

# Imposta sugli utili immobiliari

## Istruzioni alla compilazione della dichiarazione

### Istruzioni concernenti la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari (alienazioni fino al 31.12.2000)

La **legge tributaria cantonale del 21 giugno 1994 (LT)** introduce, per l'imposizione dei guadagni conseguiti nell'ambito dell'alienazione di beni immobili e di diritti ad essi relativi, una nuova imposta cantonale sugli utili immobiliari alla quale sono assoggettate tanto le persone fisiche quanto quelle giuridiche.

La nuova imposta - che è disciplinata dagli articoli da 123 a 140 e, per la procedura, da 213 a 216 LT - sostituisce la precedente imposta sul maggior valore immobiliare e si applica a tutti i trasferimenti immobiliari e agli altri negozi giuridici i cui effetti, riguardo al potere di disporre di un fondo, sono economicamente parificabili a quelli di un trasferimento di proprietà.

Ai fini di questa imposizione entrano in considerazione i trasferimenti conclusi a partire dal 1. gennaio 1995. Per i trapassi immobiliari soggetti a iscrizione a registro fondiario fa stato la data di iscrizione, mentre negli altri casi e per tutte le altre contrattazioni è determinante il momento della stipulazione del negozio giuridico a cui si riferiscono.

La tassazione dei guadagni immobiliari avviene in base alle informazioni che il contribuente e più particolarmente l'alienante è tenuto a presentare, **entro 30 giorni dal trasferimento imponibile**, alla competente autorità di tassazione attraverso un apposito modulo fiscale: la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari.

Per facilitare il contribuente, la scrivente Divisione delle contribuzioni ha elaborato le presenti istruzioni che comprendono le modalità per l'allestimento del nuovo modulo fiscale, un compendio con la spiegazione di casistiche particolari e i riferimenti alla procedura di riscossione e alle garanzie, nonché, le indicazioni dell'autorità competente per la tassazione e la tabella delle aliquote.

La Divisione delle contribuzioni e i singoli Uffici di tassazione - quelli circondariali se l'alienante è una persona fisica e quello delle persone giuridiche se l'alienante è una persona giuridica - sono inoltre volentieri a disposizione di quei contribuenti ai quali dovessero necessitare informazioni o indicazioni supplementari.

Divisione delle Contribuzioni

### Avvertenza

#### Sono imponibili:

- Apporto a una società
- Compravendita
- Comproprietà  
(scioglimento con conguaglio)
- Diritto di compera  
(alienazione del diritto)
- Diritto di prelazione  
(alienazione del diritto)
- Diritto di superficie  
(alienazione, costituzione a favore di terzi del diritto)
- Espropriazione
- Indici di edificabilità  
(cessione)
- Pacchetti azionari e quote di società immobiliari o di

#### Sono differiti:

- Comproprietà
- (scioglimento senza conguaglio)
- Comunione ereditaria  
(scioglimento)
- Concentrazione di aziende
- Donazione
- Legato
- Proprietà collettiva  
(scioglimento senza conguaglio)
- Reinvestimento
- Rettifica di confine

- società con patrimonio immobiliare preponderante  
(alienazione del pacchetto o delle quote)
- Permuta
  - Proprietà collettiva (scioglimento con conguaglio)
  - Servitù (costituzione con versamento di indennità)
  - Ricomposizione particellare
  - Scissione di un'azienda
  - Successione
  - Trasformazione di un'azienda

## L'imposizione è differita

(art. 125 LT) fino al momento del successivo trasferimento imponibile e

la dichiarazione d'imposta non deve essere compilata, ma semplicemente firmata e ritornata al competente Ufficio di tassazione allegando copia del contratto

