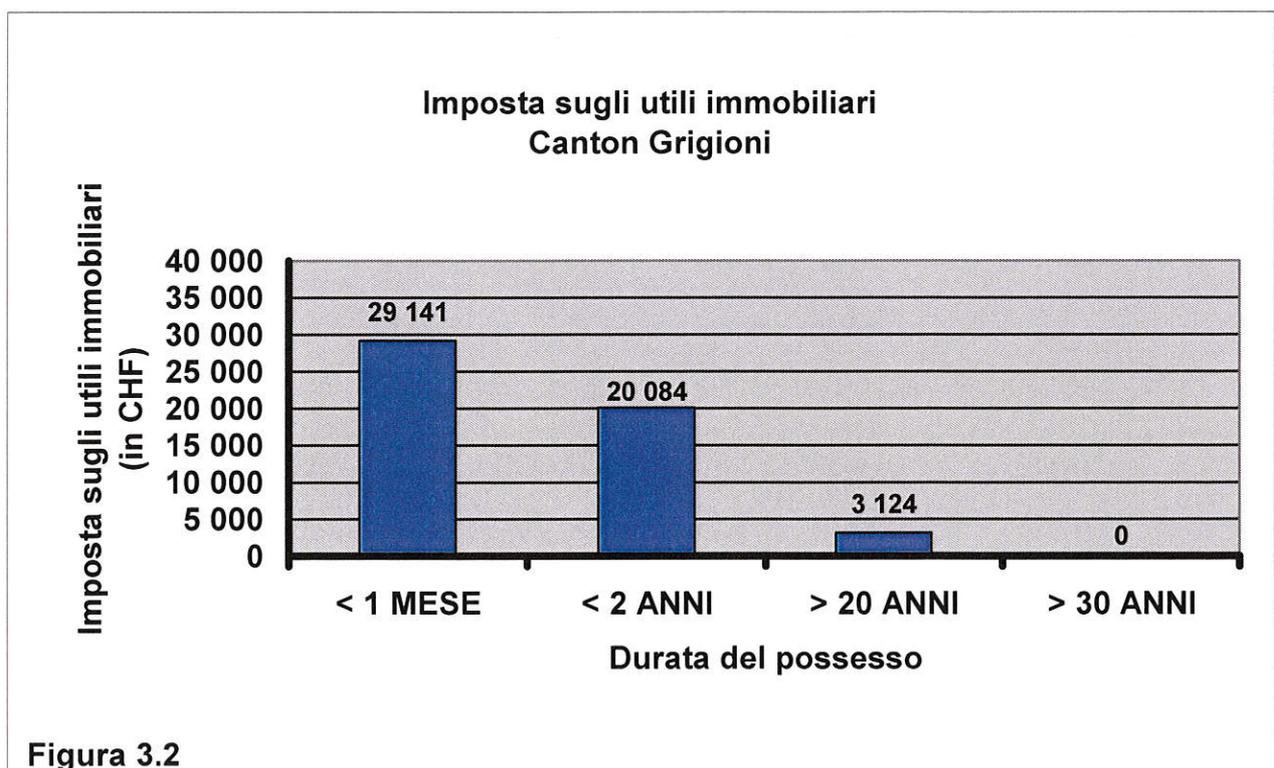


Figura 3.2

¹⁰ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

¹⁰ Ibidem

3.1.3 Canton Turgovia

Il Canton Turgovia gode anch'esso del sistema monistico di tassazione degli utili immobiliari con alcune eccezioni che tuttavia al nostro fine non sono rilevanti dal momento che riguardano le persone giuridiche. Il Canton Turgovia applica un'unica aliquota (40%) indipendentemente dall'ammontare dell'utile immobiliare che va a regredire attraverso riduzioni per durate lunghe di possesso ed ad aumentare per durate di possesso corte.

La particolarità di questo sistema di supplementi è che per quanto agli aumenti, gli stessi sono previsti anche per possessi di frazione d'anno: nei primi 3 anni di durata di possesso sono previste 36 aliquote diverse.

Calcoli:

Situazione	Aliquota d'imposta	Supplemento per corta durata del possesso	Riduzione per lunga durata del possesso	Nuova aliquota	Importo in CHF
A < 1 mese	40%	36%		54.4%	54'400
B < 2 anni	40%	13%		45.2%	45'200
C > 20 anni	40%		60%	16.0%	16'000
D > 30 anni	40%		72%	11.2%	11'200

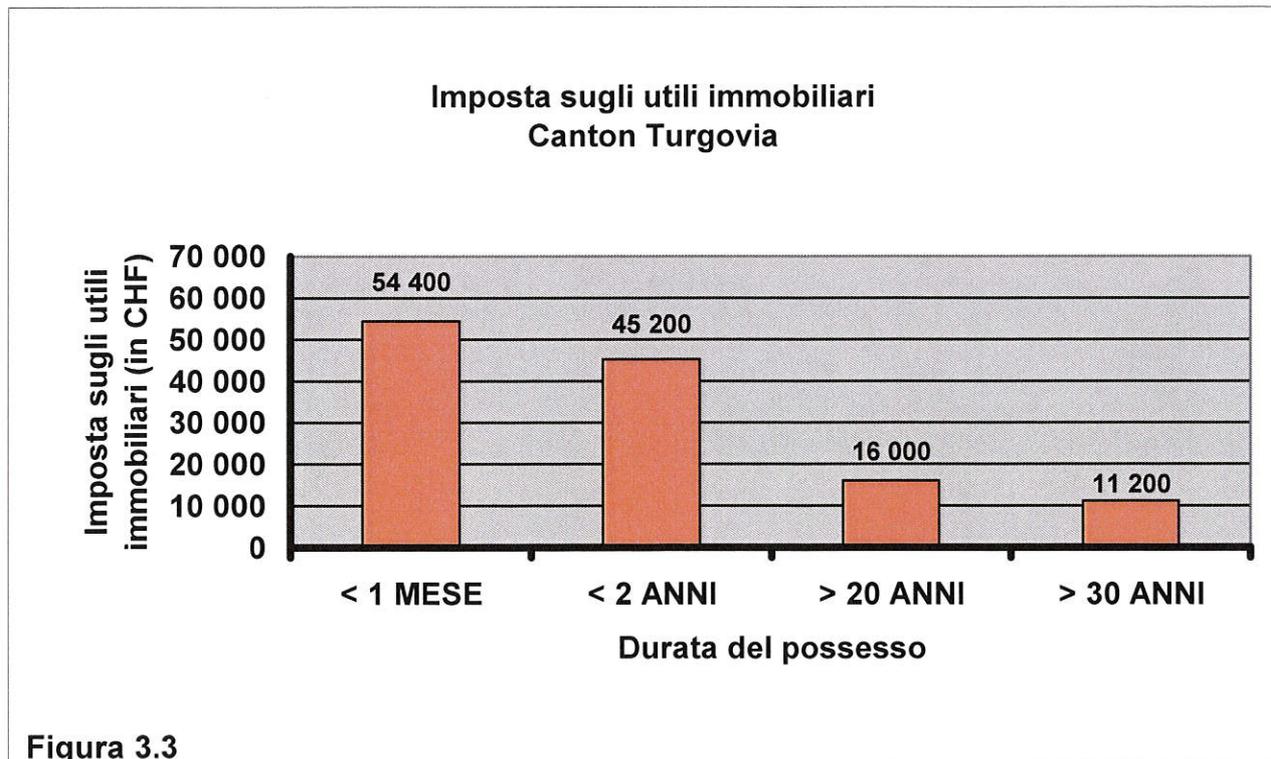


Figura 3.3

¹¹ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

¹¹ Ibidem

3.1.4 Canton Ticino

Il Canton Ticino, che si avvale anch'esso di un sistema monistico d'imposizione degli utili immobiliari, applica una semplice aliquota proporzionale. In questo modo ogni utile immobiliare (quale che sia il suo ammontare) è tassato con la stessa aliquota.

Ovviamente il sistema ticinese tiene conto della durata del possesso con delle aliquote d'imposizione regressive man mano che la sua durata aumenta.

