

TI_GERICHTE 30.2007.1 vom 6. November 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-11-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_30.2007.1

FR: TI_GERICHTE 30.2007.1 du 6 novembre 2007

IT: TI_GERICHTE 30.2007.1 del 6 novembre 2007

Regeste

Nozione e calcolo del reddito da commercio professionale di immobili da assoggettare al prelievo dei contributi sociali

Erwägungen

E. 9

cpv. 1 LAVS). Il reddito proveniente da un'attività lucrativa indipendente è stabilito deducendo dal reddito lordo le spese generali necessarie per conseguire il reddito lordo (art. 9 cpv. 2 lett. a LAVS). 5. I contributi sono fissati per ciascun anno di contribuzione. Per anno di contribuzione si intende l'anno civile (art. 22 cpv. 1 OAVS). I contributi sono calcolati sul reddito conseguito effettivamente durante l'anno di contribuzione e sul capitale proprio investito nell'azienda al 31 dicembre. Nei Cantoni con tassazione biennale prenumerando, per i due anni di contribuzione precedenti è determinante il capitale proprio investito al 1° gennaio di ogni anno (art. 22 cpv. 2 OAVS). Il reddito dell'anno di contribuzione è stabilito secondo il risultato dell'esercizio commerciale chiuso o degli esercizi commerciali chiusi in quell'anno (art. 22 cpv. 3 OAVS). Se in un anno di contribuzione non si è proceduto alla chiusura dei conti, il reddito dell'esercizio commerciale va ripartito sugli anni di contribuzione conformemente alla sua durata (art. 22 cpv. 4 OAVS). Se l'esercizio commerciale non corrisponde all'anno di contribuzione, è determinante il capitale proprio investito nell'azienda alla fine dell'esercizio commerciale (art. 22 cpv. 5 OAVS). 6. Le autorità fiscali cantonali stabiliscono il reddito determinante per il calcolo dei contributi in base alla tassazione dell'imposta federale diretta, passata in giudicato, e il capitale proprio investito nell'azienda in base alla corrispondente tassazione dell'imposta cantonale, passata in giudicato e adeguata ai valori di ripartizione intercantionali (art. 23 cpv. 1 OAVS). In difetto di una tassazione dell'imposta federale diretta passata in giudicato, gli elementi fiscali determinanti sono desunti dalla tassazione dell'imposta cantonale sul reddito e, in mancanza di essa, dalla dichiarazione controllata d'imposta federale diretta (art. 23 cpv. 2 OAVS). Nei casi di tassazione intermedia o di procedura per sottrazione d'imposta, i capoversi 1 e 2 sono applicabili per analogia (art. 23 cpv. 3 OAVS). Le indicazioni fornite dalle autorità fiscali sono vincolanti per le casse di compensazione (art. 23 cpv. 4 OAVS). Se le autorità fiscali cantonali non possono comunicare il reddito, le casse di compensazione devono valutare il reddito determinante per stabilire il contributo e il capitale proprio investito nell'azienda fondandosi sui dati a loro disposizione. Gli assicurati devono dare le indicazioni necessarie alle casse di compensazione e, se richiesto, presentare i giustificativi (art. 23 cpv. 5 OAVS). 7. In concreto, sulla base del reddito aziendale di Fr. 31'865, per l'anno 2001 (doc. A3), e di fr. 118'484 per l'anno 2002 (doc. A4), determinato in base ai dati forniti dall'autorità fiscale ed evinti dalla dichiarazione 2003A, la Cassa ha calcolato definitivamente i contributi

