

SUPSI

Gli ultimi sviluppi della disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari

Sotto esame l'istituto dell'ipoteca legale, le donazioni miste,
il differimento dell'imposta sugli utili immobiliari e gli aspetti legati all'IVA

Giovedì
22 marzo 2012
14.00-17.30

Hotel De La Paix
Via Cattori 18
Lugano

Presentazione

Gli aspetti fiscali legati ai trasferimenti di immobili hanno conosciuto negli ultimi tempi alcuni cambiamenti significativi. In primo luogo si segnalano le nuove disposizioni del Codice civile svizzero in tema di diritti reali, entrate in vigore il 1. gennaio di quest'anno, che interessano fra l'altro l'istituto dell'ipoteca legale per crediti fiscali. Il legislatore federale ha infatti introdotto delle limitazioni di natura temporale, a tutela degli acquirenti di immobili: una volta scaduti i termini legali previsti, eventuali ipoteche legali occulte gravanti il fondo, sorte dopo il 1. gennaio 2012, non sono più opponibili a terzi che hanno acquistato in buona fede. Il Canton Ticino ha dovuto quindi apportare dei correttivi al proprio ordinamento, cercando di uniformare e di semplificare nella misura del possibile il variegato regime delle ipoteche legali presente nelle sue leggi, precisando i crediti di imposta assistiti da tale ipoteca e disciplinando l'iscrizione a registro fondiario. Nel contempo si è voluto inserire nella legge tributaria l'obbligo di effettuare un congruo deposito in occasione dell'alienazione di un fondo, per un importo equivalente a una percentuale del prezzo di vendita, destinato a coprire il presumibile ammontare dei crediti d'imposta garantiti da ipoteca legale.

Le menzionate novità legislative offrono l'occasione per alcuni aggiornamenti in merito alla giurisprudenza che concerne l'imposta sugli utili immobiliari. In particolar modo, l'iniziativa popolare federale che vuole introdurre un'imposta federale sulle successioni ha aumentato il numero di donazioni effettuate entro il 31 dicembre 2011 sulla base della clausola retroattiva in essa stabilita. In questo contesto, ci si domanda come venga considerata, per l'imposta sugli utili immobiliari, la donazione di un immobile accompagnata dall'assunzione, da parte del donatario, di oneri ipotecari o altri obblighi. Fra gli altri aspetti, di cui la giurisprudenza cantonale e federale ha avuto occasione di occuparsi recentemente, va considerato anche il differimento dell'imposizione, in particolar modo nei casi di trasferimenti fra coniugi o di reinvestimento nell'abitazione primaria.

Venendo infine all'esame degli aspetti legati all'IVA, si segnala che le compravendite immobiliari sono di principio escluse da questa imposta e possono pertanto avere ripercussioni negative in termini di deducibilità dell'imposta precedente. Per ovviare a questo inconveniente e per arginare il problema della cosiddetta "taxe occulte", la legge mette a disposizione del contribuente alcuni strumenti. Le operazioni nel settore immobiliare vanno pertanto pianificate accuratamente anche in un'ottica IVA. La presentazione avrà quale obiettivo di illustrare ai partecipanti le possibilità offerte dalla legge e le rispettive implicazioni, con particolare riferimento alle novità legislative introdotte dal 2010 e alla prassi sviluppata dall'Amministrazione federale delle contribuzioni.

Destinatari

Fiduciari, commercialisti, avvocati e notai, consulenti fiscali, consulenti bancari e assicurativi, dirigenti aziendali, collaboratori attivi nel settore fiscale di aziende pubbliche e private.

Costo

CHF 350.–

Iscrizioni

Entro martedì 20 marzo 2012

Programma

Le principali modifiche all'istituto dell'ipoteca legale

Riccardo Varini

Avvocato e notaio, ispettore del registro
fondiario e di commercio del Cantone Ticino

Deposito, calcolo provvisorio e attestazione vincolante dell'ipoteca legale

Roberto Baroni

Vicedirettore presso la Divisione delle
contribuzioni, Bellinzona

Sviluppi giurisprudenziali nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari: donazioni miste, differimento dell'imposizione, compensazione delle perdite e altri temi

Andrea Pedrolì

Dottore in giurisprudenza, presidente della
Camera di diritto tributario del Tribunale
d'appello del Canton Ticino

Rocco Filippini

Avvocato, Master of Advanced Studies SUPSI
in Tax Law, vicecancelliere della Camera
di diritto tributario del Tribunale d'appello
del Canton Ticino

Gli aspetti IVA legati alla compravendita immobiliare

Elisa Antonini

Avvocato, Master of Advanced Studies SUPSI
in Tax Law, Senior Manager PwC, Lugano

Iscrizione

Gli ultimi sviluppi della disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari

Inviare entro il

20 marzo 2012

Per posta: SUPSI, Centro competenze tributarie
Palazzo E, via Cantonale 16e, CH-6928 Manno

Via email: diritto.tributario@supsi.ch

Via fax: +41 (0)58 666 61 21

Nome

Cognome

Tel

E-mail

Indicare l'indirizzo per l'invio delle comunicazioni e l'addebito della tassa di iscrizione:

Azienda/Ente

Via, N

NAP

Località

Data, Firma

Informazioni

SUPSI
Centro competenze tributarie
Palazzo E, via Cantonale 16e
CH-6928 Manno
T +41 (0)58 666 61 20
F +41 (0)58 666 61 21
www.fisco.supsi.ch
diritto.tributario@supsi.ch



A

Nicht frankieren
Ne pas affranchir
Non affrancare

Geschäftsantwortsendung Invio commerciale-risposta
Envoi commercial-réponse



SUPSI
Centro competenze tributarie
Palazzo E, via Cantonale 16e
CH-6928 Manno