

## **TI\_GERICHTE 30.2023.1 vom 7. Juli 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-07-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_30.2023.1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_30.2023.1)

FR: TI\_GERICHTE 30.2023.1 du 7 juillet 2023

IT: TI\_GERICHTE 30.2023.1 del 7 luglio 2023

### **Erwägungen**

#### **E. 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 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 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. Per giurisprudenza costante del Tribunale federale ogni tassazione fiscale passata in giudicato è presunta conforme alla reale situazione economica (cfr. sentenza 9C\_710/2019 del 13 ottobre 2020, consid. 4.4.1): le Casse di compensazione sono vincolate dalle comunicazioni delle autorità di tassazione (cfr. art. 23 cpv. 4 OAVS) e il giudice delle assicurazioni sociali esamina di principio la decisione fiscale unicamente dal profilo della legalità (sentenza 9C\_710/2019 del 13 ottobre 2020, consid. 4.4.2). 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 (cfr. sentenza 9C\_710/2019 del 13 ottobre 2020, consid. 4.4.2 e sentenza 9C\_645/2019 del 19 novembre 2019, consid. 3.2.2). 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. Come rammentato dal Tribunale federale nella sentenza 9C\_710/2019 del 13 ottobre 2020, al consid. 4.4.1, il giudice delle assicurazioni sociali si ergerebbe a giudice fiscale, se dovesse giudicare le sorti di un rimedio giuridico in una materia, il diritto fiscale, che non gli compete. Questo contraddirebbe manifestamente la delimitazione delle competenze previste dalla legge tra organo fiscale e organo delle assicurazioni sociali (cfr. art. 23 cpv. 1 OAVS; sentenza 9C\_543/2019 del 20 gennaio 2020 consid. 3.2.2 con riferimenti; sentenza 9C\_681/2019 del 19 ottobre 2020, consid. 3.1; sentenza 9C\_441/2015 del 19 febbraio 2016 parzialmente pubblicata in SVR 2016, AVS Nr. 4 pag. 11; DTF 134 V 250, consid. 3; DTF 110 V 83 consid. 4 pag. 86 e 369 consid. 2a pag. 370). Ne discende che una persona deve innanzitutto difendere i propri diritti nel

procedimento fiscale, anche con riferimento agli effetti sul calcolo dei contributi sociali (cfr. sentenza 9C\_710/2019 del 13 ottobre 2020, consid. 4.4.2; sentenza 2C\_392/2020 del 1° luglio 2020 consid. 2.5.1; DTF 134 V 250 consid. 3.3 pag. 253 con riferimenti; sentenza 9C\_441/2015 del 19 febbraio 2016 parzialmente pubblicata in SVR 2016, AVS Nr. 4 pag. 11 ). Il carattere obbligatorio dei dati delle autorità fiscali per le Casse di compensazione concerne solo la fissazione del reddito determinante e non dunque la questione di sapere se e in che misura lo stesso è soggetto a contributi. Appartiene alla Cassa determinare in seguito l'entità dei contributi che devono essere prelevati sui redditi riferiti dall'autorità fiscale ( sentenza 9C\_710/2019 del 13 ottobre 2020, consid. 4.4.1; sentenza 9C\_256/2018 del 19 luglio 2018 consid. 4.2). 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 147 V 114, consid. 3.4.2; DTF 134 V 250 consid. 3.3 e riferimenti). In DTF 145 V 326 il Tribunale federale ha stabilito che i principi vigenti in diritto fiscale sulla nullità di una tassazione d'ufficio (passata in giudicato; cfr. sentenza 2C\_679/2016 dell'11 luglio 2017) si applicano per analogia anche alle decisioni sui contributi da attività indipendente, che si basano su una tassazione d'ufficio fiscale, quando la persona assicurata oggetto della decisione contesta integralmente di esercitare un'attività indipendente. Questi principi sono stati confermati nella citata sentenza 9C\_710/2019 del 13 ottobre 2020 dove il Tribunale federale al consid. 4.5 ha affermato: " (...) Nel caso in esame, dagli accertamenti del Tribunale cantonale è emerso che il ricorrente non ha contestato in sede fiscale - nemmeno quando ha ricevuto nel febbraio 2015 la notifica di tassazione - né l'importo né la qualifica della commissione incassata, ovvero i fr. 250'000.- quale reddito da attività indipendente per l'anno 2013, sulla base dei quali la Cassa ha in seguito fissato i contributi i sociali e i relativi interessi di mora. Ora, con il proprio gravame il ricorrente continua sostanzialmente a pretendere di non essere considerato come indipendente e soggetto al prelievo di contributi assicurativi in quanto a suo dire la "commissione di vendita" incassata nel 2013 rientrava nella gestione della sostanza privata. A sostegno di tale assunto egli si limita però unicamente ad affermare di avere correttamente esposto, in ambito fiscale, il reddito di fr. 250'000.- nell'apposita cifra 6.3 della dichiarazione fiscale, ovvero quale "ogni altro reddito imponibile secondo LT e LIFD, che non trova una giusta collocazione alle cifre precedenti della dichiarazione d'imposta come le provvigioni". Questa allegazione, già in contrasto con quanto preteso, non sorregge in alcun modo il ricorrente, considerato soprattutto che egli non ha contestato la susseguente qualifica di reddito da attività indipendente operata dall'autorità fiscale. Come difatti accertato dal Tribunale cantonale pendente causa, la Cassa ha espressamente indicato che è stata l'autorità fiscale a valutare la provvigione incassata come reddito da lavoro e non quale reddito della sostanza, come pure che contro la decisione dell'autorità fiscale egli non ha interposto tempestivo reclamo. Di conseguenza la decisione fiscale è passata incontestata in giudicato. Pertanto la conclusione del ricorrente, secondo cui si è in presenza di una gestione occasionale di "fortuna privata", per di più anche formulata in termini appellatori (sul tema cfr. DTF 137 IV 1 consid. 4.2.3 pag. 5 con riferimenti), va respinta. Medesima sorte va riservata alle censure relative agli indizi previsti dalla giurisprudenza per iscrivere l'assicurato come indipendente (sul tema della delimitazione tra attività indipendente e dipendente cfr. DTF 144 V 111 consid. 4.2 pag. 112 seg.), menzionati ma a suo dire non vagliati dal Tribunale cantonale. Esse, formulate sempre in termini appellatori, oltre che supportate da riferimenti giurisprudenziali non attinenti alla fattispecie in esame, esulano in parte dalla fattispecie in rassegna, dove è

