



# Progetto di adeguamento della prassi LIVA

---

## Tema: Costi di demolizione e risanamento del terreno

Info IVA concernenti i settori 04 Edilizia e 17 Amministrazione, locazione e vendita di immobili

### Osservazione:

Progetto preliminare del 27.06.2024 prima della presa di posizione dell'organo consultivo.

### I testi della prassi in vigore sono disponibili ai seguenti link:

<https://www.gate.estv.admin.ch/mwst-webpublikationen/public/IIS/04/8-8.4-8.4.1-8.4.1.2>

<https://www.gate.estv.admin.ch/mwst-webpublikationen/public/IIS/04/8-8.4-8.4.2-8.4.2.2>

<https://www.gate.estv.admin.ch/mwst-webpublikationen/public/IIS/04/10>

<https://www.gate.estv.admin.ch/mwst-webpublikationen/public/IIS/17/1-1.3>

### Abbreviazioni e acronimi

***Modifica e precisazione della prassi basata, tra l'altro, sulle decisioni del Tribunale federale 2C 166/2016 del 27 ottobre 2017 e 2C 876/2020 del 13 settembre 2022.***

Per una migliore comprensione i testi nuovi vengono evidenziati in verde e sottolineati. I testi cancellati sono ~~evidenziati in rosso e stralciati~~.

## Info IVA 04 concernente il settore Edilizia

**8 Edificazione e trasformazione di immobili destinati alla vendita (delimitazione tra fornitura fondiaria esclusa dall'imposta e fornitura fondiaria imponibile; v. cifre 8.1–8.5) nonché locazione o affitto di immobili (v. cifra 8.6)**

### 8.4 Conseguenze giuridiche

#### 8.4.1 Fornitura fondiaria esclusa dall'imposta

##### 8.4.1.2 Deduzione dell'imposta precedente

In caso di edificazione o trasformazione di una costruzione e/o di un oggetto, il contribuente può procedere alla deduzione dell'imposta precedente per l'acquisto dei beni e delle prestazioni di servizi occorrenti già nella fase di pianificazione ed edificazione, sempreché realizzi la costruzione e/o l'oggetto allo scopo di effettuare prestazioni imponibili (vendita con opzione).

Se in seguito opta in misura minore alla deduzione dell'imposta precedente fatta valere inizialmente, il contribuente deve correggere integralmente (ossia senza ammortamento; v. [art. 69 cpv. 1 OIVA](#)) l'imposta precedente fatta valere in eccedenza, poiché i beni e le prestazioni di servizi sono considerati non ancora utilizzati. Non sono tuttavia dovuti interessi di mora sull'imposta precedente fatta valere in eccedenza.

Se l'**opzione** per la vendita è **esclusa** in conformità dell'[articolo 22 capoverso 2 LIVA](#) ([cifra 8.4.1.1](#)), le **spese** sostenute per il conseguimento di tali prestazioni **non legittimano la deduzione dell'imposta precedente**. Se ha fatto valere una deduzione dell'imposta precedente, il contribuente deve correggerla integralmente mediante un rendiconto di correzione per ogni periodo di rendiconto. In tal caso oltre all'imposta (rimborso dell'imposta precedente fatta valere inizialmente) è dovuto anche un interesse di mora.

 Per quanto riguarda la ripartizione rispettivamente l'attribuzione delle imposte precedenti (ad es. secondo il metodo dei tre vasi) e la necessaria correzione della deduzione dell'imposta in seguito all'utilizzazione dell'infrastruttura, si rimanda a quanto esposto alla [cifra 8.4.3.2](#).

 ~~Le spiegazioni nella presente cifra valgono in ugual modo per i **costi di demolizione gravati di imposta precedente** sostenuti da chi edifica una nuova costruzione (ad es. viene demolito un vecchio edificio esistente sul fondo) o realizza una trasformazione (ad es. si procede a una demolizione parziale della costruzione da trasformare).~~

 Per quanto riguarda la deduzione dell'imposta precedente relativa ai costi di demolizione e di smantellamento gravati d'imposta precedente si rimanda a quanto esposto alla [cifra 8.7](#).