Calcoli:

Situazione	Aliquota	Importo in CHF
A < 1 mese	31%	31'000
B < 2 anni	30%	30'000
C > 20 anni	5%	5'000
D > 30 anni	4%	4'000

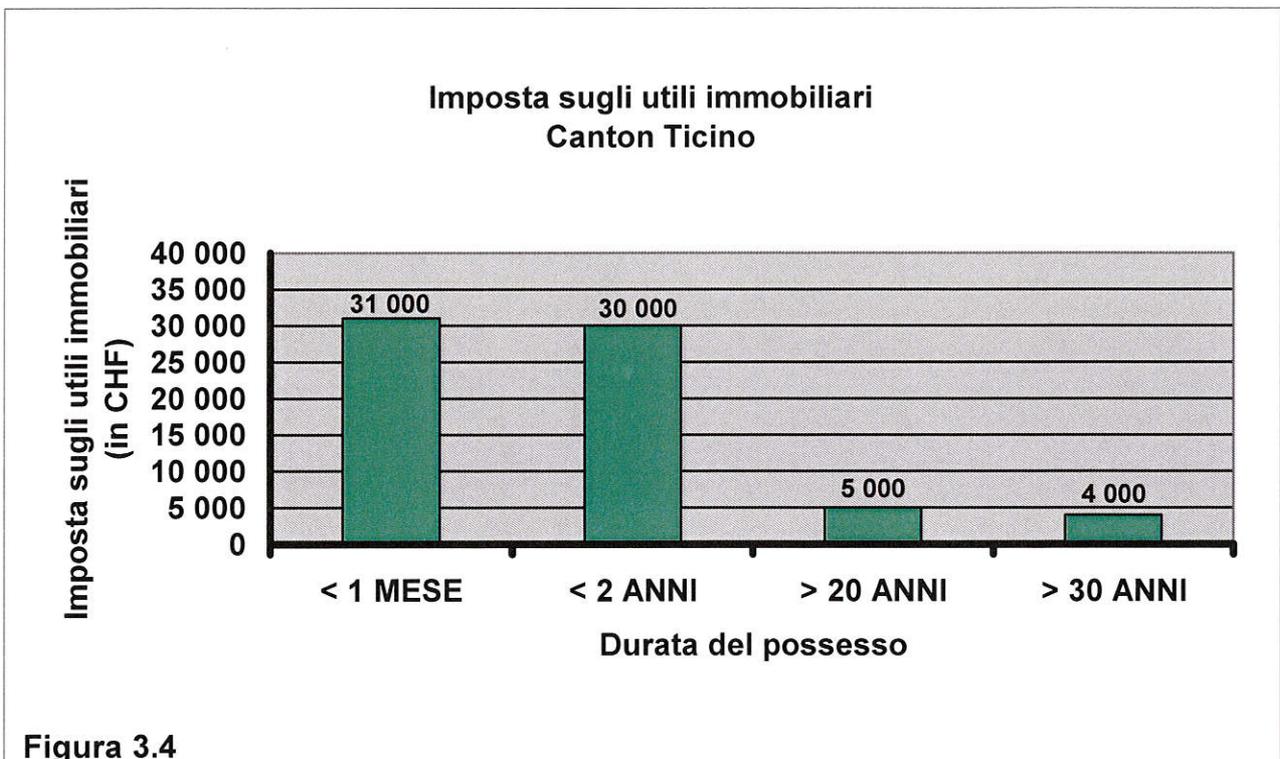


Figura 3.4

¹² Fonte: cfr. nota a piè di pagina

¹² Ibidem

3.1.5 Canton Vallese

Il Canton Vallese applica il sistema dualistico d'imposizione degli utili immobiliari. Nel nostro caso, con riferimento all'imposta speciale sugli utili immobiliari, viene utilizzato un sistema d'aliquote progressive: le aliquote variano in funzione dell'ammontare dell'utile imponibile. Tuttavia il sistema è estremamente semplificato tant'è che vi sono solamente tre aliquote che corrispondono a 3 fasce di utile.

Sono previsti invece supplementi in caso di breve durata del possesso e riduzioni per lunghe durate.

Calcoli:

Situazione	Aliquota d'imposta	Supplemento per corta durata del possesso	Riduzione per lunga durata del possesso	Nuova aliquota	Importo in CHF
A < 1 mese	18%	60%		28.8%	28 800
B < 2 anni	18%	50%		27.0%	27 000
C > 20 anni	18%		56%	7.92%	7 920
D > 30 anni	2%	-	-	2.0%	2 000

