

Imposta sugli utili immobiliari Svizzera: calcolo, esempi e consigli fiscali

Se un immobile in Svizzera viene venduto con un profitto, è necessario pagare l'imposta sugli utili immobiliari, un'imposta prelevata sul profitto ottenuto dalla vendita. Questo è un altro fattore di costo da considerare. Le differenze cantonali sono talvolta notevoli ed è necessaria una certa competenza per rendere la vendita di un immobile una transazione fiscalmente efficiente per voi. Di seguito analizziamo nel dettaglio le basi di questa imposta e il suo impatto sulle vendite di immobili.

L'imposta sulle plusvalenze immobiliari spiegata in modo semplice

L'imposta sugli utili immobiliari è un'imposta speciale e viene riscossa in tutti i cantoni svizzeri. Come suggerisce il nome, si riferisce al profitto ottenuto con la vendita di un immobile o di un terreno di proprietà privata. L'importo di questa imposta sulla vendita dipende in larga misura dalle disposizioni di legge del rispettivo cantone e dalla durata della proprietà.

Il profitto netto della proprietà viene tassato. L'utile netto è la differenza tra il prezzo di vendita e i costi di investimento.

Calcolo dell'imposta sulle plusvalenze immobiliari

Il calcolo di questa imposta può essere complesso e dipende da vari fattori, tra cui la durata del possesso dell'immobile. In generale, più lungo è il periodo di detenzione, minore è l'onere fiscale. Alcuni cantoni concedono anche degli sgravi che possono ridurre l'utile imponibile. Properti offre una calcolatrice che calcola facilmente l'imposta.

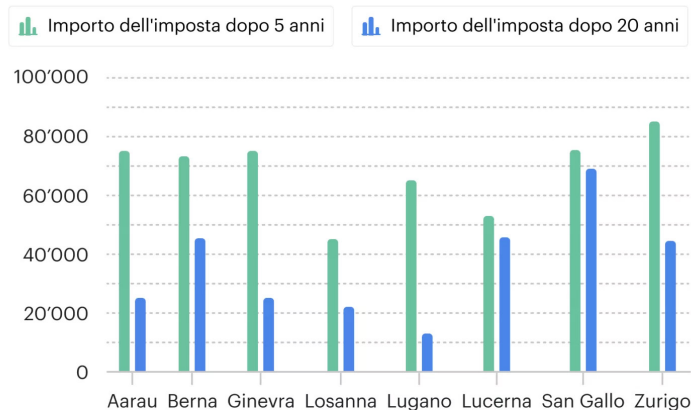
Variazione delle aliquote fiscali a seconda del Cantone

L'imposta sugli utili immobiliari varia da cantone a cantone. Ogni cantone ha le proprie aliquote fiscali e i propri regolamenti. Si con-



Confronto tra le imposte regionali sulle plusvalenze immobiliari

Importi fiscali per una vendita con un utile di CHF 250'000, in CHF



Fonte: Credit Suisse

Stato: 2023

siglia di familiarizzare con le normative locali prima di effettuare una vendita. Abbiamo linkato qui i regolamenti di Berna e Zurigo.

Effetti sulle decisioni di investimento

L'imposta sulle plusvalenze immobiliari deve essere presa in considerazione quando si prendono decisioni di investimento. Se si pianificano acquisti e vendite di immobili, è fonamen-

tale verificare in anticipo le implicazioni fiscali. Un periodo di detenzione più lungo dell'immobile riduce l'onere fiscale.

Se un immobile viene venduto e il ricavato viene utilizzato per l'acquisto di un nuovo immobile entro un certo periodo (ad esempio 2 anni nel cantone di Zurigo), l'imposta sugli utili immobiliari non è applicabile. Tuttavia, questo vale solo per le proprietà permanenti e occupate dal proprietario.

La pianificazione a lungo termine come chiave del successo

La pianificazione a lungo termine è essenziale per ridurre al minimo l'imposta sulle plusvalenze immobiliari. Quando si acquista un immobile, è importante considerare le potenziali implicazioni fiscali di una futura vendita in questa fase iniziale. Anche la scelta del momento giusto per la vendita può giocare un ruolo importante, in quanto può avere un impatto sull'onere fiscale. Una pianificazione intelligente a lungo termine è una strategia importante per ridurre al minimo gli oneri fiscali.

Conclusione

In qualità di proprietario di un immobile, è essenziale comprendere i propri obblighi fiscali e rispettare le

! Esempio di calcolo per un immobile nel Cantone di Zurigo

Prezzo di acquisto: CHF 800'000, prezzo di vendita CHF 1'000'000, utile sul periodo di detenzione quindi CHF 200'000

Il periodo di detenzione è determinante per l'ammontare dell'imposta sugli utili immobiliari.

– Periodo di detenzione 5 anni: imposta sugli utili immobiliari = CHF 65'930

– Periodo di detenzione 20 anni: imposta sugli utili immobiliari = CHF 34'700

normative vigenti. La mancata osservanza di queste norme può portare a conseguenze fiscali indesiderate.

Nel mondo immobiliare è fondamentale essere ben informati su tutti gli aspetti, comprese le implicazioni fiscali. L'imposta sulle plusvalenze immobiliari può sembrare complessa a prima vista, ma con la giusta preparazione e consulenza, gli investimenti immobiliari possono essere pianificati e realizzati con successo.

Prenotate una consulenza gratuita



Perizia immobiliare. Semplice, non vincolante e gratuita.

Scansionate il codice e consultate la pagina:
qr.properti.ch/consigli

Conoscete il valore di mercato della vostra proprietà?



Calcolate il valore di mercato della vostra proprietà in modo gratuito.

Scansionate il codice e consultate la pagina:
qr.properti.ch/valore1