

Nascoste ma insidiose: introduzione al tema delle imposte latenti

L'altra faccia della "neutralità fiscale"

Andrea Pedrolì

Giudice del Tribunale d'appello del Canton Ticino,
Docente di diritto tributario presso SUPSI e USI, Lugano

Se le riserve sono "occulte", le imposte che vi si riferiscono non possono che essere "latenti". È un paesaggio sommerso quello in cui le imposte non si devono pagare, eppure devono essere considerate, perché influenzano il valore di singoli beni o di intere imprese. Con un trasferimento di azioni che beneficia dell'esenzione fiscale, vengono cedute all'acquirente imposte latenti che possono assumere proporzioni rilevanti. Anche una ristrutturazione aziendale, che avviene in regime di "neutralità fiscale", è caratterizzata dalla presenza determinante di oneri fiscali latenti. Vi sono poi cessioni di immobili, anche fra privati, che comportano spostamenti di imposte invisibili ma non per questo trascurabili. Poiché l'effetto delle imposte latenti è quello di diminuire il valore dei beni che ne sono gravati, si deve infine considerare anche la possibilità di commisurare gli oneri fiscali latenti per la semplice stima di un bene, se il suo valore è determinante per calcolare un indennizzo o un conguaglio.

I. Premessa	492
II. Le imposte latenti nell'ambito delle imprese	492
A. Le riserve occulte	492
B. La derivazione del bilancio fiscale da quello commerciale	493
C. La realizzazione delle riserve occulte.....	493
D. La liquidazione dell'impresa.....	493
1. La liquidazione delle imprese personali.....	493
2. La liquidazione delle imprese di capitali.....	493
a. Imposizione della società	493
b. Imposizione dei soci.....	494
E. La cessione dell'impresa.....	494
1. In generale.....	494
2. La cessione delle imprese personali	494
3. La cessione delle imprese di capitali	494
a. Imposizione della società	494
b. Imposizione dei soci.....	494
F. Le ristrutturazioni aziendali.....	495
G. Sintesi.....	495
III. Le imposte latenti nell'ambito immobiliare	496
A. Il differimento dell'imposizione degli utili immobiliari.....	496
B. Gli effetti del differimento dell'imposizione.....	496
IV. La cessione di imposte latenti senza alienazione di immobili	496
V. Conclusione	497

I. Premessa

Non si vedono, ma è raccomandabile tenerne conto. Fra le imposte con cui ci si deve confrontare ci sono anche quelle latenti, ancor più insidiose di quelle già dovute. Anche se dovranno essere pagate solo in un futuro più o meno lontano, hanno già effetti sul valore dei beni che ne sono gravati, per il fatto che si riferiscono a incrementi di valore che sono già maturati, ma che ancora non sono considerati fiscalmente rilevanti. Le più frequenti si incontrano nell'ambito societario, soprattutto quando si verifica una ristrutturazione aziendale, ma assumono un certo rilievo anche quelle che concernono i trasferimenti di immobili. Proprio nell'ambito immobiliare, poi, vi sono delle situazioni che impongono di considerare le imposte latenti, anche quando non si verifica alcun trasferimento di immobili. Di seguito, ci si sofferma brevemente su tutte e tre le ipotesi appena evocate.

II. Le imposte latenti nell'ambito delle imprese

A. Le riserve occulte

Come è facile intuire, il fenomeno delle imposte latenti nel contesto delle imprese si deve ricondurre all'esistenza delle cd. "riserve occulte", che si riscontrano quasi sempre in presenza di beni commerciali. Le riserve occulte non interessano solo le società anonime o le altre società di capitali, ma tutte le attività lucrative indipendenti, per il cui esercizio è necessaria una sostanza commerciale. Secondo la legge, infatti, quest'ultima "comprende tutti i valori patrimoniali che servono integralmente o in modo preponderante all'attività lucrativa indipendente" (artt. 18 cpv. 2 terza frase della Legge federale sull'imposta federale diretta [LIFD; RS 642.11], 8 cpv. 2 prima frase della Legge federale sull'imposta federale diretta [LAID; RS 642.14], 17 cpv. 2 terza frase della Legge tributaria ticinese [LT; RL 640.100]).