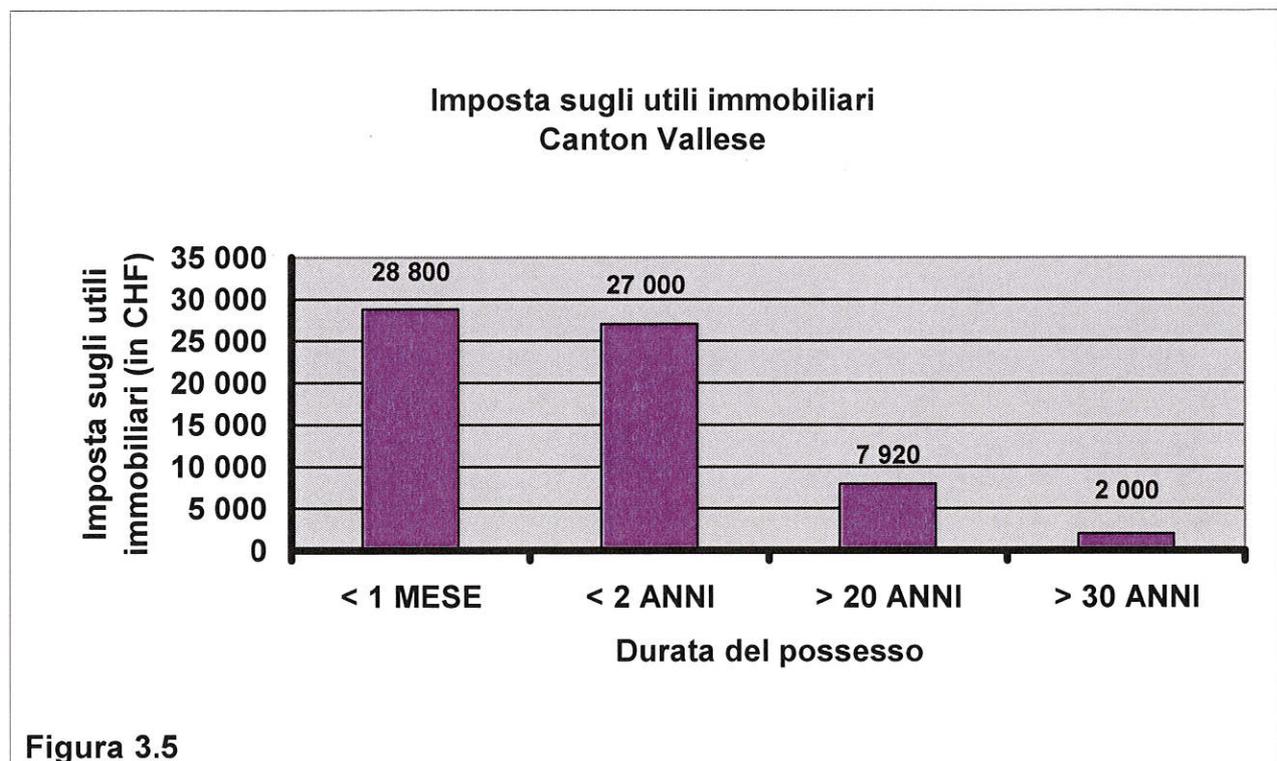


Figura 3.5

¹³ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

¹³ Ibidem

3.2 Confronto intercantonale delle situazioni analizzate

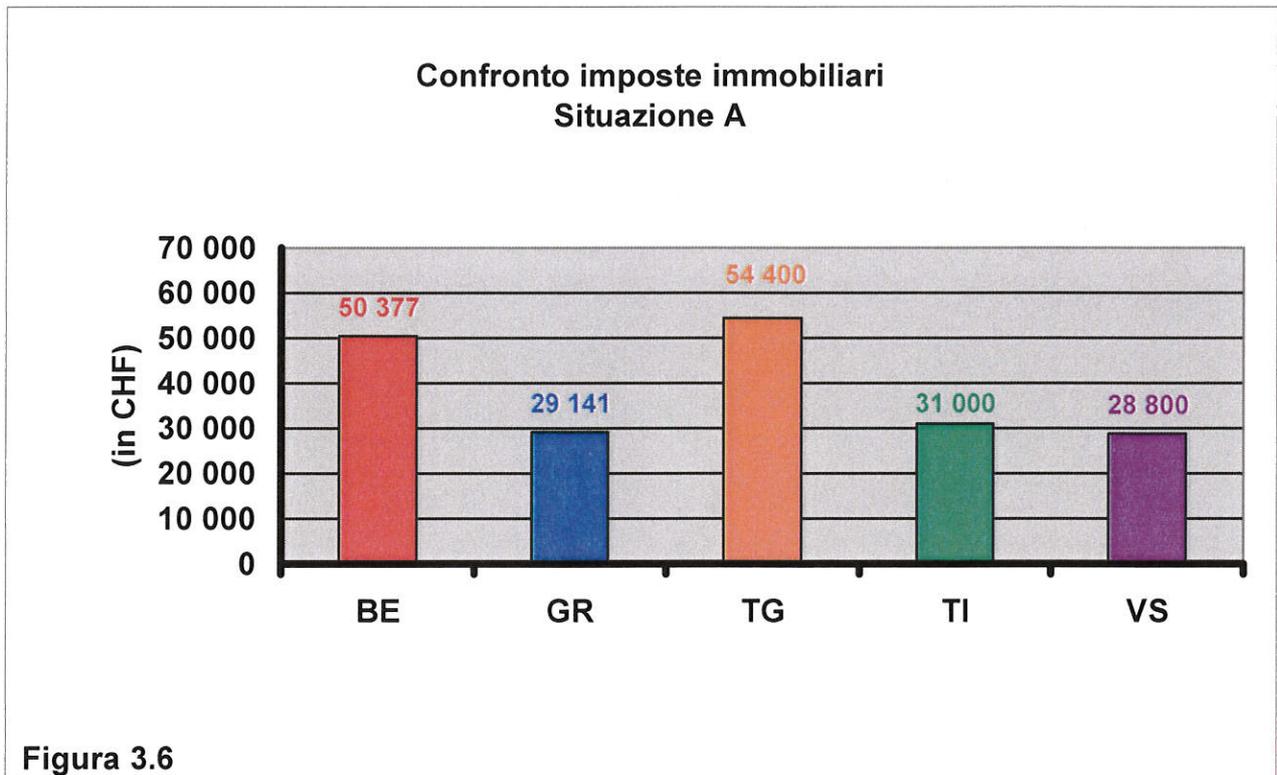


Figura 3.6

¹⁴ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

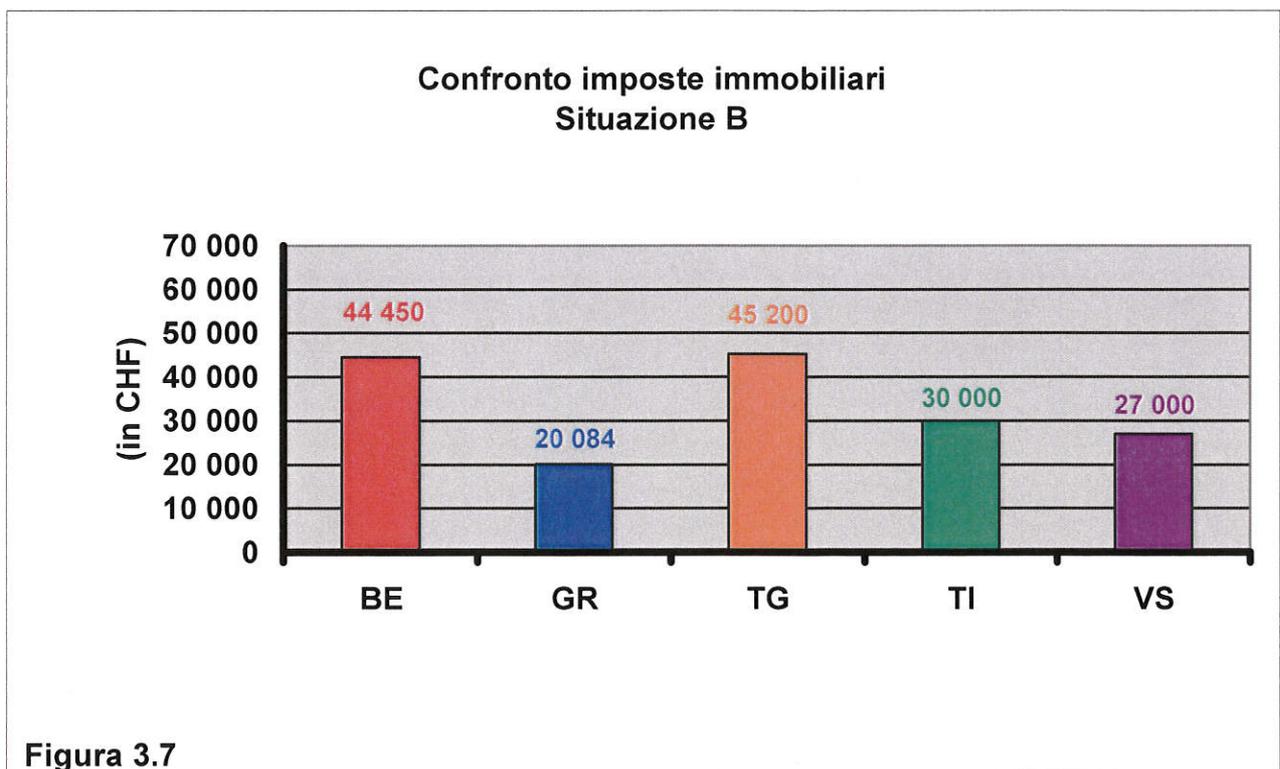


Figura 3.7

¹⁵ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

¹⁴ Ibidem

¹⁵ Ibidem

Confronto imposte immobiliari Situazione C

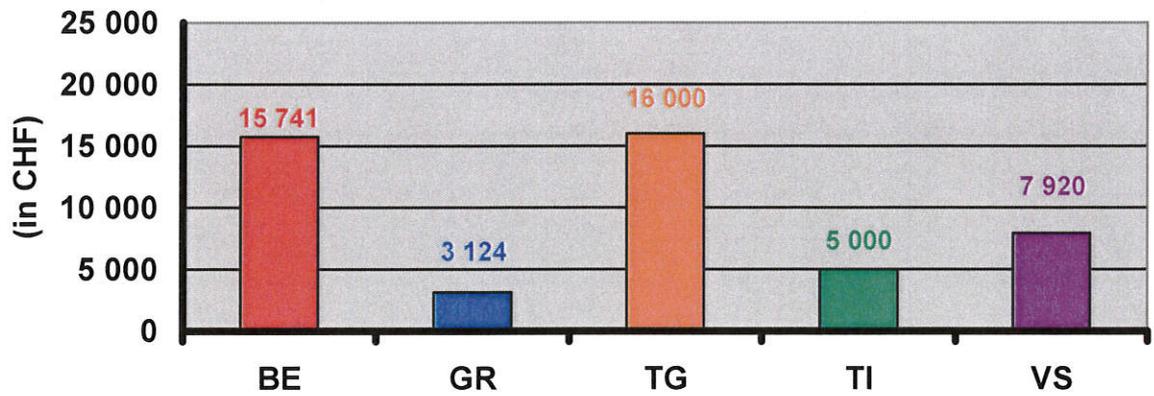


Figura 3.8

¹⁶ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

Confronto imposte immobiliari Situazione D

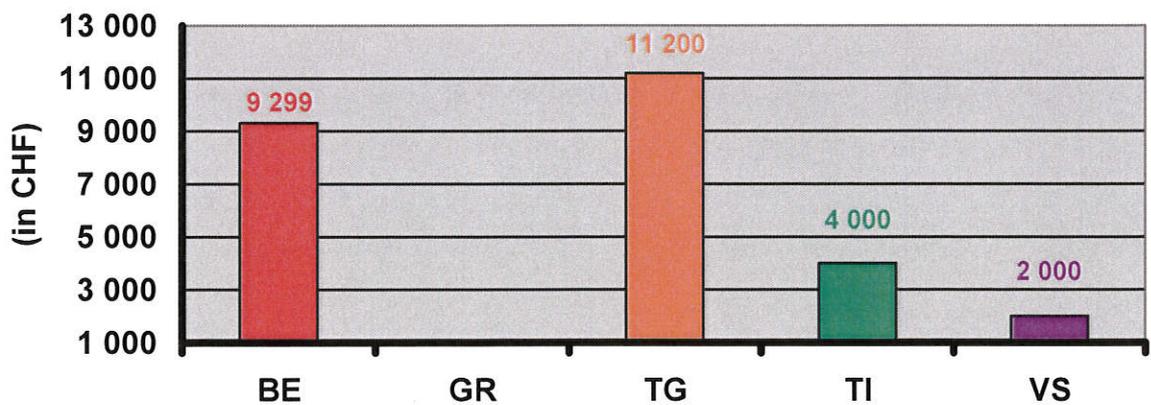


Figura 3.9

¹⁷ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

¹⁶ Ibidem

¹⁷ Ibidem

3.3 Pressione fiscale delle persone fisiche nei Cantoni oggetto d'indagine

Al fine di avere una più ampia visione d'insieme e di consentire delle valutazioni che ne tengano conto, qui di seguito viene esposta e comparata la pressione fiscale in ambito di reddito ordinario di ciascuno dei Cantoni oggetto d'indagine.

Ai fini della presente analisi si tenga presente che per ogni Cantone:

- è stato preso in considerazione il capoluogo cantonale;
- è stata presa in considerazione l'aliquota di imposta massima sul reddito;
- i dati sulla pressione fiscale sono quelli del 2013;
- il prelievo fiscale comprende l'imposta cantonale e comunale delle persone fisiche;
- ogni eventuale imposta di culto non viene conteggiata.

