



Imposta federale diretta

Berna, 16 dicembre 2009

Circolare n. 26, versione del 6 febbraio 2024

Novità concernenti l'attività lucrativa indipendente in base alla riforma dell'imposizione delle imprese II

Indice

1.	Oggetto della circolare.....	2
2.	Fattispecie che giustificano un differimento	3
2.1.	Trasferimento di un immobile della sostanza fissa dalla sostanza commerciale nella sostanza privata	3
2.2.	Affitto di un'azienda commerciale	4
2.3.	Differimento dell'imposizione in caso di divisione ereditaria.....	4
3.	Sostituzione di immobilizzi necessari all'azienda	5
4.	Imposizione degli utili di liquidazione in caso di cessazione dell'attività lucrativa indipendente.....	5
5.	Entrata in vigore	5

1. Oggetto della circolare

La legge federale del 23 marzo 2007 sul miglioramento delle condizioni quadro fiscali per le attività e gli investimenti imprenditoriali (legge sulla riforma dell'imposizione delle imprese II) ha introdotto diverse novità per quanto concerne l'imposizione dell'attività lucrativa indipendente. Queste novità sono contenute nei seguenti articoli della legge federale del 14 dicembre 1990 sull'imposta federale diretta (LIFD).

La presente circolare è stata aggiornata sul piano formale con versione del 6 febbraio 2024. Le modifiche apportate sono segnalate nel documento mediante una barra sul lato sinistro. Non sono state effettuate modifiche sul piano materiale.

Art. 18a Fattispecie che giustificano un differimento

¹ *Se un immobile dell'attivo immobilizzato è trasferito dalla sostanza commerciale nella sostanza privata, il contribuente può chiedere che al momento del trasferimento sia imposta la sola differenza fra i costi d'investimento e il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito. In questo caso, i costi d'investimento sono considerati nuovo valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito e l'imposizione delle altre riserve occulte a titolo di reddito da attività indipendente è differita sino al momento dell'alienazione dell'immobile.*

² *L'affitto di un'azienda commerciale è considerato trasferimento nella sostanza privata solo su domanda del contribuente.*

³ *Se in caso di divisione ereditaria l'azienda commerciale non è proseguita da tutti gli eredi, su domanda degli eredi che riprendono l'azienda l'imposizione delle riserve occulte è differita sino al momento della loro realizzazione, purché la ripresa avvenga ai valori fino a quel momento determinanti ai fini dell'imposta sul reddito.*

Art. 30 Sostituzione di beni

¹ *In caso di sostituzione di immobilizzi necessari all'azienda, le riserve occulte possono essere trasferite su beni sostitutivi se questi beni sono parimenti necessari all'azienda e sono situati in Svizzera. Rimane salva l'imposizione in caso di sostituzione di immobili con beni mobili.*

Art. 37b Utili di liquidazione

¹ *In caso di cessazione definitiva dell'attività lucrativa indipendente dopo il compimento dei 55 anni o per incapacità di esercitare tale attività in seguito a invalidità, le riserve occulte realizzate nel corso degli ultimi due esercizi sono sommate e imposte congiuntamente, ma separatamente dagli altri redditi. I contributi di riscatto conformemente all'articolo 33 capoverso 1 lettera d sono deducibili. Se non vengono effettuati simili riscatti, l'imposta sull'importo delle riserve occulte realizzate per il quale il contribuente giustifica l'ammissibilità di un riscatto secondo l'articolo 33 capoverso 1 lettera d è calcolata su un quinto della tariffa di cui all'articolo 36. Per la determinazione dell'aliquota applicabile all'importo restante delle riserve occulte realizzate è determinante un quinto di questo importo restante, ma in ogni caso è riscossa un'imposta a un'aliquota del 2 per cento almeno.*

² *Il capoverso 1 si applica parimenti al coniuge superstite, agli altri eredi e ai legatari purché non continuino l'impresa esercitata dal defunto; il conteggio fiscale avviene il più tardi cinque anni civili dopo la fine dell'anno in cui è deceduto l'ereditando.*

2. Fattispecie che giustificano un differimento

2.1. Trasferimento di un immobile della sostanza fissa dalla sostanza commerciale nella sostanza privata

Per immobili si intendono le proprietà fondiarie ai sensi dell'articolo 655 CC. Il differimento è possibile solo per gli immobili che la persona esercitante un'attività lucrativa indipendente detiene nella sua sostanza fissa, ma non per quelli che detiene nella sua sostanza circolante (commercio professionale di immobili). Se l'immobile serve per lo più all'esercizio dell'attività lucrativa indipendente del contribuente, esso rimane nella sostanza commerciale.

