CREDIT SUISSE

Commerciante professionale di immobili

Qualifica e ricadute fiscali

Se sono soddisfatti determinati requisiti, è possibile che dei privati vengano qualificati come commercianti professionali di immobili dalle autorità fiscali. Questo ha come conseguenza che gli utili su proprietà private vengono tassati anche a livello federale e che si configura l'obbligo di versare contributi sociali.

Principio
In virtù della Legge sull'imposta federale diretta (LIFD), né gli utili sugli immobili privati né quelli sui beni privati mobili sono soggetti a imposizione fiscale (art. 16 cpv. 3 LIFD). Rimangono riservate le disposizioni cantonali.

La questione della qualifica come commerciante professionale di immobili nelle vendite da privati è di grande rilevanza, non solo ai fini dell'imposta sul reddito, bensì anche per quanto concerne il trattamento sotto il profilo delle assicurazioni sociali.

1. Giurisprudenza del Tribunale Federale
Il contribuente privato consegue un reddito imponibile derivante da attività lucrativa indipendente quando aliena fondi, non solo nell'ambito della gestione del patrimonio o sfruttando un'opportunità che si offre casualmente, ma anche quando vende in modo sistematico con l'intento di realizzare un utile (DTF 125 II 113). Per la predetta attività lucrativa indipendente non vige il presupposto che il contribuente partecipi al mercato economico in modo riconoscibile dall'esterno o eserciti l'attività in un'azienda organizzata vera e propria.

2. Fattori d'influsso per la qualifica quale commerciante professionale di immobili
L'attuale prassi del Tribunale Federale sull'imposizione dei commercianti professionali di immobili rimane applicabile anche con la DTF 125 II 113, in particolare sono determinanti i criteri seguenti:

- modo di procedere sistematico e pianificato
- frequenza delle operazioni
- stretta correlazione tra tali operazioni e la professione esercitata
- conoscenze tecniche specifiche
- breve durata del possesso
- ricorso consistente a capitali di terzi per il finanziamento delle operazioni
- reinvestimento degli utili in investimenti della stessa tipologia

I criteri sopra menzionati non valgono tuttavia come presupposto in forma cumulativa per ipotizzare un commercio professionale di immobili. Secondo il Tribunale Federale, per la qualifica di commerciante professionale di immobili occorre piuttosto considerare l'insieme delle circostanze del singolo caso concreto.

In linea generale, secondo l'interpretazione del Tribunale Federale la professionalità risulta già dalla **frequenza delle operazioni di alienazione** come pure dalla **sistematicità della procedura.** Tuttavia, in circostanze particolari, la professionalità può configurarsi anche nel caso di una vendita immobiliare una tantum, purché l'alienazione effettuata trascenda la semplice amministrazione del patrimonio privato (cfr. DTF 104 IB 168 segg.).

3. Trattamento fiscale a fronte della qualifica come commerciante professionale di immobili

3.1 Secondo il diritto federale

Per le persone private, gli utili realizzati con il commercio professionale di immobili soggiacciono a livello federale all'imposta ordinaria sul reddito (oltre alla tassazione cantonale), nonché ai contributi per le assicurazioni sociali. I redditi generati ogni anno dagli immobili sono, inoltre, soggetti ai contributi alle assicurazioni sociali. D'altro canto, le perdite possono essere dedotte fiscalmente e riportate eventualmente fino a sette anni, a condizione che siano registrate ed evidenziate correttamente sotto il profilo contabile. Se un contribuente privato esercita un commercio professionale di immobili, le rispettive proprietà fondiarie saranno attribuite al patrimonio aziendale. Al riguardo, i commercianti professionali di immobili devono contabilizzare in entrata nell'attivo circolante come merci gli immobili destinati alla compravendita.

3.2 Secondo il diritto cantonale

La tassazione degli utili derivanti dall'alienazione di fondi si distingue sostanzialmente sulla base di due diversi sistemi di imposizione fiscale: quello dualistico e quello monistico.

Ripartizione per cantoni

Sistema	Cantoni
Dualistico	AG, AI, AR, FR, GL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, SO, TG, VD, VS, ZG
Monistico	BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR, ZH

Il cantone GE applica uno specifico regime.

