

Rivista "La Svizzera" pubblicata dalla Camera di Commercio Svizzera in Italia.

**Compro casa in Ticino-Svizzera, sono Italiano.**

**Quali sono le regole di riferimento e quali sono le cautele cui prestare attenzione.**

Occorre innanzitutto distinguere fra abitazione primaria, residenza di vacanza o immobile ad uso commerciale. Infatti l'acquisto di immobili in Svizzera da parte di persone aventi la residenza all'estero è parzialmente limitato, ma la limitazione riguarda gli immobili ad uso abitativo. L'acquisto di un'immobile ad uso commerciale (negozi, uffici, locali per attività industriali o artigianali) non è soggetto a restrizioni.

Pure non soggetto a restrizioni è l'acquisto da parte di un cittadino straniero residente in Svizzera. Per residenza si intende domicilio, secondo il Codice Civile Svizzero, ossia il luogo in cui una persona dimora con l'intenzione di stabilirvisi durevolmente e dove ha il centro dei propri interessi. Dunque, il cittadino straniero che si è trasferito in Svizzera ed ha ottenuto dall'autorità amministrativa il relativo necessario permesso (permesso "B") può acquistare qualsiasi immobile. Va precisato che i cittadini Italiani hanno, in virtù degli accordi bilaterali fra l'Unione Europea e la Confederazione Svizzera, il diritto di trasferirsi in Svizzera. L'acquisto dell'immobile può avere luogo solo dopo il trasferimento, sicché occorre mettere in conto la necessità di abitare per un certo periodo in affitto.

Il trasferimento in Svizzera comporta l'assoggettamento fiscale, fatte salve, per gli elementi imponibili in Italia, le disposizioni del trattato sulla doppia imposizione. È possibile concordare con l'autorità fiscale svizzera un'imposta forfettaria globale, con un'imposizione basata sul dispendio anziché sui redditi effettivi. In questo caso però decadono i benefici del trattato sulla doppia imposizione.

Il cittadino straniero residente all'estero può, previa autorizzazione, acquistare una residenza secondaria o di vacanza in un luogo turistico e se la superficie abitabile netta non supera, di regola, i 200 mq (nel caso di un'abitazione non in condominio, il fondo non deve superare i 1'000 mq). La vendita di questi oggetti è contingentata, per cui può accadere che la domanda non venga accolta, a dipendenza dell'esaurimento del contingente annuo, salvo eventuale concessione dell'autorizzazione in un momento successivo. L'autorizzazione non è concessa a chi possiede già una proprietà immobiliare in Svizzera. Ciò accade anche in caso di proprietà del coniuge o di un figlio minorenni. Rimane invece possibile l'acquisto di oggetti diversi da parte di genitori e loro figli maggiorenni. Nel caso dell'appartamento o casa di vacanza, l'aspetto fiscale è limitato alle imposte relative all'immobile medesimo, dovute con riguardo al valore della sostanza immobiliare ed al valore di reddito di questa (con aliquota progressiva in base all'reddito/patrimonio ovunque situato). Nel caso dell'uso proprio, viene calcolato un valore di reddito teorico. Da ricordare che l'autorizzazione all'acquisto viene di regola concessa accompagnata da alcuni oneri, quali il divieto di vendere per 5 anni dal giorno dell'acquisto, il divieto di locare a terzi (è ammessa la locazione per brevi periodi: massimo 10 mesi su 12) e l'obbligo di utilizzare personalmente l'oggetto per almeno due settimane all'anno. Il divieto di

vendere non impedisce il passaggio di proprietà nell'ambito di una successione o di una donazione fra coniugi o fra genitori e figli.

Un'ultima annotazione: l'acquisto di un'immobile di natura abitativa o parzialmente abitativa da parte di una società detenuta da residenti esteri non è ammesso.