**Modifica della prassi in seguito a un riesame della prassi da parte dell'AFC** (data di pubblicazione: xx.xx.202x; riguardo all'applicabilità temporale,  [info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).

**Precisazione della prassi** ( [info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).

## 8.4.2 Fornitura fondiaria imponibile

### 8.4.2.2 Deduzione dell'imposta precedente

In questo caso il contribuente può dedurre l'imposta precedente sulle spese effettuate per l'edificazione o la trasformazione di una costruzione e/o di un oggetto.

Per quanto riguarda la deduzione dell'imposta precedente relativa ai costi di demolizione e di smantellamento gravati d'imposta precedente si rimanda a quanto esposto alla cifra 8.7.

## 8.7 Costi di smantellamento, risanamento del terreno e trasformazione

### 8.7.1 Osservazioni preliminari

I costi di smantellamento (costi di demolizione) comprendono in particolare le seguenti posizioni del Codice dei costi di costruzione: costi per il dissodamento, la demolizione, lo smontaggio (il trasporto, le tasse di discarica, lo smaltimento) e la messa in sicurezza delle strutture esistenti.

Per quanto riguarda il trattamento conforme alla legislazione IVA di spese sostenute e gravate d'imposta precedente relative a uno smantellamento e a una trasformazione, si devono distinguere i seguenti casi di applicazione:

- smantellamento di un immobile (cifra 8.7.2);
- trasformazione di un immobile che non prevede il mantenimento dell'involucro (cifra 8.7.2);
- trasformazione di un immobile che prevede il mantenimento dell'involucro (ad es. svuotare un immobile esistente adibito a fabbrica allo scopo di riutilizzarlo come loft oppure trasformare un albergo in appartamenti; cifra 8.7.3).

Il termine «trasformazione» utilizzato nella presente cifra non è da equiparare alla trasformazione legata all'inizio dei lavori di costruzione di cui alle cifre 8.3.6 e 8.3.7.

Per quanto riguarda il trattamento fiscale di misure edili realizzate dal locatario si rimanda all'info IVA concernente il settore Amministrazione, locazione e vendita di immobili.

Il tipo di trasferimento dell'immobile (vendita senza o con opzione oppure con la procedura di notifica) non è rilevante ai fini del diritto di deduzione dell'imposta precedente relativa ai costi di smantellamento.

Le considerazioni riportate qui di seguito valgono anche per la questione della deduzione dell'imposta precedente relativa ai costi sostenuti per il risanamento del terreno e gravati d'imposta precedente.

### 8.7.2 Spese gravanti l'imposta precedente riguardanti la demolizione totale e parziale

I costi di smantellamento possono essere sostenuti in occasione della demolizione di un immobile (ad es. demolizione totale di un vecchio immobile) o nel caso di una trasformazione che non prevede il mantenimento dell'involucro (ad es. rimozione di una parte dell'involucro; di seguito «demolizione parziale»). Per valutare il diritto alla deduzione dell'imposta

precedente relativa ai costi di smantellamento gravati da tale imposta, occorre innanzi tutto considerare i rapporti di proprietà dell'immobile in questione.

#### **8.7.2.1 Demolizione totale e parziale effettuata dal proprietario precedente (senza o con passaggio di proprietà dopo la demolizione)**

Se lo smantellamento o la demolizione parziale dell'immobile sono effettuati dal proprietario precedente, il diritto alla deduzione dell'imposta precedente per i costi di smantellamento gravati da tale imposta si basa sulla precedente utilizzazione dell'immobile da parte del proprietario. Se prima dello smantellamento l'immobile è stato utilizzato in tutto o in parte per scopi imprenditoriali che danno diritto alla deduzione dell'imposta precedente, il proprietario può effettuare una deduzione parziale o totale alle condizioni di cui all'articolo 28 LIVA.

Se il proprietario ha utilizzato l'immobile esclusivamente per attività che non danno diritto alla deduzione dell'imposta precedente, non può avvalersi di tale diritto per i costi di smantellamento.