### nei casi di:

- trasferimento per successione, legato o donazione;
- trasferimento fra coniugi, ma unicamente nell'ambito dell'adozione o dello scioglimento del regime matrimoniale della comunione dei beni;
- scioglimento di comunioni ereditarie;
- scioglimento di altre proprietà collettive (es. comproprietà) solo se la divisione avviene in natura, quindi senza conguaglio in denaro (o sotto forma di altre prestazioni);
- ricomposizione particellare nell'ambito di raggruppamenti di terreni o di espropriazioni oppure di piani di quartiere, come anche rettifiche di confini comprese quelle riguardanti poderi agricoli;
- trasformazioni, concentrazioni o scissioni secondo gli **articoli 18 e 70 LT**, come pure reinvestimenti aziendali secondo gli **articoli 29 e 73 LT**;
- alienazione dell'abitazione primaria (appartamento o casa monofamiliare) utilizzata dall'alienante medesimo quando l'intero ricavato dell'alienazione è destinato, nel termine massimo di due anni, nuovamente all'acquisto o alla costruzione di un'abitazione primaria sostitutiva nel Cantone (**in questo caso la dichiarazione d'imposta deve essere normalmente compilata**).

## Sono imposti normalmente

(art. 124 LT)

**e la dichiarazione d'imposta deve essere debitamente compilata allegando tutta la relativa documentazione**

### i casi di:

- compravendite e permute immobiliari, nonchè espropriazioni;
- scioglimenti di proprietà collettive come le comproprietà (escluse le comunioni ereditarie), ma solo se la divisione comporta anche il pagamento di un conguaglio;
- costituzioni a favore di terzi e alienazioni di diritti di superficie che abbiano il carattere del diritto per sé stante e permanente i cui effetti siano economicamente parificabili a un'alienazione della proprietà;
- costituzioni di oneri fondiari che, sotto forma di servitù di diritto privato, limitano lo sfruttamento incondizionato o diminuiscono il valore venale di un fondo in modo duraturo e importante e si fanno dietro versamento di un'indennità;
- cessioni successive di diritti, in particolare di diritti di compera, ma anche di diritti di prelazione;
- apporti ad una società oppure alienazioni di pacchetti azionari o di quote di società immobiliari

- o di altre società nel cui patrimonio hanno un valore preponderante i fondi e le partecipazioni a società immobiliari;
- tutti gli altri trasferimenti di proprietà immobiliari e qualsiasi altro negozio giuridico i cui effetti sono economicamente parificabili a quelli di un trasferimento di proprietà (es. la cessione di indici).

## Sono esenti da imposta

(art. 126 LT)

e la dichiarazione d'imposta deve essere presentata chiedendo l'esenzione

### i trasferimenti eseguiti:

- dalla Confederazione, dal Cantone e dai loro stabimenti;
- dagli Stati esteri, tuttavia con riserva di reciprocità e unicamente per gli immobili destinati esclusivamente all'uso diretto di loro rappresentanze diplomatiche o consolari;
- dai Comuni, dalle Parrocchie e dai Patriziati del Cantone, nonchè dalle altre Collettività territoriali di diritto pubblico del Cantone, tuttavia limitatamente agli immobili che (prima della vendita) non erano destinati ad attività economiche svolte in concorrenza con i privati.

Sono pertanto ad esempio imponibili le alienazioni di immobili di proprietà di aziende elettriche comunali.

## Modalità per la compilazione della dichiarazione

**Avvertenza:**

**i contribuenti domiciliati all'estero devono designare un loro rappresentante in svizzera.**

### nella prima pagina

Nelle apposite rubriche occorre riportare (se non già prestampati):

- i dati personali completi dell'alienante;
- la data di iscrizione a registro fondiario (o quella di stipulazione del negozio giuridico, se il trasferimento non è oggetto di iscrizione a registro fondiario);
- l'indicazione del comune di situazione dell'immobile;
- il numero della particella interessata;
- i dati personali completi dell'acquirente o del beneficiario.

### nella seconda pagina

#### 1. Valore di alienazione

##### alla cifra 110

- il prezzo (di compravendita) che risulta nell'atto notarile o nella contrattazione imponibili (**art. 131 LT**);
- nel caso di costituzione di una servitù o di cessione di indici oppure di espropriazione, l'indennità ricevuta.

