

## **TI\_GERICHTE 30.2007.11 vom 23. November 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-11-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_30.2007.11\\_d20061123](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_30.2007.11_d20061123)

FR: TI\_GERICHTE 30.2007.11 du 23 novembre 2006

IT: TI\_GERICHTE 30.2007.11 del 23 novembre 2006

### **Regeste**

Assoggettamento al prelievo dei contributi sociali del reddito derivante dal commercio di immobili. Qualifica dell'attività svolta dal ricorrente.

### **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. 100'000.-, per l'anno 2001, 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 quell'anno. L'insorgente

contesta sia l'affiliazione quale commerciante di immobili, facendo tra l'altro valere come, trattandosi del periodo relativo al vuoto di tassazione, egli non abbia potuto contestare la qualifica davanti alla competente autorità fiscale, sia la circostanza che, essendo il reddito in questione frutto di alienazione di un appartamento posseduto da oltre 7 anni, non possa raffigurarsi un commercio professionale di immobili, ma solo gestione della sostanza privata. 8. 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.). 9. Nella fattispecie, per fissare i contributi portanti sul 2001 occorre determinare il reddito conseguito dall'assicurato durante quell'anno (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 dell'appartamento avvenuta nel 2001 possa essere considerato profitto da commercio professionale di immobili. 10. 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).

11. In concreto l'insorgente ammette di aver venduto, nel 2001, un appartamento sito ad \_\_\_\_\_, detenuto da oltre 7 anni, e di aver ricavato un utile di fr. 100'000.--. Pendente causa questo Tribunale ha richiamato le tassazioni fiscali dell'interessato dal 1997/1998 al 2003 ed ha interpellato l'autorità fiscale. Dagli atti emerge che l'Ufficio di tassazione (UT), in base alla documentazione presentata, ha segnalato alla Cassa di compensazione il reddito aziendale di fr. 100'000 e che " trattandosi di un commerciante di immobili non è quindi straordinario ". (allegato al doc. 6). In altre parole l'UT ha rinunciato a tassare l'importo conseguito poiché già in passato l'interessato era stato considerato commerciante d'immobili per cui il ricavato non poteva essere ritenuto quale reddito straordinario.

L'Ufficio di tassazione, interpellato dal TCA, ha confermato che l'interessato " è già stato tassato quale commerciante professionale di immobili e che questa qualifica era stata tra l'altro anche indicata in precedenti verbali di audizione fatti con il suo rappresentante ." (doc. XIV) Dagli atti fiscali emerge in effetti che nell'ambito della tassazione 1997/1998 l'insorgente e l'autorità fiscale hanno sottoscritto un verbale del seguente tenore: " Dopo discussione, tenuto conto della documentazione presentata le parti convengono di comune accordo di definire in Fr. 60'000.— il reddito aziendale medio annuo netto per l'IC e per l'IFD in fr. 70'000.—ivi compresi fr. 10'000.—derivanti dalla vendita immobiliare del part. \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. Il contribuente ha preso domicilio ad \_\_\_\_\_, solo nel \_\_\_\_\_ e quindi si impongono gli affitti nella media dichiarata come dal modulo 16a. L'acquisto dell'immobile a \_\_\_\_\_, particellare No. \_\_\_\_\_ è avvenuto nel 1997. Si espone l'importo di Fr. 500'000.—quale ricavo delle cartelle ipotecarie presso la \_\_\_\_\_. L'immobile menzionato è poi stato venduto nel 1998." Il 7 novembre 2001, per quanto concerne la tassazione 1999/2000, le parti hanno sottoscritto il seguente verbale: " Dopo lunga discussione ed esame della documentazione prodotta, il reddito aziendale medio annuo derivante dal commercio di titoli in relazione alla vendita del part. No. \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ è definito di comune accordo in Fr. 100'000 .- di media annua."