È considerato precedente utilizzazione imprenditoriale il periodo compreso tra l'acquisto dell'immobile e lo smantellamento o la demolizione parziale. Per il calcolo del diritto alla deduzione dell'imposta precedente relativa ai costi di smantellamento gravati da tale imposta, viene tenuto conto al massimo degli ultimi 20 anni prima dello smantellamento o della demolizione parziale. Se durante la precedente utilizzazione imprenditoriale l'immobile è stato impiegato in modo differenziato ai fini dell'IVA (attività che danno diritto alla deduzione dell'imposta precedente e attività che non vi danno diritto), è prevista una deduzione proporzionale dell'imposta precedente relativa ai costi di smantellamento gravati da tale imposta.

**Modifica della prassi in seguito a un riesame della prassi da parte dell'AFC** (data di pubblicazione: xx.xx.202x; riguardo all'applicabilità temporale, [info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).

#### **8.7.2.2 Demolizione totale e parziale effettuata dal nuovo proprietario**

Se il nuovo proprietario acquista l'immobile, lo demolisce dopo l'acquisto e realizza un nuovo edificio oppure effettua una demolizione parziale dopo l'acquisto, i costi di smantellamento devono essere attribuiti alla realizzazione del nuovo immobile. Pertanto il diritto alla deduzione dell'imposta precedente per i costi di smantellamento gravati da tale imposta si basa sulla futura utilizzazione dell'immobile da parte del nuovo proprietario.

Se il proprietario utilizzerà l'immobile del tutto o in parte per scopi imprenditoriali che danno diritto alla deduzione dell'imposta precedente, può effettuare una deduzione parziale o totale dell'imposta precedente relativa ai costi di smantellamento gravati da tale imposta alle condizioni di cui all'articolo 28 LIVA.

Se il proprietario utilizzerà l'immobile esclusivamente per attività che non danno diritto alla deduzione dell'imposta precedente, non potrà avvalersi di questo diritto per i costi di smantellamento gravati da tale imposta.

Se il nuovo proprietario acquista l'immobile con l'intenzione di demolirlo in un secondo tempo, e destina tale immobile a un'utilizzazione transitoria, dal punto di vista della deduzione dell'imposta precedente, per i costi di smantellamento occorre tener conto di quanto segue: se l'utilizzazione transitoria non è considerata un'attività economica indipendente (indizi di un'attività di questo tipo sono, ad es., un cambiamento di destinazione

previsto o già effettuato, la ripresa di contratti di locazione o la conclusione di contratti di locazione a tempo determinato fino allo smantellamento), i costi di smantellamento devono essere attribuiti alla costruzione del nuovo immobile e il diritto alla deduzione dell'imposta precedente per i summenzionati costi, gravati dall'imposta, si basa sull'utilizzazione futura dell'immobile da parte del nuovo proprietario dopo lo smantellamento. In linea di principio, questa intenzione deve essere provata dalla persona contribuente e deve essere manifestata verso l'esterno in una forma adeguata (ad es. documentazione del progetto).

Per correzioni eventualmente necessarie della deduzione dell'imposta precedente già fatta valere, dovute alla modifica successiva dello scopo d'impiego del nuovo edificio, si rimanda alle indicazioni in materia di correzione della deduzione dell'imposta precedente in relazione all'edificazione di una costruzione nell'info IVA concernente il settore Amministrazione, locazione e vendita di immobili.

- Per quanto riguarda la ripartizione rispettivamente l'attribuzione delle imposte precedenti (ad es. secondo il metodo dei tre vasi) e la necessaria correzione della deduzione dell'imposta in seguito all'utilizzazione dell'infrastruttura, si rimanda a quanto esposto alla cifra 8.4.3.2.

**Precisazione della prassi** ( [info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).

### **8.7.3 Spese gravate d'imposta precedente riguardanti trasformazioni che prevedono il mantenimento dell'involucro**

#### **8.7.3.1 Spese sostenute dal proprietario precedente (senza o con passaggio di proprietà dopo la trasformazione)**

Se nel quadro di una trasformazione il proprietario precedente effettua delle misure puramente edili mantenendo l'involucro dell'edificio esistente (ad es. svuotare un immobile esistente adibito a fabbrica allo scopo di riutilizzarlo come loft oppure trasformare un albergo in appartamenti), la deduzione dell'imposta precedente per le misure edili gravate da tale imposta si basa sulle norme relative agli edifici inoccupati (inutilizzati).