##### alla cifra 120

- le prestazioni valutabili in denaro o gli apporti risultanti da trasferimenti tra società e azionisti o persone vicine (**art. 131 cpv. 2 LT**);
- le prestazioni assunte dall'acquirente nei confronti dell'alienante che sono in relazione causale con l'alienazione (es. l'ammontare dell'imposta sugli utili immobiliari che l'acquirente avesse, per pattuizione contrattuale, assunto a proprio carico).

##### alla cifra 130

- la somma degli importi alle posizioni 110 e 120.

## 2. Valore di investimento

### alla cifra 210

- il prezzo accertato nella precedente tassazione (sul maggior valore immobiliare o sugli utili immobiliari) oppure il prezzo del precedente acquisto del fondo o del diritto alienati (quello che risulta dall'atto notarile o dalla contrattazione).  
Si rende attenti che se il prezzo del precedente acquisto è stato, in regime di imposta sul maggior valore immobiliare, oggetto di una rivalutazione d'ufficio (eseguita a motivo di una manifesta divergenza tra il prezzo indicato dalle parti e il valore reale del fondo) occorre dichiarare il prezzo rivalutato, allegando la relativa tassazione.
- Nel caso di costituzioni **di servitù o di cessioni di indici** il valore di investimento si calcola normalmente applicando gli stessi criteri validi per le alienazioni parziali (**vedi esempi**).

**Per i trasferimenti la cui precedente imposizione è stata differita valgono regole particolari (vedi esempi).**

### alla cifra 211

- **il valore di stima** vigente 20 anni prima del trasferimento imponibile (a scelta dell'alienante e in alternativa al valore di acquisto, **ma solo nei casi in cui la durata ininterrotta di proprietà dell'alienante è superiore a 20 anni**).  
In questo caso il valore di stima di 20 anni prima sostituisce sia il valore di acquisto sia i costi di investimento fino a quella data.  
I costi degli investimenti successivi (degli ultimi 20 anni) sono invece da aggiungere al valore di stima di 20 anni prima e da indicare alle posizioni da 220 a 260.

#### Avvertenza:

**i costi di cui alle cifre da 220 a 260 sono ammessi solo se debitamente documentati e se non sono stati dedotti nell'ambito della tassazione ordinaria.**

### alla cifra 220

- **i costi** che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi e, di regola, gli interessi di costruzione, i contributi di costruzione e di miglioria (esclusi i costi di manutenzione), nonché le tasse di allacciamento.  
Sono da dedurre i sussidi ricevuti a fondo perso da enti pubblici (esclusi quelli tassati come reddito nell'ambito dell'imposta ordinaria), nonché gli indennizzi assicurativi e le prestazioni di terzi non reinvestiti o rimborsati.

### alla cifra 230

- **i costi** sopportati dall'alienante per (originariamente) acquistare o vendere la proprietà (o il diritto) oggetto di trasferimento quali le spese notarili, di iscrizione, di bollo, d'inserzioni pubblicitarie connesse all'acquisto o alla vendita.

### alla cifra 240

- **le provvigioni di mediazione** pagate dall'alienante. La deduzione è ammessa solo per quelle comprovate e nella misura dell'usuale.

### alla cifra 250

- **le perdite di gestione o di esercizio** dell'immobile alienato subite durante il primo anno dal rilascio del permesso di abitabilità anche parziale (**solo sulle vendite effettuate entro due anni dal rilascio del permesso di abitabilità, anche parziale, dell'immobile alienato e solo se non sono state fatte valere nell'ambito dell'imposta ordinaria**).

### alla cifra 260

- **i costi** che non rientrano nelle precedenti categorie (posizioni da 220 a 250) quali le indennità versate dall'alienante per la costituzione o la cancellazione di servitù o oneri fondiari concernenti il fondo alienato oppure il valore del lavoro effettuato dall'alienante sull'immobile (solo se la relativa prestazione valutabile in denaro è stata assoggettata all'imposta ordinaria).

### alla cifra 270

- **la somma** degli importi alle posizioni da **210 (o 211)** a **260**.

## 3. Calcolo dell'utile imponibile

**alla cifra 310**

- la differenza tra gli importi alle posizioni **130** (valore di alienazione) e **270** (valore di investimento totale).

**alla cifra 320**

- le perdite subite sulle altre vendite avvenute entro un anno dal rilascio del primo permesso di abitabilità anche parziale.

**La deduzione è ammessa solo nei casi di alienazione:**

- **di quote di proprietà,**
- **di proprietà per piani di un unico immobile,**
- **di case a schiera facenti parte di un unico complesso immobiliare.**

**Essa non può più essere fatta valere nell'ambito della tassazione ordinaria.**

In questi casi, ai fini della definizione dell'ammontare delle perdite compensabili, l'autorità di tassazione può procedere d'ufficio alla determinazione del valore di alienazione quando il prezzo indicato dalle parti è manifestamente inferiore al valore reale.

**alla cifra 330**

- **l'utile** conseguito con il precedente trasferimento oggetto di tassazione differita (**solo nel caso in cui il precedente trasferimento è stato differito a motivo di un reinvestimento aziendale secondo gli articoli 29 e 73 LT oppure di un reinvestimento privato**) (vedi esempio).

**alla cifra 340**

- **il totale** che si ottiene deducendo dall'importo alla posizione **310** quello alla posizione **320** e aggiungendo l'importo alla posizione **330**.

## 4. Calcolo dell'imposta

**alla cifra 410**

- **la data di iscrizione** a registro fondiario del trasferimento imponibile o, nel caso di trasferimenti non soggetti a iscrizione, la data **della stipulazione** della relativa contrattazione.

**alla cifra 420**

- **la data di acquisto** del fondo (o del diritto) alienato oppure del fondo gravato dalla servitù o dalla cessione di indici.

Nel caso di alienazione di un immobile la cui precedente tassazione è stata differita, occorre indicare la data dell'ultimo trasferimento imponibile (vedi esempi).

**alla cifra 430**

- **la differenza**, espressa in anni e mesi, tra le date alle posizioni **410** e **420**.

**alla cifra 440**

- **l'aliquota** che, a dipendenza della durata di proprietà, si desume dalla tabella delle aliquote.

**alla cifra 450**

- **l'ammontare** dell'imposta che si ottiene moltiplicando l'importo alla posizione **340** con l'aliquota (posizione **440**).

## Compendio

### 1. Casistiche particolari

#### a) alienazioni parziali (art. 135 LT)

Nel caso di alienazioni parziali di immobili con versamento di un'indennità di svalutazione della parte residua (non oggetto di trasferimento), il valore di investimento è calcolato proporzionalmente. Dall'indennità di svalutazione versata occorre dedurre proporzionalmente il valore d'investimento. Gli stessi criteri si applicano normalmente anche alle espropriazioni parziali, alle cessioni di indici e

alle costituzioni di servitù.

**Esempio di un'espropriazione parziale  
(con versamento di un'indennità di svalutazione per la parte residua)**

A ha acquistato un fondo di complessivi mq 1000 per fr. 1'000'000.- (fr. 1'000.- il mq). Il comune ne espropria mq 600 versando un'indennità di espropriazione di fr. 720'000.- (fr. 1'200.- il mq) oltre ad un'indennità di fr. 48'000.- a titolo di compensazione per la svalutazione della parte residua (fr. 120.- il mq).

**Calcolo dell'utile imponibile sulla parte di fondo espropriata**

Valore di alienazione (prezzo dell'espropriazione)	fr.	720'000.-
./. Valore di investimento		
(prezzo di acquisto riportato a mq 600)	fr.	600'000.-
Utile imponibile (sulla parte di fondo espropriata)	fr.	<b>120'000.-</b>

**Calcolo dell'utile imponibile sull'indennità di svalutazione**

Indennità di svalutazione	fr.	48'000.-
Proporzione tra indennità di svalutazione e indennità di espropriazione:		
fr. 120.-/mq: fr. 1'200.-/mq = 10%		
./. Valore di investimento (10% del valore di investimento della parte residua di fr. 400'000.-)	fr.	40'000.-
Utile imponibile	fr.	<b>8'000.-</b>

