



Rapporto esplicativo sull'avamprogetto in consultazione relativo alla modifica della legge sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (attuazione della mozione 13.3728, Pelli)

del 12 agosto 2015

Compendio

Lo scopo del presente avamprogetto è l'attuazione della mozione (13.3728) depositata il 18 settembre 2013 dal consigliere nazionale Fulvio Pelli e accolta dall'Assemblea federale nel mese di giugno del 2014.

Sostanzialmente, questa mozione chiede al Consiglio federale di proporre correzioni della legge sull'imposta federale diretta (LIFD) e della legge sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID) che stabiliscano il principio dell'imposizione del provento delle intermediazioni immobiliari nel Cantone di domicilio o di sede del mediatore, a prescindere dal luogo in cui si trova l'oggetto dell'intermediazione.

Il diritto in vigore prevede che le provvigioni di intermediazione realizzate da persone fisiche domiciliate in Svizzera siano imposte nel luogo in cui si trova l'immobile in questione. Per le persone giuridiche aventi sede in Svizzera la LAID non contiene norme speciali sull'imposizione di tali provvigioni. Queste sono quindi imposte nel luogo in cui si trova la sede della persona giuridica che le percepisce. Il Tribunale federale ha tuttavia ritenuto che non vi fossero elementi per giustificare un diverso trattamento delle persone fisiche e giuridiche aventi domicilio o sede in Svizzera nell'ambito dell'imposizione delle provvigioni di intermediazione e ha deciso di applicare per analogia alle persone giuridiche la regolamentazione prevista per le persone fisiche.

Le provvigioni di intermediazione delle persone fisiche e giuridiche aventi domicilio o sede all'estero sono imposte nel luogo in cui si trova l'immobile in questione.

Il presente avamprogetto attua il mandato contenuto nella mozione.

Nel quadro dei lavori finalizzati alla modifica della regolamentazione dell'imposizione delle provvigioni di intermediazione è stata evidenziata una mancanza di chiarezza nelle disposizioni sull'appartenenza economica delle persone fisiche e giuridiche che esercitano il commercio di immobili. La presente revisione costituisce l'occasione per procedere a un'uniformazione formale della regolamentazione in questo settore.

La revisione della legge non ha ripercussioni sulle entrate fiscali della Confederazione. Nei Cantoni e nei Comuni le entrate fiscali non dovrebbero registrare considerevoli aumenti o diminuzioni. La revisione aumenta la certezza del diritto e permette altresì di ridurre le spese per la riscossione e il pagamento dell'imposta. L'avamprogetto è dunque utile dal punto di vista economico.

1 Punti essenziali del progetto

1.1 Situazione iniziale

Il 18 settembre 2013 il consigliere nazionale Fulvio Pelli ha depositato una mozione (13.3728) in cui chiede al Consiglio federale di proporre correzioni della legge federale del 14 dicembre 1990 sull'imposta federale diretta (LIFD) e della legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID) che stabiliscano il principio dell'imposizione del provento delle intermediazioni immobiliari (di seguito provvigioni di intermediazione) nel Cantone in cui si trova l'immobile soltanto quando il contribuente non ha né domicilio né sede in Svizzera. Negli altri casi le provvigioni di intermediazione devono essere imposte nel Cantone di domicilio o di sede del contribuente.

Nel suo parere del 30 ottobre 2013 il Consiglio federale ha proposto di accogliere la mozione. Le Camere federali si sono allineate a questa proposta e hanno trasmesso la mozione al Consiglio federale, rispettivamente il 13 dicembre 2013 (CS) e il 17 giugno 2014 (CN).

Nel quadro dei lavori finalizzati all'attuazione della mozione si è constatato che le disposizioni della LAID che disciplinano l'appartenenza economica delle persone che esercitano il commercio di immobili prevedono differenze formali tra le persone fisiche e le persone giuridiche.

