

BGer 2A.37/2004 vom 25. März 2004

Bundesgericht, 2004-03-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2A.37_2004

FR: TF 2A.37/2004 du 25 mars 2004

IT: TF 2A.37/2004 del 25 marzo 2004

Regeste

Finanze pubbliche & diritto tributario

Erwägungen

E. 1

Presentato in tempo utile (art. 106 cpv. 1 OG), da persone legittimate a ricorrere (art. 103 lett. a OG) e rivolto contro una decisione di ultima istanza cantonale in materia di imposta federale diretta (art. 4 cpv. 6 del regolamento ticinese di applicazione della legge federale sull'imposta federale diretta, del 18 ottobre 1994), il ricorso di diritto amministrativo è di principio ammissibile, giusta gli art. 146 della legge federale sull'imposta federale diretta, del 14 dicembre 1990 (LIFD; RS 642.11), e 97 e segg. OG. Un'eccezione alla ricevibilità del gravame va tuttavia ravvisata laddove le conclusioni ricorsuali postulano l'annullamento non solo del giudizio della Camera di diritto tributario, ma anche della decisione di tassazione come tale. Solamente le decisioni dell'ultima istanza cantonale possono in effetti formare oggetto di ricorso di diritto amministrativo, ad esclusione di quelle delle istanze inferiori (art. 98 lett. g OG; DTF 118 Ib 229 consid. 1; DTF 128 III 113 consid. 1a, inedito).

E. 2.1

Oggetto della vertenza è la questione di sapere se l'acquisto e la rivendita della quota di proprietà della part. n. XXX RFD di Y. _____ da parte di A.A. _____ costituisca un'operazione di mera amministrazione della propria sostanza privata, nel qual caso l'utile conseguito risulterebbe esente da imposta (art. 16 cpv. 3 LIFD), oppure vada considerata alla stregua di un'attività lucrativa indipendente, relativa segnatamente al commercio professionale di immobili. In quest'ultima evenienza, i proventi realizzati sarebbero soggetti ad imposizione (art. 18 cpv. 1 LIFD). Secondo una consolidata giurisprudenza, tale distinzione va tratta ponderando, in funzione delle particolarità di ogni singola fattispecie, tutta una serie di indizi, quali il carattere sistematico o pianificato dell'attività intrapresa, l'impegno a migliorare ed accrescere il valore degli immobili, la frequenza delle operazioni, l'esistenza di legami tra queste ultime e l'attività professionale del contribuente, il ricorso a conoscenze professionali proprie o di terzi, la breve durata della proprietà, l'uso di notevoli crediti, la partecipazione a una società di persone e il reinvestimento dei profitti in ulteriori operazioni immobiliari (DTF 125 II 113 consid. 3c e 6a; 122 II 446 consid. 3b; sentenza 2P.56/2000 del 27 marzo 2001, in: RDAT II-2001 n. 15t, consid. 3b/bb).

E. 2.2

In concreto, dall'accertamento dei fatti operato dalla Camera di diritto tributario - di principio vincolante per questa Corte (art. 105 cpv. 2 OG) - emerge che l'acquisto del sedime, al prezzo di fr. 3'100'000.--, è avvenuto in comune tra tre persone, fra cui il ricorrente, attive nel settore dell'edilizia. L'operazione è inoltre stata finanziata con ingenti

capitali di terzi; in effetti, anche la quota parte di capitale proprio, pari a circa il 25% del prezzo d'acquisto, è stata ottenuta dall'insorgente quasi esclusivamente ricorrendo a dei prestiti, come concluso dall'autorità fiscale e, almeno in parte, confermato pure nella memoria di ricorso. Nel giro di un paio d'anni dall'acquisto, nell'immobile sono poi stati investiti in opere di miglioria circa fr. 710'000.--, nuovamente finanziati, in larga misura, mediante aumento del debito della comproprietà. In base al riassunto degli interventi, prodotto in sede cantonale, la ditta di cui il ricorrente è titolare ha eseguito lavori per l'importo di circa fr. 21'000.--. La società dell'altro comproprietario, poi divenuto proprietario unico, ha invece operato risanamenti per oltre fr. 268'000.--. L'insorgente ha infine venduto la sua quota di proprietà del fondo dopo poco più di quattro anni dall'acquisto, ricavandone un utile, computato ai fini dell'imposta sull'utile immobiliare, di fr. 461'204.--. Trascorso qualche mese, egli ha acquistato un appartamento di vacanza a San Bernardino, con un apporto di capitale proprio di fr. 50'000.--.

E. 2.3

L'insieme delle circostanze sopra descritte porta inequivocabilmente a concludere che il ricorrente non si è limitato semplicemente ad amministrare il proprio patrimonio o ad approfittare di un'opportunità risultante da circostanze fortuite, ma ha sfruttato il mercato immobiliare alla stregua di un commerciante professionale, nell'intento di realizzare un profitto. Lo dimostrano in maniera convergente tutti gli elementi testé evidenziati, ossia la partecipazione ad un'operazione immobiliare collettiva, il genere d'attività degli imprenditori coinvolti, il massiccio apporto di capitali di terzi, l'ampiezza dei lavori di miglioria, la breve durata del possesso, il reinvestimento, perlomeno parziale, del guadagno ottenuto in altri progetti immobiliari e l'importanza degli interventi effettuati direttamente dagli interessati. A quest'ultimo riguardo, significativi non sono soltanto i lavori, tutto sommato di modesta entità, svolti dalla ditta del ricorrente, ma anche, e soprattutto, quelli intrapresi dall'altro comproprietario; anche questi possono infatti venir presi in considerazione per valutare la natura professionale dell'attività dell'insorgente (DTF 125 II 113 consid. 3c; 122 II 446 consid. 3b). Tali eloquenti indizi non possono d'altro canto ragionevolmente essere sovvertiti dal carattere unico e isolato dell'operazione immobiliare, né dalle ragioni invocate a giustificazione della vendita. In proposito, il decesso del terzo comproprietario e la relativa posizione dominante assunta dal figlio di quest'ultimo non appaiono invero suscettibili di aver modificato sensibilmente, dal lato pratico, la posizione del ricorrente nei rapporti tra comproprietari.

E. 2.4

In definitiva, ne consegue pertanto che la Corte cantonale ha ritenuto a giusta ragione imponente l'utile realizzato mediante la controversa transazione immobiliare quale provento di un'attività lucrativa indipendente. Tratta questa conclusione, non v'è dubbio che tale guadagno rappresenti un reddito straordinario sottoposto ad un'imposta annua intera, giusta l' art. 218 cpv. 2 e 3 LIFD , siccome realizzato nel periodo del cosiddetto vuoto di tassazione, conseguente al passaggio, in Ticino, al sistema impositivo postnumerando annuale. I relativi parametri di computo, così come il risultato che ne deriva, non sono infine neppure contestati.

E. 3

Comunicazione al patrocinatore dei ricorrenti, alla Divisione delle contribuzioni e alla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, nonché

all'Amministrazione federale delle contribuzioni, Divisione giuridica imposta federale diretta. Losanna, 25 marzo 2004 In nome della II Corte di diritto pubblico del Tribunale federale svizzero Il presidente: Il cancelliere:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.