

Trasferimento in vita della proprietà immobiliare

Un'operazione a prima vista semplice con molte interconnessioni

Vi sono svariati motivi per voler trasferire la proprietà immobiliare ai propri figli mentre si è ancora in vita. Di seguito vi illustriamo le forme di trasferimento possibili e i relativi rischi.

Le modalità di trasferimento sono altrettanto varie quanto le motivazioni. Il legislatore ha previsto alcuni strumenti a tale scopo, ma non ha promulgato alcuna base che si occupi nello specifico dell'alienazione in vita ai discendenti. Nella prassi, si sono pertanto consolidati svariati standard e usanze. La procedura ottimale varia a seconda della situazione di partenza finanziaria e familiare e conviene confrontare le alternative.

Forme di trasferimento

Per il trasferimento della proprietà immobiliare, la legge prescrive un contratto di alienazione autenticato. L'iscrizione del negozio giuridico nel registro fondiario è tassativa per il trasferimento della proprietà.

Nell'ordinamento svizzero, la libertà a livello contrattuale è ampia. Tuttavia, è necessario rispettare i tipi di contratto previsti dalla legge che, in linea di massima, si suddividono in due categorie: trasferimento con pagamento di un corrispettivo oppure senza alcuna controprestazione rilevante. Nella prassi, vi sono anche forme miste che, a seconda della configurazione, sono ricondotte a una o all'altra categoria.

- **Donazione pura e forme miste**

La donazione si definisce come assegnazione volontaria tra soggetti in vita senza alcuna corrispondente controprestazione. Inoltre, sono da considerarsi donazioni anche le assegnazioni per cui vi è una controprestazione che è però sproporzionata rispetto al valore effettivo della donazione. In tal caso, si tratta di una donazione mista. Affinché vi sia una donazione (mista) secondo il diritto tributario, l'ammontare effettivo della quota di donazione è disciplinato diversamente a seconda del cantone. Possibili controprestazioni sono in particolare la concessione di un usufrutto o di un diritto di abitazione, l'assunzione di un'ipoteca esistente ed eventuali rendite vitalizie o diritti di compera e prelazione.

Acquisto e permuta o cessione

In caso di acquisto o permuta, si conviene una controprestazione che corrisponde al valore venale o che presenta solo una sproporzione minima tra valore venale e controprestazione. Nella prassi, è difficile determinare se si tratta di una donazione mista o si deve presupporre già un acquisto. In ogni caso, si consiglia quindi di effettuare una stima neutrale del valore venale e di far calcolare accuratamente il valore di un eventuale usufrutto o di un diritto di abitazione. Nel caso di acquisto o permuta, si dovrebbero inoltre considerare le conseguenze a livello fiscale derivanti dall'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Nel caso del trasferimento di aziende agricole a un conduttore diretto, di norma l'alienazione avviene sotto forma di cessione. Al riguardo, occorre rispettare le condizioni del diritto fondiario rurale. L'azienda viene trasferita al valore di reddito e l'inventario al valore produttivo se le condizioni del diritto fondiario rurale sono soddisfatte. In mancanza di conduzione diretta o di un'azienda agricola, in linea di massima si deve considerare il valore venale.

Imposte e spese applicabili

A seconda del cantone in cui è ubicato il fondo, si devono prevedere tipologie differenti di imposte e spese. In linea di principio, si devono considerare le seguenti tre forme.

- **Imposta sul trapasso di proprietà**

Secondo la denominazione, in questo caso si tassa una procedura di passaggio economico, ossia il trasferimento del fondo da un soggetto a un altro. La maggior parte dei cantoni contempla questa imposta (in svariate forme). In alcuni cantoni, l'imposta non è dovuta in caso di alienazione ai discendenti.

- **Imposta sugli utili da sostanza immobiliare**

Nel caso di questa imposta, si tassa l'utile che si realizza con il trasferimento del fondo. Questa imposta è disciplinata a livello cantonale e può essere calcolata provvisoriamente presso l'Ufficio contribuzioni già prima del trasferimento dei fondi. Di norma, l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare non viene applicata se, secondo il diritto tributario, si tratta di una donazione (mista).

- **Spese notarili / tasse per operazioni nel registro fondiario**

Le spese possono variare significativamente a seconda del cantone. Da un lato, sono legate all'onere effettivo per l'allestimento dei contratti e per l'atto pubblico. Dall'altro, si considera il valore del fondo da alienare per determinare l'ammontare delle spese.

Si consiglia di chiarire in anticipo le spese presunte ai fini della pianificazione finanziaria.