1.2 Diritto in vigore

LIFD

Per le provvigioni di intermediazione o, secondo il tenore della legge, quando fungono da intermediari in operazioni immobiliari, le persone fisiche (art. 3 LIFD) e le persone giuridiche (art. 50 LIFD) domiciliate o aventi sede in Svizzera sono assoggettate all'imposta federale diretta nel loro Cantone di domicilio o di sede, a prescindere dal luogo in cui si trova l'immobile in Svizzera (art. 3 LIFD; appartenenza personale).

Per le persone fisiche domiciliate all'estero (art. 4 cpv. 1 lett. d LIFD) e le persone giuridiche aventi sede all'estero (art. 51 cpv. 1 lett. e LIFD) la LIFD stabilisce che le provvigioni di intermediazione siano imposte nel luogo in cui si trova l'immobile (appartenenza economica).

Le citate disposizioni della LIFD prevedono la stessa appartenenza anche per l'imposizione delle persone fisiche e giuridiche che commerciano immobili siti in Svizzera, di cui sono proprietarie.

LAID

Per le provvigioni percepite per la mediazione di un immobile situato nello stesso Cantone in cui hanno domicilio o sede, le persone fisiche e le persone giuridiche sono assoggettate alle imposte dirette cantonali nel luogo rispettivamente del loro domicilio (art. 3 cpv. 1 LAID) e della loro sede (art. 20 cpv. 1 LAID) (appartenenza personale).

Le citate disposizioni della LAID prevedono la stessa appartenenza anche quando queste persone esercitano il commercio di immobili.

Le provvigioni di intermediazione percepite da persone fisiche (art. 4 cpv. 1 LAID) o giuridiche (art. 21 cpv. 2 lett. b LAID) senza domicilio o sede in Svizzera sono imposte nel luogo in cui si trova l'immobile oggetto dell'intermediazione (appartenenza economica). Le citate disposizioni della LAID prevedono la stessa appartenenza anche quando queste persone commerciano immobili.

Per le provvigioni percepite per la mediazione di un immobile situato in un Cantone diverso da quello di domicilio, le persone fisiche sono assoggettate all'imposta nel Cantone in cui si trova l'immobile (art. 4 cpv. 1 LAID, appartenenza economica).

La citata disposizione della LAID prevede la stessa appartenenza anche quando queste persone commerciano immobili.

Per le provvigioni di intermediazione le persone giuridiche, invece, sono assoggettate all'imposta, come per gli altri utili, nel Cantone in cui hanno sede, a prescindere dal Cantone in cui si trova l'immobile (art. 20 cpv. 1 LAID; appartenenza personale).

Se però esercitano il commercio di immobili siti in un Cantone in cui non hanno la propria sede, le persone giuridiche sono assoggettate all'imposta nel Cantone in cui si trova l'immobile per il fatto di esserne proprietarie (art. 21 cpv. 1 lett. c LAID; appartenenza economica data dalla proprietà).¹ Alla luce di questa disposizione, l'appartenenza economica speciale prevista nella prima parte dell'articolo 21 capoverso 2 lettera b LAID per le persone giuridiche con sede all'estero che commerciano immobili è in pratica ridondante poiché le persone giuridiche aventi sede all'estero sono comprese nell'espressione «persone giuridiche con sede o amministrazione effettiva fuori Cantone» dell'articolo 21 capoverso 1 LAID.

Le disposizioni concernenti l'imposizione delle persone domiciliate o aventi sede in Svizzera che fungono da intermediarie nelle operazioni immobiliari si differenziano quindi a seconda che si tratti di persone fisiche o giuridiche. Secondo la dottrina dominante, l'appartenenza economica per quanto concerne le provvigioni di intermediazione ai sensi dell'articolo 4 capoverso 1 LAID è un vizio della legge: dovrebbe figurare all'articolo 4 capoverso 2 LAID e riguardare unicamente le persone fisiche con domicilio all'estero.²

In relazione all'imposizione delle persone che commerciano immobili, nella LAID si usano formulazioni diverse per le persone fisiche e per le persone giuridiche. Questa differenza non ha però alcuna influenza materiale.