Tabella 3.1: Imposta massima sul reddito delle persone fisiche

Cantone	Pressione fiscale	Posizione a livello svizzero
BE	29.90%	22°
GR	20.90%	11°
TG	21.04%	12°
TI	29.40%	21°
VS	25.00%	17°

¹⁸ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

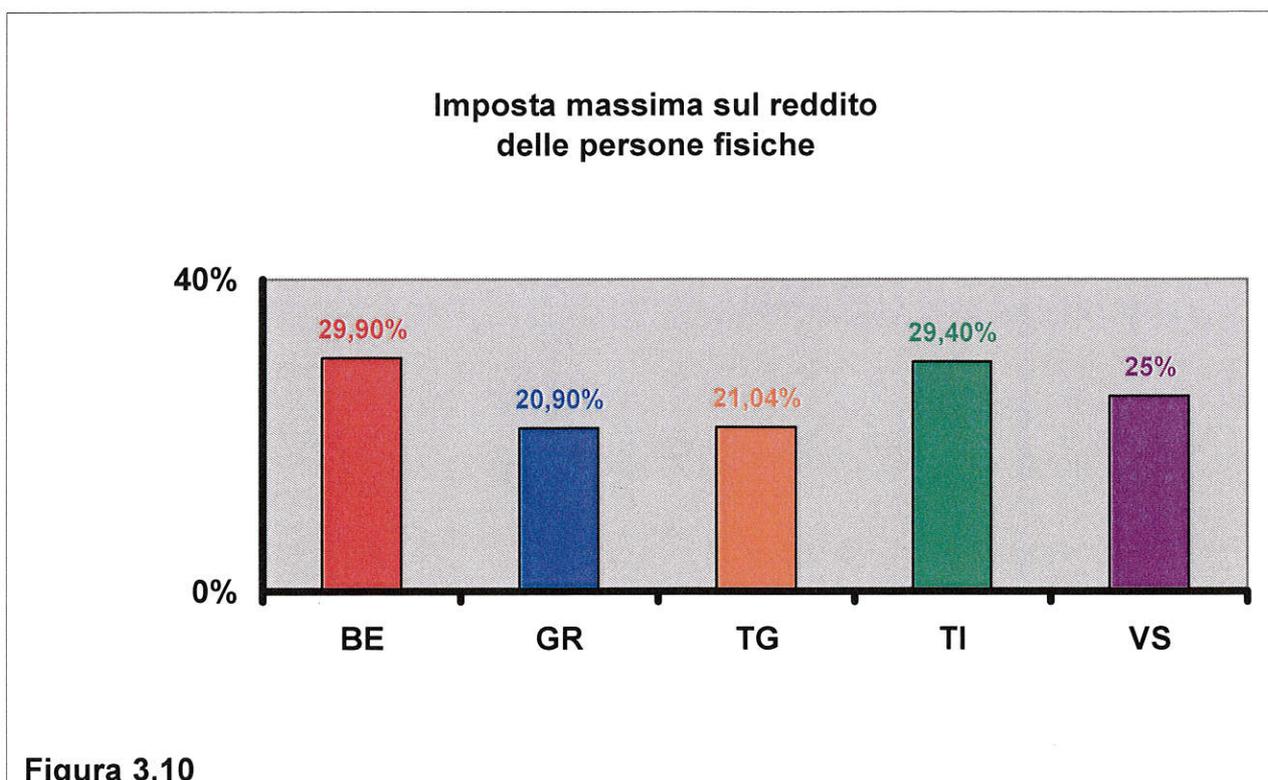


Figura 3.10

¹⁹ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

¹⁸ Ibidem

¹⁹ Ibidem

3.4 Abitazioni secondarie in Svizzera nei Cantoni oggetto d'indagine

Anche in questo caso al fine di avere una visione più ampia possibile ed al fine di poter dare una valutazione complessiva che ne tenga conto qui di seguito vengono esposte la percentuale ed il numero di abitazioni secondarie nei Cantoni oggetto d'indagine.

Al fine della presente tabella si voglia tener conto che:

- non vi sono rilevazioni annuali delle abitazioni secondarie, pertanto la nostra fonte è il Censimento federale della popolazione del 2000;
- nel Censimento federale 2000 si utilizza il termine di “abitazione utilizzata per periodi limitati”, e non quello di “abitazione secondaria”, questo perché il secondo termine non è comunemente utilizzato nelle statistiche ufficiali svizzere. Si ritiene tuttavia che vi sia analogia tra i due termini.

Tabella 3.2: Abitazioni secondarie

Cantone	Numero	Quota	Posizione a livello svizzero per quota di abitazioni secondarie
BE	45 623	9,8%	14°
GR	47 902	37,1%	1°
TG	7 983	7,9%	20°
TI	45 175	24,4%	3°
VS	61 614	35,7%	2°

²⁰ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

²⁰ Ibidem

4 Valutazioni

4.1 Breve sintesi grafica dei risultati ottenuti

Prima di procedere all'interpretazione dei risultati emersi ed alla loro decodifica di seguito forniamo una tabella che ha come scopo quello di evidenziare in un solo colpo d'occhio i risultati di quanto fin qui trattato.

Tabella 4.1: Tabella riassuntiva completa

	Imposta su utile immobiliare									Pressione fiscale		Abitazioni secondarie		
	Situazione									Imposta massima sul reddito	Posizione	Quota	Posizione in Svizzera	Posizione
	A		B		C		D		Posizione media					
	Aliquota	Posizione	Aliquota	Posizione	Aliquota	Posizione	Aliquota	Posizione						
BE	50,4%	4	44,4%	4	15,7%	4	9,3%	4	4	29,9%	5	9,8%	14	4
GR	29,1%	2	20,0%	1	3,1%	1	0,0%	1	1	20,9%	1	37,1%	1	1
TG	54,4%	5	45,2%	5	16,0%	5	11,2%	5	5	21,05%	2	7,9%	20	5
TI	31,0%	3	30,0%	3	5,0%	2	4,0%	3	3	29,4%	4	24,4%	3	3
VS	28,8%	1	27,0%	2	7,9%	3	2,0%	2	2	25,0%	3	35,7%	2	2

²¹ Fonte: cfr. nota a piè di pagina

Da tenere presente ai fini della lettura della presente tabella:

A. Imposta sugli utili immobiliari

- La posizione 1, nel confronto intercanonale, è considerata quella con il più basso onere fiscale, la 5 quella con quello più alto;
- Sono stati effettuati degli arrotondamenti;
- Le aliquote d'imposta sono quelle riferite alle 4 situazioni precedentemente trattate.

²¹ Ibidem

B. Imposta sul reddito

- La posizione 1, nel confronto intercanonale, è considerata quella con la più bassa pressione fiscale, la 5 quella con la più alta;
- I dati, come già fatto in precedenza, sono riferiti alle aliquote massime sul reddito (imposta cantonale + imposta comunale) nel capoluogo del Cantone.

C. Abitazioni secondarie

- I dati sulle abitazioni secondarie sono quelli riferiti al Censimento federale del 2000.

4.2 Interpretazione e decodifica dei risultati

4.2.1 Canton Berna

Il sistema di tassazione degli utili immobiliari delle persone fisiche nell'ambito della loro sostanza privata risulta essere, nel confronto intercantonale, estremamente gravoso. Possiamo infatti notare che sia per le "brevi" che per le "lunghe" durate il Canton Berna si situa al penultimo posto del nostro confronto intercantonale, a ridosso del Canton Turgovia, fanalino di coda.

Ricordiamo infatti che il Canton Berna utilizza un sistema d'aliquote progressive (che dunque favoriscono gli utili alti) e le riduzioni per "lunghe" durate di possesso vanno a modificare l'utile imponibile, mentre i supplementi per "corte" durate di possesso vanno a modificare direttamente l'imposta (utili fino a CHF 5'000 sono esenti da imposte). Si ritiene tuttavia che il Canton Berna tratti con una certa coerenza tutte le forme di reddito delle persone fisiche: notiamo infatti che nel nostro confronto intercantonale il Canton Berna è quello con sistema di tassazione degli utili immobiliari più gravoso (dopo il Canton Turgovia) ma ha anche il sistema più gravoso nell'ambito della tassazione dei redditi ordinari delle persone fisiche dove risulta addirittura al 22° posto a livello svizzero. Un utile immobiliare conseguito a seguito di un possesso di cortissima durata (cfr. situazione A) risulta essere tassato con un'aliquota superiore di circa il 70% rispetto ad un medesimo utile conseguito da una persona fisica (aliquota massima) nell'ambito del suo reddito ordinario. Per contro, un utile immobiliare conseguito dopo un possesso di cinque anni risulta scevro da supplementi, e, con un'aliquota effettiva del 29.63% si allinea all'aliquota massima sul reddito ordinario. Riteniamo che il quinto anno di possesso sia stato considerato dal legislatore cantonale bernese lo spartiacque tra speculazione e proprietà intesa nel senso tradizionale.

Giova inoltre ricordare che il Canton Berna, ai fini delle deduzioni ammesse in ambito d'utile immobiliare, fornisce un catalogo di ripartizione dei costi di manutenzione e migliorie che dispone su come gli stessi debbano essere conteggiati a seconda del periodo nel quale siano stati fatti. Per alcuni tipi di costi è prevista addirittura una ripartizione percentuale tra costi di miglioria, dunque attivabili ai fini dell'imposta sugli utili immobiliari, e costi di manutenzione non attivabili.

Curioso infine notare che in questo Cantone, il coefficiente cantonale, comunale e parrocchiale viene annualmente aggiornato dalle Autorità competenti e pertanto fino al momento del trapasso immobiliare non è possibile stabilire con totale precisione l'ammontare dell'imposta immobiliare.

Nel Canton Berna vi sono (stato Censimento federale 2000) 45'623 abitazioni secondarie, 9.8% delle abitazioni totali. Il Cantone si situa al 14° posto in Svizzera e ad penultimo posto nel nostro confronto intercantonale.

Questi ultimi dati relativi alle abitazioni secondarie, saranno oggetto di una considerazione finale nelle "Conclusioni".

4.2.2 Canton Grigioni

Nel Canton Grigioni il sistema di tassazione degli utili immobiliari delle persone fisiche nell'ambito della loro sostanza privata risulta essere, nel confronto intercantonale, estremamente vantaggioso: notiamo infatti che nella situazione A il Canton Grigioni si situa al secondo posto con un'aliquota pressoché identica al Canton Vallese che è il più conveniente; mentre nelle altre tre situazioni risulta essere il più vantaggioso.