 Al riguardo si rimanda alle indicazioni nell'Info IVA concernente il settore Amministrazione, locazione e vendita di immobili.

**Precisazione della prassi** ( [info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).

#### **8.7.3.2 Spese sostenute dal nuovo proprietario**

Se nel quadro di una trasformazione il nuovo proprietario effettua delle misure puramente edili mantenendo l'involucro dell'edificio esistente (ad es. svuotare un immobile esistente adibito a fabbrica allo scopo di riutilizzarlo come loft oppure trasformare un albergo in appartamenti), per la deduzione dell'imposta precedente sulle misure edili gravate da tale imposta valgono le considerazioni relative allo smantellamento totale e parziale da parte del nuovo proprietario ( cifra 8.7.2.2), secondo le quali la deduzione dell'imposta precedente si basa sull'utilizzazione futura dell'immobile da parte del nuovo proprietario. È irrilevante che il nuovo proprietario effettui la trasformazione direttamente dopo l'acquisto dell'immobile o durante/dopo un'utilizzazione transitoria non considerata attività economica indipendente ( cifra 8.7.2.2).

**Precisazione della prassi** ( [info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).

## 10 Valore del terreno

Per valore del terreno si intende terreno con urbanizzazione grezza. L'urbanizzazione grezza comprende sostanzialmente:

- l'esecuzione delle condotte di accesso e di scarico- evacuazione, delle vie di accesso fino al limite particellare e dal limite particellare (di regola contributi versati agli enti pubblici per strade e infrastrutture, contributi di miglioria ecc.),
- le misurazioni catastali, i costi riferiti alle particelle (ad es. costi per i geometri, costi di mutazione di iscrizioni nel registro fondiario in seguito al raggruppamento o alla suddivisione di particelle), e
- i costi per la picchettazione.

Se non utilizza il terreno per scopi esclusi dall'imposta, il contribuente è legittimato a dedurre l'imposta precedente sulle spese per l'urbanizzazione grezza ~~—ad esempio demolizione totale o risanamento del terreno—~~ nell'ambito della sua attività imprenditoriale.

 Se l'urbanizzazione grezza comprende anche spese per lo smantellamento o il risanamento del terreno, riguardo alla possibile deduzione dell'imposta precedente si deve tener conto delle indicazioni esposte alla cifra 8.7.

### Esempio

L'impresa generale contribuente Rosato-Sabatini SA acquista dal privato Paolo Prati, domiciliato a Minusio, terreno edificabile non urbanizzato per 3 milioni di franchi. L'urbanizzazione grezza (edificazione delle condotte di accesso e di scarico- evacuazione nonché delle vie d'accesso) d'importo pari a 250 000 franchi è effettuata dal Comune di Minusio. Nell'ambito dell'urbanizzazione grezza, la Rosato-Sabatini SA deve inoltre sostenere ulteriori costi gravati d'imposta precedente per misurazioni catastali e parcellizzazioni pari a 32 430.00 franchi (incl. 8,1 % IVA). La Rosato-Sabatini SA vende in un secondo tempo metà del terreno edificabile (prestazione complessiva comprese l'urbanizzazione grezza, le misurazioni catastali, parcellizzazioni ecc.) al prezzo di 1,8 milioni di franchi alla Benetti Immobili SA. Utilizzerà l'altra metà (comprese l'urbanizzazione grezza, le misurazioni catastali, parcellizzazioni ecc.) per l'edificazione di un immobile commerciale (in vista della locazione successiva).