¹ ATHANAS/WIDMER, in: *Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht I/I*, art. 21 LAID, n. 25, pag. 332.

² RYSER Walter / ROLLI Bernard, *Précis de droit fiscal suisse (impôts directs)*, 4a ed., Berna 2002, pag. 104; LOCHER Peter, *Einführung in das interkantonale Steuerrecht der Schweiz*, 3a ed., Berna 2009, pag. 36; Bauer - Balmelli / Nyffenegger, n. 9, 21 e 33 ad art. 4 LAID in ZWEIFEL Martin / ATHANAS Peter (ed.), *Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht I/1, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kanton und Gemeinden (StHG)*, 2a ed., Basilea / Ginevra / Monaco 2002.

Giurisprudenza del Tribunale federale

Nella sentenza 2P.289/2000 il Tribunale federale si è occupato di questa differenza presente nella regolamentazione dell'imposizione intercantonale delle provvigioni di intermediazione per le persone fisiche e le persone giuridiche. Una società avente sede nel Cantone di Ginevra aveva percepito provvigioni di intermediazione sulla vendita di immobili siti nel Cantone di Vaud. Il Cantone di Ginevra ha imposto queste provvigioni a titolo di utile e il Cantone di Vaud ne ha imposto una parte a titolo di utili da sostanza immobiliare in virtù dell'appartenenza economica. In assenza di una regolamentazione nella LAID per le persone giuridiche con sede in Svizzera, il Tribunale federale ha dovuto pronunciarsi in merito. In primo luogo esso ha riconosciuto che il legislatore con tutta probabilità non aveva voluto trattare in modo diverso le persone fisiche e le persone giuridiche in ordine alla questione dell'appartenenza nel caso delle provvigioni di intermediazione.

Per quanto concerne il luogo di imposizione della provvigione di intermediazione, il Tribunale federale ha ritenuto che l'esame dei rapporti giuridici ed economici costituenti una relazione di intermediazione immobiliare dimostrasse l'esistenza di una stretta connessione tra la provvigione di intermediazione e l'immobile venduto tramite l'opera di un mediatore. Attraverso la provvigione quest'ultimo avrebbe quindi percepito un utile strettamente connesso con l'immobile. Il Tribunale federale ha concluso affermando che se esegue personalmente i lavori e i servizi offerti da un mediatore, il commerciante è assoggettato all'imposta per la totalità dell'utile nel luogo in cui si trova l'immobile. L'Alta Corte non vede come si possa giustificare un'imposizione diversa della stessa attività, ossia nel luogo in cui si trova l'immobile o nel Cantone di sede del contribuente a seconda che venga svolta da un commerciante o da un mediatore immobiliare.³

Inoltre il Tribunale federale si è chiesto se si debba applicare per analogia la regolamentazione prevista all'articolo 4 capoverso 1 LAID per le persone fisiche domiciliate in Svizzera o quella prevista all'articolo 21 capoverso 2 LAID per le persone giuridiche con sede all'estero, decidendo l'applicazione per analogia dell'articolo 4 capoverso 1 LAID. L'applicazione dell'articolo 21 capoverso 2 LAID, che nel caso del commercio e dell'intermediazione di immobili prevede un'appartenenza economica nel luogo in cui si trova l'immobile unicamente per le persone giuridiche aventi sede all'estero, metterebbe in discussione la giurisprudenza del Tribunale federale relativa all'appartenenza economica nel settore del commercio di immobili a livello intercantonale.

Esso ha dunque ammesso un'appartenenza economica nel luogo in cui si trova l'immobile per le persone giuridiche aventi sede in Svizzera e che servono da intermediari nel commercio di immobili siti in un Cantone diverso da quello in cui si trova la loro sede.⁴

1.3 Necessità di intervenire

Dato che la LAID contiene norme differenti sull'imposizione delle provvigioni di intermediazione per le persone giuridiche e fisiche aventi rispettivamente sede e

³ DTF 2P.289/2000, consid. 4b.