Il Canton Grigioni utilizza un'aliquota progressiva che penalizza gli utili immobiliari alti e favorisce gli utili immobiliari bassi (utili fino a CHF 4'200 sono esenti da imposta).

Come il Canton Berna, tratta coerentemente tutte le forme di reddito delle persone fisiche: possiamo vedere infatti nel nostro confronto intercantonale che questo Cantone è il più vantaggioso sia in ambito di tassazione degli utili immobiliari sia nell'ambito della tassazione dei redditi ordinari.

Un utile immobiliare conseguito a seguito di un possesso brevissimo (cfr. sit. A) risulta essere tassato con un aliquota effettiva del 29.1% contro il 20.8% aliquota di un reddito ordinario. Ma già a partire dalla situazione B l'aliquota sugli utili immobiliari è allineata con quella massima sul reddito per poi via via scemare ed arrivare a zero attorno al 25° anno di possesso.

Particolarità del Canton Grigioni è infatti (sono solo tre i Cantoni in Svizzera) quella di applicare un correttivo che tenga conto della rivalutazione monetaria del costo d'investimento: per possessi medio / lunghi il legislatore ha voluto rivalutare il costo d'investimento iniziale, ne consegue (cfr. situazione D) che si può addirittura arrivare ad avere delle perdite anche se contabilmente si è avuto un utile. Ad abundantiam osserviamo che con un possesso di 40 anni il costo d'investimento raddoppia.

Ulteriori caratteristiche del sistema grigionese sono le aliquote mensili nei primi 2 anni, la possibilità di dedurre le perdite immobiliari degli ultimi 10 anni a condizione che siano avvenute nello stesso Cantone e un sistema di deduzioni ammesse pro contribuente. Da ultimo ricordiamo che più utili conseguiti nel medesimo anno sono imposti complessivamente. Riteniamo pertanto che sia un sistema altamente competitivo a livello intercantonale che mira a colpire le vere speculazioni (breve termine ed alto utile) ed a considerare alla stregua degli altri redditi gli utili conseguiti a seguito di normali compravendite immobiliari.

Al fine delle successive "Conclusioni" ricordiamo che nel Canton Grigioni vi sono 47'902 abitazioni secondarie (fonte Censimento federale 2000) pari al 37.1% di quelle totali, pertanto nel nostro confronto intercantonale il Canton Grigioni si situa al primo posto, posizione che conserva anche a livello svizzero.

4.2.3 Canton Turgovia

Il sistema di tassazione degli utili immobiliari delle persone fisiche nell'ambito della loro sostanza privata risulta essere, nel confronto intercantonale estremamente gravoso: notiamo infatti che per tutte le situazioni analizzate il Canton Turgovia risulta essere quello con la pressione fiscale sugli utili immobiliari maggiore.

Non avendo un'aliquota progressiva risultano colpiti tutti gli utili immobiliari, siano essi modesti o importanti. Non risulta esserci neanche un "cuscinetto" per utili bassi: l'esonero dell'imposta sugli utili immobiliari avviene solo su imposte inferiori ai CHF 50.

Riteniamo, a titolo personale, che in questo caso non vi sia stata coerenza da parte del legislatore nel trattamento degli utili immobiliari rispetto a quello dei redditi ordinari: nel nostro confronto intercantonale infatti il Canton Turgovia risulta essere al secondo posto, a ridosso del Canton Grigioni, e ben piazzato a livello svizzero per quanto alla pressione fiscale dei redditi ordinari delle persone fisiche (aliquota massima 21.05%) mentre è all'ultimo posto nel nostro confronto relativo al trattamento fiscale degli utili immobiliari.

L'allineamento delle aliquote d'imposta sul reddito ordinario con quelle sull'utile immobiliare (per quanto alla pressione fiscale degli utili immobiliari delle persone fisiche) avviene attorno al diciassettesimo anno di possesso. L'aliquota per un utile immobiliare conseguito a seguito di breve possesso (cfr. situazione A) risulta essere maggiore di circa due volte e mezzo rispetto all'aliquota massima sul reddito ordinario (54.4% vs 21.05%) ed ancora dopo 30 anni di possesso vi è un'aliquota effettiva dell' 11.2%. Crediamo pertanto che il legislatore abbia inteso tassare in maniera importante, indipendentemente dal carattere speculativo di un'operazione, qualsiasi utile conseguito in ambito immobiliare.

In conclusione ricordiamo anche che il Canton Turgovia dispone di aliquote differenti per ogni mese dei primi 36 mesi di possesso.

Nel Canton Turgovia vi sono (stato Censimento federale 2000) 7'983 abitazioni secondarie (pari al 7.9% delle complessive). Questo dato situa il Cantone al 20° posto a livello svizzero ed all'ultimo nel nostro confronto intercantonale.

Questi ultimi dati riferiti alle abitazioni secondarie saranno oggetto di una considerazione finale nella "Conclusione".

4.2.4 Canton Ticino

Il sistema di tassazione degli utili immobiliari delle persone fisiche nell'ambito della loro sostanza privata in Canton Ticino, rapportato a quello degli altri Cantoni analizzati, si posiziona a metà classifica per quanto alla pressione fiscale. Ciononostante si può notare che le aliquote si avvicinano più a quelle dei Cantoni più vantaggiosi che a quelle dei più gravosi. Per quanto alle "corte durate" le aliquote si avvicinano molto alle più vantaggiose in termini percentuali, ed addirittura nella situazione C questo Cantone è preceduto solamente dal Canton Grigioni. Come detto, il Canton Ticino utilizza un sistema di aliquote proporzionali e pertanto l'ammontare dell'utile non incide a livello di aliquota; alla luce di questo è verosimile che, per utili molto elevati il sistema ticinese risulterebbe ancora più conveniente.

Si ritiene che questo Cantone tratti con coerenza tutte le forme di reddito delle persone fisiche: nel nostro confronto intercantonale è infatti a metà classifica (a livello svizzero è invece 21°) e per la pressione fiscale sui redditi ordinari e per quella sugli utili immobiliari delle persone fisiche.

I possessi estremamente brevi risultano essere tassati con un'aliquota irrisoriamente superiore a quella massima sui redditi ordinari. L'allineamento in termini di aliquota tra quella sugli utili immobiliari e quella sul reddito ordinario avviene attorno al terzo anno di possesso: 29.4% aliquota ordinaria sul reddito, 29% aliquota sugli utili immobiliari.

Nel complesso il sistema di tassazione degli utili immobiliari nel Canton Ticino risulta estremamente semplice e comprensibile e si ritiene che il legislatore cantonale abbia trattato gli utili immobiliari alla stregua di redditi importanti da un punto di vista quantitativo nell'ambito della tassazione sui redditi ordinari, non andando a penalizzare eccessivamente (cfr. Canton Berna e Turgovia) utili conseguiti a seguito di trasferimenti immobiliari, ma rispettando tuttavia quanto auspicato dall'art 12 della LAID.

Nel Canton Ticino vi sono (stato Censimento federale 2000) 45'175 abitazioni secondarie che costituiscono il 24.4% di quelle totali. Questo Cantone si situa al terzo posto per quota di abitazioni secondarie in Svizzera ed al medesimo posto nel nostro confronto intercantonale. Questi dati relativi alle abitazioni secondarie saranno oggetto di una considerazione finale nella "Conclusione".

4.2.5 Canton Vallese

Il sistema di tassazione degli utili immobiliari delle persone fisiche nell'ambito della loro sostanza privata risulta essere nel confronto intercantonale abbastanza vantaggioso: possiamo infatti notare che nella situazione A il Canton Vallese è addirittura il più vantaggioso, nella situazione B e D è il secondo Cantone più conveniente e nella situazione C è al terzo posto ma con un'aliquota che si avvicina molto al secondo.

Il Canton Vallese applica un'aliquota progressiva in maniera molto semplice: tre scaglioni a seconda dell'ammontare dell'utile e maggiorazione per possessi di breve durata e riduzioni per possessi di lunga durata. L'imposta sugli utili immobiliari risulta sempre facilmente calcolabile.

A nostro avviso, come nel caso del Canton Ticino, riteniamo che il legislatore di questo Cantone abbia trattato con coerenza tutte le forme di reddito delle persone fisiche: nel nostro confronto intercantonale è al secondo posto per quanto alla pressione fiscale sugli utili immobiliari ed al terzo in quello sui redditi ordinari (17° a livello svizzero). Osserviamo che gli utili immobiliari inferiori ai CHF 50'000 non raggiungono in nessun momento, indipendentemente dalla durata del possesso, la pressione fiscale degli utili ordinari, mentre nel nostro caso (utile CHF 100'000) l'allineamento con l'aliquota ordinaria sul reddito (25%) avviene indicativamente al sesto anno di possesso.

Come per il Canton Grigioni crediamo che il sistema di tassazione degli utili immobiliari del Canton Vallese sia estremamente interessante e vantaggioso e miri a colpire le vere speculazioni (breve termine ed utile alto) mentre consideri alla stregua degli altri redditi gli utili conseguiti a seguito di normali compravendite immobiliari.

