

## **TI\_GERICHTE 30.2018.13 vom 10. Oktober 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-10-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_30.2018.13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_30.2018.13)

FR: TI\_GERICHTE 30.2018.13 du 10 octobre 2018

IT: TI\_GERICHTE 30.2018.13 del 10 ottobre 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

cpv. 1 LAVS, gli assicurati sono tenuti al pagamento dei contributi fintanto che esercitano un'attività lucrativa.

In applicazione dell'art. 4 cpv. 1 LAVS, i contributi degli assicurati che esercitano un'attività lucrativa sono calcolati in percento del reddito proveniente da qualsiasi attività lucrativa dipendente e indipendente.

I contributi AVS degli assicurati esercitanti un'attività lucrativa indipendente sono determinati tenendo conto di qualsiasi reddito che non sia mercede per lavoro a dipendenza d'altri (art. 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).

2.2. I contributi sono fissati per ciascun anno di contribuzione. Per anno di contribuzione si intende l'anno civile (art. 22 cpv. 1 OAVS).

Per il calcolo dei contributi sono determinanti il reddito secondo il risultato dell'esercizio commerciale chiuso nell'anno di contribuzione e il capitale proprio investito nell'azienda alla fine dell'esercizio commerciale (art. 22 cpv. 2 OAVS).

Se l'esercizio commerciale non corrisponde all'anno di contribuzione, il reddito non è ripartito sugli anni di contribuzione. È fatto salvo il capoverso 4 (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).

Il reddito non è convertito in reddito annuo (art. 22 cpv. 5 OAVS).

2.3. 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 intercantonali (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 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).

2.4. Va ancora rammentato che ai sensi dell'art. 9 cpv. 2 LAVS, il reddito netto proveniente da un'attività lucrativa indipendente è stabilito deducendo dal reddito lordo:

a. le spese generali necessarie per conseguire il reddito lordo;

b. gli ammortamenti e le riserve di aziende commerciali consentiti dall'uso commerciale e corrispondenti alle svalutazioni subite;

c. le perdite commerciali subite e allibrate;

d. le elargizioni fatte dal titolare dell'azienda, nel periodo di computo, a istituzioni previdenziali a favore del proprio personale, purché sia escluso che possano servire ad altro uso, nonché le elargizioni fatte esclusivamente a scopo di utilità pubblica;

e. i versamenti personali fatti a istituzioni di previdenza, per quanto equivalgano alla quota generalmente assunta dal datore di lavoro;

f. l'interesse del capitale proprio impegnato nell'azienda; il tasso d'interesse corrisponde al rendimento medio annuo dei prestiti in franchi svizzeri dei debitori svizzeri che non sono enti pubblici.

Il Consiglio federale può accordare, all'occorrenza, altre deduzioni dal reddito lordo proveniente dall'attività lucrativa indipendente.

Ai sensi dell'art. 9 cpv. 3 LAVS il reddito proveniente da un'attività lucrativa indipendente e il capitale proprio impegnato nell'azienda sono accertati dalle autorità fiscali cantonali e comunicati alle casse di compensazione.

Per l'art. 9 cpv. 4 LAVS, nel tenore in vigore dal 1° gennaio 2012, le casse di compensazione aggiungono al reddito comunicato dalle autorità fiscali le deduzioni ammissibili secondo il diritto fiscale dei contributi di cui all'art.

## **E. 8**

LAVS, all'art. 3 cpv. 1 LAI e all'art. 27 cpv. 2 LIPG. A tal fine il reddito comunicato è calcolato al 100 per cento in base ai tassi di contribuzione applicabili.

2.5. Per giurisprudenza costante del Tribunale federale ogni tassazione fiscale è presunta conforme alla realtà: le Casse di compensazione sono vincolate dalle comunicazioni delle autorità di tassazione e 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 e il

Giudice delle assicurazioni sociali non deve intervenire adottando particolari provvedimenti di tassazione (sentenza 9C\_441/2015 del 19 febbraio 2016 parzialmente pubblicata in SVR 2016, AVS Nr. 4 pag. 11; DTF 134 V 250, consid. 3). Di principio le casse di compensazione devono fidarsi delle comunicazioni delle autorità fiscali per la qualifica del reddito e devono effettuare accertamenti laddove esistono seri dubbi quanto alla loro esattezza (DTF 134 V 250 consid. 3.3 e riferimenti).