Anche dopo la revisione del diritto contabile, entrato in vigore nel 2013, il Codice delle obbligazioni (CO; RS 220) consente alle società di costituire riserve occulte. A dipendenza della loro natura se ne distinguono tre tipologie:

- 1) le riserve automatiche ("Zwangsreserven") nascono per effetto dell'applicazione delle disposizioni di legge sulla valutazione di attivi e passivi. Si pensi in particolar modo all'art. 960a CO, che impone di valutare gli attivi "al massimo al loro costo di acquisto o di produzione" non solo

“alla prima contabilizzazione” (cpv. 1) ma anche, con alcune eccezioni, “nelle valutazioni successive” (cpv. 2). Per effetto del semplice trascorrere del tempo, le riserve automatiche sorgono “da sole”, a causa dell’inflazione e dell’aumento del prezzo dei beni[1];

- 2) vi sono poi le riserve di valutazione (“Ermessensreserven”), che dipendono da una valutazione prudente di attivi e passivi, senza che questi siano necessariamente, rispettivamente, sottovalutati e sopravvalutati. Quando si tratta di determinare degli ammortamenti, delle rettifiche di valore e gli accantonamenti necessari, le riserve di valutazione sono la semplice conseguenza del fatto che il principio di prudenza fa sì che fra le diverse valutazioni realistiche si scelga la più bassa[2]. Secondo l’art. 960 cpv. 2 CO, la valutazione dev’essere infatti effettuata con prudenza, senza tuttavia compromettere l’attendibilità del giudizio sulla situazione economica dell’impresa;
- 3) quelle più controverse sono infine le riserve arbitrarie o volontarie (“Willkürreserven”), che discendono da una sottovalutazione intenzionale degli attivi o da una sopravvalutazione intenzionale dei passivi. Queste riserve occulte si formano, in particolar modo, intraprendendo ammortamenti, rettifiche di valore e accantonamenti eccessivi e rinunciando a sciogliere accantonamenti non più giustificati[3].

B. La derivazione del bilancio fiscale da quello commerciale

Secondo il cd. “principio di derivazione”(“*Massgeblichkeitsprinzip*”), le disposizioni commerciali in materia di contabilità e presentazione dei conti costituiscono la base per la definizione dell’utile imponibile, perlomeno fintantoché non trovano applicazione disposizioni speciali del diritto tributario[4]. Fra queste ultime, che consentono al fisco di rettificare il bilancio commerciale, si segnalano le norme che prevedono la ripresa, cioè l’aggiunta all’utile imponibile, degli ammortamenti eccessivi (artt. 28 e 62 LIFD; 27 e 71 LT) e degli accantonamenti ammessi negli anni precedenti nella misura in cui non sono più giustificati (artt. 29 cpv. 2 e 63 cpv. 2 LIFD; 28 cpv. 2 e 72 cpv. 2 LT).

Le disposizioni correttive del diritto tributario consentono dunque tutt’al più di contrastare la costituzione di determinate riserve occulte arbitrarie, p. es. obbligando il contribuente a sciogliere degli accantonamenti non più giustificati. Per il resto, le riserve occulte sono considerate compatibili anche con il diritto tributario. Nella misura in cui,

[1] PETER BÖCKLI, *Neue OR-Rechnungslegung*, Zurigo 2014, n. 1086, p. 245; NICOLAS ROUILLER/MARC BAUEN/ROBERT BERNET/COLETTE LASSERE ROUILLER, *La société anonyme suisse*, II^a ed., Zurigo 2017, n. 385, p. 284; HENRI TORRIONE/AURÉLIEN BARAKAT, in: *Commentaire Romand CO*, vol. II, II^a ed., Basilea 2017, n. 23 ad art. 960 CO, p. 2406.

[2] BÖCKLI (nota 1), n. 1088, p. 246; ROUILLER/BAUEN/BERNET/LASSERE ROUILLER (nota 1), n. 386, p. 284; TORRIONE/BARAKAT (nota 1), n. 25 ad art. 960 CO, p. 2407.

[3] BÖCKLI (nota 1), n. 1095 ss., p. 248 ss., con riferimento in particolare agli artt. 960a cpv. 4 e 960e cpv. 3 cifra 4 e cpv. 4 CO.