### Trattamento fiscale

- Il trasferimento del terreno edificabile da Paolo Prati alla Rosato-Sabatini SA avviene senza aggravio d'imposta.
  - Le prestazioni effettuate dal Comune di Minusio per l'urbanizzazione grezza pari a 250 000 franchi costituiscono per esso un'attività sovrana. La relativa fatturazione avviene quindi senza IVA.
  - In un primo tempo, la Rosato-Sabatini SA può, nell'ambito della sua attività imprenditoriale, far valere l'imposta precedente sulle spese sostenute e gravate d'imposta precedente pari a 32 430 franchi.  
Alla rivendita di metà terreno edificabile alla Benetti Immobili SA, la Rosato-Sabatini SA dovrà però procedere a una correzione della deduzione dell'imposta precedente. Tale rivendita, compresi i costi dell'urbanizzazione grezza, non soggiace all'imposta ([art. 24 cpv. 6 lett. c](#) in relazione con l'[art. 21 cpv. 2 n. 20 LIVA](#)).
- La Rosato-Sabatini SA utilizza l'altra metà del terreno edificabile per la sua attività imprenditoriale (edificazione di un immobile commerciale in vista della locazione successiva). Non deve effettuare alcuna correzione della deduzione dell'imposta precedente.
- Se già al momento dell'urbanizzazione grezza sa che una parte del terreno edificabile sarà rivenduta, la Rosato-Sabatini SA deve procedere in anticipo alla correzione proporzionale della deduzione dell'imposta precedente sulle spese sostenute.
- Sulle spese gravate d'imposta precedente per l'edificazione grezza riferita all'edificazione dell'immobile commerciale la Rosato-Sabatini SA ha diritto alla deduzione dell'imposta

*precedente nell'ambito della sua attività imprenditoriale legittimante la deduzione dell'imposta precedente (ad es. locazione con opzione).*

Se è compreso nel prezzo forfetario di una costruzione, di principio il valore del terreno deve essere esposto separatamente nei documenti di vendita (ad es. contratto o fattura). È sufficiente un'indicazione analoga al testo seguente:

«Nel prezzo forfetario di 800 000 franchi è compresa l'IVA dell'8,1 % sull'importo di 600 000 franchi, ossia sull'importo senza il valore del terreno, pari a 200 000 franchi.»

Il venditore ha però anche la possibilità di documentare dettagliatamente il valore del terreno con documenti e/o registrazioni appropriati.

**Modifica della prassi in seguito a un riesame della prassi da parte dell'AFC** (data di pubblicazione: xx.xx.202x; riguardo all'applicabilità temporale, [info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).

**Precisazione della prassi** ([info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).

## Info IVA 17 concernente il settore Amministrazione, locazione e vendita di immobili

### 1 Prestazioni in relazione con immobili

#### 1.3 Terreno

[\(art. 24 cpv. 6 lett. c LIVA\)](#)

Oggetto delle seguenti delucidazioni è il **terreno** che può essere urbanizzato o no, ma non edificato.

La parte della controprestazione inerente al valore del terreno in caso di alienazione di un bene immobile non è inclusa nella base di calcolo ([art. 24 cpv. 6 lett. c LIVA](#)). La controprestazione per la vendita del terreno non soggiace quindi all'imposta. Ciononostante le imposte precedenti risultanti dall'acquisto del terreno possono, nel quadro dell'attività imprenditoriale, inizialmente essere fatte valere. Lo stesso vale per l'imposta precedente per i costi per l'urbanizzazione (urbanizzazione grezza e/o fine, lavori di sondaggio, costi di parcellazione, costi di picchettazione, ~~lavori di demolizione, risanamento del terreno~~ ecc.). Se già al momento dell'acquisto, o successivamente nel quadro dell'urbanizzazione, emerge chiaramente che il **terreno** è destinato in parte o totalmente a costruzioni, per le quali nessuna opzione è ammessa sulla locazione o vendita escluse dall'imposte, oppure per l'utilizzazione a **scopo abitativo** (titolare di un'impresa individuale), la deduzione delle imposte precedenti **risultanti non è ammessa oppure è ammessa solo proporzionalmente** sin dall'inizio.

