

AMMINISTRAZIONE FEDERALE
DELLE CONTRIBUZIONI
Divisione principale
imposta federale diretta

Berna, 12 novembre 1992

Alle amministrazioni cantonali
dell'imposta federale diretta

Circolare n. 2

Reddito da attività lucrativa indipendente giusta l'articolo 18 LIFD (Estensione dell'assoggettamento degli utili in capitale, passaggio al metodo della preponderanza e sue applicazioni)

Conformemente all'articolo 18 capoverso 2 LIFD, i proventi da attività lucrativa indipendente comprendono anche tutti gli utili in capitale conseguiti mediante alienazione, realizzazione o rivalutazione contabile di elementi della sostanza commerciale.

La sostanza commerciale comprende tutti gli elementi patrimoniali che servono interamente o in modo preponderante all'attività lucrativa indipendente.

Siffatta determinazione del reddito da attività lucrativa indipendente si differenzia quindi dalle disposizioni del DIFD, che scadrà alla fine del 1994, nei seguenti punti:

- L'assoggettamento degli utili in capitale è esteso a chiunque eserciti un'attività lucrativa indipendente e non soltanto a coloro che hanno l'obbligo di tenere una contabilità.
- Gli elementi patrimoniali vanno attribuiti interamente o alla sostanza commerciale o a quella privata. Per gli immobili a sfruttamento misto è pertanto applicabile il metodo della preponderanza e non più quello della ripartizione del valore dell'immobile.

Le presenti modificazioni sollevano interrogativi sul trattamento fiscale delle riserve latenti, sia riguardo alla sostituzione del DIFD con la LIFD, sia per quanto concerne la determinazione del reddito da attività lucrativa indipendente a decorrere dall'anno fiscale 1995. Le direttive contenute nell'allegato promemoria forniscono al riguardo utili chiarimenti.

Vi invitiamo ad applicare queste direttive a contare dal periodo fiscale 1995/96.

Il capo della divisione principale

B. Jung, vicedirettore

Allegato menzionato

W95-0021

P R O M E M O R I A

Reddito da attività lucrativa indipendente giusta l'articolo 18 LIFD

Estensione dell'assoggettamento degli utili in capitale, passaggio al metodo della preponderanza e sue applicazioni

1. Estensione dell'assoggettamento degli utili in capitale agli indipendenti che non hanno l'obbligo di tenere una contabilità

A decorrere dal 1° gennaio 1995 gli utili in capitale provenienti dalla sostanza commerciale degli indipendenti che non hanno l'obbligo di tenere una contabilità (imprese artigianali, libere professioni ecc.) soggiacciono all'imposta sul reddito. In questo contesto sorge quindi la domanda di sapere come debbano essere trattate le riserve latenti esistenti. L'utile in capitale imponibile risulta dalla differenza tra il valore determinante per l'imposta sul reddito (valore contabile determinante ai fini fiscali) e il ricavo conseguito con l'alienazione o il valore venale dell'elemento patrimoniale al momento della realizzazione (alienazione, realizzazione, rivalutazione contabile e trasferimento nella sostanza privata). Questo importo è pure designato quale riserva latente fiscalmente determinante. Esso comprende sia l'aumento di valore, sia gli ammortamenti recuperati.

Gli utili in capitale conseguiti sulla sostanza commerciale dopo l'entrata in vigore della LIFD sono interamente imponibili. Nel calcolo del reddito imponibile rientrano di conseguenza anche le riserve latenti costituite prima dell'entrata in vigore della LIFD.

Le rivalutazioni effettuate prima dell'entrata in vigore della LIFD sono riconosciute fiscalmente solo se sono state contabilizzate secondo i principi della contabilità commerciale (art. 957 segg. CO). Per il bilancio fiscale è quindi applicabile la regola secondo cui fanno stato le risultanze del bilancio commerciale.

Ai fini del calcolo ordinario del reddito da attività lucrativa indipendente, operato per la prima volta giusta le disposizioni della LIFD, è determinante il reddito medio degli esercizi chiusi negli anni 1993 e 1994 per cui gli utili in capitale conseguiti sulla sostanza commerciale durante tali esercizi sono imponibili. Per contro, se nel periodo 1993/94 vi fosse cessazione dell'obbligo fiscale o tassazione intermedia a tenore dell'articolo 96 DIFD, sono invece ancora applicabili le disposizioni del DIFD (art. 43 cpv. 1 in congiunzione con l'art. 21 cpv. 1 lett. d e f DIFD).

