

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO PER LA DICHIARAZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA SUI REDDITI DA CAPITALE DERIVANTI DALL'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

1. INTRODUZIONE

La dichiarazione ai fini della determinazione dell'imposta sui redditi delle persone fisiche relativa ai redditi di capitale derivanti dall'alienazione dei beni immobili, deve essere presentata dal contribuente entro 15 giorni dall'avvenuta alienazione presso l'Autorità tributaria competente per territorio in cui è sito l'immobile.

contribuenti devono presentare la dichiarazione all'atto dell'alienazione indipendentemente dal fatto se l'immobile sia stato alienato con o senza modifiche apportate allo stesso. In base alla [Legge di modifica della legge sull'imposta sul reddito delle persone fisiche - ZDoh-2Z](#), non è necessario effettuare la dichiarazione in quanto non viene richiesto il pagamento dell'imposta sul reddito, se dall'acquisizione alla cessione dell'immobile è trascorsi più di 15 anni.

L'imposta sul reddito viene calcolata in base agli anni in cui si possiede un immobile.

L'imposta va a scalare ogni 5 anni di possesso dell' immobile:

- entro i cinque anni di possesso, viene calcolata l'aliquota: 25% (Nell'anno fiscale 2020 e 2021 con l'aliquota del 27,5%),
- dopo i cinque ed entro i dieci anni, viene calcolata l'aliquota: 20%,
- dopo i dieci ed entro i quindici, viene calcolata l'aliquota: 15%,
- dopo i quindici anni l' aliquota dell'imposta sul reddito è pari a 10%.

Per alienazione di immobile soggetta ad imposizione si intende qualsiasi tipo di alienazione di immobile, in particolare la vendita, la donazione e la permuta di un immobile.

Qualora la base imponibile, che è la differenza tra il valore del capitale all'acquisizione e quello all'alienazione, è negativa (perdita), con la perdita si può diminuire la base imponibile in caso di profitto su un altro capitale imponibile (un altro immobile, titoli o partecipazioni in società commerciali, cooperative e altre forme di organizzazione e cedole di investimento), ma solo per le plusvalenze realizzate nello stesso anno fiscale. Il contribuente rivendica la perdita attraverso [la dichiarazione per l'accertamento dell'imposta sul reddito sull'utile derivante dalla cessione di titoli e altre azioni e cedole di investimento](#), la quale deve essere presentata entro il 28. Febbraio dell'anno in corso per l'anno precedente, anche qualora venga richiesta la riduzione della base imponibile positiva, con plusvalenza avuta dalla cessione di un immobile, per la perdita ottenuta dalla cessione di un altro immobile.

2. INSERIMENTO DEI DATI AL PUNTO 1 – CODICE DELLO STATO DELLA DICHIARAZIONE

Lo stato della dichiarazione presentata viene indicato con l'inserimento dell'apposito numero in base al contenuto o allo scopo della dichiarazione in conformità con le disposizioni degli artt. 62 - 64 della [Legge sul procedimento tributario - ZDavP-2](#). La casella non deve essere quindi compilata in caso di presentazione della prima dichiarazione per il periodo o viene compilata unicamente **quando la dichiarazione viene presentata con implementazione delle disposizioni della ZDavP-2 che regolano la presentazione successiva o le rettifiche della dichiarazione.**

Codice 1

Il contribuente che per motivi giustificabili non ha presentato la dichiarazione dei redditi entro il termine utile, può presentare, presso l'Autorità tributaria preposta ai sensi dell'art. 62 ZDavP-2, la