[4] ROCCO FILIPPINI, La definizione del reddito imponibile nel nuovo diritto contabile: l’obbligo di contabilizzare le prestazioni di servizi non fatturate, in: *RtD II-2015*, p. 668.

nel bilancio, sono iscritti attivi, il cui valore venale è superiore rispetto a quello contabile, o passivi, il cui valore venale è inferiore rispetto a quello contabile, sono pertanto presenti riserve occulte.

C. La realizzazione delle riserve occulte

Il contribuente realizza le riserve occulte, ed è pertanto soggetto all’imposizione sulla differenza fra il valore contabile e il valore venale degli attivi e passivi, in particolar modo quando questi ultimi escono dal bilancio dell’impresa. Ciò si verifica ovviamente se degli attivi o passivi vengono alienati, ma anche se l’impresa come tale viene liquidata. Una realizzazione effettiva delle riserve occulte presuppone, infatti, l’adempimento di due requisiti: (i) l’alienazione di beni commerciali e (ii) il carattere oneroso della stessa (p. es. vendita, permuta, espropriazione). Secondo un’autorevole tesi dottrinale, a questi due presupposti se ne affianca un terzo: (iii) la controprestazione ottenuta con l’alienazione dev’essere a libera disposizione del contribuente. Ciò impone di escludere che vi sia realizzazione delle riserve occulte, quando sono adempiute le condizioni per un reinvestimento, cioè quando beni della sostanza fissa dell’impresa sono sostituiti con altri beni che hanno la stessa funzione. Questa tesi, concepita inizialmente con riferimento alla cessione di singoli attivi, è poi stata estesa anche ai casi in cui viene trasferito un insieme di beni commerciali[5]. Quando un trasferimento di beni commerciali non comporta la realizzazione fiscale delle riserve occulte, si parla di neutralità fiscale.

D. La liquidazione dell’impresa

1. La liquidazione delle imprese personali

Con la liquidazione di un’impresa personale (ditta individuale o società di persone), gli attivi dell’impresa vengono realizzati e i debiti rimborsati. Nella misura in cui il ricavo della realizzazione di attivi e passivi eccede il valore contabile-fiscale degli stessi, l’impresa realizza le riserve occulte, che sono soggette all’imposta sul reddito del titolare o dei soci. Se nell’ambito della liquidazione vengono alienati immobili, viene riscossa anche l’imposta sugli utili immobiliari. L’utile di liquidazione viene assoggettato all’imposta quale reddito dell’attività lucrativa indipendente, nel periodo fiscale in cui è stato conseguito, insieme a tutti gli altri redditi del titolare o dei soci dell’impresa[6].

2. La liquidazione delle imprese di capitali

a. Imposizione della società

Va tenuto presente che, quando l’impresa assume la forma della società di capitali o della società cooperativa, è essa stessa contribuente, diversamente dalle imprese personali. Sono poi assoggettati all’imposta, al momento della distribuzione dell’utile, anche i suoi soci, che conseguono un reddito della sostanza mobiliare.

Nel caso in cui viene liquidata un’impresa di capitali, le conseguenze fiscali, sul piano della società stessa, sono le

[5] PETER LOCHER, *Kommentar zum DBG*, vol. II, n. 4 ad art. 61 rev. LIFD, p. 459 s.

[6] Cfr. p. es. MADELEINE SIMONEK, *Unternehmensrecht I – Gründung und Aufbau, Sanierung und Liquidation*, II^a ed., Zurigo 2013, n. 40 ss., p. 380 ss.

stesse che si verificano quando viene liquidata un'impresa personale. Se il ricavo della vendita degli attivi eccede il loro valore contabile-fiscale, l'impresa realizza le riserve occulte e consegue un utile in capitale imponibile, che è soggetto all'imposta sull'utile della società[7].

b. Imposizione dei soci

L'utile di liquidazione è poi assoggettato all'imposta sul reddito dovuta dai soci, insieme agli altri redditi conseguiti nello stesso periodo fiscale. Il calcolo del reddito della sostanza dipende tuttavia dal fatto che la partecipazione nella società di capitali liquidata rientri nella sostanza privata o in quella commerciale del socio.