⁴ DTF 2P.289/2000, consid. 4d.

domicilio in Svizzera, nonostante la giurisprudenza del Tribunale federale è possibile che i Cantoni applichino regolamentazioni di tenore diverso, fatto che può comportare una doppia imposizione o una doppia non imposizione.

Se ad esempio una persona giuridica con sede nel Cantone X percepisce una provvigione di intermediazione nel Cantone Y, possono presentarsi i seguenti due casi.

Rischio di doppia imposizione

La legge tributaria del Cantone in cui si trova l'immobile prevede, conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale, l'imposizione della provvigione di intermediazione in tale luogo se la persona giuridica che percepisce la provvigione non ha la propria sede nel Cantone in questione. La legge tributaria del Cantone di sede della persona giuridica considera l'articolo 4 capoverso 1 LAID un vizio della legge e prevede l'imposizione della provvigione di intermediazione in quanto utile realizzato nel Cantone di sede. Si tratta di un caso di doppia imposizione.

Rischio di doppia non imposizione

La legge tributaria del Cantone in cui si trova l'immobile considera l'articolo 4 capoverso 1 LAID un vizio della legge e non prevede l'imposizione delle provvigioni di intermediazione percepite dalle persone giuridiche che non hanno sede nel Cantone. La legge tributaria del Cantone di sede della persona giuridica che percepisce la provvigione di intermediazione non assoggetta quest'ultima all'imposta ritenendo che l'imposizione spetti al Cantone in cui si trova l'immobile, conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale. Si tratta di un caso di doppia non imposizione.

Da questi due esempi emerge che la situazione attuale è insoddisfacente e crea incertezza. Essa deve essere corretta attraverso la modifica proposta.

Per quanto riguarda l'imposizione delle persone fisiche e giuridiche che esercitano il commercio di immobili, le formulazioni diverse nelle disposizioni che definiscono la loro appartenenza economica, anche se materialmente ininfluenti, non sono giustificate e possono generare incertezza. Esse devono quindi essere unificate.

1.4 La nuova normativa proposta

Si propone di modificare le disposizioni sull'appartenenza economica delle persone fisiche in modo che siano assoggettate all'imposta nel luogo in cui si trova l'immobile oggetto dell'intermediazione soltanto le provvigioni di intermediazione percepite dalle persone fisiche domiciliate all'estero.

Si propone di modificare le disposizioni sull'appartenenza economica delle persone giuridiche che esercitano il commercio di immobili precisando espressamente che le persone giuridiche che commerciano immobili sono assoggettate all'imposta nel Cantone in cui si trova l'immobile in questione qualora esse non vi abbiano la propria sede.

La tabella qui di seguito fornisce una panoramica della legislazione in vigore e delle modifiche proposte. Si è rinunciato ad elencare gli esempi di una persona fisica che agisce a titolo privato dato che le indicazioni relative alla persona fisica che esercita

un'attività indipendente valgono anche per una persona fisica che agisce a titolo privato. I campi colorati mostrano la simmetria realizzata tra le disposizioni concernenti le persone fisiche e le persone giuridiche.

Situazione	LIFD (base legale in vigore)	LAID (base legale in vigore)	LAID (base legale secondo l'avamprogetto)
X, indipendente , domiciliato nel Cantone di Soletta , percepisce una provvigione di intermediazione sulla vendita di un immobile sito nel Cantone di Soletta .	Appartenenza personale art. 3 cpv. 1 LIFD	Appartenenza personale art. 3 cpv. 1 LAID	Appartenenza personale art. 3 cpv. 1 LAID
X, indipendente , domiciliato nel Cantone di Soletta , commercia immobili siti nel Cantone di Soletta .	Appartenenza personale art. 3 cpv. 1 LIFD	Appartenenza personale art. 3 cpv. 1 LAID	Appartenenza personale art. 3 cpv. 1 LAID
X, indipendente , domiciliato nel Cantone Ticino , percepisce una provvigione di intermediazione sulla vendita di un immobile sito nel Cantone del Vallese .	Appartenenza personale art. 3 cpv. 1 LIFD	Appartenenza economica art. 4 cpv. 1 LAID	Appartenenza personale art. 3 cpv. 1 LAID
X, indipendente , domiciliato nel Cantone Ticino , commercia immobili siti nel Cantone del Vallese .	Appartenenza personale art. 3 cpv. 1 LIFD	Appartenenza economica art. 4 cpv. 1 LAID	Appartenenza economica art. 4 cpv. 1 (nuovo) LAID
X, indipendente , domiciliato in Francia , percepisce una provvigione di intermediazione sulla vendita di un immobile sito nel Cantone di Berna .	Appartenenza economica art. 4 cpv. 1 lett. d LIFD	Appartenenza economica art. 4 cpv. 1 LAID	Appartenenza economica art. 4 cpv. 2 lett. g (nuova) LAID
X, indipendente , domiciliato in Francia , commercia immobili siti nel Cantone di Berna .	Appartenenza economica art. 4 cpv. 1 lett. d LIFD	Appartenenza economica art. 4 cpv. 1 LAID	Appartenenza economica art. 4 cpv. 1 (nuovo) LAID
X. SA, società con sede nel Cantone di Zugo , percepisce una provvigione di intermediazione sulla vendita di un immobile sito nel Cantone di Zugo .	Appartenenza personale art. 50 LIFD	Appartenenza personale art. 20 cpv. 1 LAID	Appartenenza personale art. 20 cpv. 1 LAID
X. SA, società con sede nel Cantone di Zugo , commercia immobili siti nel Cantone di Zugo .	Appartenenza personale art. 50 LIFD	Appartenenza personale art. 20 cpv. 1 LAID	Appartenenza personale art. 20 cpv. 1 LAID

Situazione	LIFD (base legale in vigore)	LAID (base legale in vigore)	LAID (base legale secondo l'avamprogetto)
X. SA, società con sede nel Cantone di Vaud , percepisce una provvigione di intermediazione sulla vendita di un immobile sito nel Cantone del Giura .	Appartenenza personale art. 50 LIFD	Appartenenza economica DTF 2P.289/2000 dell'8 gennaio 2002	Appartenenza personale art. 20 cpv. 1 LAID
X. SA, società con sede nel Cantone di Vaud , commercia immobili siti nel Cantone del Giura .	Appartenenza personale art. 50 LIFD	Appartenenza economica data dalla proprietà dell'immobile art. 21 cpv. 1 lett. c LAID	Appartenenza economica art. 21 cpv. 1 lett. d (nuova) LAID
X. SA, società con sede in Germania , percepisce una provvigione di intermediazione sulla vendita di un immobile sito nel Cantone di San Gallo .	Appartenenza economica art. 51 cpv. 1 lett. e LIFD	Appartenenza economica art. 21 cpv. 2 lett. b LAID	Appartenenza economica art. 21 cpv. 2 lett. b (nuova) LAID
X. SA, società con sede in Germania , commercia immobili siti nel Cantone di San Gallo .	Appartenenza economica art. 51 cpv. 1 lett. e LIFD	Appartenenza economica art. 21 cpv. 2 lett. b LAID	Appartenenza economica art. 21 cpv. 1 lett. d (nuova) LAID

1.5

Attuazione

La grande maggioranza delle legislazioni tributarie cantonali non definisce il luogo di imposizione per le provvigioni di intermediazione delle persone fisiche e giuridiche che hanno rispettivamente domicilio o sede in Svizzera, e applica direttamente la LAID. Di conseguenza, l'attuazione della parte della presente modifica relativa all'imposizione delle provvigioni di intermediazione in questi Cantoni non richiede una modifica legislativa.

Una minoranza dei Cantoni (9 Cantoni) ha ripreso testualmente nella propria legislazione l'attuale articolo 4 capoverso 1 LAID. Alcuni di questi Cantoni hanno ripreso pure la giurisprudenza del Tribunale federale citata al numero 1.2. L'attuazione delle presenti modifiche costringe questi Cantoni ad adeguare le proprie legislazioni tributarie per renderle conformi alle nuove disposizioni.