Usufrutto /diritto di abitazione /affitto

Nella prassi, il cedente si riserva spesso l'usufrutto o il diritto di abitazione. Nel caso dell'usufrutto, in primo piano vi è il vantaggio effettivo, ad es. sotto forma di redditi (da affitto). Nel caso del diritto di abitazione, il vantaggio si limita all'abitare una parte o intero oggetto. È anche possibile stipulare un contratto di locazione pluriennale che viene iscritto nel registro fondiario. Sotto il profilo giuridico, questa variante è però ampiamente meno vincolante e implica la corresponsione di un affitto. Nel raffronto a pagina 4 sono illustrate chiaramente le differenze fondamentali.

Aspetti di diritto matrimoniale

Sotto il profilo del regime dei beni si deve soprattutto considerare chi è il proprietario del fondo che viene ceduto o con quali masse patrimoniali dei coniugi sia stato originariamente acquistato. Con l'alienazione del fondo, vi può essere una richiesta di compensazione interna tra i coniugi a seconda del regime dei beni e della provenienza delle risorse finanziarie. Se entrambi i coniugi acconsentono al trasferimento, non vi sono problemi, ma il potenziale di discussione potrebbe essere notevole in caso di un successivo eventuale divorzio. Al riguardo, spesso non si considera il fatto che gli accordi reciproci dovrebbero poter essere provati tramite documenti scritti in caso di controversia. Nel registro fondiario sono iscritti normalmente entrambi i coniugi se il fondo è stato acquistato durante il matrimonio. Ciò non deve necessariamente riflettere le partecipazioni effettive. Per contro, può essere che sia stato iscritto un solo coniuge se ha ricevuto il fondo, a titolo esemplificativo, dai suoi genitori. In questo caso, non è rappresentato l'impegno finanziario dell'altro coniuge. Tuttavia, in entrambi i casi sussistono pretese legittime di un coniuge nei confronti dell'altro. In molti casi si consiglia pertanto di effettuare relative integrazioni nelle convenzioni matrimoniali esistenti o di stabilire i diritti in una nuova convenzione. Inoltre, occorre notare che il trasferimento di un fondo riduce considerevolmente la sostanza coniugale. Di conseguenza, diminuisce anche la garanzia reciproca dei coniugi. Sulla base della consulenza finanziaria individuale si può stimare esattamente l'incremento del rischio ed effettuare successivamente il trasferimento in coscienza.

Aspetti di diritto successorio

A seconda della situazione familiare di partenza, in caso di trasferimenti in vita si devono considerare svariati aspetti.

Per quanto riguarda i discendenti, vi è la problematica legata al fatto che il fratello che ottiene il fondo sia o potrebbe essere in una posizione migliore rispetto agli altri a seconda dell'entità della donazione o dell'anticipo ereditario. L'attribuzione mediante trasferimento in vita del fondo viene in ogni caso aggiornata al decesso dei genitori. In linea di massima, si deve calcolare il valore venale al momento del decesso o della divisione. Se vi è un considerevole aumento di valore legato al mercato dal momento dell'assunzione del fondo al giorno del decesso, aumenta in egual misura anche il valore della donazione. A seconda delle disposizioni o delle regolamentazioni pattuite, ai fratelli spetta una compensazione delle quote di eredità. In caso di mancato rispetto delle quote legittime, essi possono eventualmente richiedere la riduzione dell'attribuzione ricevuta: ciò può avvenire anche a titolo di contenzioso. Per evitare litigi o controversie giuridiche, è importante chiarire preventivamente la situazione in famiglia con tutti gli interessati e assicurare la parità di trattamento degli eredi ai sensi della legge. Il compromesso definito dovrebbe essere in ogni caso stipulato in una convenzione. In tale contesto, vi sono alcuni strumenti che offrono garanzie reciproche al riguardo e sono previsti specificatamente per questo scopo. Il testamento permette al testatore di fissare e regolare i rapporti tra gli eredi unilateralmente. Con il contratto successorio si possono convenire in famiglia regolamentazioni individuali con particolari disposizioni (ad es. clausole, condizioni, rinuncia d'eredità ecc.).

Aspetti previdenziali

Un'alienazione in vita potrebbe avere effetti negativi soprattutto quando il reddito di vecchiaia non copre più le spese di sostentamento e sono necessarie prestazioni complementari. Al riguardo, si rimanda al nostro promemoria «Riforma delle prestazioni complementari».

Conclusione

Il trasferimento in vita di un fondo può avere effetti di vasta portata:

- Tutti i membri di una famiglia interessati direttamente o indirettamente da un'alienazione dovrebbero valutare insieme le svariate possibilità.
- Occorre chiarire insieme le conseguenze a livello abitativo, finanziario e fiscale di un trasferimento.
- Le conseguenze fiscali e le esigenze di finanziamento dovrebbero essere chiarite e assicurate separatamente per tutte le parti coinvolte.
- La consulenza professionale è tassativamente necessaria in caso di rapporti finanziariamente complicati. In questo modo si possono evitare controversie di diritto successorio in futuro.