Il differimento è concesso solamente su domanda del contribuente e può essere fatto valere solo sul plusvalore. In caso di differimento viene immediatamente imposta la differenza tra il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito e i costi d'investimento, ossia essenzialmente gli ammortamenti effettuati fino a quel momento. Ai fini dell'imposta sul reddito si considera quindi che l'immobile sia stato completamente trasferito nella sostanza privata. Di conseguenza, gli ammortamenti o le rivalutazioni cessano di avere delle conseguenze fiscali. I redditi correnti degli immobili non sono perciò considerati come redditi da attività lucrativa indipendente.

Se un immobile trasferito nella sostanza privata, per il quale è stato chiesto un differimento dell'imposizione secondo l'articolo 18a capoverso 1 LIFD, è successivamente utilizzato integralmente o in maniera preponderante ai fini dell'attività lucrativa indipendente, è considerato nuovamente come sostanza commerciale (art. 18 cpv. 2 LIFD). Il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito di tale immobile si calcola al momento del trasferimento nella sostanza commerciale secondo l'articolo 18a capoverso 1 LIFD, e include gli investimenti effettuati durante l'utilizzo privato che creano plusvalore.

L'imposizione dell'utile immobiliare è differita fino al momento dell'alienazione dell'immobile. Non è possibile anticipare il differimento. Si considera alienazione qualsiasi cambiamento di proprietà a titolo oneroso o gratuito eccetto la devoluzione dell'eredità. L'attribuzione di un immobile nell'ambito della divisione ereditaria è considerata alienazione (v. n. 2.3). La partenza all'estero del proprietario di un immobile non è parificata all'alienazione. In tal caso, tuttavia, può essere richiesta la costituzione di una garanzia secondo l'articolo 169 LIFD. In caso di alienazione a prezzi di favore a persone vicine bisogna basarsi sul valore venale dell'immobile.

Se viene accordato un differimento, è imponible la differenza fra il ricavo della vendita, rispettivamente il valore venale, e il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito (costi d'investimento al momento del differimento dell'imposizione) più gli investimenti effettuati che hanno creato plusvalore dal momento del trasferimento e dedotti i costi relativi all'alienazione. Questa differenza viene comunicata alle autorità competenti in materia di AVS. Se il valore venale dell'immobile al momento dell'alienazione è sceso al di sotto del valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito, questa perdita può essere dedotta dagli altri redditi dello stesso periodo fiscale. Inoltre, un'eventuale perdita riportata può essere presa in considerazione soltanto se si esercita un'attività lucrativa indipendente. Le perdite riportate non ancora compensate, derivanti da una precedente attività lucrativa indipendente, non possono più essere prese in considerazione.

In relazione all'imposizione degli utili di liquidazione secondo l'articolo 37b LIFD bisogna distinguere i casi descritti di seguito.

- Il trasferimento dell'immobile dalla sostanza commerciale nella sostanza privata è avvenuto prima della cessazione definitiva dell'attività lucrativa indipendente. Su domanda del contribuente, l'imposizione è stata differita. L'immobile viene ora alienato nell'ambito della cessazione dell'attività lucrativa indipendente. In questo caso l'imposizione avviene

secondo l'articolo 18a capoverso 1 LIFD. Le disposizioni dell'articolo 37b LIFD non sono applicabili.

- Nell'ambito della cessazione definitiva dell'attività lucrativa indipendente, il contribuente chiede per l'immobile un differimento dell'imposizione secondo l'articolo 18a capoverso 1 LIFD. In tal caso l'articolo 37b LIFD si applica soltanto alla differenza tra il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito e i costi d'investimento, ossia essenzialmente agli ammortamenti effettuati nel frattempo.

Le cosiddette soluzioni «revers», il cui scopo è la qualificazione di un immobile come sostanza commerciale, sono ancora valide. L'articolo 18a capoverso 1 LIFD è applicabile a tali casi solamente su domanda. Dopo il 31 dicembre 2010 non è più possibile ricorrere a nuove soluzioni di questo tipo.