[Per quanto riguarda una possibile deduzione dell'imposta precedente su spese per lavori di smantellamento e risanamento del terreno gravate d'imposta precedente si rinvia all'info IVA concernente il settore Edilizia.](#)

Se il Comune autorizza il proprietario stesso a eseguire i lavori di urbanizzazione grezza del terreno edificabile e quest'ultimo affida l'esecuzione a terzi, egli può dedurre, nell'ambito della sua attività legittimante la deduzione dell'imposta precedente, l'imposta precedente su queste prestazioni di terzi. Ciò vale anche se dopo l'urbanizzazione, le strutture (strade,

condotte dell'acqua e delle canalizzazioni) sono trasferite a titolo gratuito al Comune ([📄 info IVA concernente il settore Collettività pubbliche](#)).

Quando si aliena un terreno urbanizzato o non urbanizzato, i costi d'urbanizzazione e quelli sorti in relazione all'acquisto possono **essere menzionati separatamente** nel contratto di compravendita e imposti **all'aliquota normale**. Il rimanente ricavo dalla vendita non soggiace all'imposta. In questo caso la deduzione dell'imposta precedente in relazione all'acquisto e all'urbanizzazione del terreno è stata fatta valere a ragione. **Se non si opera questa separazione**, la vendita del terreno (ricavo totale della vendita) non soggiace all'imposta. Poiché questi beni e prestazioni di servizi gravati d'imposta precedente s'intendono non utilizzati, tutte le deduzioni delle imposte precedenti fatte valere in relazione al terreno venduto, vanno di conseguenza corrette integralmente (senza ammortamento; vedi [art. 69 cpv. 1 OIVA](#)) e senza interessi di mora (consumo proprio di cui all'[art. 31 LIVA](#)). Questo perché il terreno lascia la sfera imprenditoriale. La vendita del terreno **non è una prestazione esclusa dall'imposta** ai sensi dell'[articolo 21 capoverso 2 LIVA](#).

👁️ Se si costruisce un edificio su una particella edificabile (terreno) le spese gravate d'imposta precedente risultanti dall'acquisto e dall'urbanizzazione del terreno sono considerate costi d'investimento dell'immobile e non rientrano più nel valore del terreno (in merito alle ripercussioni fiscali, [📄 cifra 5](#)).

In caso di acquisto o di vendita del terreno, l'acquirente o il venditore contribuente può far valere, per **i costi direttamente legati** all'acquisto o alla vendita (inserzioni, onorario d'intermediazione, approntamento di contratti di compravendita, spese notarili ecc.), la deduzione dell'imposta precedente nell'ambito della sua attività imprenditoriale.

Il valore della vendita di un terreno va dichiarato alle cifre 200 e 280 del rendiconto IVA.

👁️ Le entrate dalla concessione di un diritto di superficie (canoni del diritto di superficie) da parte del datore del diritto di superficie sottostanno al medesimo trattamento fiscale previsto per il valore del terreno e vanno parimenti dichiarate alle cifre 200 e 280 del rendiconto IVA (vedi anche le [cifre 9.8](#) e [9.9](#)).

Spiegazioni in merito al trattamento fiscale IVA in caso di vendita di terreni edificati sono riportate nelle [cifre 5.1–5.4](#).

~~Dal 1° gennaio 2010, è di principio possibile lo sgravio fiscale successivo sui costi sostenuti fino al 31 dicembre 2009 in relazione al terreno come la demolizione totale, l'urbanizzazione grezza ed il risanamento del terreno ecc. Lo sgravio fiscale successivo può essere effettuato sul valore attuale dell'imposta precedente. L'[info IVA Modifiche d'utilizzazione](#) contiene ulteriori informazioni, in particolare sulle condizioni per lo sgravio fiscale successivo e sul trattamento delle prestazioni di servizi (consumati o ancora disponibili).~~