La modifica delle disposizioni sull'appartenenza economica delle persone giuridiche che esercitano il commercio di immobili ha carattere meramente formale e non comporta pertanto alcun effetto materiale. Nessuna legislazione cantonale contiene disposizioni contrarie alla modifica. Una larghissima maggioranza delle legislazioni cantonali riprende tuttavia testualmente l'articolo 21 LAID. Spetterà a questi Cantoni decidere se procedere a un adeguamento formale ai fini della certezza giuridica.

Affinché i Cantoni interessati dispongano di un periodo sufficiente per adeguare le proprie legislazioni, è prevista una disposizione d'esecuzione.

Art. 4 cpv. 1

Il criterio dell'appartenenza economica previsto per le persone fisiche che non hanno domicilio o dimora fiscale nel Cantone in cui si trova l'immobile su cui hanno percepito una provvigione per l'attività di intermediazione è soppresso. Di conseguenza, le provvigioni di intermediazione delle persone fisiche domiciliate in Svizzera sono imposte nel Cantone di domicilio, a prescindere dal luogo in cui si trova l'immobile oggetto dell'intermediazione. Con il tenore del nuovo capoverso 1 si stabilisce in maniera chiara il luogo in cui devono essere imposte le provvigioni di intermediazione delle persone fisiche con domicilio in Svizzera. Tale disposizione elimina quindi l'incertezza generata dalla citata giurisprudenza del Tribunale federale. Questa modifica permette di unificare la regolamentazione e di renderla conforme a quella prevista nella LAID per l'imposizione delle provvigioni di intermediazione delle persone giuridiche con sede in Svizzera.

Art. 4 cpv. 2 lett. g (nuova)

L'articolo 4 capoverso 1 in vigore è formulato in modo che si applichi alle persone fisiche svizzere e straniere (nozione determinante del domicilio «fuori Cantone»). Con il nuovo tenore del capoverso 1 il luogo di imposizione delle provvigioni di intermediazione percepite dalle persone fisiche domiciliate all'estero non viene più definito. Per questa ragione al capoverso 2 è aggiunta la lettera g che stabilisce che le provvigioni di intermediazione percepite dalle persone fisiche domiciliate all'estero sono assoggettate all'imposta nel Cantone in cui si trova l'immobile. Questa regolamentazione corrisponde a quella in vigore per le persone giuridiche che hanno la propria sede all'estero (art. 21 cpv. 2 lett. b LAI D).

Art 21 cpv. 1 lett. b

A seguito del nuovo tenore dell'articolo 4 capoverso 1 LAID, occorre modificare la lettera b dell'articolo 21 capoverso 1, sostituendo il termine «tengono» con «gestiscono». Tale modifica è di natura puramente formale e riguarda solo il testo italiano.

Art 21 cpv. 1 lett. d (nuova)

Questa nuova lettera prevede espressamente che le persone giuridiche che commerciano immobili siti in un Cantone in cui non hanno la propria sede siano assoggettate all'imposta nel Cantone in cui si trova l'immobile in questione. Essa concerne quindi sia le persone giuridiche con sede in Svizzera sia quelle aventi sede all'estero. Questa modifica permette un'unificazione formale delle norme sull'imposizione delle persone fisiche e giuridiche che commerciano immobili.

Art. 21 cpv. 2 lett. b (nuova)

A seguito del nuovo tenore dell'articolo 21 capoverso 1 lettera d LAID, occorre modificare la lettera b e abolire l'appartenenza economica prevista per le persone giuridiche estere che fanno commercio di immobili.

Art. 72s (nuovo)

Poiché la modifica concerne norme riguardanti l'imposizione intercantonale, il Consiglio federale ne determinerà l'entrata in vigore d'intesa con i Cantoni, al fine di garantire un adeguamento simultaneo alle prescrizioni della LAID.