questione della determinazione del provento dell'unico incasso della commissione d'intermediazione immobiliare avvenuto nel 2013, accertato e tassato come reddito da lavoro e dunque soggetto ai contributi AVS. Si rileva infine che l'insorgente omette altresì di sostanziare per quale motivo la Cassa avrebbe semmai dovuto scostarsi da quanto deciso dall'autorità fiscale con la tassazione 2013 passata in giudicato, indicando la presenza dei presupposti per un'eccezione nel senso della giurisprudenza menzionata al consid. 4.4.2." Cfr. anche la DTF 147 V 114, consid. 3.4.2 . Va ancora rammentato che 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) .

## **E. 2.5**

Con sentenza pubblicata in DTF 134 V 250 l'Alta Corte ha affermato, circa l'obbligo contributivo sui redditi locativi di immobili facenti parte della sostanza commerciale, che i redditi locativi provenienti da immobili che fanno parte della sostanza commerciale soggiacciono in virtù di questo fatto all'obbligo contributivo AVS in qualità di reddito da attività indipendente (consid. 4.3). Anche se non continuano l'attività commerciale del de cuius, gli eredi sono comunque presunti esercitare dal profilo dell'AVS, come del resto anche da quello fiscale, un'attività indipendente se mantengono nella sostanza commerciale gli immobili devoluti (consid. 5.2). In DTF 140 V 241 l'Alta Corte ha stabilito che il reddito locativo derivante da immobili della sostanza commerciale costituisce un reddito da attività indipendente soggetto a contributi, se non ha luogo alcun trasferimento nella sostanza privata al momento della cessazione dell'attività indipendente. L'assicurato deve essere considerato in seguito alla stregua di una persona esercitante un'attività indipendente secondo la LAVS, benché egli non svolga alcuna attività commerciale (conferma della giurisprudenza; consid. 4.2): " (...) Fragen der beitragsrechtlichen Qualifikation entscheiden sich nach den konkreten wirtschaftlichen Gegebenheiten (BGE 123 V 161 E. 1 S. 162; SVR 2009 AHV Nr. 9 S. 33 E. 2, 9C\_219/2009). Liegenschaften bilden Alternativgüter, das heisst sie können sowohl zum Geschäfts- wie zum Privatvermögen gehören (Urteil 2A.52/2003 vom 23. Januar 2004 E. 2.3). Im zitierten BGE 134 V 250 war die Beitragspflicht von Erben zu beurteilen, welche ererbte Liegenschaften im Geschäftsvermögen belassen. Sinngemäss gleich zu behandeln ist die Sachlage, in welcher ein Unternehmer ein Geschäft aufgibt, vorerst ohne allfällige Kapitalgewinne aus dem Geschäftsvermögen zu versteuern. Wenn ein Steuerpflichtiger anlässlich der Geschäftsaufgabe mit den Steuerbehörden nicht über die stillen Reserven auf seinen zum Geschäftsvermögen gehörenden Liegenschaften abrechnet, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Liegenschaften im Geschäftsvermögen verbleiben; durch blossen Zeitablauf kann die fragliche Liegenschaft nicht in das Privatvermögen übergehen (BGE 125 II 113 E. 6c/bb S. 126; DUSS/GRETER/VON AH, Die Besteuerung Selbstständigerwerbender, 2004, S. 41). Mit Blick auf die steuer- und AHV-rechtliche Parallelität sowie aus veranlagungspraktischen Gründen hat vorliegend für den Beitragsbereich der AHV das Gleiche zu gelten. Am Recht steht zwar ein aus dem

