

Fiscalità immobiliare svizzera: imposte, registro fondiario e casi pratici

Periodo del corso	27 maggio 2025, dalle 09.00 alle 17.00
Durata	8 Ore
Erogazione	In aula
Edizione	XIII Edizione
Livello	Intermedio
Termine iscrizioni	20/05/2025

Data ultimo aggiornamento: 02/04/2025



L'iniziativa offre una panoramica strutturata sulla **fiscalità immobiliare in Svizzera**, approfondendo in particolare gli aspetti fiscali legati al trasferimento di immobili e diritti reali immobiliari; l'obiettivo è fornire ai partecipanti una visione chiara e operativa delle diverse tipologie di operazioni che coinvolgono gli immobili, dalla compravendita alla successione, attraverso un *approccio pratico* e supportato da *esempi concreti*.

L'incontro si articola in *due momenti* distinti: in una prima fase verranno analizzati i principali oneri fiscali che accompagnano un immobile lungo il suo intero ciclo di vita, a partire dall'acquisizione o costruzione fino alla vendita o al trasferimento tramite donazione o successione; sarà dedicata particolare attenzione alla tassazione dei redditi immobiliari e al trattamento delle spese di manutenzione; verranno, inoltre, esaminati gli strumenti di calcolo in materia di utili immobiliari e le disposizioni sull'ipoteca legale, con un approfondimento sul deposito e sul calcolo provvisorio; successivamente, il corso entrerà nel dettaglio di tematiche più avanzate, come il passaggio di un immobile dalla sfera aziendale a quella privata e le relative implicazioni fiscali a livello cantonale e federale.

Attraverso il confronto con la **prassi** e la **giurisprudenza più recente**, si affronteranno questioni centrali per i professionisti del settore.

Un aspetto fondamentale della giornata sarà il lavoro su **casi concreti**, in cui i partecipanti potranno applicare direttamente i concetti trattati.

Si analizzeranno situazioni ricorrenti come il calcolo dell'utile immobiliare ai fini fiscali, il differimento di imposizione, l'esercizio del diritto di compera, il commercio professionale di immobili e la vendita di azioni di società immobiliari. Inoltre, verranno esaminati gli aspetti fiscali legati alle concessioni di diritti di superficie e alle imposte di registro.

L'approccio didattico del corso privilegia l'interazione e l'apprendimento pratico.

La presenza di docenti esperti garantirà un approfondimento dettagliato delle tematiche, offrendo una visione completa e aggiornata della fiscalità immobiliare in Svizzera.

Obiettivi del corso

Al termine del seminario, il partecipante sarà in grado di:

- **Identificare** e **interpretare** gli aspetti più complessi della normativa fiscale svizzera in relazione alla costruzione, al trasferimento e alla cessione di immobili, distinguendo le implicazioni fiscali nei diversi contesti

operativi

- **Analizzare** e **valutare** gli aspetti fiscali specifici delle operazioni immobiliari più frequenti, applicando concetti teorici a casi concreti e confrontandosi con situazioni tratte dall'esperienza professionale dei Docenti

- **Applicare** in modo critico i riferimenti normativi, di prassi e giurisprudenziali alle diverse fattispecie, dimostrando la capacità di risolvere problematiche fiscali reali attraverso un approccio strutturato e basato sull'uso degli strumenti di calcolo e della modulistica ufficiale

Il corso si rivolge a

Consulenza clientela aziendale

Consulenza clientela retail banking

Consulente finanziario

Contabilità/Controlling

Fiduciario commercialista

Fiduciario immobiliare

Trustee

Wealth and Tax Planning Advisory

Tematiche trattate

Diritto e fiscalità

Costi

CHF 680

Periodo

27/05/2025, 09.00 - 17.00

Programma

1. Inquadramento introduttivo
 - 1.1. cenni sulla fiscalità immobiliare
 - 1.2. alcune esemplificazioni pratiche
2. Aspetti di registro fondiario (imposte di registro, tassa d'iscrizione, imposta di bollo e tariffa notarile, il deposito nel contesto dell'imposta sugli utili immobiliari)
3. Gli utili immobiliari: i sistemi di imposizione e il modello adottato dal Cantone Ticino
 - 3.1. imposta sugli utili immobiliari nella LIFD
 - 3.2. commercio professionale di immobili e giurisprudenza
 - 3.3. trasferimenti di azioni o quote di società immobiliari
4. Pillole su recenti novità fiscali nel settore immobiliare
5. Casi operativi (i case studies si concentreranno sui temi discussi durante la giornata con un focus particolare su alcune delle situazioni più comuni nel settore):
 - il calcolo dell'utile immobiliare ai fini fiscali
 - il differimento di imposizione per reinvestimento in un'abitazione primaria
 - lo scioglimento di comproprietà e di comunioni ereditarie
 - la donazione immobiliare a titolo oneroso
 - l'esercizio del diritto di compera
 - le permutate immobiliari
 - il commercio professionale di immobili
 - la vendita di azioni di società immobiliari e le concessioni di diritti di superficie (oltre alle relative imposte di registro)

Nell'esposizione dei casi i Docenti faranno riferimento alla giurisprudenza in materia unitamente alla relativa modulistica in uso.

Ulteriori dettagli

Valido ai fini del mantenimento della certificazione di consulente alla clientela bancaria della Swiss Association for Quality (SAQ) **8 ore** (competenze tecniche e comportamentali) per i profili:

- Consulente alla clientela PMI (**KMU**)
- Certified Corporate Banker (**CcoB**)

Interventi

DOCENTI:

Diego Attivissimo: Manager corporate and tax services, Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano

Federica Crippa: Consultant accounting and tax services, Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano

Gianfranco Franzi: Collaboratore scientifico del CSVN, già aggiunto di Direzione, Divisione delle Contribuzioni, Bellinzona

Riccardo Varini: Avv., già Ispettore del Registro fondiario e Registro di commercio, Repubblica e Cantone Ticino, Bellinzona

Contatto

Maddalena Biondi

mbiondi@csvn.ch

091 961 65 10