Se le azioni costituiscono beni privati del socio, il reddito proveniente dalla liquidazione si determina in base al principio dell'apporto di capitale. Per commisurare il reddito, è determinante il punto di vista della società, mentre non si tiene conto di quando l'azionista ha acquistato la partecipazione. L'utile conseguito corrisponde pertanto a tutto quanto eccede il rimborso del capitale apportato dagli azionisti. Quindi, anche se l'azionista avesse acquistato la partecipazione nella società poco prima della sua liquidazione, pagando al venditore della partecipazione il prezzo comprensivo di tutte le riserve esistenti nella società, ugualmente il calcolo del suo reddito corrisponderebbe a tutto quanto eccede il capitale apportato dagli azionisti (valore nominale, aggio e eventuali pagamenti supplementari). La ragione per cui il socio viene imposto anche su una quota di utile che è stata conseguita dal precedente azionista è da ricercare nell'esenzione degli utili in capitale della sostanza privata. In altre parole, siccome l'azionista che ha venduto le azioni non ha pagato le imposte sull'utile in capitale conseguito, il fisco si rifà sull'azionista che detiene le azioni al momento della liquidazione[8].

Se, invece, le azioni rientrano nella sostanza commerciale del socio, il suo reddito è determinato applicando il principio del valore contabile ed è pertanto pari alla differenza fra l'eccedenza di liquidazione e il valore contabile-fiscale della partecipazione[9].

E. La cessione dell'impresa

1. In generale

Sono diverse le modalità di cessione delle imprese di persone e di capitali. Ciò dipende dal fatto che il titolare di una ditta individuale e i soci di una società di persone sono direttamente proprietari dei beni dell'impresa. Al contrario, i soci di una società di capitali sono proprietari solo delle quote di partecipazione che rappresentano il capitale dell'impresa, mentre i beni di quest'ultima appartengono alla persona giuridica. La cessione dell'impresa avviene pertanto:

- ♦ sempre nella forma di un trasferimento di attivi e passivi ("asset deal"), se si tratta di un'impresa di persone;

- ♦ perlopiù nella forma di un trasferimento delle quote di partecipazione ("share deal"), se si tratta di un'impresa di capitali (è possibile anche l'asset deal, ma è raro, anche perché fiscalmente poco interessante).

2. La cessione delle imprese personali

La cessione di tutti gli attivi e passivi di una ditta individuale comporta sempre la liquidazione dell'impresa del cedente e la costituzione di una nuova impresa. Dal punto di vista fiscale, il trasferimento a titolo oneroso rappresenta il tipico caso di realizzazione delle riserve occulte e anche dell'eventuale goodwill. Il titolare consegue un utile di liquidazione imponibile, che corrisponde alla differenza fra il ricavo della liquidazione e il valore contabile del capitale proprio dell'impresa[10].

Le stesse conseguenze fiscali si verificano anche nel caso della cessione di una società di persone come tale[11]. Più spesso, tuttavia, è il singolo socio a cedere la sua quota, cioè a uscire dalla società di persone. In questa eventualità, otterrà un indennizzo che corrisponde al valore della sua quota di attivi e passivi della società. Consegue pertanto a sua volta un utile di liquidazione, nella misura della differenza fra l'indennizzo ricevuto e il valore contabile-fiscale della sua quota del capitale[12].

3. La cessione delle imprese di capitali

a. Imposizione della società

Ben diverse sono le conseguenze fiscali della vendita delle quote di partecipazione in una società di capitali o cooperativa. In tal caso, è evidente che la società non realizza le riserve occulte, per il semplice fatto che non cede alcuno dei suoi beni e che il suo bilancio non viene minimamente influenzato dalla cessione delle azioni o delle quote di partecipazione detenute dai suoi soci. Ne consegue che, con l'alienazione dei diritti di partecipazione, i soci trasferiscono agli acquirenti le imposte latenti che gravano sulle riserve occulte esistenti al momento della vendita. Quando si verificherà la liquidazione della società, infatti, l'utile sarà calcolato a partire dal valore contabile degli attivi e dei passivi, che comprenderà anche le riserve occulte già esistenti quando gli attuali soci avevano acquisito la partecipazione.

b. Imposizione dei soci

In sé il socio realizza, invece, le riserve occulte, in quanto si farà pagare dall'acquirente un prezzo che tiene conto del valore venale degli attivi e dei passivi e non certo del loro valore contabile. Se vengono cedute con un guadagno quote di partecipazione che si trovano nella sostanza privata, l'utile così conseguito beneficia tuttavia in genere dell'esenzione fiscale (artt. 16 cpv. 3 LIFD e 15 cpv. 3 LT). Se le quote rientrano nella sostanza privata anche per il compratore, allora quest'ultimo acquista, insieme alle partecipazioni, un ulteriore onere fiscale latente, che si aggiunge a quello relativo all'imposta sull'utile della società. Come già ricordato, quando si verifica un rimborso del capitale da parte della società, trova infatti applicazione il

[7] SIMONEK (nota 6), n. 54, p. 387 s.