2.2. Affitto di un'azienda commerciale

In caso di affitto di un'azienda commerciale vale la presunzione legale secondo cui i beni affittati rimangono nella sostanza commerciale del locatore. Ciò vale anche per le aziende la cui sostanza mobiliare viene venduta al locatario. Si ha un affitto se oltre all'immobile e alle installazioni commerciali vengono ceduti anche le relazioni d'affari¹. L'affitto di un'azienda commerciale è considerato trasferimento nella sostanza privata solo su esplicita domanda del contribuente (art. 18a cpv. 2 LIFD). In mancanza di tale domanda, il reddito che ne deriva è considerato reddito da attività lucrativa indipendente. Questo reddito è da dichiarare alle autorità competenti in materia di AVS.

Se il contribuente dichiara il trasferimento dell'azienda commerciale nella sostanza privata al momento della conclusione del contratto d'affitto o durante il periodo di validità dello stesso, può essere fatto valere il differimento di cui all'articolo 18a capoverso 1 LIFD o l'imposizione di cui all'articolo 37b LIFD, a patto che siano soddisfatti i relativi presupposti. Sono fatti salvi i casi in cui, anche dopo essere stati affittati, i beni in questione vengono ancora utilizzati per scopi commerciali e continuano a essere considerati sostanza commerciale in ragione della loro funzione tecnico-economica. In tali casi, il trasferimento nella sostanza privata non può avvenire nonostante la domanda del contribuente, dato che non sono soddisfatte le condizioni necessarie per un prelevamento privato².

Le cosiddette soluzioni «revers», il cui scopo è l'affitto di un'azienda commerciale, rientrano nell'articolo 18a capoverso 2 LIFD.

2.3. Differimento dell'imposizione in caso di divisione ereditaria

In caso di decesso di una persona che esercita un'attività lucrativa indipendente, tutti gli attivi e passivi dell'azienda commerciale sono trasferiti per successione universale alla comunione ereditaria. Questo trasferimento non ha conseguenze sull'imposta sul reddito. Se singoli eredi non intendono continuare l'attività e cedono le loro quote agli eredi che intendono invece riprendere l'esercizio, realizzano un utile di liquidazione imponibile. In tal caso gli eredi che proseguono l'attività possono attivare il prezzo d'acquisto o farlo valere nel bilancio fiscale.

Secondo l'articolo 18a capoverso 3 LIFD, su domanda degli eredi che riprendono l'azienda, l'imposizione delle riserve occulte può essere differita sino al momento della loro realizzazione, purché essi riprendano l'azienda commerciale agli stessi valori fino a quel momento

¹ DTF 103 II 253

² Sentenza del Tribunale federale 2C_255/2019 del 9.3.2020.

determinanti ai fini dell'imposta sul reddito. Gli eredi che continuano l'attività commerciale assumono così l'onere fiscale latente sulla liquidazione della sostanza commerciale. Se l'attività commerciale viene alienata o liquidata dagli eredi che proseguono l'esercizio, rimangono aperte la possibilità del differimento secondo l'articolo 18a capoverso 1 LIFD o l'imposizione secondo l'articolo 37b, purché adempiano le condizioni necessarie.

Se nessuno degli eredi o dei legatari continua l'attività, essi possono far valere l'imposizione dell'utile di liquidazione al posto del *de cuius* secondo l'articolo 37b LIFD.

3. Sostituzione di immobilizzi necessari all'azienda

Finora in caso di sostituzione di immobilizzi necessari all'azienda il trasferimento di riserve occulte era limitato a un bene sostitutivo con uguale funzione. Ora, invece, in caso di sostituzione di immobilizzi si richiede solamente che il bene sia necessario all'azienda e che sia situato in Svizzera. Non è più necessario che il bene adempia la medesima funzione. La sostituzione di immobilizzi deve avvenire di norma entro due anni, altrimenti viene effettuata l'imposizione delle riserve occulte. In caso di sostituzione di immobili con beni appartenenti alla sostanza circolante non è possibile richiedere un differimento dell'imposizione.

4. Imposizione degli utili di liquidazione in caso di cessazione dell'attività lucrativa indipendente

L'imposizione degli utili di liquidazione in caso di cessazione dell'attività lucrativa indipendente secondo l'articolo 37b LIFD è disciplinata nell'ordinanza sull'imposizione degli utili di liquidazione in caso di cessazione definitiva dell'attività lucrativa indipendente.

5. Entrata in vigore

La presente circolare entra in vigore il 1° gennaio 2011 unitamente agli articoli 18a, 30 capoverso 1 e 37b LIFD nonché all'ordinanza sull'imposizione degli utili di liquidazione in caso di cessazione definitiva dell'attività lucrativa indipendente.