L'assicurato esercitante un'attività indipendente deve anzitutto difendere i suoi diritti nel procedimento fiscale anche per quanto concerne i contributi delle assicurazioni sociali (sentenza 9C\_441/2015 del 19 febbraio 2016 parzialmente pubblicata in SVR 2016, AVS Nr. 4 pag. 11; 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 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.).

Le comunicazioni fiscali sono vincolanti per la Cassa, anche se fondate su una tassazione d'ufficio (RCC 1988 pag. 321 consid.3;Käser, Unterstellung und Beitragswesen in der obligatorischen AHV, 2a edizione, Zurigo 1996, N. 8.32, pag. 212;Greber/Duc/Scartazzini, Commentaire des articles 1 à 16 de la loi fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants (LAVS), ad art. 9 LAVS, N. 151 pag. 312).

2.6. Va ancora rilevato che a norma dell'art. 17 OAVS sono considerati reddito proveniente da un'attività lucrativa indipendente ai sensi dell'articolo 9 capoverso 1 LAVS 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'articolo 18 capoverso 2 LIFD e gli utili conseguiti con l'alienazione di fondi agricoli e silvicoli giusta l'articolo 18 capoverso 4 LIFD, eccetto i redditi da partecipazioni dichiarati quali sostanza commerciale giusta l'articolo 18 capoverso 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 limita a esplicitare quanto vigeva già in precedenza; da parte loro, gli articoli da 17 a 23 LIFD si limitano 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 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).

Cfr. anche la sentenza 9C\_162/2014 del 31 luglio 2014.

Il ricorrente ha censurato le valutazioni del fisco, affermando:

Alla luce degli atti prodotti dalle parti ed acquisiti da questo Tribunale, nonché delle risposte fornite dall'UT, la qualifica di commerciante professionale di immobili va confermata.

Il 20 marzo 2009 il ricorrente e la società semplice formata da \_\_\_\_\_ (architetto) e \_\_\_\_\_ (disegnatore edile; cfr. sentenza della Pretura di \_\_\_\_\_ del 10 marzo 2017) hanno sottoscritto una convenzione in relazione all'acquisto del part. no. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in comproprietà (sottolineatura del redattore). Il prezzo di acquisto è stato ripartito nella misura di fr. 420'000 a carico dell'insorgente e di fr. 330'000 della società semplice ed è stato convenuto che sarebbe stata costituita una PPP ripartita come segue: attico di proprietà del ricorrente con quota 508/1000 e 2 appartamenti sottostanti (poi divenuto uno solo [cfr. doc. XIII]) di proprietà della società semplice con quota di 232/1000 e 260/1000. Gli utili derivanti dalla vendita dei due appartamenti (poi divenuto uno solo [cfr. doc. XIII]) intestati alla società semplice sarebbero stati ripartiti nella misura di 1/3 a favore del ricorrente e 2/3 della società semplice (cfr. incarto fiscale). Ugual riparto sarebbe stato riconosciuto anche qualora gli appartamenti non fossero stati venduti ma affittati.

Il 22 aprile 2009 è stata iscritta a registro fondiario la compravendita della particella \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per 1/2 e alla società semplice di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per 1/2 (doc. B1). Il 9 agosto 2010 è stata iscritta la

costituzione di una PPP, con la medesima ripartizione (doc. B1).

Il 13 aprile 2012 un appartamento della PPP è stata venduto a \_\_\_\_\_ (doc. XIII).

L'investimento dell'operazione ammonta a fr. 3'450'000, finanziato sia tramite debiti bancari, sia con anticipi versati dall'acquirente negli anni 2010 e 2011, e meglio fr. 2'152'413 (doc. XIII).

Da rilevare pure che in seguito alla petizione inoltrata dalla \_\_\_\_\_ innanzi alla Pretura di \_\_\_\_\_ il ricorrente, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono stati condannati a pagare un importo di fr. 92'416.70 oltre interessi. Dalla sentenza del 10 marzo 2017 emerge che i convenuti sono stati tutti promotori immobiliari della \_\_\_\_\_, edificio plurifamiliare realizzato sul fondo part. n. \_\_\_\_\_ RFD del Comune di \_\_\_\_\_ (pag. 2, secondo paragrafo). Della progettazione e della direzione lavori si è occupata la \_\_\_\_\_ e l'insorgente e la società semplice hanno sottoscritto un contratto d'appalto del 24 agosto 2010/3 settembre 2010 con la \_\_\_\_\_, ditta attiva nel campo della metalcostruzione, commissionandole la fornitura di serramenti (pag. 2, quarto paragrafo).