2. Passaggio dal metodo della ripartizione del valore dell'immobile al metodo della preponderanza per gli elementi patrimoniali a sfruttamento misto

A seguito di questo passaggio, all'inizio del periodo di computo per il periodo fiscale 1995/96 dovrà essere stabilito se elementi patrimoniali oggetto di sfruttamento misto (in particolare gli immobili) vadano attribuiti alla sostanza commerciale o a quella privata. Si pone inoltre la questione di sapere come debbano essere trattate le riserve latenti esistenti all'inizio di detto periodo fiscale, ossia quelle costituite

- sulla parte di immobili adibita a scopi commerciali che, giusta la LIFD, sono interamente attribuiti alla sostanza privata,
- sulla parte di immobili adibita a scopi privati che, giusta la LIFD, sono interamente attribuiti alla sostanza commerciale.

2.1 Informazioni generali sulla delimitazione tra sostanza commerciale e sostanza privata

Dopo l'entrata in vigore della LIFD, la delimitazione tra sostanza privata e sostanza commerciale dovrà avvenire di principio secondo gli stessi criteri sviluppati nella prassi e giurisprudenza relativa al DIFD. Per contro, gli immobili a sfruttamento misto cui finora si applicava il metodo della ripartizione del valore (promemoria del 23.7.1969 dell'AFC) saranno attribuiti completamente o alla sostanza commerciale o a quella privata. Essi saranno considerati come adibiti all'esercizio di un'attività lucrativa indipendente quando l'utilizzazione a titolo commerciale prevale su quella per scopi privati. Per stabilire questo confronto si opererà, di regola, un rapporto tra tutti i proventi della parte dell'immobile utilizzata a scopi commerciali e il reddito complessivo dell'immobile. E' comunque possibile ricorrere ad altri criteri idonei per definire questa delimitazione (ad es. superficie, volume dei locali, concessione di ammortamenti in casi limite). Se la parte adibita ad uso commerciale è superiore al 50 per cento, è data un'utilizzazione commerciale preponderante.

Il reddito complessivo dell'immobile è costituito dalla totalità dei proventi relativi all'immobile, giusta l'articolo 21 LIFD cui si aggiunge il valore locativo della parte dell'immobile adibita a scopi commerciali. Il valore locativo della parte

dell'immobile occupata come abitazione dal suo proprietario al di lui domicilio verrà stabilito senza tener conto di una sottoutilizzazione effettiva (art. 21 cpv. 2 LIFD).

I redditi attribuiti alla parte di un immobile adibita a scopi commerciali comprendono il valore locativo e tutti gli altri proventi giusta l'articolo 21 LIFD della parte utilizzata per l'attività commerciale. Il valore locativo della parte dell'immobile utilizzata a scopi commerciali dovrà essere stabilito secondo il valore di mercato (art. 21 cpv. 2 in congiunzione con l'art. 16 cpv. 2 LIFD). Non si tiene conto di una sottoutilizzazione effettiva.

2.2 Immobili a sfruttamento misto, che secondo la LIFD sono considerati come sostanza commerciale

Dopo l'entrata in vigore della LIFD, gli immobili adibiti in modo preponderante all'esercizio di un'attività lucrativa indipendente, saranno attribuiti interamente alla sostanza commerciale. Gli utili in capitale conseguiti mediante alienazione, realizzazione o rivalutazione contabile di tali immobili non saranno più ripartiti in una parte privata (esente da imposta) e in una parte commerciale (imponibile), bensì assoggettati nella loro globalità all'imposta sul reddito. Pertanto, le riserve latenti costituite sulla parte privata dell'immobile prima dell'entrata in vigore della LIFD saranno parimenti prese in considerazione nel calcolo di questi utili in capitale.

Una separazione contabile delle parti dell'immobile adibite a scopi privati, effettuata prima dell'entrata in vigore della LIFD, è riconosciuta fiscalmente solo se è stata eseguita un'iscrizione separata a registro fondiario.

