

## Il contributo sul plusvalore



**Samuele Vorpe**

Responsabile del Centro di competenze tributarie della SUPSI

Articolo pubblicato il 03.11.2015 sul Giornale del Popolo

### **Gli incrementi di valore di terreni derivanti da provvedimenti pianificatori (superiori a 100'000 franchi) sono ora imposti**

Dal 10 febbraio 2015 il contributo sul plusvalore è diventato realtà in Ticino e trova la sua collocazione nella Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (di seguito Lst). Questa nuova imposta è destinata a colpire l'incremento di valore di un terreno derivante da un provvedimento pianificatorio ed è dovuta dal proprietario del terreno che beneficia di tale vantaggio. Ai sensi dell'articolo 93 capoverso 1 Lst si considera "vantaggio rilevante soggetto a contributo" l'aumento di valore di un terreno superiore a 100'000 franchi che deriva: (a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile; (b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità; (c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante. Di conseguenza sono esenti dal contributo sul plusvalore gli aumenti di valore del terreno inferiori ai 100'000 franchi (articolo 93 capoverso 2 Lst). Se ad esempio il plusvalore del terreno fosse pari, per effetto del provvedimento pianificatorio, a 500'000 franchi, in virtù della quota esente di 100'000 franchi, la differenza costituirà la base imponibile per il prelievo del tributo pubblico (ovvero 400'000 franchi). La base imponibile sottostà a due diverse aliquote: una del 20% e l'altra del 30% (articolo 94 capoverso 1 Lst). Quella del 30% è applicabile al plusvalore nei casi di assegnazione del terreno alla zona edificabile; per contro quella del 20% del plusvalore si applica nei casi di modifica di un piano d'utilizzazione (vedi lettera (b) di cui sopra) o nei casi di cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante (vedi lettera (c) di cui sopra). Uno degli aspetti più importanti della nuova imposta costituisce l'esigibilità e il prelievo del contributo (articolo 97 Lst), ovvero quando il proprietario è tenuto a pagare allo Stato il contributo sul plusvalore. Il Comune di situazione del terreno è tenuto a prelevare il tributo al momento della costruzione oppure della vendita del terreno.

È importante rilevare che la legge prescrive in dieci anni (a partire da quando diviene esigibile) il diritto di riscossione del contributo. Se in questo decennio il proprietario non costruisce o

non vende il suo terreno, il tributo non è più esigibile. Il legislatore ticinese ha adottato il modello basilese, che attua il principio secondo il quale un prelievo va operato soltanto se il vantaggio è divenuto reale, cioè monetizzabile. Il Consiglio di Stato osserva inoltre nel messaggio che accompagna il disegno di legge quanto segue: "All'obiezione che il dover pagare il tributo e contestualmente effettuare investimenti di rilievo (nuova costruzione) può configurare una durezza eccessiva, si può rispondere ipotizzando la pratica del differimento o della rateazione del pagamento, che verrà sancita mediante regolamento". Nel caso in cui il proprietario vendesse il terreno, si deve poi rilevare che dal calcolo dell'utile dell'imposta immobiliare (la TUI) è necessario dedurre quale costo d'investimento il contributo sul plusvalore (articolo 99 capoverso 1 Lst). In questo modo si evita che con la vendita del terreno, che ha fruito di un vantaggio imponibile (cfr. citato articolo 93 Lst) si possa realizzare una doppia imposizione a causa della tassazione della plusvalenza come contributo di plusvalore prima e come utile immobiliare, poi.

Ne consegue un effetto di sostituzione a livello di imposte in quanto il prelievo del contributo di plusvalore avrà l'effetto di ridurre il gettito dell'imposta sugli utili immobiliari.

#### **Per maggiori informazioni:**

Messaggio n. 6728 del 18 dicembre 2012, Modifica della legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011, Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione del territorio, in: <http://www.ti.ch/CAN/SegGC/comunicazioni/GC/odg-mes/6728.htm> [03.11.2015]