AVS/AI/IPG dovuti per quei due anni. L'insorgente contesta innanzitutto la circostanza che l'affiliazione sia avvenuta retroattivamente, nel 2001, e non per il futuro. 8. Per l'art. 16 cpv. 1 LAVS, i contributi, il cui importo non è stato fissato in una decisione notificata entro un termine di cinque anni dalla fine dell'anno civile per il quale sono dovuti, non possono essere né pretesi né pagati. Trattandosi di contributi secondo gli articoli 6, 8 capoverso 1 e 10 capoverso 1, il termine decorre dalla fine dell'anno civile in cui passa in giudicato la tassazione fiscale determinante o la tassazione consecutiva a una procedura di recupero d'imposta. Se il diritto di esigere il pagamento di contributi arretrati nasce da un atto punibile per il quale la legge penale prevede un termine di prescrizione più lungo, quest'ultimo è determinante. Con il 1° gennaio 2003 è entrata in vigore la LPGA che ha modificato l'art. 16 cpv. 1 LAVS seconda frase giusta il quale in deroga all'art. 24 capoverso 1 LPGA, trattandosi di contributi secondo gli articoli 6, 8 capoverso 1 e 10 capoverso 1, il termine decorre dalla fine dell'anno civile in cui passa in giudicato la tassazione fiscale determinante o la tassazione consecutiva a una procedura di recupero d'imposta. L'art. 24 cpv. 1 LPGA prevede che il diritto a prestazioni o contributi arretrati si estingue cinque anni dopo la fine del mese per cui era dovuta la prestazione e cinque anni dopo lo scadere dell'anno civile per cui il contributo doveva essere pagato. Per il cpv. 2 se il responsabile del pagamento di contributi si è sottratto a quest'obbligo con una procedura punibile per la quale il diritto penale prevede un termine di prescrizione più lungo, è quest'ultimo a determinare il momento in cui il credito si estingue. Una decisione contributiva resa nei termini legali esclude una volta per tutte la perenzione prevista dall'art. 16 cpv. 1 LAVS. Kieser, ATSG Kommentar, Basilea Zurigo Ginevra 2003, ad art. 24, p. 271, N. 20, rammenta infatti che " Mit dem Erlass einer Beitragsverfügung wird die Verwirkung ein für allemal ausgeschlossen, und zwar auch dann, wenn die Verfügung in der Folge gerichtlich oder wieder erwägungsweise aufgehoben und durch eine neue ersetzt wird. " (cfr. anche Greber, Duc, Scartazzini, Commentaire des articles 1 à 16 de la loi fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants, Basilea 1997, n. 9 segg. ad art. 16, pag. 409 seg.). Va ancora rammentato che prima che la perenzione diventi definitiva i contributi devono figurare in una decisione notificata al debitore dei contributi (Greber, Duc, Scartazzini, op. cit., pag. 409). La decisione deve essere notificata, entro il termine di perenzione, al debitore dei contributi. Non basta che sia impostata entro il termine (DTF 119 V 96, Pratique VSI 1996 pag. 136 segg. e pag. 299; Greber, Duc, Scartazzini, op. cit., pag. 409; Kieser, ATSG-Kommentar, Basilea, Ginevra, Zurigo 2003, pag. 271, n. 20 ad art. 24). La comunicazione di una decisione è un atto giuridico che necessita della notifica. Essa esplica i suoi effetti a partire dal momento in cui la notifica è stata fatta regolarmente. Poco importa che l'interessato prenda conoscenza del contenuto della decisione. A determinate condizioni, la decisione notificata allo scopo di evitare che un credito contributivo sia perento può essere sufficiente anche se il suo contenuto è lacunoso (per esempio indica l'importo globale a carico del datore di lavoro, senza che figurino i dettagli per ogni dipendente). Tuttavia l'ammontare richiesto successivamente non può superare quello della decisione precedentemente notificata. In concreto la Cassa ha agito tempestivamente, giacché ha emanato le 2 decisioni formali di fissazione dei contributi per gli anni dal 2001 al 2002, in data 20 ottobre 2006 (cfr. doc. A4 e A5), ossia entro il termine quinquennale previsto dall'art. 16 cpv. 1 LAVS. La censura della retroattività della misura va pertanto respinta. 9. In secondo luogo l'interessato sostiene di non aver potuto contestare gli importi ritenuti dalla Cassa in sede fiscale. Per giurisprudenza costante del TFA, ogni tassazione fiscale è presunta conforme alla realtà: le Casse di compensazione sono vincolate

dalle comunicazioni delle Autorità di tassazione ed il giudice delle assicurazioni sociali esamina di principio la decisione fiscale unicamente dal profilo della legalità. L'Autorità giudicante non può scostarsi da una tassazione fiscale cresciuta in giudicato a meno che essa contenga errori manifesti e debitamente comprovati, immediatamente emendabili, oppure quando si debbano apprezzare fatti irrilevanti dal profilo fiscale, ma decisivi in tema di assicurazioni sociali. Semplici dubbi sull'esattezza di una tassazione fiscale non bastano; infatti la determinazione del reddito spetta alle autorità fiscali ed il giudice delle assicurazioni sociali non deve intervenire adottando particolari provvedimenti di tassazione. L'assicurato esercitante un'attività indipendente deve anzitutto difendere i suoi diritti nel procedimento fiscale anche per quanto concerne i contributi delle assicurazioni sociali (Pratique VSI 1997 pag. 26 consid. 2b, 1993 pag. 232 consid. 4b, RCC 1992 pag. 35, RCC 1988 pag. 321 consid. 3, DTF 110 V 86 consid. 4 = RCC 1985 pag. 45 consid. 4, DTF 110 V 371 consid. 2a = RCC 1985 pag. 121 consid. 2a, DTF 106 V 130 consid. 1, DTF 102 V 30 consid. 3a = RCC 1976 pag. 275 consid. 3a). Il Tribunale federale delle assicurazioni (dal 1° gennaio 2007: TF) ha comunque precisato che la comunicazione fiscale è vincolante per l'Amministrazione e per il giudice delle assicurazioni sociali solo per quanto attiene alla determinazione degli importi. Le questioni relative alla qualificazione giuridica costituiscono un'eccezione a questa disposizione (Pratique VSI 1993, pag. 242 segg.).

10. Nella fattispecie, per fissare i contributi portanti sul 2001 e sul 2002 occorre determinare il reddito conseguito dall'assicurato durante quegli anni (art. 22 cpv. 1 OAVS) e, prima di tutto, stabilire se lo stesso sia il provento di commercio professionale di immobili e quindi fare capo alla tassazione 2003A, che porta sui redditi realizzati nel biennio fiscale 2001 e 2002. In merito a ciò, va osservato che la dichiarazione 2003A è particolare rispetto alle precedenti dichiarazioni. In effetti, nel corso del 2003 i contribuenti domiciliati nel Cantone Ticino hanno dovuto indicare il reddito ordinario effettivamente conseguito negli anni 2001 e 2002, ben sapendo però di non essere in realtà tassati su quegli importi, trattandosi del periodo di transizione dal sistema di tassazione biennale praenumerando al sistema di tassazione annuale postnumerando. Di conseguenza, a meno di aver esposto dei redditi e delle spese straordinarie, i contribuenti non hanno ricevuto una decisione formale (notifica di tassazione) in cui sono stati stabiliti il reddito imponibile ed il corrispettivo importo da versare a titolo di imposta. L'autorità fiscale trasmetteva ai contribuenti interessati soltanto una comunicazione standard, con cui semplicemente avvisava, qualora fosse il caso, che non erano state registrate delle entrate/uscite straordinarie. Non essendo, quindi, tale avviso, una decisione formale, nemmeno erano menzionati i mezzi di diritto da utilizzare in caso di impugnativa. Sulla scorta delle summenzionate circostanze, questa particolare informazione fornita dall'Ufficio di tassazione non deve essere considerata vincolante né per l'Amministrazione né per il giudice (art. 23 cpv. 4 OAVS), tanto più che, in qualità di semplice comunicazione, essa neppure può crescere in giudicato. Il TCA è quindi legittimato a scostarsi dagli elementi esibiti da un Ufficio di tassazione, qualora essi appaiano inesatti. Sebbene, quindi, un'errata indicazione del reddito non avesse importanza a livello fiscale, i dati figuranti nella tassazione 2003A hanno invece rilevanza dal profilo delle assicurazioni sociali. Nel caso concreto, rientrando la fattispecie nella situazione appena delineata - in quanto l'Ufficio di Tassazione ha verificato l'assenza di redditi straordinari - il TCA deve procedere alla verifica della dichiarazione 2003A e, in applicazione delle normative fiscali in vigore in quel periodo, stabilire se il reddito derivante dall'alienazione di immobili nel 2001 e nel 2002 possa essere considerato profitto da commercio professionale di immobili. 11. Va ancora rilevato che a norma dell'art. 17

OAVS, di cui al rinvio dell'art. 9 LAVS, sono considerati reddito proveniente da un'attività lucrativa indipendente tutti i redditi conseguiti in proprio da un'azienda commerciale, industriale, artigianale, agricola o silvicola, dall'esercizio di una professione liberale o da qualsiasi altra attività compresi gli utili in capitale e gli utili realizzati con il trasferimento di elementi patrimoniali giusta l'art. 18 cpv. 2 LIFD e gli utili conseguiti con l'alienazione di fondi agricoli e silvicoli giusta l'art. 18 cpv. 4 LIFD. Con il 1° gennaio 2001 è entrata in vigore una modifica di tale disposto nel senso che sono eccettuati i redditi da partecipazione dichiarati quali sostanza commerciale ai sensi dell'art. 18 cpv. 2 LIFD. Secondo l'art. 18 cpv. 1 LIFD sono imponibili tutti i proventi dall'esercizio di un'impresa commerciale, industriale, artigianale, agricola o forestale, da una libera professione e da ogni altra attività lucrativa indipendente. Pronunciandosi sulla portata di questa norma, nonostante i dubbi sollevati dalla giurisprudenza cantonale e dalla dottrina, il Tribunale federale ha confermato, con una sentenza del 1999, l'imponibilità degli utili provenienti da commercio professionale di beni, in particolare immobili e titoli (DTF 125 II 113). L'Alta Corte ha posto l'accento sul fatto che l'art. 16 cpv. 1 LIFD dichiara imponibile "la totalità dei proventi, periodici e unici" e afferma pertanto il principio dell'imposizione del reddito netto complessivo. Esenti sono invece secondo l'art. 16 cpv. 3 LIFD solo gli utili in capitale "conseguiti nella realizzazione di sostanza privata": la legge si limiterebbe a esplicitare quanto vigeva già in precedenza; da parte loro, gli articoli da 17 a 23 LIFD si limiterebbero a descrivere i redditi imponibili più importanti e definiscono in particolare i redditi da attività lucrativa dipendente ed indipendente. Per il legislatore, dunque, secondo quanto conclude il Tribunale federale, anche utili provenienti da un'attività che oltrepassa la mera amministrazione della sostanza privata rappresentano reddito da attività lucrativa indipendente ed anche i beni impiegati per tale attività costituiscono sostanza aziendale, anche se manca ogni attività organizzata nella forma di una vera e propria impresa. Ne consegue che l'esenzione secondo l'art. 16 cpv. 3 LIFD è limitata a quegli utili in capitale che sorgono nel quadro della usuale amministrazione del patrimonio, cioè senza una particolare attività del contribuente indirizzata al conseguimento di un lucro, oppure in seguito ad un'occasione che si offre in modo casuale. Poiché bisogna fondarsi su una nozione ampia di attività lucrativa indipendente, l'art. 18 LIFD permette di considerare un'attività che oltrepassa la semplice amministrazione del patrimonio come una forma di attività lucrativa indipendente. Va infine ricordato che secondo la pluridecennale prassi del Tribunale federale, vi è commercio professionale di immobili non appena il contribuente svolge un'attività che eccede la mera amministrazione del patrimonio e sfrutta il mercato immobiliare alla stregua di un commerciante professionale, nell'intento di realizzare un profitto (DTF 112 Ib 81 consid. 2a e rif.; STF 2P.56/2000 del 27 marzo 2001). In particolare, sono considerati indizi di un'attività lucrativa, un'elevata frequenza di operazioni, l'esistenza di legami tra tali operazioni e l'attività professionale del contribuente, l'uso di notevoli crediti, il fatto che l'interessato si serva di conoscenze professionali proprie o di terzi, la breve durata del possesso dei fondi e il reinvestimento dei profitti in ulteriori operazioni immobiliari (STF del 25 marzo 2004 nella causa A.A. e B.A., 2A.37/2004). Per stabilire se si è o no in presenza di un commercio professionale d'immobili, si deve tenere conto dell'insieme delle circostanze del caso concreto (cfr. DTF 125 II 113 consid. 3c e 6a).