Nel Canton Vallese vi sono 61'614 abitazioni secondarie, il 35.7% delle totali (fonte Censimento federale 2000), ne consegue che nel nostro confronto intercantonale sia secondo, in termini di quote, solo al Canton Grigioni, stessa posizione ha anche a livello svizzero. Questo dato sarà utile nelle "Conclusioni".

4.3 Conclusioni

Come abbiamo già avuto modo di spiegare, l'art. 129 cpv. 1 della Costituzione federale, sentenza che la Confederazione, in collaborazione con i Cantoni, ha il compito di emanare i principi per armonizzare le imposte dirette federali, cantonali e comunali. Il 1 gennaio 1993 è entrato in vigore quanto compiuto dal legislatore: la LAID (Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni).

Questa legge ha obbligato tutti i Cantoni ad unificare la riscossione delle imposte dirette sul reddito e sulla sostanza delle persone fisiche e sull'utile ed il capitale delle persone giuridiche. L'armonizzazione si estende all'assoggettamento, all'oggetto ed al periodo di calcolo delle imposte, alla procedura ed alle disposizioni penali.

Rimane invece d'esclusiva competenza cantonale la determinazione delle tariffe, delle aliquote fiscali e degli importi esenti da imposta (art. 129 cpv. 2 Cost.; art. 1 cpv. 3 LAID). Ne consegue pertanto che i Cantoni sono anche tenuti a riscuotere sia imposta sugli utili immobiliari conseguiti a seguito di un alienazione di un fondo facente parte della sostanza privata a condizione che il prodotto dell'alienazione superi le spese di investimento (art. 12 cpv. 1 LAID).

Ne consegue anche, ai fini dell'imposta cantonale, che gli utili appartenenti alla sostanza immobiliare privata non sono esentati dall'imposta nel reddito. Tuttavia, come detto, le modalità d'imposizione di questi utili variano da Cantone a Cantone a secondo del sistema adottato.

L'art. 12 cpv. 5 LAID recita "i Cantoni provvedono affinché gli utili realizzati a corto termine siano imposti più gravemente".

Il lavoro sin qui svolto ha cercato di entrare nei meccanismi d'imposizione degli utili immobiliari dei Cantoni trattati nell'ambito della sostanza privata delle persone fisiche ed ho cercato di capire come è stata inteso e trattato il concetto di "speculazione" dai vari legislatori cantonali.

I risultati ottenuti dall'analisi sono stati eterogenei: Cantoni come quello di Berna e Turgovia sono risultati avere dei sistemi di tassazione degli utili immobiliari delle persone fisiche estremamente gravosi ed a nostro modo di vedere penalizzanti anche per chi non fa della speculazione immobiliare, ma mentre il Canton Berna possiede tout court una pressione fiscale importante in tutti gli ambiti reddituali, stupisce invece il caso del Canton Turgovia: fiscalmente interessante a livello svizzero per tutti i redditi fuorché quello immobiliare.

Abbiamo visto poi Cantoni come il Ticino e il Vallese che hanno sistemi estremamente semplici e comprensibili che, tolti i casi di possesso di brevissima durata, trattano l'utile immobiliare delle persone fisiche alla stregua e con le medesime aliquote di un reddito ordinario di fascia medio alta.

Ed abbiamo visto il caso del Canton Grigioni che a nostro modo di vedere ha il sistema che interpreta nell'accezione più corretta il cpv. 5 dell'art. 12 della LAID: la speculazione vi è sì quanto vi è un possesso di corta durata, ma si deve parlare di speculazione quando gli utili sono importanti. È infatti la combinazione di questi 2 aspetti che deve generare un'imposizione fiscale gravosa, altrimenti gli altri utili immobiliari dovranno essere trattati alla stregua dei redditi ordinari e per lunghe durate addirittura molto meglio. Da ultimo il cap. 4 si apre con una tabella nella quale sono state riportate le percentuali e il numero di abitazioni secondarie in ogni Cantone: questo perché ci siamo accorti che i Cantoni con più abitazioni secondarie (Canton Grigioni, Canton Ticino, Canton Vallese) e quindi a nostro modo di vedere i Cantoni dove presumibilmente sarebbe più possibile e forse lo è, una diffusa speculazione immobiliare, sono i Cantoni che applicano la tassazione più morbida nell'ambito degli utili immobiliari delle persone fisiche nell'ambito della loro sostanza privata.

Concludiamo pertanto il nostro lavoro con questa constatazione:

- I Cantoni con più abitazioni secondarie (in alcuni casi superano il 30% del totale) applicano già aliquote sugli utili immobiliari delle persone fisiche (nell'ambito della loro sostanza privata) superiori alle aliquote massime sul reddito ordinario (cfr. art. 12 cpv. 5 LAID).

- I Cantoni invece con meno abitazioni secondarie arrivano a tassare gli utili immobiliari con aliquote che a volte superano il 50% dell'utile stesso (cfr. Canton Turgovia sit. A) e, in Comuni con un moltiplicatore molto vantaggioso, l'aliquota sugli utili immobiliari arriva ad essere tre volte l'aliquota massima sul reddito.

Non siamo riusciti a darci una risposta sulla ragione di questa disparità di trattamento, ma riteniamo che questo quesito potrebbe essere un punto di partenza interessante per coloro che vorranno proseguire questo studio.

4.4 Raccomandazioni

Il presente lavoro ha cercato di presentare un quadro sui vari sistemi di tassazione degli utili immobiliari nei Cantoni oggetto di analisi, oltre ad un breve accenno sui costi di differimento nel Canton Ticino.

È tuttavia un'analisi parziale e frammentaria: oltre infatti a dare risposta all'ultimo quesito delle "Conclusioni" sarebbe interessante, per chi volesse approfondire in futuro l'argomento, concentrarsi su questi ulteriori aspetti:

- estendere la casistica anche agli immobili delle persone fisiche facenti parte della loro sostanza commerciale ed alle persone giuridiche;
- capire l'incidenza sulla tassazione degli utili immobiliari e sulla pressione fiscale che complessivamente colpisce un immobile, di altri elementi qui non trattati quali ad esempio le deduzioni ammesse e le altre imposte sulla sostanza immobiliare;
- ottenere da una o più Amministrazioni cantonali il numero dei trapassi immobiliari effettuati in un dato anno e per ognuno d'essi: durata del possesso, importi della transazione (costi investimento e ricavo da alienazione) e utile imponibile. Con questi dati provare ad applicare il sistema di tassazione degli utili immobiliari di un altro Cantone si da poter vedere quale/i potrebbe/ero essere le differenze a livello di gettito fiscale cantonale e comunale.

Allegato

Indice dell'allegato

1. Elenco delle abbreviazioni
2. Bibliografia
3. Indice delle figure
4. Indice delle tabelle
5. Documentazione supplementare

1. Elenco delle abbreviazioni

CCS	Codice civile svizzero
CHF	Franchi svizzeri
IFD	Imposta federale diretta
LAID	Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni del 14 dicembre 1990
LIFD	Legge federale sull'imposta federale diretta del 14 dicembre 1990
LImpCC	Legge sulle imposte comunali e di culto
LT	Legge tributaria

AG	Argovia	NW	Nidwaldo
AI	Appenzello Interno	OW	Obwaldo
AR	Appenzello Esterno	SG	San Gallo
BE	Berna	SH	Sciaffusa
BL	Basilea Campagna	SO	Soletta
BS	Basilea Città	SZ	Svitto
FR	Friburgo	TG	Turgovia
GE	Ginevra	TI	Ticino
GL	Glarona	UR	Uri
GR	Grigioni	VD	Vaud
JU	Jura	VS	Vallese
LU	Lucerna	ZG	Zugo
NE	Neuchâtel	ZH	Zurigo

art.	articolo
cap.	capitolo
cfr.	confronta
Conf.	Confederazione
cpv.	capoverso
es.	esempio
lett.	lettera
n.b.	nota bene
pag.	pagina
sit.	situazione
ss	seguenti
vs	versus

2. Bibliografia

- AFC (Amministrazione federale delle contribuzioni) - Team documentazione e informazione fiscale -, L'impôt sur les gains immobiliers, ed: Conférence suisse des impôts CSI, Berna, 2012
- AFC (Amministrazione federale delle contribuzioni) - Team documentazione e informazione fiscale -, Il sistema fiscale svizzero, ed: Conferenza svizzera delle imposte, Berna, 2013
- Blumenstein Ernst, Locher Peter, System des Steuerrechts, quarta edizione, Schulthess Verlag, Zurigo, 1992
- Buchmann Danielle Axelroud, Christian Chillá, Identité de propriétaire en cas de report d'imposition du gain immobilier privé selon l'art. 12 al 3 let. e LHID, en "Revue Fiscale" 5/2012, 2012
- DATEC (Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni) - Scheda informativa "Abitazioni secondarie in Svizzera" -, ed: Servizio stampa segreteria generale SG - DATEC, Berna, 2014
- Franzi Gianfranco, 2010, Principi generali dell'ordinamento tributario svizzero, ciclo di lezioni Centro di studi bancari Vezia, non pubblicato
- Luisoni Jonathan, L'imposizione degli utili immobiliari: meglio il sistema monistico o dualistico?, Lavoro di tesi per il Master in advanced studies in tax law Supsi, 2010
- Metry Jean, L'impôt sur les gains immobiliers en droit fiscal valaisan, in "Revue fiscale", 18/1963, 1963
- Pedrolì Andrea, Soldini Alessandro, L'imposizione degli utili immobiliari, Giampiero Casagrande editore, Lugano, 1996
- Pedrolì Andrea, Soldini Alessandro, L'imposizione degli utili immobiliari - Complemento -, Giampiero Casagrande editore, Lugano, 2003
- Soldini Alessandro, Problemi legati alla revisione della legge sul maggior valore immobiliare, in "Fiscalità", Quaderno 3 della Commissione Ticinese per la formazione permanente dei giuristi, 1990
- UBS AG, La Svizzera in cifre, edizione 2014/2015, ed: UBS SA, 2014
- Ufficio federale di statistica, Censimento federale della popolazione 2000, Berna
- Varini Riccardo et. al., Gli ultimi sviluppi della disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari, ed: Supsi - Centro di competenze tributarie -, 2012
- Vorpe Samuele, La concorrenza fiscale intercantonale delle persone giuridiche, in "Novità fiscali" 6/2012, ed: Supsi - Centro di competenze tributarie -, Lugano, 2010