**Calcolo dell'utile imponibile complessivo**

Utile sulla parte espropriata	fr.	120'000.-
Utile sull'indennità di svalutazione	fr.	8'000.-
Utile imponibile complessivo	fr.	<b>128'000.-</b>

**Nel caso di successiva alienazione della parte residua il valore di investimento ad essa relativo è di fr. 360'000.- dato che la parte già ammessa in deduzione (fr. 40'000.-) deve essere computata.**

**b) alienazione di immobili acquistati in epoche diverse (art. 136 LT)**

Se immobili, acquistati in epoche diverse, sono ceduti nell'ambito di un unico trasferimento per un valore globale, il valore di alienazione è ripartito proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili, mentre la durata di proprietà e i costi di investimento sono stabiliti per ogni singolo immobile.

**In questi casi l'alienante è tenuto a indicare, separatamente per ogni singolo immobile, il valore di investimento e la data di acquisto.**

**c) alienazione di immobili acquistati per un valore globale (art. 137 LT)**

Se un immobile, acquistato assieme ad altri per un valore globale, è alienato separatamente, il valore di acquisto è ripartito proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili.

**d) acquisto in procedure esecutive (art. 138 LT)**

Se l'alienante ha acquistato il fondo in una procedura esecutiva in cui era interessato come creditore ipotecario, nel calcolo del valore di investimento si considera l'importo del suo credito rimasto scoperto, oltre agli interessi garantiti dal pegno, a condizione tuttavia che li abbia abbandonati nei confronti del debitore.

Questa regola non è applicata se la perdita è già stata considerata ai fini dell'imposta ordinaria. In questi ultimi casi il valore di investimento corrisponde quindi al prezzo di assegnazione aumentato dai costi di investimento.

**e) alienazioni il cui precedente trasferimento è stato oggetto di imposizione differita**

Se il precedente trasferimento è stato oggetto di imposizione differita poichè riferito a una successione, a una divisione ereditaria, a un legato o a una donazione (art. 125 lett. a LT), oppure all'adozione o allo scioglimento del regime matrimoniale della comunione dei beni (art. 125 lett. b LT), allo scioglimento di una proprietà collettiva (art. 125 lett. c LT) oppure a

trasformazioni, concentrazioni o scissioni (**art. 125 lett. e LT**): è la situazione del precedente trasferimento imponibile che fa stato sia ai fini del valore di investimento, sia per la durata di proprietà.

### Esempio

A ha acquistato, il 30 gennaio 1988, un fondo al prezzo di fr. 100'000.-. Ha poi eseguito dei lavori di miglioria per fr. 50'000.-. Il fondo è quindi passato il 2 ottobre 1991 per successione (oggetto di imposizione differita) al figlio B che, a sua volta, dopo avervi eseguito altre migliorie per fr. 30'000.-, il 4 dicembre 1994 lo dona (oggetto di imposizione differita) al proprio figlio C. C vende il fondo il 30 giugno 1995 al prezzo di fr. 300'000.-.

#### Calcolo dell'utile imponibile

Valore di alienazione (prezzo di vendita)	fr.	300'000.-
./. Valore di investimento (prezzo di acquisto aumentato dai costi di investimento, cioè fr. 100'000.- + 50'000.- + 30'000.-)	fr.	180'000.-
Utile imponibile	fr.	<b>120'000.-</b>

#### Calcolo della durata di proprietà

Data di iscrizione a RF del trasferimento imponibile	30.6.1995
./. Data di iscrizione a RF del precedente trasferimento imponibile	30.1.1988
Durata della proprietà	<b>7 anni e 5 mesi</b>
Aliquota applicabile	20%
<b>Imposta dovuta</b> (20% di fr. 120'000.-)	fr. <b>24'000.-</b>

**Per le trasformazioni, concentrazioni o scissioni avvenute in regime di legge concernente l'imposta sul maggior valore immobiliare e quindi, allora, immediatamente imponibili valgono le disposizioni ordinarie: per il valore di acquisto e la durata di proprietà è determinante il trasferimento avvenuto nell'ambito della trasformazione, concentrazione o scissione.**

Se il precedente trasferimento è stato oggetto di imposizione differita poichè, interessato da una procedura, di ricomposizione particolarelare (**art. 125 lett. d LT**): è la situazione del fondo la cui tassazione è stata oggetto di differimento che fa stato sia ai fini del valore di investimento, sia per la durata di proprietà.