12. Nella fattispecie l'insorgente con le osservazioni del 18 ottobre 2007 non sembra più contestare che il reddito conseguito nel 2001 e nel 2002 sia un provento da commercio professionale di immobili (cfr. doc. XXXVIII ed anche doc. XXXIII), come invece aveva inizialmente sostenuto (cfr. doc. I). Viste le iniziali contestazioni, pendente causa questo

Tribunale ha richiamato le tassazioni fiscali dell'interessato dal biennio 2001/2002 al 2003 dalle quali emerge che il ricorrente ha effettuato, nel corso degli anni 2001 e 2002, delle alienazioni di terreni e meglio, a _____ i mappali n. _____ e _____ e a _____ i mappali n. _____, _____, _____, _____, _____, tutti risultanti in particolare dagli avvisi concernenti partecipazioni a comunioni ereditarie, a società di persone o altre indivisioni (doc. IX). L'Ufficio di tassazione (UT), in base alla documentazione presentata, ha segnalato alla Cassa di compensazione il reddito aziendale di fr. 31'865 per il 2001 e di fr. 118'484 per il 2002, poiché " il reddito indicato corrisponde ad alienazione di sostanza immobiliare effettuata dal contribuente nel periodo di riferimento (anni 2001 e 2002) e considerato quale commercio professionale di immobili. " (doc. 3). Agli atti vi sono numerosi elementi che confermano la qualifica di attività lucrativa indipendente di commerciante d'immobili. 13. Innanzitutto il ricorrente é stato imposto per commercio professionale d'immobili in altre occasioni. Interpellato dal TCA, l'UT ha infatti confermato che l'interessato " è stato considerato commerciante professionale d'immobili già nel periodo fiscale 1999/00 " (doc. XXXIII). Infatti dall'incarto fiscale 2001/2002 relativo ai redditi conseguiti negli anni 1999 e 2000, emerge che, anche per quel periodo fiscale, in un primo momento, il ricorrente era stato tassato per l'utile derivante da commercio professionale di immobili in considerazione di alienazioni di fondi detenuti in comproprietà con altri artigiani. In seguito a reclamo del qui insorgente, l'autorità competente ha deciso di stralciare il reddito IFD relativo alle alienazioni poiché, per alcune particolarità, non era da considerarsi commercio professionale di immobili. In sede di audizione, nonché della citata decisione, l'insorgente é stato però avvisato che un'ulteriore vendita dei mappali in questione sarebbe stata qualificata come commercio professionale e quindi tassata come reddito aziendale (doc. D). Inoltre, in una nota interna dell'UT (visionata dall'interessato, cfr. doc. XIX) relativa alla tassazione 2003A, risulta che l'autorità fiscale aveva affermato che " il provento dal commercio di immobili non rappresenta reddito straordinario ." (doc. XIX/2). Ora, come già avuto modo di sottolineare in un'altra vertenza con sentenza del 3 settembre 2007 da questo Tribunale (inc. 30.2007.11), non va dimenticato che il motivo per il quale l'autorità fiscale non ha tassato l'insorgente nel 2001 e nel 2002 per un reddito straordinario è proprio dovuto alla circostanza che, essendo già stato considerato nel passato recente commerciante professionale d'immobili, il reddito conseguito nel 2001 e nel 2002 non poteva essere ritenuto straordinario. Per cui, visto il vuoto di tassazione, di due cose l'una: o il reddito è straordinario perché l'interessato non è commerciante d'immobili e dunque va tassato in sede fiscale e va esonerato in sede di contributi sociali, oppure il reddito non è straordinario ed allora va esonerato in sede fiscale e assoggettato in sede di contributi sociali. Il ricorrente non può invece essere esonerato sia a livello fiscale che a livello di contributi sociali.

E. 14

Un altro elemento determinante è l'attività professionale del ricorrente. Egli é infatti amministratore unico con firma individuale della _____, impresa immobiliare che ha quale scopo, oltre all'esecuzione di lavori edili, l'acquisto, la vendita e l'intermediazione nel campo immobiliare. In effetti, vi è una relazione diretta tra la professione del contribuente e l'attività svolta nel settore immobiliare quando detta attività ha per scopo di procacciare del lavoro al contribuente stesso o alla sua impresa, oppure quando questi utilizza le conoscenze acquisite nell'ambito della propria professione, ciò che è il caso in concreto. Questo legame diviene evidente dalla lettura dei rogiti relativi in particolare alle alienazioni (intese come compravendite o costituzioni di diritti di compera) relative ai mappali n.

_____, _____ e _____ siti a _____ (doc. XV). Dagli stessi risulta infatti la concessione di una licenza edilizia al ricorrente e ad un comproprietario per la costruzione di 3 case unifamiliari, nonché, un contratto d'appalto tra l'acquirente del mappale n. _____ e la _____ per la costruzione della casa primaria con corrispettivo contratto di credito per costruzione con una banca. Da ciò si evince chiaramente la connessione tra le alienazioni e l'attività commerciale del ricorrente. 15. Pure significativa è l'entità dell'attività svolta, la quale concerne ben sette fondi, e non può pertanto rientrare nel concetto di casualità o sporadicità. Se si considerano poi le alienazioni effettuate negli anni precedenti e successivi a quelli oggetto della presente vertenza, non si può che rilevare che un'attività così ampia e svolta da persone cognite del settore immobiliare, supera largamente la semplice amministrazione della propria sostanza privata e costituisce un'attività lucrativa indipendente. A questo proposito va rammentata una sentenza di questo Tribunale del 26 marzo 2001 (inc. 30.2000.115), nella quale è stata citata una pronuncia della Corte di diritto tributario che aveva qualificato di commerciante professionale d'immobili un ricorrente che aveva venduto due particelle nel 1996, acquistate nel 1956, rispettivamente 12 anni prima, tenendo conto, nella valutazione complessiva, anche di operazioni immobiliari avvenute nel 1968-1969, nel 1974, nel biennio 1983-1984 e qualche anno prima della vendita oggetto del contendere. 16. Infine deve essere anche considerata la misura dell'utile conseguito e imposto, che ha raggiunto una considerevole cifra, risultante dalla dichiarazione fiscale 2003A (Fr. 31'865.- e 118'484.-; anche se le cifre, come si vedrà in seguito, vanno modificate). 17. In queste circostanze il TCA non ha motivo alcuno per scostarsi dalla valutazione fatta dalla Cassa e dall'autorità fiscale e deve confermare la qualifica di commercio professionale di immobili. 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. 18. Resta da esaminare se l'ammontare del reddito soggetto a contribuzione è corretto. L'insorgente si lamenta del fatto di non aver potuto contestare gli importi in sede fiscale. Come visto in precedenza, trattandosi della tassazione 2003 A, spetta a questo Tribunale, con l'aiuto dell'autorità fiscale, stabilire l'ammontare dell'importo da assoggettare ai contributi sociali. Interpellato dal TCA, l'UT ha esposto i seguenti calcoli: " (...) 2. calcoli effettuati per giungere all'importo di fr. 118'484.--/2002: v. indivisa _____, periodo fiscale 2003A: vendite diversi mappali a _____, mapp. _____ (fr. 93'000.--), map. _____ (fr. 134'000.--), map. _____ (fr. 110'000.--), map. _____ (fr. 169'000.--) e map. _____ (fr. 50'000.--) per complessivi fr. 556'000.--, propria quota parte ½ pari a fr. 278'000.--, utile TUI definito in ragione di fr. 220'957.--, propria quota parte ½ pari a fr. 110.479.--. v. indivisa _____, periodo fiscale 2003A: vendita mappale _____ a _____ per fr. 215'000.--, propria quota parte 6/35 pari a fr. 36'857.--, utile TUI tassato definito erroneamente in ragione di fr. 46'702.—(pari alla media annua), propria quota parte erroneamente segnalata ai fini AVS 2002 (6/35) pari a fr. 8'006.--; utile TUI realmente conseguito 2002 fr. 93'404.--, propria quota parte 6/35 pari a fr. 16'012.--. utile commercio professionale d'immobili erroneamente segnalato ai fini AVS: fr. 118'484.—(fr. 110'479.-- + fr. 8'006.--), utile commercio "realmente conseguito": fr. 126'491.—(fr. 110'479.-- + fr. 16'012.--). 3. calcoli effettuati per giungere all'importo di fr. 31'865.--/2001: v. indivisa _____, periodo fiscale 2003 A: vendita part. _____ fr. 210'700.--, quota parte

1/5 pari a fr. 42'140.--. Utile TUI erroneamente segnalato ai fini AVS fr. 31'865.—(pari ad 1/5 dell'investimento deducibile complessivo, fr. 159'323.--). Utile commercio professionale d'immobile "realmente conseguito": fr. 210'700.-- - fr. 159'323.-- = fr. 51'377.--, propria quota parte 1/5 fr. 10'275.--." (doc. XXIII) In sede di osservazioni l'insorgente ha affermato: " (...) Indivisa _____, periodo fiscale 2003A: l'utile TUI di CHF 220'957.—è corretto secondo quanto dichiarato. Quindi quota 1/2 CHF 110'479.--; Indivisa _____, periodo fiscale 2003A: l'utile TUI di CHF 93'404.—è corretto. Quindi quota 6/35 CHF 16'012.-- . Il medesimo Mappale nel 2001 ha avuto una perdita di gestione di CHF 300.--. Quindi 6/35 CHF 51.42 da dedurre; Indivisa _____, periodo fiscale 2003A: l'utile TUI di CHF 51'377.—è corretto. Quindi quota 1/5 CHF 10'275. Nel concetto del commercio professionale di immobili l'Autorità fiscale deve certamente considerare le gestioni in perdita, pertanto: Indivisa _____: 2001 perdita di gestione CHF 16'645.--, quindi 1/2 CHF 8'322.--; 2002 perdita di gestione CHF 14'594.--, quindi 1/2 CHF 7'297.--; Come si evince dal verbale qui accluso, sulla gestione 1999/2000 (tassazione IC e IFD 2001/2002), il commercio professionale chiudeva con una perdita di CHF 17'504.—(media annua) che va certamente dedotta dall'utile tassato 2001/2002. Preso atto dei contenuti della presente, ci permettiamo di focalizzare come il nostro ricorso del 2 gennaio 2007 aveva particolarmente l'obiettivo di verificare le cifre comunicate alla Cassa CO 1, senza che il contribuente/assicurato ne potesse prendere visione, anche in modo critico. Con le rettifiche di cui sopra gli importi possono ritenersi corretti!" (doc. XXVIII) Chiamato a prendere posizione in merito, l'UT ha indicato che per quanto concerne l'indivisa _____ (periodo fiscale 2003A), " dall'esame della decisione di tassazione sugli utili immobiliari non risulta una perdita di gestione deducibile pari a complessi fr. 300.—(ossia fr. 51.42, quota parte 6/35, per " il ricorrente). Mentre per l'indivisa _____ " non risultano vendite di mappali negli anni 2001/02 ." (doc. XXX) Con osservazioni del 12 luglio 2007 l'insorgente ha confermato la sua richiesta per quanto concerne l'indivisa _____, nel senso di dedurre le perdite generate dalla citata gestione. Al fine di chiarire la fattispecie il TCA ha interpellato l'Ufficio _____ della _____, chiedendo quanto segue: " il nostro Tribunale è chiamato a statuire in merito ad una vertenza inerente il commercio professionale d'immobili. In particolare, dobbiamo stabilire l'ammontare del reddito derivante dall'attività di commerciante professionale d'immobili soggetto al prelievo dei contributi sociali. Infatti, poiché il reddito da assoggettare è stato conseguito durante il vuoto di tassazione 2001/2002 (dichiarazione fiscale 2003A), la comunicazione dell'Ufficio di tassazione circa l'ammontare del reddito conseguito in quel periodo, eccezionalmente, non ha il medesimo valore delle attestazioni rilasciate per gli altri anni. Ai fini del giudizio vi chiediamo pertanto di voler precisare qual è la prassi dell'autorità fiscale nella seguente ipotesi (vi chiediamo di indicarci eventuali riferimenti). 1. Quando un commerciante d'immobili viene tassato per la sua attività, nel calcolo del reddito aziendale da commerciante di immobili vengono prese in considerazione anche eventuali perdite di gestione derivanti da immobili che non sono stati ancora venduti (le perdite di gestione di immobili non venduti sono dedotte dall'utile conseguito con la vendita degli altri immobili)? 2. In altre parole le perdite degli immobili che non sono venduti fanno sempre parte del reddito aziendale del commerciante di immobili o solo in casi specifici (vi chiediamo di voler indicare quali)? 3. In caso di risposta affermativa alla seconda domanda, anche gli eventuali utili di immobili non venduti (ad esempio affitti), fanno parte del reddito da commerciante professionale d'immobili e vengono tassati quale reddito aziendale?" (doc. XXXIV) L'autorità _____ ha così risposto: " Premessa La

base legale per l'imposizione degli utili conseguiti da persone fisiche con il commercio professionale d'immobili è prevista dall'art. 18 cpv. 1 LIFD. L'attività può essere svolta a titolo principale, accessorio o occasionale. A dipendenza della categoria di appartenenza del commerciante professionale si operano le seguenti distinzioni. a) Attività a titolo principale: il commerciante professionale d'immobili in senso stretto è la persona fisica che svolge un'attività sottoforma di ditta individuale o di società di persone il cui scopo è la compravendita d'immobili. Per questa attività la ditta è obbligata a tenere la contabilità (art. 957 CO) e deve far figurare a bilancio gli immobili oggetto di compravendita. Tali immobili coi relativi ricavi e costi vanno a formare l'utile aziendale. In questo caso i costi di gestione di un immobile sono automaticamente compresi nel risultato contabile imposto quale reddito aziendale. b) Attività a titolo accessorio: Trattasi di un'attività svolta accessoriamente ad un'attività principale. In particolare svolgono un'attività a titolo accessorio gli architetti e gli artigiani attivi in ambito edilizio che vendono degli immobili che possono figurare o meno nella contabilità dell'azienda principale. In questi casi l'autorità fiscale si attiene ai criteri di contabilizzazione dell'azienda. Se l'immobile non compare nell'attività i costi e i ricavi possono essere compensati soltanto con eventuali perdite subite nella vendita di altri immobili anch'essi non contabilizzati nell'attività dell'azienda principale. Se l'immobile compare invece nella contabilità dell'azienda principale ai fini fiscali la questione sarà trattata come al caso a). c) Attività a titolo occasionale: In questa categoria rientrano le persone che svolgono un'attività lucrativa dipendente o indipendente che non concerne il settore immobiliare oppure che non svolgono nessuna attività lucrativa ma effettuano operazioni immobiliari che superano la semplice amministrazione della propria sostanza. Il reddito aziendale imposto ai fini LIFD, di regola, è calcolato in base alla differenza tra il prezzo di vendita ed i costi d'investimento degli immobili alienati nel periodo fiscale. Di conseguenza tutte le perdite derivanti da vendite immobiliari sono compensate con gli utili immobiliari risultanti da altre transazioni effettuate nel medesimo periodo fiscale. Per contro il risultato della gestione immobiliare (utile e perdite derivante dalla somma affitti e pigioni a cui devono essere dedotti costi di manutenzione e finanziamento) viene imposto secondo l'art. 21 LIFD. Risposta Ad 1) Innanzitutto occorre effettuare un distinguo tra reddito immobiliare e reddito da commerciante professionale d'immobili. Ai sensi della LIFD l'attività indipendente è imposta sulla base dell'art. 18 mentre i redditi immobiliari sono tassati secondo l'art. 21. Rispondendo alla questione rileviamo che le perdite vengono prese in considerazione solo in caso di attività principale o di sostanza aziendale in caso di attività accessoria. Ad 2) La deduzione delle perdite è ammessa solo nel caso in cui il contribuente tenga la contabilità come indicato nei casi specifici elencati nella premessa. Ad 3) I redditi provenienti dalla locazione o dall'affitto di immobili non fanno parte del reddito da commerciante d'immobili ma devono essere computati nel reddito da sostanza immobiliare, a condizione che il contribuente non svolga l'attività di commerciante professionale d'immobili a titolo principale e che gli immobili stessi non figurino in contabilità." (doc. XXXVI) Con osservazioni del 18 ottobre 2007 l'insorgente ha affermato: " (...) Ciò posto le tematiche indotte alla vertenza hanno portato a più approfonditi accertamenti circa il commercio professionale di immobili. Nella risposta del 3 ottobre 2007, l'ufficio _____ approfondisce in modo eloquente la tematica del commercio professionale d'immobili, a titolo principale, accessorio o occasionale. Il contribuente da noi patrocinato la svolge a titolo accessorio. Ogni iniziativa, condivisa con altri artigiani, è inserita in una partita fiscale a se stante, con un incarto particolare, separato dagli altri, il tutto aggiornato da anni,