Erwerbsleben ausgeschiedener Alterspensionär, der sich mit der Vermietung seiner Liegenschaft einen Teil seines Lebensunterhalts verdient. Wenn der Beschwerdegegner sich aber steuerrechtlich für die Möglichkeit der Aufschiebung der Überführung entschieden hat, gilt diese Wahl mit Blick auf den Grundsatz der steuer- und AHV-rechtlichen Parallelität sowie aus durchführungstechnischen Gründen auch mit Bezug auf die Belange des AHV-Rechts. In concreto besteht daher kein Raum für ein Abgehen von der erfolgten Eigendeklaration, solange eine Überführung ins Privatvermögen rechtlich nicht stattgefunden hat. Eine Privatentnahme, d.h. die Umwandlung von Geschäftsvermögen in Privatvermögen, ist jedoch grundsätzlich nicht von den dargelegten abgaberechtlichen Folgen zu trennen. Gleich wie die Steuer auf dem Kapitalgewinn kann auch die AHV-Beitragsenthebung auf dem Kapitalgewinn aufgeschoben werden. Hingegen bleiben die laufenden Erträge aus den sich nach wie vor rechtlich im Geschäftsvermögen befindlichen Liegenschaften AHV-beitragspflichtig (BGE 134 V 250 E. 5.2 S. 256).” Cfr. anche la STF 9C\_436/2021 del 10 dicembre 2021: " (...) 4.2. Das Bundesgericht befasste sich insbesondere in BGE 134 V 250 und 140 V 241 mit dem beitragsrechtlichen Schicksal von im Geschäftsvermögen geführtem Grundeigentum, wenn sich der Charakter von dessen Nutzung ändert. Es entschied, dass die Erben von ursprünglich geschäftlich genutzten Liegenschaften - auch wenn sie die Geschäftstätigkeit des Erblassers nicht fortsetzen - sich eine selbstständige Erwerbstätigkeit entgegenhalten lassen müssen, soweit sie das geerbte Grundeigentum im Geschäftsvermögen belassen. Damit sind auf den darauf entfallenden Erträgen weiterhin Sozialversicherungsbeiträge zu entrichten, bis die betroffenen Vermögenswerte ins Privatvermögen überführt sind (BGE 134 V 250 E. 5.2). Diese Grundsätze wandte es in auch auf den Fall eines zuvor selbstständigerwerbenden Bäckers an, der seine Geschäftstätigkeit altershalber aufgibt und sich darauf beschränkt, die Betriebsräume zu vermieten. Solange die betroffene Liegenschaft rechtlich nicht vom Geschäfts- in das Privatvermögen überführt und somit nicht über die stillen Reserven abgerechnet wird, bleiben die darauf entfallenden Erträge beitragspflichtiges Einkommen (BGE 140 V 241 E. 4.2). 4.3. Die soeben dargelegte Rechtsprechung ist konsequenterweise auch anzuwenden, wenn - wie allenfalls in concreto - nach Investitionen von einer nunmehr überwiegend privaten Nutzung des Grundstücks auszugehen ist. Die Vorinstanz hat zutreffend erkannt, dass bis Ende 2015 keine Überführung der Liegenschaft B.\_\_\_\_\_ vom Geschäfts- in das Privatvermögen mit entsprechender steuer- und beitragsrechtlicher Verabgabung des Überführungsgewinns (vgl. Art. 18 Abs. 2 DBG und Art. 17 AHVV) erfolgt war. Demnach ist das fragliche Grundeigentum auch nach den 2004 bis 2006 erfolgten Veränderungen weiterhin dem Geschäftsvermögen zuzurechnen. Die darauf entfallenden Erträge des Jahres 2015 unterliegen der Beitragspflicht. Das angefochtene Urteil ist im Ergebnis (vgl. vorangehende E. 1.1) bundesrechtskonform. Die Beschwerde ist unbegründet.”

## **E. 2.6**

Nel caso di specie la Cassa ha fissato i contributi dell'insorgente per gli anni dal 2015 al 2020 compresi, sulla base di fr. 206'500 (2015), fr. 123'700 (2016), fr. 139'600 (2017), fr. 105'000 (2018), fr. 98'000 (2019) e fr. 30'000 (2020), a cui sono stati aggiunti i contributi sociali dovuti e da cui è stata dedotta la franchigia di fr. 16'800 in favore dei beneficiari della rendita AVS. Gli importi sono stati fissati in base al reddito conseguito dalla ditta individuale, cui sono stati aggiunti i dividendi e gli affitti commerciali. Il ricorrente non contesta né il reddito conseguito dalla ditta individuale, né l'ammontare dei dividendi, ma censura la presa in considerazione degli affitti commerciali (fr. 40'000 nel 2015, fr. 36'000

nel 2016 e 2017, fr. 25'000 nel 2018 e 2019 e fr. 20'000 nel 2020), ossia le pigioni che la ditta individuale paga al ricorrente per la locazione dei locali siti in \_\_\_\_\_ e sostiene che tali redditi sono di natura privata e non aziendale. Di conseguenza non farebbero parte del reddito da attività indipendente soggetto a contribuzione. L'insorgente chiede che il reddito complessivo sia ridotto a fr. 166'500 per il 2015, a fr. 87'700 per il 2016, a fr. 103'600 per il 2017, a fr. 80'000 per il 2018, a fr. 73'000 per il 2019 e a fr. 10'000 per il 2020. 2.7. Dalle tavole processuali emerge che la ditta " \_\_\_\_\_ ", sin dalla sua fondazione nel \_\_\_\_\_, occupa parzialmente l'immobile sito in \_\_\_\_\_ di cui al fondo \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (doc. XVI). Tra la ditta individuale dell'insorgente ed il ricorrente stesso non è mai stato stipulato alcun contratto di locazione in merito all'immobile in esame (doc. XVI). Dal 2014 è comunque stata stabilita una pigione con una componente fissa pari a fr. 20'000 all'anno ed una componente variabile in funzione della cifra d'affari degli ultimi due anni (doc. XVI). Nel conto economico l'ammontare della locazione dell'immobile litigioso figura quale " costo uso immobili ", rispettivamente dal 2018 quale " costo dei locali " ed è registrato nel conto \_\_\_\_\_ " Affitti e manutenzione ". L'insorgente è stato oggetto di una verifica fiscale ad opera dell'Ispettorato fiscale della Divisione delle contribuzioni per il periodo dal 2015 al 2017 (doc. XXI). Per quanto concerne il reddito aziendale accertato secondo l'imposta federale diretta, il 19 luglio 2019 il fisco e la ditta si sono accordati in merito ad un importo di fr. 161'500 per il 2015, di fr. 82'700 per il 2016 e di fr. 93'600 per il 2017 (doc. I). A pagina 10 del rapporto della Divisione delle contribuzioni, Ispettorato fiscale, figura che per svolgere " la propria attività la ditta individuale occupa parzialmente il fondo \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ di proprietà del Sig. RI 1. La particella è costituita da cinque edifici (...). Avendo svolto la verifica presso la sede dell'individuale, abbiamo effettuato un sopralluogo per cercare di accertare il carattere dell'immobile. Sull'immobile \_\_\_\_\_, strutturato su tre piani, si trovano al pian terreno gli uffici dell'impresa, mentre gli altri due piani sono utilizzati privatamente. Gli edifici \_\_\_\_\_ sono anch'essi occupati privatamente. Mentre sul mappale \_\_\_\_\_ è presente il capannone dell'impresa. A nostro parere la preponderanza è privata (anche confrontando gli affitti incassati). Invitiamo comunque l'UT a svolgere gli accertamenti del caso qualora dovessero intervenire dei cambiamenti " (doc. H e doc. 198). Dal medesimo documento emerge che non è in vigore una prassi particolare, che l'immobile è dichiarato nella partita fiscale privata, che non è contabilizzato, che l'immobile è utilizzato a fini aziendali in parte, che l'utilizzatore non beneficia di vantaggi e che il contribuente è qualificabile quale commerciante professionale di immobili (doc. H e 198). Al punto 5.1 " Valore locativo, affitti " nelle tassazioni su reclamo 2015 e 2016, rispettivamente al punto 5.3 " Affitti incassati " nelle tassazioni dal 2017 (su reclamo), 2018, 2019 e 2020, sono stati dichiarati e tassati sia gli affitti percepiti dal ricorrente per la locazione degli spazi commerciali della sua ditta, sia gli affitti conseguiti per la locazione dei suoi immobili. Nel 2015, ad esempio, l'importo complessivo degli affitti ammontava a fr. 1'044'424, di cui fr. 40'000 di affitti dall'immobile litigioso. Dagli importi dichiarati e tassati, l'Ufficio di tassazione di \_\_\_\_\_ ha estrapolato gli affitti incassati per la locazione degli spazi commerciali della ditta e li ha comunicati alla Cassa di compensazione (fr. 40'000 nel 2015, fr. 36'000 nel 2016 e 2017, fr. 25'000 nel 2018 e 2019 e fr. 20'000 nel 2020). Va qui evidenziato che nella tassazione 2016 del 23 ottobre 2019 che era stata emessa prima del reclamo del ricorrente, nelle motivazioni figurava: " 5.1 Aggiunta valore locativo dai propri locali commerciali (fr. 36'000 come da conto economico) " (doc. 113), mentre in quella del 2017 di medesima data, emessa prima del