### **Esempio**

*L'impresa generale contribuente Rossi Ingegneria Edile SA acquista nel 2022 da una persona privata, Gianni Mora domiciliato a Lugano, un terreno edificabile non urbanizzato per 3 milioni di franchi. L'acquisto di questo terreno comporta alla Rossi Ingegneria Edile SA ulteriori costi (p. es. costi notarili) direttamente correlati con il terreno edificabile pari a un importo di 10 770 franchi (incl. 7,7 % IVA). L'urbanizzazione grezza (esecuzione delle condotte di adduzione e di scarico-evacuazione come pure delle vie d'accesso) per un importo di 250 000 franchi viene effettuata dal Comune di Lugano. Nel quadro dell'urbanizzazione grezza, la Rossi Ingegneria Edile SA deve sostenere spese supplementari, gravate d'imposta precedente, in relazione alle misurazioni catastali, alla parcellazione ecc. per 32 310 franchi (incl. IVA del 7,7 %). Nel 2024 la Rossi Ingegneria Edile SA vende la metà del terreno edificabile (comprendente l'urbanizzazione grezza, la misurazione catastale, la parcellazione ecc.) al prezzo*

di 1,8 milioni di franchi all'impresa Bianchi Immobili SA. Alla Rossi Ingegneria Edile SA risultano costi in diretta correlazione con la vendita pari a un importo di 16 215 franchi (incl. 8,1 % IVA). L'altra metà del terreno (incl. urbanizzazione grezza, la misurazione catastale, la parcellazione ecc.) è utilizzata dalla Rossi Ingegneria Edile SA stessa per costruirvi un edificio commerciale (destinato in futuro alla locazione con opzione).

### **Valutazione fiscale**

- La persona privata Gianni Mora non deve imporre la vendita del terreno edificabile (CHF 3 milioni) alla Rossi Ingegneria Edile SA.
- L'impresa Rossi Ingegneria Edile SA può dedurre l'imposta precedente (CHF 770) sui costi notarili direttamente correlati all'acquisto del terreno edificabile nell'ambito della sua attività imprenditoriale legittimante la deduzione dell'imposta precedente.
- Le prestazioni d'urbanizzazione grezza eseguite dal Comune di Lugano per un importo di 250 000 franchi costituiscono, per il Comune, un'attività sovrana. Di conseguenza esso le fattura senza IVA.
- Per le spese supplementari gravate d'imposta precedente di 32 310 franchi (di cui 2310 franchi d'imposta precedente) per le misurazioni catastali, la parcellazione ecc., la Rossi Ingegneria Edile SA può inizialmente far valere la deduzione dell'imposta precedente nell'ambito della sua attività imprenditoriale.
- Alla rivendita di metà terreno edificabile (CHF 1,8 milioni) alla Bianchi Immobili SA, la Rossi Ingegneria Edile SA potrà menzionare e conteggiare separatamente i propri costi d'urbanizzazione (totale CHF 30 000 escl. IVA), ossia in questo caso 15 000 franchi maggiorati di un supplemento d'IVA dell'8,1 % pari a 1215 franchi. La deduzione dell'imposta precedente fatta valere sulla metà delle spese gravate d'imposta precedente è giustificata. Se sceglie un'altra procedura elencata nella presente cifra (ossia nessuna dichiarazione separata nel contratto di vendita), la Rossi Ingegneria Edile SA corregge la deduzione dell'imposta precedente fatta valere nel 2022 pari a 1155 franchi (7,7 % di 15 000 franchi).
- L'imposta precedente di 1215 franchi è deducibile sui costi di vendita direttamente attribuibili (inserzioni, onorario d'intermediazione) nell'ambito dell'attività imprenditoriale legittimante la deduzione dell'imposta precedente.
- Nel rendiconto IVA va dichiarato: alla cifra 200 il prezzo di vendita per 1,8 milioni di franchi della metà del terreno edificabile, alla cifra 280 il valore del terreno di 1 783 845 franchi e alla cifra 303 i costi d'urbanizzazione di 16 215 franchi (importo lordo, incl. 8,1 % IVA).
- La Rossi Ingegneria Edile SA utilizza l'altra metà del terreno edificabile per la propria attività imprenditoriale (costruzione di un edificio commerciale destinato in futuro alla locazione con opzione). In questo caso non è necessaria alcuna correzione dell'imposta precedente.

**Modifica della prassi in seguito a un riesame della prassi da parte dell'AFC** (data di pubblicazione: xx.xx.202x; riguardo all'applicabilità temporale, [info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).

**Precisazione della prassi** ([info IVA Prassi dell'AFC: applicabilità temporale](#)).