su un supporto contabile moderno a partita doppia. Nel nostro scritto del 12 luglio 2007 insistevamo che le perdite generate dall'indivisa _____ fossero dedotte dal conteggio. In effetti trattasi degli oneri ipotecari generati da un terreno a suo tempo acquistato al solo scopo di edificarlo: in piena sintonia con i principi oggetto della TUI." (doc. XXXVIII) 19. Dagli accertamenti effettuati da questo Tribunale emerge innanzitutto che l'insorgente, tranne per quanto riguarda le perdite, concorda con gli importi esposti dall'UT in sede giudiziaria (doc. XXIII), che divergono da quelli segnalati inizialmente alla Cassa. In particolare per il 2001 l'ammontare d'assoggettare è di fr. 10'275, in luogo di fr. 31'865. Per il 2002 invece vanno assoggettati fr. 126'491.—invece di fr. 118'484.-- Il TCA non ha motivo di scostarsi dai calcoli effettuati dall'UT e rettificati in sede giudiziaria, giacché oggetto di un attento esame da parte dell'autorità fiscale competente. Resta da esaminare se da questi importi vanno dedotte le perdite come richiesto dall'interessato. Il ricorrente chiede innanzitutto la deduzione della perdita di fr. 17'504 conseguita sulla gestione 1999/2000 (tassazione IC e IFD 2001/2002, doc. XXVIII). Come visto per l'art. 9 cpv. 2 lett. c LAVS, il reddito proveniente da un'attività lucrativa indipendente è stabilito deducendo dal reddito lordo le perdite commerciali subite e allibrate. A norma dell'art. 18 cpv. 1 OAVS per distinguere e determinare le deduzioni ammesse in conformità dell'articolo 9 capoverso 2 lettere a-e LAVS, sono applicabili le disposizioni in materia di imposta federale diretta. Con sentenza pubblicata in DTF 133 V 105, la nostra Massima Istanza ha stabilito, a proposito dell'art. 9 cpv. 2 lett. c LAVS e dell'art. 18 cpv. 1 OAVS, che dopo essere passati, a partire dal 1° gennaio 2001, dal periodo di contribuzione biennale a quello annuale, non può essere mantenuta la giurisprudenza secondo la quale la compensazione delle perdite al di fuori del periodo determinante è inammissibile. L'11 aprile 2007 (H 64/06), il TFA ha stabilito che la compensazione delle perdite è possibile solo se si riferiscono agli anni 2001 e seguenti (" Beitragsrechtlich hat dieses Prinzip zur Folge, dass die periodübergreifende Verrechenbarkeit auf Verluste beschränkt bleibt, welche im Jahr 2001 oder später eingetreten sind und verbucht wurden. Der vorliegend zur Diskussion stehende, aus dem Jahr 1995 stammende Verlust ist demzufolge für die Bemessung des beitragspflichtigen Einkommens des Jahres 2002 nicht zu berücksichtigen"; cfr. SVR 10/2007, AHV nr. 11). Con sentenza del 24 aprile 2007 (H 83/06), il TFA ha confermato la predetta giurisprudenza, prendendo in considerazione le perdite del 2001, ma non quelle dal 1998 al 2000 (cfr. consid. 4, nonché STF del 25 maggio 2007, H 129/06). Ne segue che le perdite derivanti dalla tassazione 2001/2002 e portanti sugli anni 1999/2000 non possono essere computate. Pure da respingere la richiesta relativa alla deduzione della quota parte di fr. 51.42 dall'indivisa _____ per il 2002 poiché l'autorità fiscale ha dichiarato che dalla decisione di tassazione sugli utili immobiliari non risulta una perdita di gestione deducibile. Poiché l'ammontare del reddito tassato è, di principio, determinante anche in ambito di fissazione dei contributi sociali (cfr. consid. 9), questo Tribunale ritiene che l'importo indicato non vada dedotto, anche se sembra risultare dal bilancio allegato (doc. XXXIII/1). Del resto, poiché il calcolo del contributo va eseguito arrotondando l'importo del reddito aziendale al multiplo di 100 franchi immediatamente inferiore (art. 8 cpv. 1 seconda frase LAVS), la deduzione di fr. 51.42 da fr. 126'491 non modificherebbe l'ammontare del contributo dovuto. Per quanto concerne infine la perdita di gestione dell'indivisa _____ di fr. 8'322, rispettivamente fr. 7'297 nel 2001 e nel 2002 (quota parte del ricorrente), va rilevato quanto segue. L'interessato svolge la professione di commerciante di immobili a titolo accessorio (cfr. doc. XXXVIII). L'Ufficio _____ ha precisato che svolgono un'attività a titolo accessorio in particolare gli architetti e gli