- Vorpe Samuele, Il freno all'imposta sulla sostanza, in "Rivista ticinese di diritto" II 2011, ed: Cancelleria dello stato Canton Ticino, 2011
- Vorpe Samuele et al., Il prelievo fiscale nei Cantoni e nella Confederazione ai fini delle imposte dirette, ed: Supsi - Centro di competenze tributarie -, Lugano, 2013
- Weber Oliver, Wildman Eveline, L'acquisto dal punto di vista fiscale, in "Immobilia" 9/2013, 2013

3. Indice delle figure

- Figura 3.1 Imposta sugli utili immobiliari Canton Berna
Fonte: elaborazione dell'autore
- Figura 3.2 Imposta sugli utili immobiliari Canton Grigioni
Fonte: elaborazione dell'autore
- Figura 3.3 Imposta sugli utili immobiliari Canton Turgovia
Fonte: elaborazione dell'autore
- Figura 3.4 Imposta sugli utili immobiliari Canton Ticino
Fonte: elaborazione dell'autore
- Figura 3.5 Imposta sugli utili immobiliari Canton Vallese
Fonte: elaborazione dell'autore
- Figura 3.6 Confronto imposte immobiliari situazione A
Fonte: elaborazione dell'autore
- Figura 3.7 Confronto imposte immobiliari situazione B
Fonte: elaborazione dell'autore
- Figura 3.8 Confronto imposte immobiliari situazione C
Fonte: elaborazione dell'autore
- Figura 3.9 Confronto imposte immobiliari situazione D
Fonte: elaborazione dell'autore
- Figura 3.10 Imposta massima sul reddito delle persone fisiche
Fonte: elaborazione dell'autore

4. Indice delle tabelle

- Tabella 2.1 Imposizione degli utili immobiliari da parte della Confederazione e dei Cantoni
Fonte: Team documentazione e informazione fiscale AFC, riduzione e traduzione dell'autore
- Tabella 2.2 Sovranità fiscale in materia di imposta sugli utili immobiliari
Fonte: Team documentazione e informazione fiscale AFC, riduzione e traduzione dell'autore
- Tabella 2.3 Imposizione maggiorata degli utili immobiliari realizzati a corto termine
Fonte: Team documentazione e informazione fiscale, riduzione, traduzione e correzione dell'autore
- Tabella 2.4 Riduzione dell'imposta sugli utili immobiliari in caso di lunga durata del possesso
Fonte: Team documentazione e informazione fiscale AFC, riduzione e traduzione dell'autore
- Tabella 3.1 Imposta massima sul reddito delle persone fisiche
Fonte: elaborazione dell'autore
- Tabella 3.2 Abitazioni secondarie
Fonte: elaborazione dell'autore
- Tabella 4.1 Tabella riassuntiva completa
Fonte: elaborazione dell'autore

5. Documentazione supplementare

- DOC. 1 art. 12 cap. 3 LAID, “Imposta sugli utili da sostanza immobiliare” all’interno di: LAID del 14 dicembre 1990
- DOC. 2 art. 125 LT, “Differimento dell’imposizione” all’interno di: LT del 21 giugno 1994 e successive modifiche
- DOC. 3 “Assegnazione del tema del lavoro di progetto da parte della Commissione d’esame professionale dell’economia immobiliare svizzera del 14 luglio 2014
- DOC. 4 “Barème de l’impôt sur les gains immobiliers” all’interno di: Guide pour faciliter l’établissement de la déclaration d’impôt, Intendance des impôts du Canton de Berne
- DOC. 5 “Berechnung Steuer auf Grundstückgewinn” a cura dello Steuerverwaltung des Kanton Thurgau
- DOC. 6 “Tabella aliquota fiscale” all’interno di: Istruzioni per la dichiarazione d’imposta per utili da sostanza immobiliare, Amministrazione delle Imposte dei Grigioni
- DOC. 7 “Tabella delle aliquote” all’interno di: Imposta sugli utili immobiliari – istruzioni alla compilazione della dichiarazione, Dipartimento delle finanze e dell’economia del Canton Ticino
- DOC. 8 “Taux d’impôt sur les gains immobiliers” a cura del Service Cantonal des contributions du Canton du Valais – Section des gains immobiliers

Capitolo 3: Imposta sugli utili da sostanza immobiliare

Art. 12

¹ Sono imponibili gli utili da sostanza immobiliare conseguiti in seguito all'alienazione di un fondo facente parte della sostanza privata o di un fondo agricolo o silvicolo, nonché di parti dello stesso, sempreché il prodotto dell'alienazione superi le spese di investimento (prezzo d'acquisto o valore di sostituzione, più le spese).

² L'assoggettamento è dato per ogni alienazione di fondo. Sono assimilati a un'alienazione:

- a. i negozi giuridici che producono i medesimi effetti economici dell'alienazione sul potere di disporre di un fondo;
- b. il trasferimento di un fondo o di una parte di esso dalla sostanza privata alla sostanza commerciale;
- c. la costituzione su di un fondo di servitù di diritto privato o di restrizioni di diritto pubblico alla proprietà fondiaria, se limitano lo sfruttamento incondizionato o diminuiscono il valore venale di un fondo in modo duraturo e importante e si fanno contro versamento di un'indennità;
- d. il trasferimento di partecipazioni a società immobiliari facenti parte della sostanza privata, sempreché il diritto cantonale preveda l'assoggettamento in questo caso;
- e. i plusvalori derivanti dalla pianificazione ai sensi della legge federale del 22 giugno 1979¹ sulla pianificazione del territorio, senza che vi sia alienazione, sempreché il diritto cantonale assoggetti questa fattispecie all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

³ L'imposizione è differita in caso di:

- a. trapasso di proprietà in seguito a successione (devoluzione, divisione, legato), a anticipo ereditario o a donazione;
- b.² trapasso della proprietà tra coniugi in connessione con il regime matrimoniale, nonché d'indennità dovuta per i contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia (art. 165 CC³) e per le pretese fondate sul diritto del divorzio, nella misura in cui i coniugi sono d'accordo;
- c. ricomposizione particellare ai fini di un raggruppamento di terreni, di un piano di quartiere, di rettificazione dei limiti di proprietà, di un arrotondamento dei poderi agricoli, nonché in caso di ricomposizione particellare nell'ambito di una procedura d'espropriazione o di un'espropriazione imminente;
- d. alienazione totale o parziale di un fondo agricolo o silvicolo, purché il prodotto dell'alienazione venga utilizzato entro un congruo termine per l'acquisto di un fondo sostitutivo sfruttato dal contribuente stesso o per il miglioramento di fondi agricoli o silvicoli appartenenti al contribuente e sfruttati dallo stesso;
- e. alienazione di un'abitazione (casa monofamiliare o appartamento) che ha servito durevolmente e esclusivamente all'uso personale del contribuente, a condizione che il ricavo sia destinato entro un congruo termine all'acquisto o alla costruzione in Svizzera di un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo.

⁴ I Cantoni possono riscuotere l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare anche sugli utili conseguiti in seguito all'alienazione di fondi facenti parte della sostanza commerciale, sempreché esentino questi utili dall'imposta sul reddito e dall'imposta sull'utile oppure computino l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare nell'imposta sul reddito o nell'imposta sull'utile. In ambedue i casi:

- a.⁴ le fattispecie di cui agli articoli 8 capoversi 3 e 4 e 24 capoversi 3 e 3^{quater} sono assimilate alle alienazioni la cui imposizione è differita ai fini dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare;
- b. il trasferimento di tutto o di una parte di fondo dalla sostanza privata alla sostanza commerciale non può essere assimilato a un'alienazione.

⁵ I Cantoni provvedono affinché gli utili realizzati a corto termine siano imposti più gravemente.