[8] SIMONEK (nota 6), n. 57, p. 388.

[9] SIMONEK (nota 6), n. 58, p. 388 s.

[10] MADELEINE SIMONEK, Unternehmensrecht II – Nachfolge und Umstrukturierung, II^a ed., Zurich 2013, n. 6, p. 209.

[11] SIMONEK (nota 10), n. 10, p. 210.

[12] SIMONEK (nota 10), n. 14 s., p. 211 s.

cd. "principio dell'apporto di capitale", per effetto del quale la misura del reddito del socio viene stabilita ponendosi dal punto di vista non del socio che lo riceve bensì della società che lo versa (cfr. *supra*, Cap. II.D.2). Pertanto, se la società acquistata dovesse essere liquidata, il compratore si troverebbe a dover far fronte al pagamento dell'imposta sul reddito relativa alle riserve aperte e occulte (dopo il pagamento dell'imposta sull'utile della persona giuridica), anche per la parte delle stesse che è stata realizzata dal venditore, al quale egli ha pagato un prezzo che comprendeva anche queste riserve. La conseguenza di tale principio è che, dal punto di vista economico, egli dovrebbe pagare l'imposta sul reddito su di un valore che per il venditore aveva beneficiato dell'esenzione fiscale.

Ne consegue che, nel caso di vendita di una partecipazione di natura privata, si verifica il trasferimento di un doppio onere fiscale latente^[13]:

- *sul piano della società*: la società non paga imposte sull'utile perché non cede attivi e passivi e quindi non realizza riserve occulte;
- *sul piano del socio*: il socio consegue un utile in capitale, ma la legge lo esenta dall'imposta sul reddito.

Quando la partecipazione ceduta rientra nella sostanza commerciale del socio, viene invece ceduto un unico onere fiscale latente. Anche in tal caso, infatti, la società non realizza le riserve occulte, nella misura in cui il suo bilancio non viene influenzato dalla cessione dei diritti di partecipazione detenuti dai suoi soci. Un'essenziale differenza si verifica per contro sul piano dell'imposizione del socio. Se le partecipazioni rientrano nella sostanza commerciale di un'impresa di persone, il venditore o i venditori conseguono infatti un utile in capitale mediante alienazione di elementi della sostanza commerciale, che fa parte dei proventi da attività indipendente (artt. 18 cpv. 2 LIFD e 17 cpv. 2 LT). L'onere fiscale latente che viene trasferito agli acquirenti concerne dunque solo le imposte della società e non anche quelle dei soci. Per stabilire la misura dell'utile in capitale imponibile si applica il già menzionato principio del valore contabile (cfr. *supra*, Cap. II.D.2).

F. Le ristrutturazioni aziendali

Nella nozione di ristrutturazione rientrano, in particolar modo, la trasformazione, la fusione e la scissione.

Per quanto riguarda le imposte, il problema principale legato alle ristrutturazioni aziendali è rappresentato dalle conseguenze dei trasferimenti di patrimonio che si verificano per effetto di queste operazioni. Se la cessione di attivi e passivi da una società a un'altra fosse considerato un trasferimento imponibile, è evidente che le ristrutturazioni subirebbero gravi ostacoli fiscali. Se poi l'eventuale scomparsa di una società, per effetto di una fusione o di una trasformazione, fosse sottoposta al trattamento fiscale previsto per la liquidazione,

^[13] Vedi anche PETER LOCHER, Familienbesteuerung / Wann sind latente Steuern bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung zu berücksichtigen?, in: Urs R. Behnisch/ Adriano Marantelli (a cura di), Beiträge zur Methodik und zum System des schweizerischen Steuerrechts, Berna 2014, p. 175.

gli oneri fiscali legati a simili operazioni potrebbero risultare proibitivi. L'obiettivo delle disposizioni fiscali che disciplinano i casi in discussione è dunque quello di garantire la cosiddetta neutralità fiscale. La preoccupazione principale del fisco è, anche in questi casi, quella di far sì che le riserve occulte non vadano definitivamente perdute, cioè che siano trasferite ad un'altra impresa e che possano in tal modo essere assoggettate all'imposta quando saranno realizzate (in particolare, con la liquidazione dell'impresa che le ha assunte).