Dopo l'entrata in vigore della LIFD, il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito di immobili adibiti in modo preponderante a scopi commerciali è dato dal suo attuale valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito per la parte attribuita a scopi commerciali, aumentato del valore (prezzo di costo) della parte utilizzata a scopi privati. Se l'immobile era finora allibrato nella sua globalità, questo valore corrisponde all'attuale valore contabile. Eventuali rivalutazioni contabili sulla parte dell'immobile adibita a scopi privati operate prima dell'entrata in vigore della LIFD sono irrilevanti per il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito, poiché il metodo della ripartizione del valore dell'immobile applicato secondo il diritto ripercussioni di carattere fiscale sul reddito della parte privata.

2.3 Immobili a sfruttamento misto, che giusta la LIFD sono considerati come sostanza privata

Dopo l'entrata in vigore della LIFD, gli immobili utilizzati in modo preponderante a scopi privati devono essere attribuiti interamente alla sostanza privata. In difetto d'una base legale il passaggio nella sostanza privata delle parti dell'immobile attribuite finora alla sostanza commerciale non costituisce alcuna realizzazione ed è neutrale quanto all'imposta sul reddito, poiché esso è dovuto al cambiamento del sistema.

3. Spiegazioni sull'applicazione del metodo della preponderanza

3.1 Attribuzione degli immobili a sfruttamento misto alla sostanza commerciale o a quella privata

Per l'attribuzione è determinante la situazione durante il periodo di computo. Al riguardo si procederà conformemente al numero 2.1 del presente promemoria.

3.2 Ripercussioni dell'attribuzione fiscale di immobili a sfruttamento misto sulla determinazione del reddito netto

Per la determinazione del reddito netto, le spese e gli oneri legati agli immobili a sfruttamento misto sono deducibili esclusivamente a tenore degli articoli 27 a 29 LIFD se l'immobile è attribuito alla sostanza commerciale, o esclusivamente secondo l'articolo 32 LIFD se esso è attribuito alla sostanza privata.

Il reddito di **immobili adibiti in modo preponderante all'attività lucrativa indipendente** rientra nel calcolo dell'imposta sul reddito da attività lucrativa indipendente unitamente ai redditi provenienti dalla parte utilizzata a scopi privati. Da questo reddito possono essere dedotte per l'intero immobile le spese aziendali e professionali giustificate, conformemente agli articoli 27 a 29 LIFD nonché gli interessi maturati sui debiti per il finanziamento dell'immobile, giusta l'articolo 33 capoverso 1 lettera a LIFD. La deduzione per la manutenzione dell'immobile avviene sulla base dei costi effettivi. Non è ammessa la deduzione complessiva (forfettaria) giusta l'articolo 32 capoverso 4 LIFD.

Esempio: immobile adibito in modo preponderante a scopi commerciali

	fr.	fr.	fr.
Valore dell'immobile determinante ai fini dell'imposta sul reddito			<u>1 250 000</u>
Tasso d'ammortamento: 3 %			
Prestito ipotecario all'8 %			<u>250 000</u>
Risultato d'esercizio (senza il conto dell'immobile, ma dopo addebito di un valore locativo di fr. 36'000.-- per la parte adibita a scopi commerciali)			100 000
Conto commerciale dell'immobile:			
Valore locativo per utilizzazione commerciale		36 000	
Valore locativo per utilizzazione privata		<u>24 000</u>	
Reddito lordo dell'immobile		60 000	
Spese effettive di manutenzione e di esercizio	9 000		
Quota privata alle spese d'esercizio (spese di riscaldamento, elettricità, pulizia, ecc.)	- <u>3 000</u>		
Interessi ipotecari	6 000	- 6 000	
Ammortamento (3 % del valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito)		- 20 000	
		- <u>37 500</u>	
Saldo del conto dell'immobile		- 3 500	- <u>3 500</u>
Reddito netto da attività lucrativa indipendente			96 500

Il reddito di **immobili adibiti in modo preponderante a scopi privati** rientra nel calcolo del reddito della sostanza immobiliare privata unitamente al valore locativo della parte adibita a scopi commerciali. Da questo reddito possono essere dedotte le spese di cui all'articolo 32 LIFD e gli interessi maturati sui debiti derivanti dal finanziamento dell'immobile di cui all'articolo 33 capoverso 1 lettera A LIFD. Non è ammessa la deduzione di ammortamenti e di accantonamenti sulla parte adibita a scopi commerciali. Dal reddito da attività lucrativa indipendente viene per contro dedotto il valore locativo che figura nel conto privato dell'immobile per la parte adibita a scopi commerciali. Questa delimitazione è rilevante ai fini del calcolo di eventuali perdite riportate (art. 31 LIFD) e della notificazione del reddito assoggettato all'AVS.