domanda per la presentazione successiva della dichiarazione del reddito. La domanda deve contenere i motivi del ritardo e le prove delle circostanze asserite. Vengono considerati motivi giustificabili le circostanze che il contribuente non ha potuto prevedere o prevenire, e tali da impedire la redazione o la presentazione della dichiarazione del reddito nel termine previsto. La domanda per la presentazione successiva della dichiarazione del reddito deve essere presentata dal contribuente entro otto giorni dalla cessazione dei motivi per il ritardo, e in ogni caso entro e non oltre tre mesi dalla scadenza del termine per la presentazione della dichiarazione. Il contribuente è tenuto di norma ad allegare, alla domanda per la presentazione della dichiarazione dei redditi, la dichiarazione dei redditi. Qualora i motivi che impediscono la compilazione o la presentazione della dichiarazione dei redditi permangano ancora all'atto della presentazione della domanda, il contribuente può presentare la domanda per la presentazione successiva della dichiarazione dei redditi senza allegare la dichiarazione dei redditi, in ogni caso con l'obbligo di indicare il termine entro il quale verrà presentata la dichiarazione. Qualora l'Autorità tributaria acconsenta alla presentazione della dichiarazione dopo la scadenza del termine prescritto, fissa con apposito provvedimento il nuovo termine per la presentazione della dichiarazione. Il contribuente che presenta la dichiarazione dopo la scadenza del termine previsto dall'art. 62 della Legge ZDavP-2, è tenuto ad indicare alla rubrica "Codice stato dichiarazione" della dichiarazione il numero 1 (presentazione dopo la scadenza del termine).

Codice 2

Qualora il contribuente non abbia presentato la dichiarazione dei redditi entro il termine utile ma non adempia ai criteri per presentare la dichiarazione dopo la scadenza del termine prescritto, potrà, ai sensi dell'art. 63 della Legge ZDavP-2, entro e non oltre la notifica del provvedimento sull'imposizione o entro l'inizio del controllo ispettivo da parte dell'Autorità tributaria o entro l'avvio della procedura per l'accertamento della violazione o avvio dell'azione penale, presentare la dichiarazione dei redditi sotto forma di autodenuncia. Non è più possibile presentare una dichiarazione dei redditi sotto forma di autodenuncia nel momento in cui subentra per la prima volta una delle circostanze di cui al capoverso precedente. Ai sensi dell'art. 396 della Legge ZDavP-2 il contribuente che ha presentato la dichiarazione dei redditi in base all'autodenuncia non viene sanzionato per la violazione, se versa l'imposta calcolata in base all'autodenuncia. Il contribuente non può presentare una nuova autodenuncia per le obbligazioni, in relazione alle quali ha già in precedenza presentato l'autodenuncia. Il contribuente che presenta la dichiarazione in base all'autodenuncia ai sensi dell'art. 63 della Legge ZDavP-2, è tenuto ad indicare alla rubrica "Codice stato dichiarazione" della dichiarazione il numero 2 (autodenuncia).

Codice 3

Il contribuente può rettificare la dichiarazione dei redditi resa all'Autorità tributaria ai sensi dell'art. 64 della Legge ZDavP-2 fino al momento della notifica del provvedimento impositivo. Il contribuente che rettifica la dichiarazione già presentata prima della notifica del provvedimento impositivo, è tenuto ad indicare alla rubrica "Codice stato dichiarazione" della dichiarazione il numero 3 (Rettifica della dichiarazione già presentata se la decisione non è ancora stata notificata).

3. INSERIMENTO DEI DATI AL PUNTO 2 – DATI SUL CONTRIBUENTE

Inserire i dati identificativi del contribuente (nome e cognome, codice fiscale, indirizzo di residenza, indirizzo di posta elettronica, numero di telefono e residenza, nonché Stato di residenza).

4. INSERIMENTO DEI DATI AL PUNTO 3 – DATI SULL’IMMOBILE OGGETTO DI ALIENAZIONE

Il contribuente inserisce i dati di identificazione dell'immobile oggetto della cessione.

Se la cessione ha come oggetto una particella catastale, inserire i seguenti dati:

- tipo di immobile (precisare il tipo dell'immobile indicando l'apposito numero contenuto nell'elenco codici 1 che rappresenta parte integrante della dichiarazione);
- il comune nel quale è ubicato l'immobile;
- codice del comune catastale;
- numero particella.

Se la cessione ha come oggetto una un fabbricato o porzione di fabbricato, inserire i seguenti dati:

- tipo di immobile (precisare il tipo dell'immobile indicando l'apposito numero contenuto nell'elenco codici 1 che rappresenta parte integrante della dichiarazione);
- il comune nel quale è ubicato l'immobile;
- codice del comune catastale;
- numero fabbricato;
- numero della porzione del fabbricato (se la cessione ha come oggetto una porzione del fabbricato);
- indirizzo.