Le più importanti disposizioni della legislazione in materia di imposte dirette, che concernono il regime fiscale delle ristrutturazioni, sono rappresentate dagli articoli che si riferiscono alla ristrutturazione delle imprese di persone (impresa individuale, società di persone; artt. 19 LIFD, 8 cpvv. 3 e 3^{bis} LAID e 18 LT) e da quelli relativi alla ristrutturazione di persone giuridiche (artt. 61 LIFD, 24 cpvv. 3, 3^{bis} e 3^{ter} LAID e 70 LT). In tutti i casi, la neutralità fiscale presuppone l'adempimento di due requisiti fondamentali:

- 1) che l'impresa rimanga assoggettata all'imposta in Svizzera e
- 2) che gli elementi fino ad allora determinanti per l'imposta sul reddito o sull'utile (cioè il valore contabile-fiscale di attivi e passivi) vengano ripresi.

Nei casi in cui la ristrutturazione beneficia della neutralità fiscale, si verifica pertanto un trasferimento di imposte latenti.

G. Sintesi

Riassumendo, ci sono diverse situazioni, nella vita di un'impresa, che comportano un trasferimento di beni commerciali, il cui valore venale supera quello contabile. Quando, per considerazioni legate al funzionamento del sistema fiscale stesso o per favorire determinate ristrutturazioni aziendali, il fisco rinuncia a imporre le riserve occulte trasferite, il risultato è una cessione di imposte latenti. Ciò si verifica in particolar modo quando l'impresa assume la forma di una società di capitali o di una cooperativa. La semplice vendita di una partecipazione sociale implica il trasferimento all'acquirente di uno o addirittura due oneri fiscali latenti. Il quadro che ne risulta può essere riassunto con lo schema seguente:

Tabella 1: I momenti in cui si realizzano le riserve occulte sul piano societario e su quello dei soci

	Realizzazione riserve occulte	
	sul piano della società	sul piano dei soci
Liquidazione	sì	sì
Cessione degli attivi e passivi ("asset deal")	sì	sì
Cessione delle quote di partecipazione ("share deal")		
• Sostanza privata	no	no
• Sostanza commerciale	no	sì
Ristrutturazione	no	no

} onere fiscale latente

III. Le imposte latenti nell'ambito immobiliare

A. Il differimento dell'imposizione degli utili immobiliari

Non necessariamente le imposte latenti sono legate alle riserve occulte. Nel caso dei trasferimenti immobiliari, infatti, possono presentarsi anche quando viene ceduto un immobile privato. Ciò si verifica per il fatto che l'imposta sugli utili immobiliari prevede che in molti casi l'assoggettamento dell'utile sia differito, cioè sia prorogato ad un momento successivo. L'art. 12 cpv. 3 LAID definisce cinque casi in cui l'imposizione è differita:

- 1) trapasso di proprietà in seguito a successione (devoluzione, divisione, legato), ad anticipo ereditario o a donazione;
- 2) trapasso della proprietà tra coniugi in connessione con il regime matrimoniale, nonché d'indennità dovuta per i contributi straordinari di un coniuge al mantenimento della famiglia (art. 165 CC) e per le pretese fondate sul diritto del divorzio, nella misura in cui i coniugi sono d'accordo;
- 3) ricomposizione particellare ai fini di un raggruppamento di terreni, di un piano di quartiere, di rettificazione dei limiti di proprietà, di un arrotondamento dei poderi agricoli, nonché in caso di ricomposizione particellare nell'ambito di una procedura d'espropriazione o di un'espropriazione imminente;
- 4) alienazione totale o parziale di un fondo agricolo o silvicolo, purché il prodotto dell'alienazione venga utilizzato entro un congruo termine per l'acquisto di un fondo sostitutivo sfruttato dal contribuente stesso o per il miglioramento di fondi agricoli o silvicoli appartenenti al contribuente e sfruttati dallo stesso;
- 5) alienazione di un'abitazione (casa monofamiliare o appartamento) che ha servito durevolmente e esclusivamente all'uso personale del contribuente, a condizione che il ricavo sia destinato entro un congruo termine all'acquisto o alla costruzione in Svizzera di un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo.