Esempio: immobile adibito in modo preponderante a scopi privati

	fr.	fr.
Età dell'edificio: 15 anni		
Prestito ipotecario all'8 %		<u>250 000</u>
Risultato d'esercizio (senza il conto dell'immobile, ma dopo addebito di un valore locativo di fr. 20'000.-- per la parte adibita a scopi commerciali)		100 000
Conto immobiliare privato:		
Valore locativo della parte utilizzata a scopi privati	40 000	
Valore locativo della parte utilizzata a scopi commerciali	<u>20 000</u>	
Reddito lordo dell'immobile	60 000	
Spese di manutenzione complessive - deduzione forfettaria - (20 % del reddito dell'immobile)	- 12 000	
Interessi ipotecari	- <u>20 000</u>	
Reddito dell'immobile privato	28 000	28 000

3.3 Modificazione dell'attribuzione fiscale di immobili a sfruttamento misto

Giusta l'articolo 18 capoverso 2 LIFD il trasferimento di sostanza commerciale nella sostanza privata è equiparato all'alienazione. La differenza tra il valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito e il valore venale dell'intero immobile è assoggettato quale utile in capitale all'imposta sul reddito.

Inoltre, un trasferimento dalla sostanza commerciale in quella privata è dato se l'uso preponderante dell'immobile passa da una destinazione commerciale a una privata e questo cambiamento si rivela durevole (di regola 2 anni). In tali casi ci si deve di principio fondare sulla situazione effettiva.

Se, in casi limite, il contribuente dichiara che un immobile a sfruttamento misto fa sempre parte della sostanza commerciale (art. 125 capoverso 2 LIFD), ci si fonderà su tale dichiarazione che sarà vincolante per il contribuente. In questo caso, l'utile in capitale verrà conseguito soltanto al momento dell'alienazione dell'immobile o della cessazione dell'attività lucrativa indipendente, dopodiché verrà assoggettato all'imposta sul reddito. Il mantenimento dell'immobile nella sostanza commerciale e le conseguenze fiscali che ne derivano devono essere attestate in una dichiarazione scritta (allegato).

Se l'uso preponderante dell'immobile passa dalla parte privata a quella commerciale, risulta un apporto privato che deve essere dichiarato dal contribuente (art. 125 cpv. 2 LIFD). E' considerato valore determinante ai fini dell'imposta sul reddito il valore contabile, ma al massimo il valore venale al momento del passaggio dalla sostanza privata a quella commerciale.

Allegato: Dichiarazione sull'appartenenza fiscale di immobili a sfruttamento misto

Dichiarazione sull'appartenenza fiscale di immobili a sfruttamento misto

(allegato alla dichiarazione d'imposta a tenore dell'art. 125 cpv. 2 LIFD)

Cognome:

Nome:

Indirizzo:

Domicilio:

N. AVS:

dichiara quanto segue:

1. L'immobile sito

Via/n.:

Comune:

N. registro
fondiario:

è adibito temporaneamente a scopi preponderantemente privati. Questo immobile fa però sempre parte della sostanza commerciale giusta l'articolo 18 capoverso 2 LIFD.

2. A tenore dell'articolo 125 capoverso 2 LIFD, sono tenuto ad allibrare spontaneamente un successivo passaggio definitivo a sfruttamento preponderantemente privato o a dichiarare tale evento in un allegato alla dichiarazione d'imposta.

3. Ho preso conoscenza che conformemente all'articolo 18 capoverso 2 LIFD, gli utili in capitale conseguiti mediante alienazione, realizzazione o rivalutazione contabile del suddetto immobile sono assoggettati all'imposta sul reddito. Il trasferimento nella sostanza privata è equiparabile all'alienazione (passaggio definitivo a sfruttamento a scopi preponderantemente privati; cessazione dell'attività lucrativa indipendente). L'utile in capitale è costituito dalla differenza tra il valore fiscale determinante ai fini dell'imposta sul reddito e il prezzo di vendita o il valore venale al momento della realizzazione.

Luogo e data:

Firma: