

# TI\_GERICHTE 80.1995.172 vom 5. Juni 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-06-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.1995.172\\_d19960605](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1995.172_d19960605)

FR: TI\_GERICHTE 80.1995.172 du 5 juin 1996

IT: TI\_GERICHTE 80.1995.172 del 5 giugno 1996

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

I fratelli \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistavano in comproprietà, in sede di aggiudicazione, il 7 aprile 1989, le quote di PPP n. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) e n. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_), precedentemente di proprietà della \_\_\_\_\_, al prezzo di fr. 460'000.– risp. fr. 465'000.–. Il 12 maggio successivo rivendevano la PPP n. \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, filiale di \_\_\_\_\_, al prezzo di fr. 505'000.–. La PPP n. \_\_\_\_\_ veniva a sua volta ceduta a \_\_\_\_\_ il 5 ottobre 1989 al prezzo di fr. 540'000.–. Nella tassazione IC/IFD 1991-92 l'Ufficio di tassazione di Mendrisio esponeva ai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, oltre ai redditi da loro dichiarati, un reddito da commercio professionale d'immobili di fr. 16'224.– di media annua per l'IC e di fr. 19'908.– per l'IFD (cfr. decisione su reclamo del 24 luglio 1995).

### E. 2

Con il presente, tempestivo ricorso \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ chiedono lo stralcio del reddito da commercio professionale d'immobili. Rilevano innanzi tutto d'aver acquistato le quote di PPP in sede di aggiudicazione, intenzionati ad adibire i locali a uffici per la propria attività futura. La realizzazione del loro progetto fu però di fatto ostacolata dal \_\_\_\_\_, che aveva acquistato oltre il 70% dell'intero stabile. La PPP n. \_\_\_\_\_ era così venuta a trovarsi in mezzo ad altre PPP di proprietà del \_\_\_\_\_; la PPP \_\_\_\_\_ non poteva invece venire adibita a uffici, a causa delle vigenti norme di PR di Chiasso, in quanto situata al quarto piano. In queste condizioni, l'alienazione delle due PPP è da considerare non un'attività commerciale nel campo immobiliare, ma un atto, reso necessario dalle circostanze sfavorevoli, di semplice amministrazione del patrimonio privato. Quanto alle modalità di finanziamento rilevano di avere investito nell'operazione tutta la loro liquidità e per il resto di essersi limitati a riprendere i debiti che già gravavano le PPP. All'udienza dell'8 maggio 1996 le parti si sono confermate nelle rispettive posizioni.

### E. 3

Secondo gli art. 18 cpv 1 lett. a LT e 21 cpv.1 lett. a DIFD costituisce reddito imponibile qualsiasi provento da attività lucrativa, anche se accessoria, a prescindere dalla sua regolarità o dalla sua frequenza. Ne consegue che anche il guadagno realizzato attraverso la compravendita di un immobile è imponibile nel senso delle citate norme se è frutto di attività lucrativa. In base ad una 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.; ASA 59, pag. 480 consid. c; cfr. pure Schmidt , La recente giurisprudenza del Tribunale federale in materia di tassazione di negozi immobiliari e di commercio di immobili a titolo professionale, in : Fiscalità – Atti della giornata di studio del 25 ottobre 1989 organizzata dalla Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi, Lugano 1989, p. 14; Soldini , Il commercio professionale di immobili alla luce della giurisprudenza federale e cantonale e nella prospettiva della nuova Legge tributaria, in RDAT I-1994 p. 385 ss.). 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 (cfr. STF 24 luglio 1992 in re La., p. 6). Sapere se una vendita isolata sia da considerare commercio professionale di immobili, amministrazione patrimoniale o occasione fortuita di transazione immobiliare dipende, in ultima analisi, dalle circostanze del caso particolare. Decisiva per il giudizio non è la situazione esistente inizialmente, al momento dell'acquisto, ma quella che risulta al momento della vendita ( STF 26 marzo 1976 in re Ri., p. 9). Così, una 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 (cfr. sent. CDT 274/88 cit. in RTT 1990, p. 358 ss.).

#### **E. 4**

Nonostante le argomentazioni dei ricorrenti, le vendite immobiliari che qui si considerano esulano senz'altro dal campo della mera amministrazione patrimoniale.

##### **E. 4.1**

Nessuno contesta il fatto che quella che qui si considera sia la prima operazione immobiliare compiuta dai ricorrenti. Malgrado ciò «un contribuente dipendente... può commerciare in immobili in un modo che esula dalla mera amministrazione del proprio patrimonio, senza che tuttavia si presentino gli elementi di un'azienda commerciale» e la giurisprudenza del Tribunale federale abbonda di esempi di negozi occasionali o unici, che sono stati considerati vendita professionale (cfr. Schmidt , op. cit., p. 19; DTF 112 Ib 81 consid 2a; ASA 49 p. 561).

##### **E. 4.2**

Un indizio cui il Tribunale federale dà sempre particolare rilievo è l'impiego, da parte del contribuente, di crediti notevoli per l'acquisto di fondi (cfr. DTF 96 I 666; ASA 46 p. 423). Non si vede infatti come sia possibile parlare, in simili casi, di oculata amministrazione patrimoniale, quando il capitale investito è costituito esclusivamente o quasi da rilevanti prestiti ricevuti da terzi ( Soldini , op. cit., p. 395). I ricorrenti vorrebbero far discendere dalla circostanza che hanno investito capitale proprio per fr. 100'000.– la conclusione che l'intera operazione si configuri come semplice amministrazione patrimoniale privata. Tuttavia, tale importo rappresenta una quota nettamente minoritaria della spesa sostenuta dagli acquirenti, che ammonta infatti globalmente a fr. 925'000.–. Ciò significa che, se ognuno dei fratelli \_\_\_\_\_ ha investito 100'000 franchi propri, comunque la maggior parte del capitale investito proveniva da finanziamenti bancari. Il fatto che essi si siano

limitati a riprendere debiti che già gravavano le PPP in questione è, in tale contesto, del tutto irrilevante.