reclamo dell'insorgente, si poteva leggere: " 5.3 aggiunta affitto ditta (36'000 fr) " (doc. 122 e 129). Con email del 30 settembre 2022 al rappresentante dell'assicurato, il funzionario dell'Ufficio circondariale di tassazione di \_\_\_\_\_ che si è occupato delle tassazioni del ricorrente, ha precisato quanto segue: " (...) con riferimento all'opposizione da voi notificata contro i contributi AVS e alla richiesta di delucidazioni, per vostra informazione vi invio il dettaglio di quanto è stato tassato negli anni oggetto di contenzioso: 2015: 164'125 fr. (reddito dichiarato 121'644 fr. + 42'981 fr. Ripresi ./ acc. Avs 500 fr.) + 40'000 fr. (affitto aziendale) + ripresa spese per calcolo AVS 2'375 fr. (corrispondente alla riduzione su partecipazioni del 50% - dividendo al 100% 5000 fr) >> reddito segnalato su decisione su reclamo 206'500 fr. 2016: 85'325 fr. (reddito dichiarato 47'791 fr. + Costi Ripresi ./ acc. Avs 37'534 fr.) + 36'000 fr. (affitto aziendale) + ripresa spese per calcolo AVS 2'375 (corrispondente alla riduzione su partecipazioni del 50% - dividendo al 100% 5000 fr) >> reddito segnalato su decisione su reclamo 123'700 fr. 2017: 93'600 reddito aziendale IFD + 36'000 affitto aziendale + 10'000 fr. (dividendo) >> reddito segnalato su decisione su reclamo 139'600 fr 2018: 75'000 reddito aziendale IFD + 25'000 affitto aziendale + 5'000 fr. (dividendo) >> reddito segnalato 105'000 fr 2019: 63'000 reddito aziendale IFD + 25'000 affitto aziendale + 10'000 dividendo >> reddito segnalato 98'000 fr 2020: reddito aziendale rettificato a zero + 20'000 affitto aziendale + 10'000 dividendo >> reddito 30'000 fr Tutte le decisioni sono cresciute in giudicato Come già ho ribadito alla sig.ra \_\_\_\_\_ su tali decisioni non posso più intervenire in quanto definitive. Rilevo inoltre un'inesattezza su quanto ha comunicato alla Sig.ra \_\_\_\_\_ quanto al punto da lei indicato nella sua mail del 14.09.2022, ovvero che "In occasione del controllo dei bilanci della ditta individuale, il funzionario dell'ispettorato fiscale aveva accertato la preponderanza privata dell'immobile occupato dalla ditta (vedi allegato)". Nell'ispezione fiscale il mio collega ha ben sottolineato il fatto che l'accertamento del caso viene demandato all'UT competente . Non è stato quindi stabilito alcunché . Rileviamo a questo proposito che la quota d'affitto aziendale in contabilità è passata dai 40'000 fr. del 2015 a 20'000 fr. del 2020." (doc. X/1, sottolineatura in originale) Alla luce del contenuto della pagina 10 del rapporto della Divisione delle contribuzioni, Ispettorato fiscale, secondo cui per l'immobile in esame " la preponderanza è privata (anche confrontando gli affitti incassati). Invitiamo comunque l'UT a svolgere gli accertamenti del caso qualora dovessero intervenire dei cambiamenti" e del contenuto dell'email 30 settembre 2022 dell'UT di \_\_\_\_\_ per il quale " Nell'ispezione fiscale il mio collega ha ben sottolineato il fatto che l'accertamento del caso viene demandato all'UT competente. Non è stato quindi stabilito alcunché ", questo Tribunale, in particolare circa la qualifica di aziendale o privato dell'immobile in esame e la questione di sapere se tale qualifica spetta al competente Ufficio circondariale di tassazione (in concreto: \_\_\_\_\_), ha interpellato la Divisione delle contribuzioni, che ha affermato: " (...) L'Ispettorato fiscale ha esperito una verifica fiscale per i periodi fiscali 2015, 2016 e 2017 della ditta individuale (a conduzione familiare) \_\_\_\_\_, che opera nel settore edile e immobiliare da diversi anni, dove il core business è la progettazione, lo sviluppo e l'esecuzione di opere edili con particolare riguardo all'attività di capomastro. Oltre alla clientela terza, l'impresa edifica/ristruttura immobili di proprietà del signor RI 1. Oltre al titolare, la ditta individuale occupa a fine 2017 cinque collaboratori, tra cui il figlio \_\_\_\_\_ attivo nell'amministrazione. Per svolgere la propria attività, la ditta individuale occupa parzialmente il fondo \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ di proprietà del signor RI 1. La particella è costituita da cinque edifici (\_\_\_\_\_). Avendo svolto la verifica presso la sede della ditta individuale, l'Ispettorato

fiscale ha effettuato un sopralluogo per determinare la qualifica fiscale (o privata o aziendale) dell'immobile. Nell'immobile \_\_\_\_\_, strutturato su tre piani, si trovano al pian terreno gli uffici dell'impresa, mentre agli altri due piani vi sono spazi utilizzati privatamente. Gli edifici \_\_\_\_\_ sono anch'essi occupati privatamente, mentre l'edificio \_\_\_\_\_ è adibito a capannone dell'impresa. Sulla base di quanto scaturito dalla verifica fiscale, l'Ispettorato fiscale è dell'avviso che l'immobile sia di preponderanza privata, anche confrontando gli affitti incassati. Secondo il principio della preponderanza gli oggetti ad uso misto, che servono interamente o in misura preponderante all'attività lucrativa indipendente, vengono assegnati nella loro totalità alla sostanza commerciale (art. 17 cpv. 2 LT e art. 18 cpv. 2 LIFD). Per contro, come è il caso dell'immobile citato, gli oggetti non utilizzati prevalentemente a fini commerciali rientrano nella sostanza privata, anche se in parte vengono impiegati a scopi commerciali. L'attribuzione alla sostanza privata o alla sostanza commerciale deve avvenire sulla base dell'attuale destinazione presso il proprietario o la persona legittimata all'uso del bene economico. Ciò significa che il criterio di assegnazione determinante va individuato nella funzione tecnico-economica che il bene esercita presso il proprietario, rispettivamente l'avente diritto all'uso. Unicamente quando, sulla base dell'attuale destinazione, non si può procedere a un'inequivocabile assegnazione del bene economico alla sostanza privata o a quella commerciale ci si deve basare su indizi. Vanno presi in considerazione quali indizi determinanti in primo luogo la gestione contabile e il motivo dell'acquisto. L'Ispettorato fiscale ha comunque invitato l'autorità di tassazione a svolgere gli accertamenti del caso qualora dovessero intervenire dei cambiamenti. Tuttavia, nell'ambito della definizione delle decisioni di tassazioni, per l'Ufficio circondariale di tassazione di \_\_\_\_\_ il contribuente risulta commerciante professionale di immobili. 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. In particolare sono a tutt'oggi considerati indizi di un'attività lucrativa, il modo di procedere (sistematico o pianificato), la frequenza delle operazioni, la breve durata del possesso, l'esistenza di legami tra tali operazioni e l'attività professionale del contribuente, il fatto che questi si serva di conoscenze professionali proprie o di terzi, la partecipazione a una società di persone, l'uso di notevoli crediti e il reinvestimento dei profitti in ulteriori operazioni immobiliari. Ognuno di questi indizi può, con altri, ma talvolta persino singolarmente, permettere di concludere che si è in presenza di un'attività lucrativa indipendente ai sensi dell'art. 18 LIFD. Il Tribunale federale ha poi avuto modo di precisare che nella valutazione dell'insieme delle circostanze concrete del singolo caso, anche in assenza di quegli elementi tipici di un'attività lucrativa indipendente, determinante rimane l'intento di conseguire un profitto. Decisiva per il giudizio non è la situazione esistente inizialmente, al momento dell'acquisto, ma quella che risulta al momento della vendita. Così un'operazione iniziata e fatta con intenti speculativi può perdere tale caratteristica per le particolari condizioni che si verificano al momento, determinante, della vendita e viceversa. A tale riguardo, l'Ufficio circondariale di tassazione di \_\_\_\_\_, ha continuato ad applicare la stessa sistematica risalente perlomeno al 2010, integrando al reddito aziendale comunicato all'AVS, gli affitti relativi all'immobile di \_\_\_\_\_. Ad oggi, purtroppo, dopo diversi anni, dall'analisi dell'incarto fiscale non abbiamo rilevato evidenze, a supporto della sistematica applicata." (doc. XXI) 2.8. Va ancora rammentato che per l'art. 179 della Legge Tributaria (LT; RL 640.100), il Consiglio di Stato esercita la

