

BGer 9C_644/2022 vom 13. März 2023

Bundesgericht, 2023-03-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_644_2022

FR: TF 9C_644/2022 du 13 mars 2023

IT: TF 9C_644/2022 del 13 marzo 2023

Erwägungen

E. 1

Redatto nei termini (art. 100 cpv. 1 LTF) dalla destinataria del giudizio contestato (art. 89 cpv. 1 LTF), il gravame va esaminato come ricorso ordinario giusta l'art. 82 segg. LTF (al riguardo, cfr. anche l'art. 73 della legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni [LAID; RS 642.14]). Visto l'esito del litigio la questione dell'ammissibilità delle conclusioni, puramente cassatorie, non va approfondita.

E. 2.1

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può rettificarli o completarli se sono manifestamente inesatti o risultano da una violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). In questo ambito, manifestamente inesatto significa arbitrario (DTF 140 III 115 consid. 2). Di conseguenza, la parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata non può limitarsi a completarla, ma deve sollevare una censura specifica e motivarla in modo chiaro, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 140 III 264 consid. 2.3; 140 III 16 consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Nuovi fatti e nuove prove sono ammessi solo alle condizioni previste dall' art. 99 LTF (DTF 139 III 120 consid. 3.1.2).

E. 2.2

La ricorrente precisa a più riprese l'accertamento dei fatti che risulta dalla sentenza impugnata. Non lo fa però nella maniera indicata nel considerando 2.1. Pertanto, i fatti che risultano dal giudizio impugnato vincolano il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 LTF). Inoltre, le condizioni per produrre nuovi documenti non sono dimostrate, di modo che i documenti allegati al ricorso non possono essere presi in considerazione (art. 99 cpv. 1 LTF).

E. 3

Il Tribunale amministrativo grigionese ha constatato che l'Amministrazione imposte aveva riconosciuto che dal ricavo di alienazione andavano dedotti fr. 262'200.- e che esso ammontava a fr. 1'546'323.- anziché a fr. 1'808'523.- (giudizio impugnato, p.to 5 in diritto). Per il resto, ha tutelato l'agire dell'autorità inferiore (giudizio impugnato, p.ti 4 e 6 in diritto).

In particolare, ha concluso che il trapasso dei fondi..... e..., nel contesto della vendita del 100% delle azioni della B._____ SA era assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari. Inoltre, ha respinto la richiesta di considerare una deduzione di fr. 40'800.- relativa al mobilio e spese di investimento per fr. 19'524.- (recte: 19'524.10), che risalgono al 2013 e

che erano a carico della B. _____ SA. Queste ultime sono riconducibili: da un lato, a esborsi di fr. 1'480.- per l'ottenimento di un'autorizzazione ai sensi della legge federale del 16 dicembre 1983 sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero [LAFE; RS 211.412.41], e di fr. 4'544.10 per l'allestimento di contratti, atti pubblici, aggiornamenti del geometra, iscrizione a registro fondiario, ecc.; d'altro lato, all'imposta comunale per il trapasso di proprietà alla B. _____ SA (avvenuto nel 2013) pari a fr. 13'500.-.

E. 4

In via principale, la ricorrente sostiene che la B. _____ SA non sia una società immobiliare, come concluso in sede cantonale, bensì di gestione, di modo che le condizioni per riconoscere un'operazione soggetta all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare ai sensi dell'art. 42 della legge sulle imposte per il Cantone dei Grigioni dell'8 giugno 1986 (LT/GR; CSC 720) non sarebbero date.

E. 4.1

Giusta l'art. 2 cpv. 1 lett. d e l' art. 12 cpv. 1 LAID , i Cantoni devono riscuotere un'imposta sugli utili immobiliari cui soggiacciono in particolare gli utili da sostanza immobiliare conseguiti in seguito all'alienazione di un fondo facente parte della sostanza privata, sempreché il prodotto dell'alienazione superi le spese di investimento. La legge dell'8 giugno 1986 sulle imposte per il Cantone dei Grigioni regola il prelievo dell'imposta sugli utili immobiliari negli art. 41 segg. LT/GR.

E. 4.2

Secondo l'art. 42 cpv. 1 LT/GR, ogni alienazione concernente il trasferimento della proprietà di un fondo crea un assoggettamento. In linea con l' art. 12 cpv. 2 lett. a LAID , la legislazione grigionese indica che sono parificati all'alienazione i negozi giuridici che dal profilo economico hanno il medesimo effetto di un'alienazione per quanto attiene al potere di disporre di fondi (art. 42 cpv. 2 lett. a LT/GR).

In base alla giurisprudenza relativa all' art. 12 cpv. 2 lett. a LAID , ciò è anche il caso in presenza di un trasferimento della totalità delle azioni di una società immobiliare (sentenza 2C_1044/2014 del 26 novembre 2015 consid. 2.3 e 3.1; SILVIA HUNZIKER/MORITZ SEILER, in: Zweifel/Beusch [curatori], Kommentar StHG, 4a ed. 2022, n. 54 ad art. 12 LAID). In questo contesto, determinante è la situazione complessiva - in parti-colare, l'attività effettiva della società - al momento dell'alienazione delle azioni (2C_1044/2014 del 26 novembre 2015 consid. 2.4.3).

E. 4.3

Sostenendo che la B. _____ SA andasse considerata come una società di gestione e non come una società immobiliare, la ricorrente si lamenta tra l'altro del fatto che il Tribunale amministrativo si sia limitato a constatare la situazione alla data della vendita dell'intero pacchetto azionario alla D. _____ SA.

La critica è però infondata perché la giurisprudenza considera come determinante proprio il momento dell'alienazione delle azioni, che risale al marzo 2015 (2C_1044/2014 del 26 novembre 2015 consid. 2.4.3).

E. 4.4

Indicando nell'impugnativa che "il Tribunale amministrativo, nonostante la ricorrente ha prodotto documentazione sufficiente a comprovare che siamo in presenza di un albergo, ha

rifiutato e ritenuto non necessario l'audizione di testimoni come richiesto dalla ricorrente, violando alla ricorrente il diritto di poter dimostrare che la proprietà fondiaria costituisce la base oggettiva per un albergo e che è da oltre 20 anni un albergo" l'insorgente si esprime per contro sull'apprezzamento (anche anticipato) delle prove, quindi su una questione che il Tribunale federale rivede solo nell'ottica del divieto d'arbitrio e che implica un obbligo di motivazione accresciuto (sentenza 2C_1006/2018 del 6 aprile 2022 consid. 6.1; art. 106 cpv. 2 LTF).

Una violazione dell' art. 9 Cost. non è però sostanziata, perché la ricorrente si limita a fornire una personale lettura della fattispecie e a contrapporla a quella contenuta nella sentenza impugnata, ciò che non basta. L'arbitrio nell'apprezzamento (anche anticipato) delle prove è dato infatti solo se l'istanza inferiore non ha manifestamente compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, ha ommesso di considerare un mezzo di prova pertinente senza un serio motivo, o se, in base ai fatti raccolti, ha tratto delle deduzioni insostenibili e spetta pertanto a chi ricorre argomentare, per ogni accertamento di fatto criticato, in che modo le prove avrebbero dovuto essere valutate e perché l'apprezzamento dell'autorità sia insostenibile (DTF 143 IV 500 consid. 1.1).

E. 4.5

In assenza della dimostrazione di un apprezzamento arbitrario delle prove in merito alla classificazione della B._____ SA quale società immobiliare invece che di gestione, l'assoggettamento dell'alienazione delle azioni della stessa all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare giusta l'art. 42 cpv. 2 lett. a LT/GR va quindi confermato.

Alla luce dei fatti accertati dall'istanza inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), la valutazione complessiva da essa svolta per giungere alla classificazione della B._____ SA quale società immobiliare e non quale società di gestione appare del resto tutt'altro che insostenibile, di modo che vi si può qui rinviare (giudizio impugnato, consid. 4 in diritto, con riferimento allo scopo societario iscritto a registro fondiario e alle sue modifiche, all'attività della società che risulta dalla sua contabilità, ecc.).

E. 5

In via subordinata, la ricorrente contesta il calcolo dell'utile da sostanza immobiliare. In questo ambito, critica innanzitutto la mancata considerazione, a titolo di spese d'investimento, dell'importo di fr. 19'524.- (precedente consid. 3), che giudica come il risultato di un'applicazione errata dell'art. 49 cpv. 1 lett. c LT/GR.

E. 5.1

Secondo l' art. 12 cpv. 1 LAID , l'utile immobiliare consiste nella differenza tra il prodotto dell'alienazione e le spese d'investimento (prezzo d'acquisto - o valore di sostituzione - cui vanno ad aggiungersi i costi d'investimento; sentenza 2C_633/2016 del 10 maggio 2017 consid. 4.1). I concetti di "prodotto dell'alienazione", "spese d'investimento" e "valore di sostituzione" non sono però definiti dal diritto federale, di modo che i Cantoni mantengono un certo margine di apprezzamento, sia nel riconoscere o meno determinate spese come deducibili nella propria legislazione, sia nell'applicazione della legislazione medesima (DTF 143 II 382 consid. 3.2; 141 II 207 consid. 2.2.1).