Dalla documentazione prodotta il 25 settembre 2018 si evince ancora che l'insorgente, unitamente a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, il 20 dicembre 2012 ha sottoscritto, con una banca, una convenzione relativa ad una cessione fiduciaria in proprietà di cartelle ipotecarie a titolo di garanzia ed un contratto per un credito di costruzione per un importo di fr. 900'000.

Conformemente a quanto giudicato dal TF nella sentenza 2A.37/2004 del 25 marzo 2004 anche nel caso di specie l'insieme delle circostanze sopra descritte porta inequivocabilmente a concludere che l'insorgente non si è limitato 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 gli elementi descritti dall'UT nel suo scritto del 12 settembre 2018 (doc. XIII) e gli atti dell'incarto: la partecipazione ad un'operazione immobiliare collettiva con la costituzione di una comproprietà insieme ad una società semplice costituita da un architetto ed un disegnatore edile con la firma di una convenzione che prevedeva la suddivisione dell'utile nella misura di 1/3 al ricorrente e 2/3 a favore della società semplice, il genere di imprenditori coinvolti (un architetto ed un disegnatore edile), il massiccio apporto di capitali di terzi (cfr. doc. XIII: fr. 2'152'413), la costituzione di una PPP per la successiva vendita di un appartamento, la breve durata del possesso dell'appartamento venduto a \_\_\_\_\_ (cfr. sentenza 2A.37/2004 del 25 marzo 2004).

Tutti questi indizi non possono essere sovvertiti dal carattere unico e isolato dell'operazione immobiliare e dalla circostanza che nell'ambito della medesima operazione è stato costruito anche l'appartamento destinato alla sua abitazione primaria.

Inoltre, va ribadito che in sede di tassazione fiscale l'insorgente non ha mai contestato la qualifica di commerciante professionale di immobili, rispettivamente di reddito da attività indipendente accessoria. Ciò né nell'ambito del reclamo contro la decisione di tassazione del 28 gennaio 2015, né nell'ambito della procedura di richiesta di revisione della decisione su reclamo del 1° aprile 2015, sfociata nella sentenza 80.2018.36 del 18 giugno 2018.

Ora, in considerazione del principio di unità e coerenza dell'ordinamento giuridico vanno possibilmente evitate divergenti valutazioni dell'autorità fiscale e dell'amministrazione AVS. Quest'ultima eviterà pertanto di distanziarsi, nella misura del possibile, dalle decisioni adottate dall'autorità fiscale se esse appaiono sostenibili (sentenza 9C\_514/2008 del 19 maggio 2009 consid. 4.2). Al parallelismo tra qualifica fiscale e assicurativa sociale non va possibilmente rinunciato (sentenza 9C\_514/2008 del 19 maggio 2009 consid. 4.2).

Il mancato rispetto del principio unitario dell'ordinamento giuridico rischia altrimenti di mettere a repentaglio l'accettazione dello stesso ordinamento da parte dei contribuenti (sentenza 9C\_514/2008 del 19 maggio 2009 consid. 4.2).

Per l'art. 41bis cpv. 1 lett. b OAVS devono segnatamente pagare gli interessi di mora le persone tenute a pagare i contributi, sui contributi reclamati per gli anni civili passati, a partire dal 1° gennaio dopo il termine dell'anno civile per il quale i contributi sono dovuti (cfr., per quanto concerne gli indipendenti e l'art. 41bis cpv. 1 lett. f OAVS, laDTF 134 V 405, consid. 4.2).

Gli interessi cessano di decorrere con il pagamento completo dei contributi, con la presentazione del regolare conteggio o, in mancanza di esso, con la fatturazione. In caso di reclamo di contributi arretrati, gli interessi cessano di decorrere con la fatturazione, sempre che i contributi siano pagati entro il termine fissato (art. 41bis cpv. 2 OAVS).

In virtù dell'art. 42 cpv. 1 OAVS, i contributi sono considerati pagati con la ricezione del pagamento da parte della Cassa di compensazione. Il tasso per gli interessi di mora e per gli interessi compensativi è del 5% all'anno (art. 42 cpv. 2 OAVS).

Gli interessi sono calcolati in giorni. I mesi interi sono calcolati come 30 giorni (art. 42 cpv. 3 OAVS; sentenza H 148/03 del 10 novembre 2003).

2.11. Nel caso in esame, la Cassa di compensazione ha chiesto al ricorrente il versamento di interessi di mora basandosi sull'art. 41bis cpv. 1 lett. b OAVS (cfr. doc. 1, punto 3).

