

GR_GERICHTE PVG 2022 12 vom 13. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2022_12

FR: GR_GERICHTE PVG 2022 12 du 13 février 2026

IT: GR_GERICHTE PVG 2022 12 del 13 febbraio 2026

Volltext

6/12 Steuern PVG 2022 92 Steuern 6 Taglias Imposte Grundstückgewinnsteuer. Betriebsgesellschaft oder Im- mobiliengesellschaft. Massgebender Zeitpunkt für die Beurteilung. – Veräusserung aller Aktien einer Gesellschaft, die Eigentümerin eines Grundstücks ist, auf dem ein Hotel steht, das noch instand gestellt werden muss (E.4). – Grundsätzlich ist für die Beurteilung, ob es sich um eine Betriebs- oder Immobiliengesellschaft handelt, der Zeitpunkt unmittelbar vor der Veräusserung massgebend; die künftigen Absichten der Beteiligten können mitein- bezogen werden, müssen aber dokumentiert sein; für die Beurteilung ist zudem auf die anhand aller verfügbaren Elemente ermittelte tatsächliche Tätigkeit der Gesellschaft abzustellen, nicht auf deren statutarischen Zweckumschreibung (E.4.1, 4.2). – In casu hatte die Gesellschaft zum Veräusserungszeit- punkt weder Ausgaben für Waren und Dienstleistungen noch erzielte sie Einnahmen, mit Ausnahme von Mieter- trägen aus zwei Wohnungen in einem separaten Gebäu- de; es bestanden keine Belege dafür, dass das Hotel in Betrieb war; ergo keine Betriebsgesellschaft, sondern Immobiliengesellschaft, womit der Verkauf sämtlicher Aktien der Gesellschaft eine die Grundstückgewinnsteu- er begründende Veräusserung darstellt; die lediglich be- hauptete Verpflichtung der Erwerberin, ein Hotel zu be- treiben, ändert daran nichts (E.4.3, 4.4). Imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Società di ge- stione o società immobiliare. Momento determinante per il giudizio. – Alienazione di tutte le azioni di una società che è pro- prietaria di un fondo, sul quale vi è un albergo che deve ancora essere rimesso in sesto (consid. 4). – Per decidere se si tratta di una società di gestione o di una società immobiliare è di principio determinante il momento immediatamente precedente l'alienazione; le intenzioni future delle parti coinvolte possono essere 12

6/12 Steuern PVG 2022 93 prese in considerazione, ma devono essere documenta- te; inoltre la valutazione deve basarsi sull'attività effe- tiva della società, determinata sulla base di tutti gli ele- menti disponibili, e non sulla sua descrizione statutaria dello scopo (consid. 4.1, 4.2). – In casu, al momento dell'alienazione, la società non ge- nerava né spese per beni e servizi né entrate, ad ecce- zione del reddito da locazione di due appartamenti in un edificio separato; non vi era alcuna prova che l'albergo fosse in funzione; quindi non è società di gestione, bensì società immobiliare, il che significa che la vendita di tut- te le azioni costituisce un trasferimento soggetto all'im- posta sugli utili da sostanza immobiliare; l'impegno me- ramente asserito dell'acquirente di gestire un albergo non cambia nulla al riguardo (consid. 4.3, 4.4). Dai considerandi: 4. Intanto è incontestato che la ricorrente era detentrica di tutte le azioni a portatore della B. SA e che le ha vendute tutte alla C. SA. Pacifico è pure che la B. SA era ed è proprie- taria di tre fondi (particelle n. N.1. , N.2. e N.3.) e che su perlomeno uno di essi almeno temporaneamente venne e/o viene tutt'ora gestito un albergo. Controversa è invece la domanda se la B. SA al momento dell'alienazione era da considerare una società di gestione oppure una società immobiliare. La rispo- sta a questo quesito determina pure se l'alienazione dell'insieme delle azioni della

B. SA quale proprietaria fondiaria sia assog- gettata all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. 4.1. Non è noto in quali periodi sia stato aperto al pub- blico l'albergo in questione. Fatto sta che i documenti agli atti rendono verosimile l'attività alberghiera soltanto dal 2016 in poi (vedi il consid. 4.3). Per i periodi precedenti non vi sono prove agli atti, bensì soltanto le dichiarazioni della ricorrente, con cen- no a una proprietaria precedente andata in fallimento, dalla quale la Banca H. SA avrebbe ritirato i beni immobili nel 2013 per poi venderli alla B. SA che li avrebbe rimessi in sesto. A tal proposito si costata perlomeno che nell'allegato al bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e 2014 (act. C.11 pag. 4) la B. SA ha dichiarato che "nel 2015 la società non è stata ope- rativa". Comunque sia, non si impone fare ulteriori accertamenti a riguardo, poiché non si rivelano né necessari né utili ai fini del giudizio.

6/12 Steuern PVG 2022 94 4.2. Il momento determinante è quello dell'alienazione, os- sia il mese di marzo 2015. Vista la descrizione dello scopo allora iscritta nel registro di commercio e tenuto conto soprattutto anche del cambiamento dello scopo sociale (vedi n. 1 della fattispecie), sarebbe di gran lunga più plausibile concludere che al momento determinante la B. SA era una società immobiliare, anziché una società di gestione, e che semmai è divenuta una società di gestione soltanto circa sei mesi dopo il trapasso di proprietà di tutte le azioni al portatore. Tuttavia, come spiegato, non ci si può basare esclusivamente sullo scopo statutario o iscritto al registro di commercio, bensì si deve giudicare l'effettiva attività della so- cietà, considerando ad esempio la contabilità della società e gli al- tri documenti disponibili. Da quest'ultima, come sostiene a ragione l'Amministrazione imposte, risultavano soltanto ricavi da locazio- ne, mentre invece dalla contabilità di una società operativa risulte- rebbero tipicamente pure altre entrate e soprattutto anche spese per beni e servizi sotto forma di acquisti di merci e salari. Questi mancano interamente presso la B. SA. Nel conto economico del 2015 e del 2014 ha dichiarato zero ricavi da prestazioni di servizi, zero costi per il personale e zero costi per materiale, merci e servizi (act. C.11 pag. 2). Vi sono soltanto delle entrate che secondo quanto affermato dalla ricorrente costituirebbero la pigione di due appar- tamenti nell'altro edificio (cioè nel rustico, particella n. N.3.). Mal si comprende così come ciononostante dovrebbe essere stata la B. SA a gestire in autonomia l'albergo. Tutti gli elemen- ti tendono dunque nettamente a far concludere, perlomeno per il momento determinante, a una società immobiliare che al massimo potrebbe aver dato in affitto l'immobile a un'altra società respon- sabile della gestione e dell'esercizio dell'albergo. 4.3. Neanche i documenti proposti dalla ricorrente non sono in grado di provare che la B. SA sarebbe stata una so- cietà di gestione, anziché una società immobiliare. Innanzitutto il fatto che l'albergo F. è oggi sul sito www.booking.com non ha rilevanza alcuna per il caso in giudizio, poiché non prova che lo era già nel marzo del 2015. L'immagine dello schermo del sito www.booking.com inoltrato dalla ricorrente ad esempio non porta alcuna data; piuttosto contiene la scritta "Hotel F. dà il ben- venuto ai clienti di Booking.com dal 25 lug 2017" e in cima pure un pulsante "Assistenza Coronavirus (COVID-19)", il che significa che l'immagine dev'essere stata fatta al più presto nell'anno 2020, come suggerisce anche la scelta di date per la ricerca a sinistra (30 ottobre 2020 al 1° novembre 2020). Difatti, visitando il sito oggi,

6/12 Steuern PVG 2022 95 si presenta essenzialmente la stessa identica schermata. Ma anche le numerose foto delle camere e altre parti dell'albergo non capovolgono la situazione. Mentre è relativamente chiaro che le foto mostrano effettivamente un albergo, esse non

permettono di determinare il momento della loro registrazione né tantomeno portano luce sul vero gerente dell'attività alberghiera. La stessa cosa vale per le stime cantonali, i piani degli edifici e soprattutto per le fatture di fornitori e tasse comunali, tutte successive al trapasso di proprietà, e meglio dal 2016 in poi. Nulla muta a riguardo nemmeno l'asserito – ma non provato – impegno da parte dell'acquirente a gestire l'albergo con la stessa B. SA. Agli atti non vi è traccia di un tale impegno preso dalla C. SA o dal suo amministratore unico. Tenendo presente quanto si è potuto constatare pocanzi, è dunque stabilito che la B. SA era una società immobiliare. Non si impone quindi neanche far ricorso all'udizione di testimoni come proposto dalla ricorrente. 4.4. Per questi motivi la B. SA al momento determinante dell'alienazione non poteva essere qualificata come una società operativa, bensì era una società immobiliare. Di conseguenza il trapasso dei tre fondi assieme alla totalità delle azioni della società è senz'altro assoggettata all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. A 20 57 sentenza del 13 aprile 2021 L'interposto ricorso al Tribunale federale è stato respinto con sentenza del 13 marzo 2023 nella misura in cui è stato dichiarato ammissibile (9C_644/2022).

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