I Cantoni, che, come il Ticino, adottano il sistema monistico di imposizione degli utili immobiliari^[14], devono differire l'imposizione degli utili immobiliari anche nei casi in cui l'alienazione di immobili avviene nell'ambito di ristrutturazioni aziendali e di sostituzione di immobilizzi necessari all'azienda (art. 12 cpv. 4 lett. a LAID, che rinvia alle fattispecie di cui agli artt. 8 cpvv. 3 e 4, risp. 24 cpvv. 3 e 3^{quater} LAID).

^[14] L'art. 12 cpv. 1 LAID obbliga i Cantoni ad assoggettare all'imposta sugli utili immobiliari gli utili conseguiti in seguito all'alienazione di un fondo facente parte della sostanza privata o di un fondo agricolo o silvicolo. In tal caso, il guadagno conseguito con la vendita di un immobile commerciale sottostà all'imposta sul reddito (se l'alienante è una persona fisica) o all'imposta sull'utile (se l'alienante è una persona giuridica). Questo è il sistema denominato "dualistico". L'art. 12 cpv. 4 LAID consente, tuttavia, ai Cantoni di riscuotere l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare anche sugli utili conseguiti in seguito all'alienazione di fondi facenti parte della sostanza commerciale, sempreché esentino questi utili dall'imposta sul reddito e dall'imposta sull'utile oppure computino l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare nell'imposta sul reddito o nell'imposta sull'utile. Per il fatto che, in questi cantoni, tutti gli utili immobiliari (privati e commerciali) sottostanno all'imposta sugli utili immobiliari, questo sistema è detto "monistico".

B. Gli effetti del differimento dell'imposizione

Dal punto di vista dell'imposta sugli utili immobiliari, tutto si svolge come se il trasferimento non ci fosse stato o, in altri termini, come non vi fosse stata realizzazione di un utile. L'eventuale incremento di valore, che è maturato fino al momento in cui si verifica il trasferimento che beneficia del differimento dell'imposizione, non viene semplicemente esentato dall'imposta, ma verrà imposto insieme a quello che matura da quel momento in poi, fino alla successiva alienazione imponibile. Il differimento dell'imposizione comporta pertanto il trasferimento dell'imposta latente.

Perlopiù questo onere fiscale viene trasferito dall'alienante dell'immobile al suo acquirente. L'imposta latente si sposta in altre parole dal precedente al nuovo proprietario dell'immobile. L'acquirente dovrà in tal modo pagare l'imposta che non ha pagato l'alienante. La conseguenza è che acquisterà un immobile, il cui valore sarà diminuito proprio dall'esistenza dell'onere fiscale latente. Questo tipo di trasferimento dell'imposta latente si verifica nei casi di trapasso per successione o donazione e di trapasso fra coniugi come pure nell'ambito di una ristrutturazione aziendale.

Ci sono casi, però, in cui l'imposta latente non si trasferisce da un soggetto all'altro bensì da un oggetto all'altro. In altri termini, l'alienante non cede l'onere fiscale insieme all'immobile al quale si riferisce, ma lo sposta su un altro immobile di sua proprietà, precisamente su quello che acquista in sua sostituzione. Si pensi al proprietario di una casa d'abitazione, che vende quest'ultima per acquistarne un'altra e chiede di poter beneficiare del differimento dell'imposizione riservato al reinvestimento nell'abitazione primaria. È evidente che il venditore non potrà pretendere che l'imposta, che lui non paga, venga trasferita all'acquirente della sua casa. Ecco allora la soluzione: l'imposta latente viene trasferita sull'immobile sostitutivo, acquistato dallo stesso venditore. Quando venderà questa seconda abitazione, senza intraprendere un ulteriore reinvestimento, pagherà l'imposta sull'utile relativo ad entrambe le case alienate. Il trasferimento dell'imposta latente da un immobile all'altro si verifica, oltre che nel caso del reinvestimento nell'abitazione primaria, anche in occasione dei trapassi nell'ambito di una ricomposizione particellare e se vi è stato un reinvestimento aziendale.

Anche la cessione di immobili, non solo commerciali ma pure privati, implica dunque spesso il trasferimento di imposte latenti.