### Esempio

A è proprietario di due particelle (X e Y) che ha acquistato il 10 febbraio 1980 al prezzo di fr. 50'000.- rispettivamente fr. 70'000.-.

A seguito di una ricomposizione particolarelare il medesimo proprietario riceve, il 10 agosto 1993, una nuova particella (Z), che vende il 10 settembre 1995 al prezzo di fr. 250'000.-.

#### Calcolo dell'utile imponibile

Valore di alienazione (prezzo di vendita)	fr.	250'000.-
./. Valore di investimento (prezzo di acquisto, cioè fr. 50'000.- + 70'000.-)	fr.	120'000.-
Utile imponibile	fr.	<b>130'000.-</b>

#### Calcolo della durata di proprietà

Data di iscrizione a RF del trasferimento imponibile	10.9.1995
./. Data di iscrizione a RF del precedente trasferimento imponibile	10.2.1980
Durata della proprietà	<b>15 anni e 7 mesi</b>
Aliquota applicabile	5%
<b>Imposta dovuta</b> (5% di fr. 130'000.-)	fr. <b>6'500.-</b>

Se il precedente trasferimento è stato oggetto di imposizione differita poichè concernente un reinvestimento aziendale (**art. 125 lett. f LT**) oppure privato (**art. 125 lett. g LT**): occorre, ai fini del calcolo dell'utile, tener conto anche dell'utile conseguito nell'ambito del (primo) trasferimento oggetto di imposizione differita. Per la durata di proprietà è determinante il momento dell'acquisto dell'immobile il cui ricavato della vendita è stato reinvestito.

Nel caso di reinvestimento parziale la quota non reinvestita è tassata immediatamente.

## Esempio

A vende il 5 marzo 1995 la propria abitazione primaria al prezzo di fr. 300'000.- che aveva acquistato il 5 dicembre 1990 al prezzo di fr. 250'000.-. Al momento della vendita A dichiara di voler reinvestire l'intero ricavato della vendita in una nuova abitazione primaria e ottiene, per questa ragione, il differimento della precedente imposizione.

Nell'aprile 1996 costruisce una nuova abitazione primaria investendo 400'000.- fr. che vende il 5 ottobre 2000 al prezzo di fr. 500'000.-.

### Calcolo dell'utile imponibile

(della prima alienazione oggetto di imposizione differita)

Valore di alienazione (prezzo di vendita)	fr.	300'000.-
./. Valore di investimento (prezzo di acquisto)	fr.	250'000.-
Utile imponibile (prima alienazione)	fr.	<b>50'000.-</b>

### Calcolo dell'utile imponibile sulla seconda alienazione

Valore di alienazione (prezzo di vendita)	fr.	500'000.-
./. Valore di investimento (costi di costruzione)	fr.	400'000.-
Utile imponibile (seconda alienazione)	fr.	<b>100'000.-</b>

### Calcolo dell'utile imponibile complessivo

Utile sulla prima alienazione	fr.	50'000.-
Utile sulla seconda alienazione	fr.	100'000.-
Utile imponibile complessivo	fr.	<b>150'000.-</b>

### Calcolo della durata di proprietà

Data di iscrizione a RF del trasferimento imponibile	
./. Data di iscrizione a RF del precedente trasferimento imponibile	5.12.1990
Durata della proprietà	<b>9 anni e 10 mesi</b>
Aliquota applicabile	13%
<b>Imposta dovuta</b> (13% di fr. 150'000.-)	fr. <b>19'500.-</b>

Per i trasferimenti che, in virtù della legge concernente l'imposta sul maggior valore immobiliare, erano differiti e non lo sono più in base alla nuova LT, per il valore di acquisto e la durata di proprietà fa stato la precedente alienazione imponibile.