Per quanto concerne gli interessi, l'art. 26 cpv. 1 LPGA prevede che i crediti di contributi dovuti o di contributi indebitamente riscossi sottostanno rispettivamente a interessi di mora o remunerativi.

Gli interessi cessano di decorrere con il pagamento completo dei contributi, con la presentazione del regolare conteggio o, in mancanza di esso, con la fatturazione. In caso di reclamo di contributi arretrati, gli interessi cessano di decorrere con la fatturazione, sempre che i contributi siano pagati entro il termine fissato (art. 41bis cpv. 2 OAVS).

In virtù dell'art. 42 cpv. 1 OAVS, i contributi sono considerati pagati con la ricezione del pagamento da parte della Cassa di compensazione. Il tasso per gli interessi di mora e per gli interessi compensativi è del 5% all'anno (art. 42 cpv. 2 OAVS).

Gli interessi sono calcolati in giorni. I mesi interi sono calcolati come 30 giorni (art. 42 cpv. 3 OAVS; sentenza H 148/03 del 10 novembre 2003).

2.12. Nel caso in esame, la Cassa di compensazione ha chiesto al ricorrente il versamento di interessi di mora basandosi sull'art. 41bis (cfr. doc. 12) cpv. 1 lett. b OAVS e calcolandoli sulla base di 1730 giorni di ritardo (dal 1° gennaio 2013 [1° gennaio dopo il termine dell'anno civile seguente l'anno di contribuzione] al 20 ottobre 2017 [giorno della fatturazione]).

Pronunciandosi nell'ambito di fattispecie tipiche concernenti persone esercitanti un'attività indipendente debitrice di contributi personali, alle quali è stata applicata per gli interessi di mora la lettera f dell'art. 41bis cpv. 1 OAVS avendo versato acconti inferiori al 25% dei contributi effettivamente dovuti (DTF 134 V 405; sentenza 9C\_623/2007, sentenza 9C\_709/2007 e sentenza 9C\_632/2007 tutte e tre del 26 settembre 2008), il Tribunale federale ha affermato che il ricorrente non poteva validamente liberarsi dal suo obbligo di pagamento tentando di invocare l'irreprensibilità del suo agire e addebitando all'amministrazione un comportamento negligente.

L'Alta Corte ha infatti precisato che l'interesse moratorio non ha carattere penale e matura indipendentemente da ogni colpa. Per l'obbligo di prestare interessi di mora in ambito contributivo non è pertanto decisivo se il ritardo nella fissazione o nel pagamento dei contributi sia imputabile al contribuente oppure alla Cassa di compensazione (DTF 134 V 405 consid. 7.1; DTF 134 V 202 consid. 3.3.1; sentenza H 221/90 del 24 gennaio 1992 = ZAK 1992 pag. 167 seg. consid. 4b). Dal momento che l'obbligo di versamento degli interessi moratori è indipendente dall'esistenza o meno di una colpa, esso si giustificerebbe anche qualora la Cassa (o l'autorità fiscale) dovesse avere - per ipotesi - trascinato in maniera dilatoria la fissazione definitiva dei contributi (DTF 134 V 405 consid. 7.1; DTF 134 V 202 consid. 3.3.2; sentenza H 157/04 del 14 dicembre 2004, consid. 3.4.2). Il ricorrente avrebbe infatti potuto, durante questa attesa, fare fruttare il debito contributivo non ancora fatturato né saldato. Irrilevante, invece, è che durante questo tempo egli abbia o no effettivamente tratto vantaggio in misura equivalente al tasso di interesse moratorio legale del 5%. L'obbligo di pagamento dell'interesse si fonda infatti sulla finzione di un guadagno di interessi del contribuente e di una perdita corrispondente della Cassa. In virtù dell'art. 41ter cpv. 1 OAVS, questa finzione si trova ugualmente nel caso opposto, dove spetta alle Casse di compensazione versare interessi compensativi del 5% per contributi non dovuti che vengono restituiti o compensati (DTF 134 V 405 consid. 7.1).

L'interesse di mora e l'interesse compensativo hanno infatti per funzione di compensare il fatto che in caso di pagamento tardivo il debitore può trarre un beneficio d'interesse, mentre il creditore subisce uno svantaggio (DTF 134 V 405 consid. 5.3; STF 9C\_709/2007 del 26 settembre 2008 consid. 4.3). Dunque, l'interesse di mora tende a compensare un ingiustificato arricchimento del debitore della prestazione, che versa sul contributo effettivamente dovuto un acconto manifestamente insufficiente, conseguendo implicitamente un finanziamento per il mancato pagamento alla Cassa di congrui acconti.