IV. La cessione di imposte latenti senza alienazione di immobili

Delle riserve occulte o delle plusvalenze possono anche dover essere prese in considerazione solo ai fini della valutazione di un bene, che sarà effettivamente realizzato in un momento successivo. Se una persona ha diritto a una quota di queste riserve occulte o di questa plusvalenza, ma non sottostà ad alcuna imposizione, allora la stima del bene in questione deve

tener conto delle imposte latenti^[15]. Infatti, il valore di quel bene subisce una diminuzione per il fatto che, quando sarà poi venduto, darà luogo al pagamento di un'imposta.

Ciò si verifica in particolar modo nell'ambito dello scioglimento, fra i coniugi, del regime della partecipazione agli acquisti. Dopo che ognuno dei coniugi si è ripreso i beni propri e ha estinto i propri debiti nei confronti dell'altro (art. 205 CC), tenendo conto di eventuali plusvalori (art. 206 CC), e dopo che i beni di ogni coniuge sono stati ripartiti in acquisti e beni propri secondo il loro stato al momento dello scioglimento del regime dei beni (art. 207 CC), si può stabilire in che cosa consistono esattamente gli acquisti. A questo punto, si tratta di stimare i beni in base al loro valore venale (art. 211 CC) e di dedurre i debiti dagli attivi (art. 209 cpv. 2 CC). Il valore complessivo degli acquisti dà luogo ad un saldo attivo, cioè un aumento, o ad un saldo negativo, cioè una diminuzione^[16].

Per poter determinare la quota, spettante ad un coniuge, dell'aumento conseguito dall'altro coniuge (art. 215 CC), i singoli beni devono dunque essere stimati in base al loro valore venale. Secondo il Tribunale federale, quando si stima il valore dei beni, si devono dedurre le imposte latenti^[17].

V. Conclusione

Come si vede, le imposte latenti meritano una certa considerazione, quando si deve stabilire il valore di singoli beni o di intere aziende. Il fatto che, in un futuro più o meno lontano, le riserve occulte esistenti o l'incremento di valore intervenuto debbano sottostare all'imposta implica infatti che il valore dei beni in questione ne risulti diminuito.

Perlopiù, le imposte latenti devono essere considerate quando si verifica il trasferimento di beni o di imprese. Con la loro cessione, infatti, viene ceduto anche un onere fiscale latente. Sono particolarmente delicate le situazioni in cui le imposte latenti si trasferiscono ad un altro soggetto, che si assume quindi il pagamento futuro di un'imposta che in sé sarebbe dovuta da chi gli cede i beni.

Un onere fiscale latente scaturisce quando la legge prevede il "differimento" dell'imposizione, in particolar modo nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari. Ma lo stesso accade quando vengono vendute delle azioni, soprattutto se rientrano nella sostanza privata del socio. In questa ipotesi, la cessione delle imposte latenti dipende da una disposizione legale che prevede l'esenzione fiscale dell'utile in capitale. Si deve ammettere che la definizione delle conseguenze fiscali di questi negozi come "esenzione" può apparire ingannevole, pensando agli oneri fiscali cui potrebbe andare incontro l'acquirente, se dovesse liquidare la società poco dopo averla acquistata. In questa prospettiva, anche la nozione di "neutralità fiscale", che si impiega per riferirsi al fatto che le

riserve occulte non vengono imposte in caso di ristrutturazione aziendale, ha forse il limite di enfatizzare solo l'aspetto positivo del regime fiscale in questione, trascurando invece gli effetti del trasferimento delle imposte latenti. La nozione di "differimento" ha il merito, fra quelle menzionate, di lasciar meglio trasparire la vera natura di quelle disposizioni legali che prevedono una temporanea rinuncia del fisco ad imporre delle riserve occulte o delle plusvalenze, già maturate ma non ancora realizzate. Visto che si tratta di prevenire spiacevoli conseguenze future, è senz'altro meglio che la legislazione indichi in modo chiaro dove possono nascondersi oneri fiscali futuri, evitando l'adozione di eufemismi.

[15] LOCHER (nota 13), p. 175.

[16] ALEXANDRA JUNGO, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Personen- und Familienrecht – Partnerschaftsgesetz (Art. 1-456 ZGB – PartG), III^a ed., Zurigo 2016, n. 1 ad art. 210 CC, p. 695.

[17] In particolare DTF 125 III 50.