

Aggiornamento fiscale

30 Gennaio 2020

Imposte dirette

Il Tribunale federale (TF) con sentenza del 16.12.2019 si è nuovamente chinato sulla tematica della rescissione di un contratto ipotecario.

Il TF sostiene che la rescissione deve essere valutata di caso in caso, dividendo la tematica essenzialmente in tre tronconi:

- 1) adeguamento del contratto ipotecario con lo stesso istituto bancario, dovuto essenzialmente ad un risparmio significativo di interessi passivi;
- 2) cambiamento dell'istituto bancario, dovuto essenzialmente a condizioni migliori del nuovo istituto bancario
- 3) vendita dell'immobile, dovuto essenzialmente al fatto che il nuovo compratore non si fa carico anche dell'ipoteca esistente gravante l'immobile.

Il trattamento fiscale può variare da caso a caso, in breve si può affermare che:

- 1) Rescissione dovuta ad un miglioramento dei tassi d'interesse in seno allo stesso istituto bancario: la componente d'interesse passivo è fiscalmente deducibile dai redditi ordinari
- 2) Rescissione dovuta ad un miglioramento dei tassi d'interesse, cambiando istituto bancario: viene qualificato come penale e dunque non deducibile dal reddito ordinario;
- 3) Rescissione dovuta alla vendita immobiliare: viene qualificato come costo d'investimento deducibile dalla tassa sugli utili immobiliari.

**Disdetta
anticipata di un
credito ipotecario**

Il Tribunale federale (TF) con sentenza del 2019 si è chinato sulla tematica del valore locativo di un bene immobiliare facente parte della sostanza privata del contribuente.

E' considerato valore locativo il vantaggio economico per l'uso personale dell'immobile da parte del suo proprietario. La volontà di quest'ultimo di riservare l'utilizzo di questo bene a usi privati o a scopi reddituali è decisivo.

**Valore locativo di
un'immobile messo
in vendita**

Nel caso oggetto della sentenza del TF, la proprietà veniva dapprima "abbandonata" quale residenza primaria e susseguente vendita a terzi. Nel lasso di tempo trascorso fra l'inizio del non-utilizzo quale residenza primaria e la vendita del bene immobile, viene a mancare il vantaggio economico legato all'utilizzo per scopi privati.

Nonostante la sentenza emessa, il TF non chiarisce inequivocabilmente questo trattamento fiscale ma sono implicitamente a questa circostanza.

Contacts



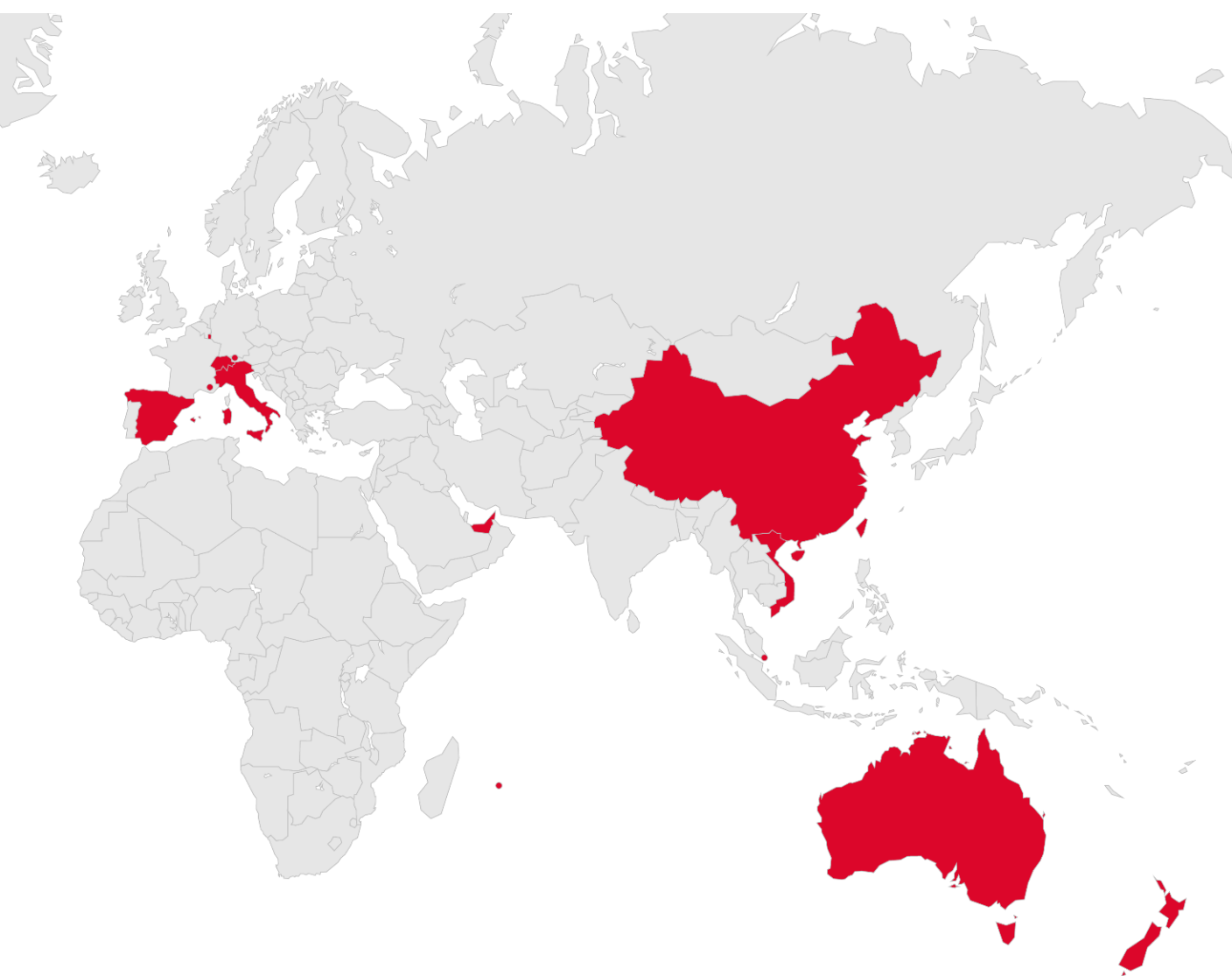
Giuseppe Lerosé
Vicedirettore Fidinaam & Partners
giuseppe.lerosé@fidinam.ch

Fidinaam & Partners
Via Maggio 1
CH-6900 Lugano
www.fidinam.com

fidinam1960
2020

Fidinam Group
Via Maggio 1
CH 6900 Lugano
www.fidinam.com

Fidinam Group Worldwide
Room 1501, Prosperity Tower,
39 Queen's Road Central
www.fidinamgw.com



**Switzerland /
Europe**

Lugano
Bellinzona
Mendrisio
Geneva
Zürich

Milan
Barcelona
Luxembourg
Monaco

Overseas

Hong Kong
Dubai
Singapore
Sydney
Ho Chi Minh
City
Mauritius