Inoltre, per l'art. 24 cpv. 4 OAVS le persone tenute a pagare i contributi devono dare alle casse di compensazione le indicazioni necessarie per la fissazione dei contributi d'acconto, presentare, se richiesti, i giustificativi e segnalare le divergenze sostanziali dal reddito presumibile. Pertanto, se risulta che il reddito diverge sostanzialmente dal reddito presumibile, i contribuenti sono tenuti a segnalarlo alle casse di compensazione, le quali adeguano poi i contributi d'acconto (art. 24 cpv. 3 OAVS). In questo modo si registra una stretta relazione tra questo disposto e l'art. 41bis cpv. 1 lett. f OAVS. Gli interessi iniziano a decorrere relativamente tardi, sicché le persone tenute a pagare i contributi possono valutare il loro reddito effettivo sulla base del bilancio di esercizio e segnalare un'eventuale divergenza alle casse di compensazione. In questo modo, i contribuenti dispongono del tempo necessario per pagare un'eventuale differenza prima ancora che inizino a decorrere gli interessi moratori (DTF 134 V 405 consid. 7.2; VSI 2000 pag. 119).

Questi concetti sono stati ribaditi nella DTF 139 V 297, secondo cui gli interessi di mora sono dovuti indipendentemente da colpa (consid. 3.3.2.2).

2.13. Nell'evenienza concreta spettava pertanto all'insorgente dar seguito ai suoi obblighi notificando immediatamente alla Cassa di compensazione il reddito da commerciante professionale d'immobili conseguito nell'anno in esame, dopo la realizzazione di tale reddito.

A questo proposito va evidenziato che con sentenza 9C\_709/2007 del 26 settembre 2008 il Tribunale federale ha chiarito che anche se una notifica di tassazione è disponibile, la Cassa non è tenuta ad attivarsi per ottenerla:

■4.2 Contrariamente a quanto sembra pretendere l'insorgente, in forza dell'art. 27 cpv. 1 OAVS le casse di compensazione non sono obbligate, prima dell'emanazione di una decisione contributiva, di richiedere gli incarti fiscali degli assicurati e di andare alla ricerca di notifiche di tassazione cresciute in giudicato, essendo piuttosto il compito delle autorità fiscali di trasmettere i dati necessari (cfr. sentenza del Tribunale federale delle assicurazioni H 127/04 del 30 dicembre 2004, consid. 4, resa in applicazione della precedente versione dell'art. 27 cpv. 1 prima frase OAVS, in vigore fino al 31 dicembre 2000, il cui tenore corrisponde tuttavia sostanzialmente a quello qui in esame).■

2.14. Anche il tasso del 5% applicato in virtù dell'art. 42 cpv. 2 OAVS va confermato. Il TF ha più volte stabilito che esso è conforme alla legge e non vi si può derogare (cfr. sentenza 9C\_531/2015 del 22 marzo 2016, pubblicata in SVR 8/9 2016, AHV Nr. 9, pag. 25 e seguenti), poiché si tratta di un interesse tecnico (cfr. DTF 139 V 297 consid. 3.3.2.2) che non è da mettere in relazione con i tassi d'interesse dei mercati finanziari (sentenza 9C\_531/2015 del 22 marzo 2016, pubblicata in SVR 8/9 2016, AHV Nr. 9, pag. 25 e seguenti).

2.15. Quali prove l'assicurato chiede il sopralluogo e la sua audizione (doc. VIII).

Il TCA ha esperito alcuni accertamenti. Ha segnatamente acquisito la sentenza del 18 giugno 2018 della Camera di diritto tributario in merito alla sua richiesta di revisione della notifica di tassazione 2012 ed ha interpellato l'UT competente, il quale ha prodotto l'incarto fiscale dell'insorgente, per stabilire sulla base di quali criteri il ricorrente è stato qualificato quale commerciante professionale d'immobili. L'assicurato ha potuto esprimersi in merito.

Alla luce degli elementi acquisiti pendente causa un sopralluogo si rileva superfluo.

Questo Tribunale, ritenuto che, in seguito agli accertamenti eseguiti, i fatti sono stati comprovati e nessun provvedimento probatorio supplementare potrebbe modificare tale apprezzamento, rinuncia all'assunzione di ulteriori prove (sentenza 9C\_394/2016 del 21 novembre 2016, consid. 6.2).

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