Qualora vengano ceduti con un unico contratto più immobili, indicare quelli successivi ciascuno su un foglio aggiuntivo numerato (a titolo esemplificativo: se vengono ceduti tre immobili, allegare alla dichiarazione di base due fogli aggiuntivi).

5. INSERIMENTO DEI DATI AL PUNTO 4 – DATI SULLA MODALITÀ DI ACQUISIZIONE DELL’IMMOBILE

Per ogni singola porzione di immobile acquisita oggetto di alienazione, occorre inserire i seguenti dati richiesti dalla dichiarazione:

- la data di acquisizione in forma (gg.mm.AA);
- la quota dell'immobile acquisito in considerazione della quota di proprietà all'atto dell'alienazione;
- la modalità di acquisizione: il contribuente indica la modalità di acquisizione dell'immobile con l'inserimento dell'apposito numero dell'Elenco codici 2. Qualora l'immobile non sia stato acquisito con l'acquisto, come dono, con la successione o permuta, il contribuente inserisce nella rubrica "altro" la modalità di acquisizione (usucapione, denazionalizzazione, provvedimento giudiziario o amministrativo ...);
- il valore d'acquisto dell'immobile: inserire il valore d'acquisto dell'immobile in euro;
- l'importo degli investimenti eseguiti sull'immobile e delle spese di manutenzione che va ad aumentare il valore utile dell'immobile, qualora corrisposti dal contribuente;
- l'importo dell'imposta sulle successioni e donazioni, pagato dal contribuente all'acquisizione dell'immobile;
- l'importo dell'imposta sulla cessione degli immobili, pagato dal contribuente all'acquisizione dell'immobile;
- l'importo delle spese sostenute dal contribuente in relazione alla perizia sul valore dell'immobile oggetto d'acquisto, effettuata da un perito autorizzato conformemente alla metodologia vigente, ove non risulti possibile determinare il valore dell'immobile altrimenti. Tale importo è riconosciuto in relazione alle spese effettivamente sostenute e comunque fino ad un massimo di 188 euro - si tratta del valore complessivo per tutte le porzioni dell'immobile oggetto dell'attuale alienazione.

Il valore d'acquisto e le spese espresse in valuta estera vengono calcolati in controvalore in euro applicando il tasso di cambio praticato dalla Banka Slovenije. Il calcolo viene effettuato alla data di acquisizione del capitale ovvero alla data in cui le spese sono sorte.

6. INSERIMENTO DEI DATI AL PUNTO 5 – DATI RELATIVI ALL’ALIENAZIONE DELL’IMMOBILE

Occorre indicare per l’immobile alienato i seguenti dati:

- la data dell'alienazione in forma (gg.mm.AA);
- la modalità di alienazione: il contribuente indica la modalità di alienazione dell’immobile con l’inserimento dell’apposito numero dell’Elenco codici 2. Nel caso il cui l’immobile non sia stato alienato tramite vendita, donazione, successione o permuta, il contribuente dovrà specificare il modo alternativo di alienazione alla voce “altro”;
- l’importo del valore dell’immobile al momento dell’alienazione in euro;
- l’importo dell’imposta sulla cessione degli immobili, pagato dal contribuente all’atto dell’alienazione dell’immobile;
- l’importo delle spese sostenute dal contribuente in relazione alla perizia sul valore dell’immobile oggetto di alienazione, effettuata da un perito autorizzato conformemente alla metodologia vigente, ove non risulti possibile determinare il valore dell’immobile altrimenti. Tale importo è riconosciuto in relazione alle spese effettivamente sostenute e comunque fino ad un massimo di 188 euro.

Il valore dell’immobile all’atto dell’alienazione, espresso in valuta estera, viene calcolato nel controvalore applicando il tasso di cambio praticato dalla Banka Slovenije. Il calcolo viene effettuato alla data dell’alienazione del capitale, ovvero alla data in cui sono maturate le spese.