Chiamato a presentare osservazioni scritte in merito l'interessato ha ribadito di non esercitare alcuna attività e di vivere dei soli proventi dei suoi stabili. Nel merito rileva di aver venduto il fondo n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, che possedeva dal 1991, il 12 gennaio 1996 ricavandone " l'irrisorio importo di fr. 10'000.— ". (doc. XVI) e di aver acquistato nel biennio 1995-1996 i crediti relativi all'immobile sito sul fondo no. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, di aver dovuto acquistare questo fondo nel 1997 all'asta e che sua intenzione era quella di ristrutturare l'immobile, darlo in locazione e mantenerne la proprietà come fonte di reddito. Tuttavia, dopo essersi reso conto che l'immobile abbisognava di importanti lavori di ristrutturazione, non preventivati, per non subire perdite ha rinunciato al progetto e venduto l'immobile. La proprietà è durata dall'ottobre 1997 al maggio 1998. L'interessato rileva che si tratta di sole tre vendite (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ o, \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_), di cui una per soli fr. 10'000 e le altre riguardanti un solo immobile ed effettuate tra il 1996 ed il 2003. Egli rileva inoltre di aver quasi sempre acquistato immobili senza più rivenderli (doc. XVI). 12. In concreto gli accertamenti effettuati da questo Tribunale confermano la qualifica effettuata dalla Cassa di commerciante professionale d'immobili. Non va infatti sottovalutata la circostanza che il ricorrente già in passato era stato imposto per il commercio professionale di immobili (cfr. doc. XIV e verbali sottoscritti dallo stesso insorgente o dal suo rappresentante in sede fiscale e sopra riportati) e che ha già partecipato

ad almeno altre due operazioni immobiliari negli anni precedenti il 2001. Un prima volta vendendo un immobile a \_\_\_\_\_ nel 1996, che, seppur non ha rapportato granché (fr. 10'000.--), è comunque stato considerato quale commercio professionale d'immobili dallo stesso insorgente (cfr. verbale tassazione 1997/1998). Una seconda volta allorquando ha venduto un immobile sito a \_\_\_\_\_ e detenuto per pochi mesi. A questo proposito va rammentata una sentenza di questo Tribunale del 26 marzo 2001 (inc. 30.2000.115), nella quale è stata citata una pronunzia 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. In concreto le tre compravendite di immobili si sono succedute a breve distanza l'una dall'altra (1996, 1998 e 2001) e l'appartamento di \_\_\_\_\_ venduto nel 2001, indipendentemente dai motivi che hanno spinto l'assicurato a procedere alla vendita, era di sua proprietà da meno di 8 anni, ossia un tempo non così importante come invece sembrerebbe voler intendere l'interessato. Significativa è pertanto l'entità dell'attività svolta. Infatti, se si considerano le alienazioni effettuate negli anni precedenti quella oggetto della presente vertenza, non si può che rilevare che un'attività ampia e svolta da una persona cognita del settore immobiliare, supera largamente la semplice amministrazione della propria sostanza privata e costituisce un'attività lucrativa indipendente. Un'attività che concerne la compravendita di 3 immobili nel giro di 5 anni (dal 1996 al 2001) non può rientrare nel concetto di casualità o sporadicità. Non va poi dimenticato che il motivo per il quale l'autorità fiscale non lo ha tassato nel 2001 per un reddito straordinario è proprio dovuto alla circostanza che, essendo già stato imposto nel passato recente per redditi derivanti dal commercio professionale d'immobili, il reddito conseguito nel 2001 non poteva essere considerato straordinario. In altre parole, 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. L'insorgente ha affermato di vivere dei proventi dei canoni di locazione dei suoi immobili. Anche se l'interessato è considerato, negli anni in cui non consegue utili immobiliari, quale persona senza attività lucrativa, ciò implica una relazione diretta tra la vendita dell'appartamento di \_\_\_\_\_ (e degli immobili precedentemente posseduti) e le modalità di acquisizione del suo reddito. Infine deve essere anche considerata la misura dell'utile conseguito e imposto, che ha raggiunto la considerevole cifra di Fr. 100'000.-. 13. In queste circostanze il TCA non ha motivo alcuno per scostarsi dalla valutazione dell'autorità fiscale e della Cassa e deve confermare la qualifica di commercio professionale d'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. 14. Il ricorrente ha chiesto di richiamare \_\_\_\_\_ gli atti relativi all'acquisto e la vendita della particella sita a \_\_\_\_\_ (doc. XVI). Il TCA rinuncia all'assunzione della prova richiesta, poiché ininfluente ai fini dell'esito della vertenza. Non è infatti contestato che la particella è stata posseduta dall'insorgente dal 1991 al 1996 e che la sua vendita ha comportato un guadagno di fr. 10'000. Con il ricorso l'assicurato ha richiamato l'incarto

della Cassa di compensazione e l'incarto fiscale (doc. I). Gli atti dell'amministrazione sono stati prodotti con la risposta di causa, mentre le dichiarazioni fiscali sono state acquisite da questo Tribunale. Questo Tribunale ritiene che ulteriori accertamenti sono superflui, per cui rinuncia ad assumere altre prove. 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).

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