

## Esempio acquisto credito ipotecario seguito dall'aggiudicazione dell'immobile gravato

### Fattispecie

01.05.2018	X SA acquista un credito ipotecario gravante la part. 1	valore nominale	CHF	2'000'000
		prezzo di acquisto	CHF	800'000
01.03.2019	X SA acquista all'incanto la part. 1	valore di aggiudicazione	CHF	1'200'000
		valore effettivamente pagato	CHF	800'000
01.09.2021	X SA vende la part. 1	prezzo di vendita	CHF	1'300'000

### Registrazioni contabili da parte di X SA

#### 1. Variante A

01.05.2018	Crediti	a Liquidità	CHF	800'000
01.03.2019	Immobili		CHF	1'200'000
		a Crediti	CHF	800'000
		a Utile da sostanza mobiliare	CHF	400'000
01.09.2021	Liquidità		CHF	1'300'000
		a Immobili	CHF	1'200'000
		a Utile su vendita immobiliare	CHF	100'000

#### 2. Variante B

01.05.2018	Crediti	a Liquidità	CHF	800'000
01.03.2019	Immobili	a Crediti	CHF	800'000
01.09.2021	Liquidità		CHF	1'300'000
		a Immobili	CHF	800'000
		a Utile su vendita immobiliare	CHF	500'000

### Conseguenze fiscali

#### 1. Variante A

<b>2018</b>	Nessuna conseguenza fiscale.
<b>2019</b>	Assoggettamento all'imposta ordinaria dell'utile da sostanza mobiliare di CHF 400'000.
<b>2021</b>	Assoggettamento all'imposta TUI dell'utile di CHF 100'000.

#### 2. Variante B

<b>2018</b>	Nessuna conseguenza fiscale.
<b>2019</b>	Nessuna conseguenza fiscale.
<b>2021</b>	Assoggettamento all'imposta TUI dell'utile di CHF 100'000 (CHF 1'300'000 ./ CHF 1'200'000). Assoggettamento all'imposta ordinaria di CHF 400'000 (CHF 1'200'000 ./ CHF 800'000).