Ciò vale in particolare anche in relazione alle spese previste dall'art. 49 cpv. 1 lett. c LT/GR, che riconosce il diritto a dedurre i costi connessi con l'acquisto e l'alienazione del fondo, comprese le usuali provvigioni e tasse di mediazione (DTF 143 II 382 consid. 3.2 e

3.3; sentenza 2C_719/2017 del 26 aprile 2019 consid. 2.3). Di conseguenza, norme quali l'art. 49 cpv. 1 lett. c LT/GR vanno considerate come delle disposizioni di diritto cantonale autonomo, la cui applicazione può essere contestata solo se arbitraria o altrimenti in contrasto con il diritto federale (DTF 143 II 382 consid. 3.3).

E. 5.2

Una critica in questo senso non viene qui però avanzata, perché la ricorrente si richiama all'art. 49 cpv. 1 lett. c LT/GR, lamentandone la lesione, ma non ne fa valere nessuna applicazione o interpretazione contraria al diritto federale e, in particolare, a un diritto costituzionale.

Già per questo motivo, la censura che si riferisce alla mancata considerazione, a titolo di spese d'investimento, dell'importo di fr. 19'524.- (recte: 19'524.10), va quindi respinta.

E. 6

Con riferimento al calcolo dell'utile da sostanza immobiliare, l'insorgente contesta anche il diniego del riconoscimento della deduzione di fr. 40'800.- relativa al mobilio.

E. 6.1

I Giudici cantonali indicano che in relazione al mobilio l'Amministrazione imposte ha detratto dal ricavo fr. 10'000.-, in conformità al bilancio 2014 della B._____ SA. Essi aggiungono che la ricorrente non ha dimostrato che tale importo fosse errato e che nemmeno dagli atti risultano indizi in tal senso (sentenza impugnata, consid. 6.2 in diritto).

E. 6.2

Ora, da una lettura del reclamo presentato in sede cantonale emerge che l'insorgente sosteneva che l'importo di fr. 40'800.- era stato stabilito durante le trattative per la compravendita del pacchetto azionario. Confermando su questo punto la decisione su reclamo, che aveva respinto la richiesta di deduzione, il Tribunale amministrativo grigionese ha tuttavia considerato che riguardo a questo accordo non vi sono prove, di modo che la questione che si pone è di nuovo di fatto e può essere esaminata soltanto nell'ottica del divieto d'arbitrio. Anche in questo caso l'arbitrio è però solo affermato, ciò che contrasta con l' art. 106 cpv. 2 LTF , che richiede la presentazione di una censura dettagliata (DTF 144 II 313 consid. 5.1).

D'altra parte, sempre mancando una motivazione conforme all' art. 106 cpv. 2 LTF , non va approfondita nemmeno la critica con la quale la ricorrente si lamenta genericamente del silenzio dei Giudici cantonali in merito a una richiesta di fare eseguire una perizia sul valore del mobilio. Sia come sia, va rilevato che l'Amministrazione fiscale non ha ritenuto che mancasse (solo) la prova del valore del mobilio, bensì quella dell'esistenza di un accordo in quanto tale in merito alla sua cessione (sentenza impugnata, consid. 6 in fatto), di modo che non si vede come una perizia avrebbe potuto cambiare la situazione.

E. 6.3

Anche in merito alla deduzione di fr. 40'800.-, che quale fattore che concorre a ridurre l'onere fiscale andava provato dalla ricorrente (DTF 143 II 661 consid. 7.2; sentenza 2C_408/2022 del 18 luglio 2022 consid. 3.3), il giudizio impugnato va di conseguenza confermato.

E. 7

In un ultimo punto, l'insorgente si lamenta del riparto delle spese giudiziarie cantonali, definendolo "non equo".

Tale materia è di nuovo retta da norme del diritto cantonale che - salvo eccezioni, in concreto non date - non costituisce motivo di ricorso al Tribunale federale (art. 95 LTF). In relazione ad esse, la ricorrente avrebbe quindi dovuto denunciare un'applicazione arbitraria o altrimenti lesiva del diritto federale, ciò che però non fa. Pure su questo aspetto, il gravame va pertanto respinto (DTF 137 V 143 consid. 1.2; sentenza 2C_725/2021 del 25 gennaio 2022 consid. 2.1).

E. 8

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso in materia di diritto pubblico è respinto. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF); non sono dovute ripetibili (art. 68 cpv. 3 LTF).

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