## 2. Competenza per la tassazione

La competenza è attribuita nel modo seguente:

- se l'alienante è una persona fisica: all'Ufficio circondariale di tassazione competente per l'imposizione ordinaria dell'alienante;
- se l'alienante è una persona giuridica: all'Ufficio di tassazione delle persone giuridiche;
- se l'alienante non è assoggettato all'imposta ordinaria nel Cantone: all'Ufficio di tassazione competente per la tassazione ordinaria dell'immobile al quale il trasferimento imponibile si riferisce.

## 3. Riscossione dell'imposta e garanzia

- L'imposta sugli utili immobiliari è oggetto di una tassazione separata indipendente dalle imposte periodiche ordinarie.
- L'imposta è emessa dopo la presentazione della relativa dichiarazione e scade con la notifica della decisione di tassazione (**art. 240 LT**).  
Contro la medesima sono dati i rimedi del reclamo all'autorità di tassazione secondo gli articoli 206 - 208 e del ricorso alla Camera di diritto tributario del Tribunale di appello secondo gli articoli **227 - 231 LT**.

**L'imposta deve essere pagata nei trenta giorni successivi alla sua scadenza anche nel caso di reclamo o ricorso. Nel caso di inosservanza dei termini di pagamento è calcolato un interesse di ritardo al tasso stabilito dal Consiglio di Stato.**

- Debitore dell'imposta è l'alienante (**art. 127 LT**) cioè la persona fisica o giuridica che effettua il

trasferimento imponibile.

- Gli utili immobiliari conseguiti dal coniuge e dai figli minorenni sono imposti separatamente.
- Se il trasferimento ha per oggetto delle comproprietà, l'imposta è suddivisa nelle relative quote e percepita a carico di ogni singolo comproprietario.
- A garanzia del pagamento dell'imposta è data allo Stato un'ipoteca legale sul fondo venduto o al quale il trasferimento imponibile si riferisce (**art. 127 LT**).
- L'ipoteca legale (**art. 252 - 254 LT**) è di rango prevalente agli altri pegni immobiliari e, per la sua validità, non necessita di alcuna iscrizione a registro fondiario.

## 4. Tabella delle aliquote

A seconda della durata di proprietà:

fino a	1	anno	<b>48%</b>
fino a	2	anni	<b>44%</b>
fino a	3	anni	<b>40%</b>
fino a	4	anni	<b>36%</b>
fino a	5	anni	<b>32%</b>
fino a	6	anni	<b>28%</b>
fino a	7	anni	<b>24%</b>
fino a	8	anni	<b>20%</b>
fino a	9	anni	<b>16%</b>
fino a	10	anni	<b>13%</b>
fino a	11	anni	<b>10%</b>
fino a	12	anni	<b>9%</b>
fino a	13	anni	<b>8%</b>
fino a	14	anni	<b>7%</b>
fino a	15	anni	<b>6%</b>
fino a	20	anni	<b>5%</b>
fino a	30	anni	<b>4%</b>
da oltre	30	anni	<b>3%</b>

Sono esenti da imposta le alienazioni di fondi nelle procedure esecutive se non risultano eccedenze a favore del debitore e i trasferimenti il cui utile produce un'imposta non superiore a fr. 30.-.

### Indirizzi di riferimento e per informazioni

**Ufficio di Tassazione delle persone giuridiche**  
Viale S. Franscini 6  
6500 Bellinzona  
telefono: 091 814 39 80

### Uffici Circondariali di Tassazione:

Mendrisio      Via Beroldingen  
6850 Mendrisio  
telefono: 091 816 44 11

Lugano-Città      Via Balestra 16  
6900 Lugano  
telefono: 091 815 48 11

Lugano-Campagna      Via Balestra 16  
6900 Lugano  
telefono: 091 815 49 11

Locarno      Via della Posta 9  
6600 Locarno  
telefono: 091 816 12 11

Bellinzona      Via Campo Marzio 1  
6500 Bellinzona  
telefono: 091 820 61 11

Biasca Via S. Franscini  
6710 Biasca  
telefono: 091 873 04 41