Sistema dualistico

Come nell'imposta federale diretta, nei cantoni che adottano il sistema dualistico, gli utili di capitale realizzati con l'alienazione di immobili dal patrimonio aziendale o provenienti dal commercio professionale di immobili soggiacciono all'imposta ordinaria sul reddito e sono addizionati agli altri redditi (si vedano nel caso concreto le regolamentazioni speciali cantonali).

Sistema monistico

Nei cantoni che applicano il sistema monistico, gli utili derivanti dall'alienazione di immobili dal patrimonio aziendale o dal commercio professionale di immobili sono fondamentalmente tassati con l'imposta sugli utili immobiliari (si vedano nel caso concreto le regolamentazioni speciali cantonali).

3.3 Vendita di un immobile da reddito

In caso di vendita di un immobile da reddito è consigliabile consultare un fiscalista che analizzi in via preliminare la questione del commercio professionale di immobili, o che richieda eventualmente un ruling chiarificatore presso l'autorità fiscale competente. Questo professionista può essere d'aiuto anche nella verifica di alternative.

Contattateci

Siamo volentieri a vostra disposizione per un colloquio personale.
Chiamateci al numero 0844 200 113*
Per ulteriori informazioni visitate il nostro sito:
credit-suisse.com/pianificazionefinanziaria

* Le conversazioni telefoniche possono essere registrate.

CREDIT SUISSE (Svizzera) SA
Casella postale 100
CH-8070 Zurigo
credit-suisse.com

Il trattamento fiscale dipende dalla situazione personale del cliente ed è soggetto a possibili variazioni future. Il presente materiale non contiene consulenza fiscale di alcun tipo. Eventuali informazioni fiscali generali fornite nel presente documento non vanno considerate sostitutive di una consulenza fiscale individuale completa. Se necessario, rivolgersi a un consulente fiscale professionale.

Le informazioni fornite nel presente documento costituiscono materiale di marketing. Non si tratta di una consulenza d'investimento o di altro tipo basata su una considerazione della situazione personale del destinatario né del risultato o dell'obiettivo di una ricerca indipendente. Le informazioni fornite nel presente documento non sono giuridicamente vincolanti e non costituiscono né un'offerta né un invito a effettuare alcun tipo di operazione finanziaria. Le informazioni fornite nel presente documento sono state allestite da Credit Suisse Group AG e/o delle sue affiliate (denominati di seguito "CS") con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Le informazioni e le opinioni contenute nel presente documento sono quelle di CS al momento della redazione e possono cambiare in qualsiasi momento senza preavviso. Esse sono state ricavate da fonti ritenute attendibili. CS non fornisce alcuna garanzia circa il contenuto e la completezza delle informazioni e, dove legalmente consentito, declina qualsiasi responsabilità per eventuali perdite connesse all'uso delle stesse. Salvo indicazioni contrarie, tutti i dati non sono certificati. Le informazioni fornite nel presente documento sono a uso esclusivo del destinatario. Né le presenti informazioni né eventuali copie delle stesse possono essere inviate, consegnate o distribuite negli Stati Uniti o a US Person (ai sensi della Regulation S dello US Securities Act del 1933, e successive modifiche). Il presente documento non può essere riprodotto, né totalmente né parzialmente, senza l'autorizzazione scritta di CS. I suoi dati personali saranno trattati in conformità con la politica sulla privacy di Credit Suisse, disponibile dal suo domicilio tramite il sito web ufficiale di Credit Suisse https://www.credit-suisse.com. Al fine di fornirle documentazione di marketing relativa a prodotti e servizi, Credit Suisse Group AG e le sue società affiliate possono trattare i suoi dati personali di base (ovvero dettagli di contatto, come nome e indirizzo e-mail) fino a quando lei non provveda a comunicarci che non desidera più ricevere tale documentazione. Può decidere di non ricevere più la documentazione informando in qualsiasi momento il suo Relationship Manager.
Copyright © 2022 Credit Suisse Group AG e/o delle sue affiliate. Tutti i diritti riservati.

SMMI 3 4323 06.2022