

Ordinanza sulla valutazione dei fondi per l'imposta federale diretta

del 31 luglio 1986 (Stato 1° gennaio 1987)

Il Dipartimento federale delle finanze,

visto l'articolo 31 capoverso 5 del decreto del Consiglio federale del 9 dicembre 1940¹ concernente la riscossione d'una imposta federale diretta (DIFD),
ordina:

Sezione 1: In generale

Art. 1

¹ Per la valutazione dei fondi sono determinanti il loro stato (edifici e impianti connessivi, nonché diritti e oneri corrispondenti) e la loro estensione all'inizio del periodo di tassazione.

² La superficie, qualora non esattamente nota, è accertata con stima. Per i fondi agricoli si applicano in questo caso gli accertamenti a tenore dell'ordinanza del 6 luglio 1977² sulle superfici agricole utili nei Comuni privi di misurazione catastale, o in mancanza di essi, le usuali unità di misura locali (diritto di alpeggio, di pascolo per capo di bestiame, ecc.).

Sezione 2: Norme di valutazione per fondi agricoli

Art. 2 Definizione

Fondi agricoli (art. 31 cpv. 2 DIFD) sono considerati i fondi il cui prezzo di vendita sarebbe calcolato soprattutto in considerazione del reddito ottenuto con lo sfruttamento agricolo, ad esclusione di ogni altra possibilità d'utilizzazione del fondo.

Art. 3 Valore di reddito

¹ La tassazione di fondi agricoli avviene in base al valore di reddito.

² Il valore di reddito è accertato in base all'ordinanza del 28 dicembre 1951³ concernente la stima del valore di reddito agricolo.

RU 1986 1432

¹ RS 642.11

² RS 910.19

³ RS 211.412.123

Art. 4 Fondi a utilizzazione mista

Per i fondi che oltre a scopi agricoli sono utilizzati anche per altri scopi segnatamente per scopi industriali, il valore di reddito è aumentato giusta gli articoli 5 a 7. Non è aumentato se si è già tenuto conto dell'utilizzazione mista all'atto della stima del valore di reddito agricolo.

Sezione 3: Norme di valutazione per fondi non agricoli**Art. 5** In generale

I fondi non adibiti a scopi agricoli e i fondi agricoli che non soddisfano alle condizioni di cui all'articolo 2 possono, di regola, essere valutati per l'ammontare corrispondente alla media tra il valore venale e il valore di reddito (art. 31 cpv. 1 DIFD).

Art. 6 Valore venale

¹ Valore venale è considerato il prezzo medio ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione nei due anni precedenti il periodo di tassazione, relative a fondi d'ubicazione e qualità uguali o analoghe; non è tenuto conto dei prezzi ottenuti in condizioni non usuali.

² Nel determinare il valore venale delle aree fabbricabili è tenuto conto delle condizioni locali, delle probabilità di costruzione, della struttura delle vie d'accesso, dell'impianto delle condutture d'acqua, reti di canalizzazione e di illuminazione, ecc.

³ Il valore venale, se non può essere accertato in modo sicuro, è determinato in base al prezzo di costruzione o di assunzione del fondo, tenendo equamente conto delle spese che ne hanno aumentato il valore, del deprezzamento del fabbricato per vetustà, delle variazioni del prezzo dei terreni e dei costi di costruzione.

Art. 7 Valore di reddito

¹ Valore di reddito è considerato il reddito lordo medio dei due anni precedenti il periodo di tassazione. Il tasso di capitalizzazione varia tra il 6 e il 7 per cento; è fissato, principalmente, in funzione dell'anno di costruzione e dello stato in cui si trova il fabbricato.

² In sede di accertamento del valore di reddito, le trasformazioni apportate al fondo nei due anni precedenti il periodo di tassazione (nuove costruzioni, restauri, demolizioni, ecc.), sono prese in considerazione, qualora siano tali da aumentare o diminuire notevolmente il reddito lordo del fondo.

³ Reddito lordo è considerato il reddito conseguibile. Le spese di manutenzione e di amministrazione, gli interessi passivi, gli ammortamenti e le imposte non sono dedotti. Fanno parte del reddito lordo anche i godimenti del fondo, di cui il proprietario fruisce per uso proprio. Tali godimenti sono valutati al valore di mercato.

Sezione 4: Norme di valutazione dei boschi

Art. 8

Il valore di reddito dei boschi è determinato giusta l'ordinanza del 28 dicembre 1951⁴ concernente la stima del valore di reddito agricolo. Per il concetto di bosco fa stato la legge federale dell'11 ottobre 1902⁵ concernente l'alta vigilanza della Confederazione sulla polizia delle foreste.

Sezione 5: Valutazione dei fondi sulla scorta delle stime cantonali

Art. 9 Principio

¹ Nei Cantoni in cui le stime fondiarie sono eseguite con norme uniformi, la valutazione dei fondi può essere fatta sulla scorta di siffatte stime.

² L'Amministrazione federale delle contribuzioni, sentite le Amministrazioni cantonali dell'imposta federale diretta, stabilisce se le stime cantonali rispondono alle norme di valutazione di cui agli articoli da 2 a 8 della presente ordinanza. Essa fissa i coefficienti per l'utilizzazione delle stime cantonali ai fini della tassazione per l'imposta federale diretta.

Art. 10 Valutazione per fondi singoli

Le autorità di tassazione e di ricorso possono procedere direttamente alla valutazione secondo le norme di cui gli articoli da 2 a 8. Esse ne hanno l'obbligo qualora il contribuente ne faccia richiesta.

Sezione 6: Disposizioni finali

Art. 11

¹ L'ordinanza del DFFD del 14 ottobre 1958⁶ sulla valutazione dei fondi a tenore dell'articolo 31 del decreto concernente l'imposta federale diretta è abrogata.

² La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 1987.

⁴ RS 211.412.123

⁵ [CS 9 929; RU 1954 455 I n. 5, 1956 1311, 1965 321 art. 60, 1969 507, 1971 1191, 1988 1696 art. 7; RS 611.02 I n. 23, 611.04 I n. 11.11. RS 921.0 art. 54 lett. a].

⁶ Ora: LF del 4 ott. 1991 sulle foreste (RS 921.0).
[RU 1958 999 1512]