7. INSERIMENTO DEI DATI AL PUNTO 6 – ESONERO DAL PAGAMENTO DELL’IMPOSTA SUI REDDITI DA CAPITALE DERIVANTI DALL’ALIENAZIONE DI UN APPARTAMENTO O DI UNA CASA AI SENSI DELL’ARTICOLO 96, COMMA 2, PUNTO 2 DELLA LEGGE SULL’IRPEF (ZDoh-2)

Ai sensi dell’articolo 96, comma due, punto 2 della [Legge sull'imposta sul reddito delle persone fisiche - ZDoh-2](#), l’imposta sui redditi non si paga sui redditi da capitale conseguiti mediante l’alienazione dell’appartamento ovvero della casa - che comprende non oltre due appartamenti con terreno adiacente - che è stata adibita ad abitazione principale ed effettiva del contribuente per un periodo di almeno tre anni antecedenti all’alienazione; se l’appartamento o la casa è stata utilizzata per l’esercizio di attività o data in locazione, ai fini dell’alienazione del capitale di cui al presente punto non si considera quella frazione dell’appartamento o della casa che è stata utilizzata per l’esercizio di attività (e che figura nelle scritture contabili quale immobilizzazione materiale necessaria per lo svolgimento dell’attività) o data in locazione.

Viene computato nel periodo di registrazione della residenza stabile per il cittadino di uno Stato membro dell’UE o dello Spazio Economico Europeo che non sia la Repubblica di Slovenia, anche il tempo della registrazione del domicilio temporaneo in un’abitazione o casa residenziale.

Il contribuente specifica se intende far valere l’esonero. In caso di risposta negativa "no" non vengono compilate le altre rubriche contenute in questo punto del modulo.

Indicare "s" se viene chiesto l’esonero. In tal caso indicare se l’esonero viene chiesto per l’abitazione o per una casa residenziale "interamente" o "per una determinata porzione" (non utilizzata per svolgervi l’attività o affittarla), precisando in quale porzione (tipo: piano, locale, garage, interrato, ... e superficie: in m2).

8. INSERIMENTO DEI DATI AL PUNTO 7 – RICHIESTA DI DETRAZIONE DELL'IMPOSTA PAGATA ALL'ESTERO

Se l'alienazione dell'immobile è stato soggetto ad imposta all'estero, va riportato l'importo dell'imposta corrisposta all'estero, espresso in euro arrotondato a due cifre decimali. Per tali importi in valuta estera il contribuente deve indicare il controvalore in euro applicando il tasso di cambio praticato dalla Banka Slovenije alla data di acquisizione dell'immobile. Il contribuente che chiede la detrazione dell'imposta pagata all'estero deve allegare alla dichiarazione i documenti idonei a comprovare gli obblighi tributari all'estero ed in particolare l'importo dell'imposta estera e della base imponibile nonché l'assolvimento definitivo ed effettivo dell'imposta all'estero.

9. INSERIMENTO DEI DATI AL PUNTO 8 – ALLEGATI E NOTE

Il contribuente è tenuto ad allegare alla dichiarazione le prove che rappresentano la base per il calcolo dell'imposta sull'utile derivante dal capitale acquisito con l'alienazione dell'immobile (fatture per gli investimenti, spese per l'elaborazione della stima, ...) e inserisce eventuali note. Compila la data della dichiarazione e aggiungere la firma autografata del contribuente.

10. FOGLIO AGGIUNTIVO n. ... alla Dichiarazione per il calcolo dell'imposta sull'utile derivante dal capitale acquisito con l'alienazione dell'immobile

È stato aggiunto alla dichiarazione un "Foglio aggiuntivo" da compilare quando vengono alienati con un contratto più immobili contemporaneamente. Per la compilazione del foglio aggiuntivo seguire le istruzioni indicate ai punti 3 e 4 del modulo.

Per ulteriori informazioni consultare il sito web dell'Amministrazione finanziaria della RS o contattare il numero telefonico del call center per le imposte delle persone fisiche: 08 200 1001.