artigiani attivi in ambito edilizio che vendono degli immobili che possono figurare o meno nella contabilità dell'azienda principale. Se l'immobile non compare nella contabilità i costi e i ricavi possono essere compensati soltanto con eventuali perdite subite nella vendita di altri immobili anch'essi non contabilizzati nell'attività dell'azienda principale. Se l'immobile compare invece nella contabilità dell'azienda principale ai fini fiscali la questione sarà trattata come l'attività a titolo principale. L'Ufficio ha precisato che le perdite vengono prese in considerazione solo in caso di attività principale o di sostanza aziendale in caso di attività accessoria. La deduzione delle perdite è ammessa solo nel caso in cui il contribuente tenga la contabilità come indicato nei casi elencati in precedenza. In concreto l'insorgente ha affermato che ogni iniziativa condivisa con altri artigiani è inserita in una partita fiscale a se stante con un incarto particolare, separato dagli altri, il tutto aggiornato da anni su un supporto contabile moderno a partita doppia. Nel caso di specie l'attività di commerciante professionale d'immobili è accessoria (per cui cade la prima ipotesi figurante nella risposta dell'Ufficio _____ alla prima domanda posta dal TCA, doc. XXXVI) e non risulta che l'immobile compaia nella contabilità dell'azienda principale ai fini fiscali. Dagli atti risulta infatti che l'interessato dichiara queste proprietà nella sua tassazione personale (per cui cade anche la seconda ipotesi figurante nella risposta dell'Ufficio _____ alla prima domanda posta dal TCA, doc. XXXVI). Ne segue che la deduzione chiesta dall'insorgente non può essere concessa. Ciò è del resto conforme con quanto indicato sin dall'inizio dell'UT competente, il quale, chiamato ad esprimersi sulla richiesta di deduzione delle perdite di gestione dell'indivisa _____, ha precisato che “ non risultano vendite di mappali negli anni 2001/02.” (cfr. doc. XXX) e non ha dato seguito alla domanda dell'interessato. Alla luce di tutto quanto sopra esposto il ricorso va parzialmente accolto e la decisione impugnata va modificata nel senso che il reddito aziendale da assoggettare ammonta a fr. 10'275 nel 2001 in luogo di fr. 31'865 (cfr. doc. XXIII) e nel 2002 a fr. 126'491 in luogo di fr. 118'484 (cfr. doc. XXIII). La Cassa dovrà ricalcolare i contributi dovuti sulla base di questi importi. Da rilevare che, malgrado l'aumento del reddito e del contributo dovuto nel 2002 complessivamente non c'è una reformatio in peius a sfavore del ricorrente. Infatti con la decisione impugnata l'insorgente deve pagare complessivamente fr. 13'524.90 (11'247.60 + 177.60 + 2'052 + 47.70) di contributi, oltre a fr. 266 (224.95 + 41.05) di spese (cfr. doc. 9 e 11). Con le modifiche sopra indicate l'assicurato pagherà poco più di fr. 12'734.75; ossia fr. 12'197.60 per il 2002 (12'008 [9.5% di 126'400 per i contributi AVS/AI/IPG] + 189.60 [0.15% di 126'400 per i contributi AF]) + fr. 537.15 per il 2001 (fr. 521.85 [5.116 % di 10'200] + 15.30 [0.15% di 10'200]), cui andranno aggiunte le spese che non supereranno, assieme ai contributi, l'importo complessivo attualmente dovuto. All'assicurato, rappresentato da una fiduciaria, vanno assegnate ripetibili parziali. 20. Il 2 febbraio 2007 il ricorrente aveva chiesto al TCA di contattarlo e di “ concordare un incontro al riguardo .” (doc. XI). Egli chiede implicitamente di essere sentito. Il TCA rileva che l'audizione richiesta può essere rifiutata senza per questo ledere il diritto d'essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost. e dall'art. 6 n. 1 CEDU. Infatti, secondo la giurisprudenza federale, l'obbligo di organizzare un dibattito pubblico ai sensi dell'art. 6 n. 1 CEDU presuppone una richiesta chiara e inequivocabile di una parte; semplici domande di assunzione di prove, come ad esempio istanze di audizione personale o di interrogatorio di parti o di testimoni, oppure richieste di sopralluogo, non bastano per creare un simile obbligo (cfr. STFA dell'8 novembre 1999 nella causa H., H 74/99, consid. 5b, pag. 6; DTF 122 V 47; cfr. pure DTF 124 V 90, consid. 6, pag. 94 e il rinvio alla DTF prima citata). Inoltre, conformemente alla costante

giurisprudenza, qualora l'istruttoria da effettuare d'ufficio conduca l'amministrazione o il giudice, in base ad un apprezzamento coscienzioso delle prove, alla convinzione che la probabilità di determinati fatti deve essere considerata predominante e che altri provvedimenti probatori non potrebbero modificare il risultato, si rinuncerà ad assumere altre prove (apprezzamento anticipato delle prove; Kieser, Das Verwaltungsverfahren in der Sozialversicherung, pag. 212 no. 450, Kölz/Häner, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 2a ed., pag. 39 no. 111 e pag. 117 no. 320; Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2a ed., pag. 274; cfr. anche STFA dell'11 gennaio 2002 nella causa C., H 103/01; DTF 122 II 469 consid. 4a, 122 III 223 consid. 3c, 120 Ib 229 consid. 2b, 119 V 344 consid. 3c e riferimenti). Tale modo di procedere non costituisce una violazione del diritto di essere sentito desumibile dall'art. 29 cpv. 2 Cost. (e in precedenza dall'art. 4 vCost.; DTF 124 V 94 consid. 4b, 122 V 162 consid. 1d, 119 V 344 consid. 3c e riferimenti). In concreto, questo Tribunale ritiene la fattispecie sufficientemente chiarita dall'esame degli atti dell'incarto per cui rinuncia all'assunzione di ulteriori prove e all'audizione del ricorrente.

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