#### **E. 4.3**

Questa Camera ha più volte ravvisato gli estremi del commercio professionale di immobili in un'operazione immobiliare conclusa nell'ambito di una società di persone costituitasi espressamente per acquistare e vendere un immobile (art. 530 CO). È del tutto indifferente, in siffatta eventualità, che i soci, presi individualmente, appaiano estranei alla professionalità del commercio (cfr. RTT 1975, pp. 12 e s.; CDT n. 202 del 28 agosto 1992 in re S.; cfr. anche la sentenza del Tribunale federale in NStP 36, p. 19). Nella fattispecie, come già rilevato, il ricorrente ha acquistato gli immobili di \_\_\_\_\_ in comproprietà con il fratello \_\_\_\_\_. Sebbene l'attività lucrativa svolta a titolo principale da quest'ultimo non abbia dirette implicazioni con il commercio immobiliare, dal suo incarto fiscale risultano comunque diverse transazioni di tale natura. In simili circostanze, l'acquisto e l'alienazione degli appartamenti in comproprietà con il fratello costituisce senza dubbio un significativo indizio di commercio di immobili a titolo professionale.

#### **E. 4.4**

I ricorrenti sostengono in particolare che l'acquisto degli appartamenti di \_\_\_\_\_ era stato deciso con l'intenzione di trasferirvi i rispettivi uffici. A vanificare il progetto sarebbe stato il sopravvenuto acquisto di oltre il 70% del palazzo da parte del \_\_\_\_\_. Infatti, per uno dei due appartamenti da loro comprati, situato al 4° piano, non vi sarebbe più stata la possibilità di adibirlo ad ufficio, a causa delle limitazioni poste dal Piano regolatore di Chiasso; il secondo appartamento, da parte sua, sarebbe stato richiesto "con insistenza" dallo stesso \_\_\_\_\_, già proprietario di tutti gli appartamenti sullo stesso piano. Tale tesi pare piuttosto pretestuosa. Basti pensare al breve lasso di tempo intercorso fra l'acquisto all'incanto degli appartamenti in questione e la vendita degli stessi, ed in particolare del primo, venduto proprio al \_\_\_\_\_. È difficile credere che in poco più di tre mesi i fratelli \_\_\_\_\_ siano riusciti ad acquistare gli appartamenti per trasferirvi i propri rispettivi uffici, si siano visti ostacolare l'attuazione del progetto dal \_\_\_\_\_ – che avrebbe acquistato negli stessi giorni ed avrebbe aperto i suoi uffici in un tempo brevissimo – ed abbiano poi concluso un contratto di compravendita proprio con tale istituto bancario. È più plausibile che abbiano invece acquistato all'incanto i due oggetti proprio sapendo che il \_\_\_\_\_ si interessava allo stabile in questione. Con quali intenzioni abbiano effettivamente acquistato e quali siano le circostanze sopravvenute che hanno poi determinato la decisione di vendere in un lasso di tempo tanto ridotto è una questione che può rimanere aperta. A proposito delle circostanze esterne, che possono costringere un contribuente alla vendita, lo stesso Tribunale federale ha infatti riconosciuto che esse non escludono di per sé l'intenzione di lucrare; è il caso, p. es., di un'alienazione che avviene al fine di procurare mezzi liquidi all'azienda ( ASA 57 p. 458) oppure per porre rimedio a difetti imprevisi ( Sammlung BGE n. 660), oppure anche dell'acquisto di un terreno da parte di un ente pubblico che intende edificarvi un'opera di pubblica utilità ( ASA 48 p. 417; Stocker, Die steuerliche Abgrenzung der selbständigen Erwerbstätigkeit von der privaten Vermögensverwaltung, Basilea 1993, p. 127). Neppure il fatto che un contribuente decida di vendere un fondo in seguito al sopraggiungere dell'invalidità basta ad escludere l'intenzione di conseguire un guadagno ( RDAT II-1993 n. 37t). Si può persino affermare che, in molti casi, proprio i fattori esterni che obbligano a vendere costituiscono la molla

che spinge a conseguire un guadagno per far fronte a difficoltà di liquidità o altre, più o meno passeggera ( Soldini , op. cit., p. 399 s.; cfr. anche CDT n. 262 del 12 dicembre 1994 in re B.P.).

#### **E. 5**

Deve dunque essere confermato il carattere professionale delle alienazioni immobiliari effettuate dal ricorrente in società con il fratello. Anche il calcolo del reddito aziendale imposto ai ricorrenti, e peraltro non contestato, merita conferma. Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico dei ricorrenti, soccombenti. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD, 185 LT 1976 e 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 500.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 580.– sono a carico dei ricorrenti. 3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 184 cpv. 3 LT 1976 e 230 cpv. 3 LT 1994). Per l'IFD è ammesso il ricorso entro 30 giorni al Tribunale federale in Losanna (art. 146 LIFD). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il Presidente: Il Segretario:

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