Differimento dell'imposizione

Art. 125 L'imposizione degli utili immobiliari è differita nei seguenti casi di:

- a) trasferimento per successione, legato, donazione o altro contratto soggetto all'imposta di successione o donazione;^[170]
- b) trasferimento fra coniugi per pretese riferite al regime matrimoniale, o a indennità per contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia (art. 165 CC), oppure a pretese fondate sul diritto del divorzio. Il differimento è ammesso unicamente se ambedue i coniugi lo richiedono;^[171]
- c) scioglimento delle comunioni ereditarie come pure delle altre proprietà collettive, per queste ultime solo quando la divisione avviene in natura e senza conguaglio in denaro;
- d) ricomposizione particellare ai fini di un raggruppamento di terreni, di un piano di quartiere, di rettificazione dei limiti di proprietà, di un arrotondamento dei poderi agricoli, nonché in caso di ricomposizione particellare nell'ambito di una procedura di espropriazione o di un'espropriazione imminente;
- e) ristrutturazioni, in particolare in caso di fusione, di scissione o di trasformazione secondo gli articoli 18 e 70. Al verificarsi delle condizioni di cui agli articoli 18 capoverso 2, rispettivamente 70 capoversi 2 e 4 l'imposta sugli utili immobiliari è prelevata a posteriori secondo la procedura di cui agli articoli 236-238;^[172]
- f) reinvestimento secondo gli articoli 29 e 73;
- g) alienazione di un'abitazione primaria (casa monofamiliare o appartamento) che ha servito durevolmente e esclusivamente all'uso personale del contribuente, a condizione che il ricavo sia destinato entro un termine di due anni all'acquisto o alla costruzione, in Svizzera, di un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo.^[173]



**commissione
d'esame professionale
dell'economia immobiliare svizzera**

Raccomandata

Egregio signor
Massimiliano Ingrams
Via Scaletta 5
6946 Ponte Capriasca

Lugano, 14 luglio 2014

**Esame professionale commercializzazione immobiliare 2014
Assegnazione del tema del lavoro di progetto, candidato nr. 6909**

Egregio signor Ingrams,

La ringraziamo per l'invio delle proposte di temi per il lavoro di progetto.

La commissione esami le ha assegnato il seguente tema: D4: "Confronto dell'imposta sugli utili immobiliari nei diversi cantoni".

Per l'esecuzione del lavoro di progetto la preghiamo di appoggiarsi alla "Guida alla stesura del lavoro di progetto", scaricabile dal sito internet della SVIT.

Il lavoro di progetto è da inoltrare in due copie cartacee, in forma rilegata (incollata o con anelli), entro il **12 settembre 2014** (data del timbro postale) all'indirizzo in calce. Non sono ammessi classificatori. Un'ulteriore copia è da inviare in formato PDF all'indirizzo email: ticino@sfpk.ch.

Unitamente alla presente le alleghiamo inoltre il documento di autocertificazione da accludere al lavoro di progetto.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, le porgiamo i nostri migliori saluti.

**Commissione Esame Professionale
Commercializzazione**

Werner Leuzinger

lic.oec.HSG

Presidente Commissione Esami Ticino

Allegato: citato.

cepsei
cp 132
6964 Davesco
Telefono +41 (0)91 942 46 82
Fax +41 (0)91 942 46 87
E-Mail info@cepsei.ch
www.cepsei.ch



Barème de l'impôt sur les gains immobiliers

Pour calculer l'impôt dû sur le gain immobilier, multipliez l'impôt simple par les **quotités d'impôt** du canton, de la commune et, le cas échéant, de la paroisse.

Ventes inscrites au registre foncier à partir de 2011 (montants en francs).
Les modifications de barème à partir de 2014 sont réservées.

Gain immobilier imposable	Impôt simple	Impôt par tranche de gain supplémentaire de 100 francs	Gain immobilier imposable	Impôt simple	Impôt par tranche de gain supplémentaire de 100 francs
5 200	98,90	2,40	130 500	8 408,65	7,81
5 400	103,70	4,08	140 000	9 150,60	
10 000	291,35		150 000	9 931,60	
13 300	426,00	4,92	160 000	10 712,60	
20 000	755,65		170 000	11 493,60	
26 300	1 065,60	6,41	180 000	12 274,60	
30 000	1 302,75		190 000	13 055,60	
40 000	1 943,75		200 000	13 836,60	
50 000	2 584,75		210 000	14 617,60	
52 400	2 738,60	7,26	220 000	15 398,60	
60 000	3 290,35		230 000	16 179,60	
70 000	4 016,35		240 000	16 960,60	
80 000	4 742,35		250 000	17 741,60	
90 000	5 468,35		260 000	18 522,60	
100 000	6 194,35		270 000	19 303,60	
110 000	6 920,35		280 000	20 084,60	
120 000	7 646,35		290 000	20 865,60	
130 000	8 372,35		300 000	21 646,60	
			310 000	22 427,60	
			320 000	23 208,60	
			325 800	23 661,60	8,10
			330 000	24 001,60	



Haltezeitabzüge gemäss § 136

Haltezeit in Jahren ab Grundbucheintrag	Abzug in % vom Steuersatz von 40 %	Steuerbelastung in % zum Grundbuchgewinn
6 Jahre	4 %	38.40 %
7 Jahre	8 %	36.80 %
8 Jahre	12 %	35.20 %
9 Jahre	16 %	33.60 %
10 Jahre	20 %	32.00 %
11 Jahre	24 %	30.40 %
12 Jahre	28 %	28.80 %
13 Jahre	32 %	27.20 %
14 Jahre	36 %	25.60 %
15 Jahre	40 %	24.00 %
16 Jahre	44 %	22.40 %
17 Jahre	48 %	20.80 %
18 Jahre	52 %	19.20 %
19 Jahre	56 %	17.60 %
20 Jahre	60 %	16.00 %
21 Jahre	64 %	14.40 %
22 Jahre	68 %	12.80 %
23 Jahre	72 %	11.20 %

Haltezeitzuschläge gemäss § 136 StG

Haltezeit in Monaten ab Grundbucheintrag	Zuschlag in % vom Steuersatz von 40 %
0 Monate	+ 36 %
1 Monat	+ 35 %
2 Monate	+ 34 %
.....	
34 Monate	+ 2 %
35 Monate	+ 1 %
36 Monate	+ 0 %



Aliquota fiscale

L'aliquota fiscale per l'imposta sull'utile da sostanza immobiliare comporta:

5 %	per i primi	fr. 9 373.-,
6 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
7 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
8 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
9 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
10 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
11 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
12 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
13 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
14 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
15 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
16 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
17 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
18 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
19 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
20 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
21 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
22 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
23 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
24 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,
25 %	per ulteriori	fr. 9 373.-,

e raggiunge l'aliquota massima del 15 % con *fr. 196'833.-*.

Se nello stesso anno civile si realizzano diversi utili o se questi risalgono alla stessa operazione, il loro totale è determinante per il tasso fiscale.

Un totale degli utili inferiore a *fr. 4'400.-* all'anno è esente da imposta (LIG 52 cpv. 3).



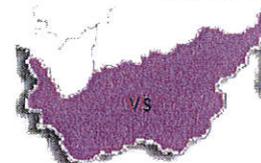
Tabella delle aliquote

A seconda della durata di proprietà:

fino a	1 anno	31%
fino a	2 anni	30%
fino a	3 anni	29%
fino a	4 anni	28%
fino a	5 anni	27%
fino a	6 anni	26%
fino a	7 anni	23%
fino a	8 anni	20%
fino a	9 anni	17%
fino a	10 anni	14%
fino a	11 anni	11%
fino a	12 anni	10%
fino a	13 anni	9%
fino a	14 anni	8%
fino a	15 anni	7%
fino a	20 anni	6%
fino a	30 anni	5%
da oltre	30 anni	4%

Imposte il cui ammontare è inferiore a fr. 30.- non sono riscosse.

Nuove aliquote introdotte a seguito della modifica della LT del 17 dicembre 2008 e applicabili ai trasferimenti a partire dal 1. gennaio 2009.



Taux d'impôt sur les gains immobiliers

En cas d'aliénation dans les 25 ans, les taux d'impôt en pour cent sont les suivants:

Durée de propriété	Bénéfice imposable		
	Jusqu'à Fr. 50'000.-	de Fr. 50'001.- à Fr. 100'000.-	Fr. 100'001.- et plus
1ère année	19.20	28.80	38.40
2ème année	18.00	27.00	36.00
3ème année	15.60	23.40	31.20
4ème année	14.40	21.60	28.80
5ème année	13.20	19.80	26.40
6ème année	12.00	18.00	24.00
7ème année	11.52	17.28	23.04
8ème année	11.04	16.56	22.08
9ème année	10.56	15.84	21.12
10ème année	10.08	15.12	20.16
11ème année	9.60	14.40	19.20
12ème année	9.12	13.68	18.24
13ème année	8.64	12.96	17.28
14ème année	8.16	12.24	16.32
15ème année	7.68	11.52	15.36
16ème année	7.20	10.80	14.40
17ème année	6.72	10.08	13.44
18ème année	6.24	9.36	12.48
19ème année	5.76	8.64	11.52
20ème année	5.28	7.92	10.56
21ème année	4.80	7.20	9.60
22ème année	4.32	6.48	8.64
23ème année	3.84	5.76	7.68
24ème année	3.36	5.04	6.72
25ème année	2.88	4.32	5.76
Au delà de 25 ans	1.00	2.00	3.00