	Usufrutto	Diritto di abitazione	Contratto di locazione
Oggetto	L'usufruttuario riceve il pieno godimento del fondo, nel rispetto della sua integrità. Il proprietario viene in questo modo ampiamente limitato.	L'avente diritto di abitazione può abitare nelle parti a lui assegnate. Il proprietario viene limitato solo in relazione a tali parti.	Secondo il diritto di locazione, il locatario ha il diritto di affittare le parti a lui assegnate dietro il pagamento di un affitto.
	L'usufrutto è una servitù e, come tale, non può essere trasferito a terzi o ereditato. Tuttavia, il suo esercizio può essere trasferito.	Il diritto di abitazione è una servitù e, come tale, non può essere trasferito a terzi o ereditato.	In linea di massima sono possibili un subaffitto o un trasferimento.
	Il diritto è costituito mediante iscrizione nel registro fondiario e termina, salvo diversa disposizione, con il decesso dell'avente diritto o la relativa rinuncia.	Il diritto è costituito mediante iscrizione nel registro fondiario e termina, salvo diversa disposizione, con il decesso dell'avente diritto o la relativa rinuncia.	Il contratto è stipulato con la firma delle parti e termina al decesso del locatario o mediante disdetta.
Diritti e obblighi	L'usufruttuario può abitare nel fondo o locarlo. Tuttavia, sono a suo carico anche le spese ad esso correlate, quali manutenzione, ipoteche, riscaldamento, acqua, energia elettrica e assicurazioni. L'usufrutto può essere a pagamento.	L'avente diritto può ospitare i suoi familiari stretti e coinquilini. Non può locare a terzi le parti a lui assegnate. La manutenzione ordinaria come le spese di riscaldamento e accessorie sono a suo carico. Il diritto di abitazione può essere a pagamento.	In linea di massima, il locatario può stipulare subaffitti, ma li deve comunicare al locatore. In determinati casi, il locatore può rifiutare i subaffitti. Per l'affitto, al locatario deve essere corrisposto in ogni caso un pagamento.
	I proventi sono a favore dell'usufruttuario, ma questo non può apportare alcuna modifica sostanziale al fondo.		Le spese accessorie sono a carico del locatario proporzionalmente alle quote. La responsabilità è limitata all'uso eccessivo.
	Non risponde nei confronti del proprietario per l'uso conforme alla destinazione o la normale usura.	Non risponde nei confronti del proprietario per l'uso conforme alla destinazione o la normale usura.	
Imposte	L'usufruttuario deve essere soggetto a imposta al massimo sul valore fiscale e i proventi. Se l'usufruttuario abita nell'oggetto, anziché i proventi deve dichiarare come reddito al fisco il valore locativo. Può dedurre i costi di manutenzione nonché gli interessi passivi. A partire dal 1° gennaio 2029 viene abolita l'imposizione del valore locativo per le abitazioni principali e secondarie ad uso proprio. Di conseguenza, viene in linea di principio meno anche la deducibilità dei costi di manutenzione degli immobili nonché degli interessi passivi (eccezione: deduzione per i primi acquirenti). Restano riservate un'eventuale imposta cantonale sugli immobili per le abitazioni secondarie ad uso proprio nonché eventuali possibilità di deduzione cantonali per investimenti nel risparmio energetico e nella tutela dell'ambiente.	L'avente diritto di abitazione deve dichiarare come reddito al fisco il valore locativo. A partire dal 1° gennaio 2029 viene abolita l'imposizione del valore locativo per le abitazioni principali e secondarie ad uso proprio.	Il locatore dichiara al fisco come reddito il reddito immobiliare al netto delle spese e come sostanza il valore fiscale del fondo.
	Il proprietario dichiara al fisco al massimo il valore residuo del fondo al netto di tutti gli oneri. Di norma, ciò avviene se l'usufrutto non grava sull'intero fondo.	Il proprietario dichiara come sostanza al fisco il valore fiscale del fondo.	

	Usufrutto	Diritto di abitazione	Contratto di locazione
Origine e iscrizione nel registro fondiario	In linea di massima, la costituzione dell'usufrutto deve essere sancita da atto pubblico. L'usufrutto viene iscritto nel registro fondiario come servitù e ha pertanto anche effetto nei confronti di terzi.	In linea di massima, la costituzione del diritto di abitazione deve essere sancita da atto pubblico. Il diritto di abitazione viene iscritto nel registro fondiario come servitù e ha pertanto anche effetto nei confronti di terzi.	Il contratto di locazione non necessita di alcuna forma specifica. In linea di massima, il rapporto di locazione non viene iscritto nel registro fondiario. Di conseguenza, in caso di trasferimento del fondo a terzi non si è protetti dall'iscrizione dell'uso proprio. Vi è un'eccezione se è iscritto il rapporto di locazione.