vigilanza sull'applicazione della legge per il tramite del Dipartimento competente. Secondo l'art. 180 cpv. 1 LT l'applicazione della legge è affidata alla Divisione delle contribuzioni che elabora le direttive di applicazione della legge, dei regolamenti e delle ordinanze ed è responsabile della tassazione corretta ed uniforme nel Cantone. Ai sensi dell'art. 180 cpv. 3 LT il Consiglio di Stato disciplina l'organizzazione della Divisione delle contribuzioni e stabilisce le competenze della stessa e dei suoi Uffici. Per l'art. 322 cpv. 1 LT il Consiglio di Stato emana i regolamenti e i decreti esecutivi di applicazione della legge. Esso definisce le autorità competenti previste dalla legge ed è autorizzato a delegare i propri compiti alle autorità amministrative a lui subordinate (art. 322 cpv. 2 LT). L'art. 13 del Regolamento della legge Tributaria (RLT; RL 640.110) prevede che al Dipartimento delle Finanze e dell'Economia è affidata la vigilanza sull'applicazione della legge tributaria e della Legge sull'imposta di bollo e sugli spettacoli cinematografici. Secondo l'art. 14 cpv. 1 lett. a RLT quale autorità di tassazione sono designati gli Uffici circondariali di tassazione per le imposte sul reddito, sulla sostanza e sugli utili immobiliari delle persone fisiche. Essi sono competenti anche per la decisione di tassazione ai sensi degli articoli 108, 109 e 118 e 119 LT. 2.9. In concreto, va preliminarmente ribadito che, di principio, laddove l'autorità fiscale stabilisce che un immobile fa parte della sostanza commerciale, i relativi introiti vanno considerati redditi aziendali e vanno assoggettati al prelievo dei contributi AVS (DTF 140 V 241 e DTF 134 V 250 consid. 4.3: " Aus dem Dargelegten erhellt, dass es sich bei den aus der Vermietung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens erwirtschafteten Erträgen um Einkünfte aus selbstständiger Erwerbstätigkeit handelt, welche der AHV-Beitragspflicht unterliegen. Steht fest, dass die Liegenschaften zum Geschäftsvermögen gehören, braucht nicht zusätzlich geprüft zu werden, ob es sich bei der Vermietung um eine selbstständige Erwerbstätigkeit handelt oder nicht. Diese Frage ist an sich bereits mit der Zuordnung der Liegenschaften zum Geschäftsvermögen beantwortet "). Una volta constatata l'appartenenza di un bene alla sostanza commerciale, un passaggio alla sostanza privata non ha luogo né con il semplice trascorrere degli anni, né per via di successione, ma è necessaria una comunicazione all'autorità di tassazione, nella quale sia indicata la decisione di trasferimento alla sostanza privata di questo bene ( DTF 140 V 241 consid. 4.2; STF 9C\_436/2021 del 10 dicembre 2021, consid. 4.3; STF 2C\_6/2008 del 27 gennaio 2009, consid. 3.1.2; STF 2A.105/2007 del 3 settembre 2007 consid. 3.3). Una volta stabilita l'originaria appartenenza di un bene alla sostanza commerciale, la prova di un tale passaggio - da sostanza commerciale a sostanza privata - spetta al contribuente (STF 2A.105/2007 del 3 settembre 2007 consid. 5.2). Anche la più recente giurisprudenza del Tribunale federale (sentenza 2C\_390/2020 del 5 agosto 2021, consid. 2.2.3) ha confermato che il passaggio dalla sostanza commerciale alla sostanza privata necessita cumulativamente di un elemento soggettivo (" Willensbildung ") e di un elemento oggettivo (" Willensäusserung "), mentre il semplice trascorrere del tempo non permette il passaggio dalla sostanza commerciale a quella privata . Di norma non è possibile scostarsi dalla qualifica effettuata dal fisco, tranne laddove esistono seri dubbi (DTF 147 V 114, consid. 3.4.2). Nel caso di specie l'ufficio circondariale di tassazione di \_\_\_\_\_, autorità competente ad emettere le tassazioni del ricorrente (cfr. art. 14 cpv. 1 lett. a RLT), ha qualificato di commerciale l'immobile parzialmente occupato dalla ditta individuale del ricorrente ed ha comunicato alla Cassa di compensazione l'ammontare degli affitti incassati, ritenuti redditi aziendale. Di diverso parere la Divisione delle contribuzioni, autorità di vigilanza, il cui ispettorato fiscale, che di norma procede ad ispezioni fiscali esterne in funzione delle esigenze di accertamento richieste dagli Uffici di tassazione o da

parte della Direzione della divisione (cfr. <https://www4.ti.ch/dfe/dc/chi-siamo/if>), oltre ad aver accertato che l'immobile è stato dichiarato nella partita fiscale privata e non è stato contabilizzato dalla ditta (doc. H e doc. 198), dopo un esame approfondito della fattispecie, ha stabilito la preponderanza privata dell'immobile, anche confrontando gli affitti incassati (doc. H e doc. 198). La Divisione delle contribuzioni, che per quanto concerne gli anni dal 2015 al 2017 oggetto della verifica fiscale, aveva stabilito, insieme all'insorgente, l'ammontare del reddito aziendale, senza inserirvi gli affitti dell'immobile litigioso (doc. I), aveva invitato l'ufficio circondariale di tassazione " a svolgere gli accertamenti del caso qualora dovessero intervenire dei cambiamenti " (sottolineatura del redattore; doc. H e doc. 198). Interpellata in merito, la Divisione delle contribuzioni ha spiegato i motivi per i quali la qualifica dell'immobile va ritenuta a preponderanza privata ed ha evidenziato che l'Ufficio circondariale di \_\_\_\_\_ (UT) ha qualificato l'immobile di commerciale in base alla circostanza che l'interessato è stato qualificato quale commerciante professionale di immobili. L'UT ha applicato la stessa sistematica risalente perlomeno al 2010, integrando al reddito aziendale comunicato all'AVS, gli affitti relativi all'immobile di \_\_\_\_\_. L'Ispettorato fiscale ha tuttavia affermato che " purtroppo, dopo diversi anni, dall'analisi dell'incarto fiscale non abbiamo rilevato evidenze, a supporto della sistematica applicata " (doc. XXI). Alla luce di quanto sopra, questo Tribunale non può confermare la decisione su opposizione della Cassa di compensazione. Come affermato dall'ispettorato fiscale della Divisione delle contribuzioni, sulla base della verifica effettuata presso la sede della ditta individuale è emerso che l'immobile sito in \_\_\_\_\_ è di preponderanza privata, anche confrontando gli affitti incassati, mentre l'ufficio circondariale di tassazione, ritenuto che l'insorgente risulta commerciante professionale di immobili, lo ha qualificato di commerciale sulla base di una sistematica risalente perlomeno al 2010 per le quali non vi sono evidenze nell'incarto fiscale (doc. XXI). Considerato che l'insorgente ha affermato che l'immobile in esame non ha mai fatto parte della sostanza aziendale (doc. XVI) e che non vi sono elementi che possano smentirlo, tenuto conto della verifica effettuata sul posto dall'ispettorato fiscale della Divisione delle contribuzioni, la comunicazione dell'autorità circondariale di tassazione secondo cui l'immobile in questione è di carattere commerciale non può essere confermata. All'insorgente, del resto, non può essere rimproverato di non aver contestato questi aspetti in sede fiscale. Infatti, gli affitti percepiti dall'immobile litigioso sono integrati alla voce " affitti incassati " (punto 5.3) e una loro contestazione non avrebbe avuto alcuna influenza sull'importo imponibile. L'assoggettamento dei proventi degli affitti per la locazione dei locali messi a disposizione della propria ditta va tuttavia confermata per un altro motivo fatto valere dalla Cassa, ossia la circostanza secondo cui l'occupazione da parte della ditta individuale dei locali adibiti ad ufficio aziendale di proprietà del ricorrente hanno natura e finalità commerciale poiché le pigioni pagate dalla ditta traggono origine e sono funzionali all'attività commerciale dello stesso ricorrente. La ditta individuale dell'insorgente ha infatti preso in locazione dal medesimo assicurato i locali commerciali nei quali svolge la propria attività. Le pigioni sono contabilizzate quali costi nel conto economico della ditta individuale (conto \_\_\_\_\_ doc. E1, E2, E3, E4, E5, E6) e vanno conseguentemente a ridurre l'utile lordo d'esercizio della medesima ditta, aumentando parallelamente, e per lo stesso importo, il reddito conseguito dal ricorrente. Ciò non avverrebbe se la ditta individuale locasse gli spazi commerciali da un terzo o se utilizzasse locali commerciali propri senza pagare alcuna pigione. Locando parte degli immobili di sua proprietà alla propria ditta individuale, l'attività del ricorrente acquisisce il carattere di un'impresa commerciale ed il reddito conseguito va di conseguenza