3 Ripercussioni

La modifica proposta porterà a un'unificazione delle prassi cantonali nell'ambito dell'imposizione delle provvigioni di intermediazione. Essa assicura una regolamentazione completa di tutti i casi di imposizione di tali provvigioni.

L'unificazione delle prassi permette pure di aumentare la trasparenza per i contribuenti e di garantire la certezza del diritto fiscale. Inoltre impedisce la doppia o la non imposizione delle provvigioni di intermediazione.

In relazione all'imposizione delle persone che esercitano il commercio di immobili, la modifica ha carattere formale e porta a un'unificazione della regolamentazione e a una maggiore chiarezza, a vantaggio della certezza giuridica.

3.1 Ripercussioni per la Confederazione

3.1.1 Ripercussioni finanziarie

Le entrate fiscali della Confederazione non saranno toccate direttamente dalla revisione della legge. In alcuni casi gli effetti secondari dell'attuazione dell'avamprogetto potranno determinare ripercussioni marginali (ad es. minori spese d'esercizio o un utile più alto per le imprese interessate).

3.1.2 Ripercussioni sull'effettivo del personale

L'avamprogetto non ha ripercussioni sull'effettivo del personale della Confederazione.

3.2 Ripercussioni per i Cantoni e i Comuni

Non è possibile stimare le ripercussioni sulle entrate fiscali dei Cantoni e dei Comuni poiché i relativi dati non sono disponibili. Per valutare eventuali aumenti o diminuzioni del gettito è necessario tenere conto dei seguenti aspetti.

Secondo il diritto in vigore la doppia imposizione deve costituire un'eccezione. In generale, le società di intermediazione immobiliare verranno imposte in base alla loro attività a livello intercantonale ed esse adotteranno le misure necessarie al fine di evitare la doppia imposizione.

Il diritto in vigore non esclude invece la non imposizione. La revisione della legge permetterà di colmare questa lacuna.

La riforma della legge renderà più attrattivi i Cantoni in cui l'imposizione fiscale per i mediatori indipendenti e le società di intermediazione immobiliare (quindi persone sia fisiche che giuridiche) è bassa, mentre penalizzerà in termini di competitività i Cantoni con un onere fiscale elevato. Per quanto riguarda le entrate fiscali generate dalle persone giuridiche, la riforma toccherà soprattutto i Cantoni che attualmente assoggettano all'imposta le provvigioni di intermediazione nel luogo in cui si trova l'immobile e che applicano un'imposta sull'utile relativamente elevata. Inoltre, dato che la loro attività richiede una buona conoscenza del mercato immobiliare locale – che varia fortemente da una regione all'altra – i mediatori non sono sempre mobili. Spesso è necessaria una presenza locale per ottenere, su un mercato fortemente competitivo, mandati interessanti.

Nel complesso le ripercussioni finanziarie per i Cantoni e i Comuni sono quindi trascurabili, in particolare perché una parte della revisione della legge concerne un numero molto esiguo di contribuenti e l'altra parte è meramente formale.

L'avamprogetto non ha ripercussioni rilevanti sull'effettivo del personale delle autorità fiscali cantonali.

3.3 Ripercussioni economiche

La revisione della legge accresce la certezza del diritto. Essa ha dunque un'utilità economica, poiché permette, da una parte, di ridurre le spese amministrative e, dall'altra, di aumentare la sicurezza della pianificazione per le imprese. Una riduzione del numero di procedimenti giudiziari consente altresì di risparmiare sulle spese processuali. Infine, in futuro le società operanti nel settore dell'intermediazione immobiliare non avranno più bisogno di sostenere oneri supplementari per evitare un'eventuale doppia imposizione (ad es. aprendo uffici di intermediazione in diversi Cantoni). L'avamprogetto presenta dunque dei vantaggi dal punto di vista dell'efficienza della riscossione e del pagamento dell'imposta. La revisione della legge non avrà tuttavia ripercussioni significative sulla crescita economica, dato che si tratta di un lieve adeguamento del sistema fiscale che concerne un numero molto esiguo di persone.