assoggettato al prelievo dei contributi sociali. La decisione su opposizione della Cassa va pertanto confermata. 2.10. L'art. 61 lett. f bis LPGA prevede che per le controversie relative a prestazioni, la procedura è soggetta a spese se la singola legge interessata lo prevede; se la singola legge non lo prevede il tribunale può imporre spese processuali alla parte che ha un comportamento temerario o sconsiderato. Il Tribunale federale, nella sentenza 8C\_265/2021 del 21 luglio 2021, al considerando 4.4.1 ha evidenziato che “ (...) eliminando il principio della gratuità generalizzata di cui all'art. 61 lett. a LPGA, il legislatore federale non ha voluto imporre in maniera generalizzata per tutta la Svizzera l'applicazione di spese giudiziarie al di fuori del campo di applicazione dell'art. 61 lett. fbis LPGA, ma ha lasciato ai Cantoni la libertà di disciplinare la questione. Nulla impedisce a un Cantone in tale contesto di prevedere la gratuità della procedura integralmente o soltanto per alcune controversie (FF 2018 1334; BU 2018 S 668 segg; BU 2019 N 329 segg.). Se però un Cantone desidera imporre spese al di fuori del campo di applicazione dell'art. 61 lett. fbis LPGA, trattandosi di un tributo causale, deve prevedere una base legale formale chiara ed esplicita (art. 127 Cost.; DTF 145 I 52 consid. 5.2; 143 I 227 consid. 4.3.1; 124 I 241 consid. 4a, con riferimenti; UELI KIESER, Kommentar zum Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts ATSG, 2020, n. 209 ad art. 61 LPGA). ”. Nel Cantone Ticino vige tuttora il principio della gratuità generalizzata ( STF 9C\_394/2021 del 3 gennaio 2022, consid. 5; STF 8C\_265/2021 del 21 luglio 2021, consid. 4.4.3), perciò nel presente caso non si riscuotono spese giudiziarie. Sul tema cfr. anche STF 9C\_369/2022 del 19 settembre 2022; STF 9C\_368/2021 del 2 giugno 2022; SVR 2022 KV Nr. 18 (STF 9C\_13/2022 del 16 febbraio 2022); STF 9C\_394/2021 del 3 gennaio 2022; STF 8C\_265/2021 del 21 luglio 2021 (al riguardo cfr. Ares Bernasconi , Actualités du TF, 8C\_265/2021 du 21 juillet 2021 - frais judiciaires pour les tribunaux cantonaux des assurances selon la révision de la LPGA du 21 juin 2019, in SZS/RSAS 2/2022 pag. 107).

2.11. Alla Cassa di compensazione, malgrado sia rappresentata da un avvocato esterno alla società, non vanno assegnate ripetibili. Di regola, infatti, nessuna indennità per ripetibili viene assegnata alle autorità o agli organismi con compiti di diritto pubblico (STF 8C\_773/2016 del 20 marzo 2017, consid. 5.2 con rinvio alla DTF 126 V 149 consid. 4a alla STF 8C\_407/2013 dell'8 novembre 2013, consid. 5.2; cfr. anche art. 30 cpv. 3 Lptca).

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