

# TI\_GERICHTE 80.1995.267 vom 29. Dezember 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-12-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.1995.267\\_d19951229](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1995.267_d19951229)

FR: TI\_GERICHTE 80.1995.267 du 29 décembre 1995

IT: TI\_GERICHTE 80.1995.267 del 29 dicembre 1995

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

Il 21 luglio 1988 le signore \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, comproprietarie in ragione di metà ciascuna, dei mappali n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ concedevano a \_\_\_\_\_ un diritto di compera su detti fondi per un prezzo di fr. 477'400.--. Il medesimo giorno \_\_\_\_\_ cedeva il diritto di compera alla \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, per un prezzo di fr. 607'600.--, con un guadagno lordo di fr. 130'200.--. L'UT ravvisava in tale operazione un atto del commercio professionale d'immobili. Pertanto, nella tassazione IC/IFD 1991-92 l'UT esponeva a \_\_\_\_\_ un reddito da commercio professionale d'immobili di fr. 35'945.-- di media annua per l'IC e di fr. 53'165.-- per l'IFD. Dal guadagno lordo, venivano infatti dedotte per l'IC le spese d'acquisto (fr. 23'870.--, pari al 5% di fr. 477'400.--) e l'imposta sul maggior valore immobiliare (fr. 34'439.--) e per l'IFD, come di legge, le sole spese d'acquisto (cfr. notifica della tassazione del 10 aprile 1995). La notifica di tassazione veniva in seguito confermata con decisione su reclamo del 13 novembre 1995.

### E. 2

Con il presente, tempestivo ricorso \_\_\_\_\_ chiede lo stralcio dal reddito imponibile nel periodo fiscale 1991-92 del reddito da commercio professionale d'immobili. Rileva innanzi tutto che quella impostagli dall' Ufficio di tassazione è stata l'unica operazione di carattere fondiario da lui compiuta e che non è mai stata sua intenzione svolgere un'attività aziendale quale commerciante d'immobili. Fa inoltre presente che, pendente il reclamo, in sede di audizione l'autorità fiscale gli aveva riconosciuto a verbale ulteriori spese per fr. 12'000.--, che poi, dato il mancato accordo sul principio, non sono state concesse. Il ricorrente chiede inoltre che la rettifica dell'importo di fr. 389'789.-- espostogli alla posta titoli e crediti venga rettificato in fr. 289'709.--, come a dichiarazione.

### E. 3

Contestazione della sostanza costituita da titoli, crediti, numerario

#### E. 3.1

Preliminarmente è bene chiarire che la richiesta di rettificare l'importo di fr. 389'789.-- espostogli alla posta titoli e crediti in fr. 289'709.-- è priva d'oggetto. Sia nella notifica di tassazione sia nella decisione su reclamo al contribuente è stato esposto l'importo di fr. 289'709.-- e, non, come asserisce nel ricorso, un importo maggiorato di fr. 100'000.--.

### **E. 3.2**

In realtà la contestazione è rivolta contro la tassazione intermedia IC 1991-92, con effetto dal 22 maggio 1991, per devoluzione per causa di morte, in cui all'importo ritenuto nella tassazione ordinaria è stato aggiunto un importo di fr. 100'000.-- a titolo di numerario. Si tratta in realtà della sostanza pertocata alla moglie del ricorrente per successione, che ha dato luogo alla tassazione intermedia per devoluzione per causa di morte. Anche sotto questo profilo, quindi, la contestazione si avvera infondata.

### **E. 4**

Contestazione del commercio professionale d'immobili

#### **E. 4.1**

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 : Atti della giornata di studio del 25 ottobre 1989 organizzata dalla Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi, pag. 14). 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 del 24 luglio 1992, II.a CDP, in re La., pag. 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 del 26 marzo 1976 in re Ri., pag. 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. RTT 1990, pag. 358 ss.).

#### **E. 4.2**

A più riprese questa Camera, ma anche il Tribunale federale, sono stati chiamati a pronunciarsi sulla cessione di diritti di compera e a stabilire se e a quali condizioni configuri commercio professionale d'immobili. Questa Corte ha avuto modo di stabilire che l'ottenimento e la cessione, nello stesso giorno, di un diritto di compera da parte di persona non attiva nel ramo immobiliare e mai imposta prima d'allora come commerciante professionale, configura indiscutibilmente un atto del commercio professionale d'immobili (cfr. CDT n. 148 del 28 luglio 1993 in re A. R.; confermata dal tribunale federale con STF del 21 luglio 1994; si veda inoltre il caso, per certi versi analogo, giudicato con CDT n. 196 del 28 settembre 1993 in re A. B., pure confermata dal Tribunale federale con STF del 21 luglio 1994).

### **E. 5**

Dall'esame della fattispecie, oggetto del presente gravame, risultano molteplici elementi a suffragio della tesi della vendita "professionale" di immobili.

### **E. 5.1**

È incontestato che quella che qui si considera sia la prima operazione immobiliare compiuta dal ricorrente. 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; Soldini , Il commercio professionale d'immobili in RDAT I-1994 pp. 391 ss.; DTF 112 Ib 81 consid 2a; ASA 49, 561).

### **E. 5.2**

Ancorché, nel caso in esame, si affermi nel ricorso di non svolgere e di non aver mai svolto attività quale commerciante di immobili a titolo professionale e non vi siano ragioni di non credergli, l'operazione immobiliare in discussione è senza ombra di dubbio da considerare professionale. Nello stesso giorno il ricorrente si è fatta concedere un diritto di compera per un prezzo di fr. 477'400.-- e che nel giro di poche ore (o addirittura minuti) ha lucrato fr. 130'200.-- cedendolo a terzi: un margine superiore al 25% del prezzo d'acquisto. L'operazione quindi, non solo è professionale, ma denota anche un carattere speculativo, proprio di determinate operazioni professionali particolarmente redditizie.

### **E. 5.3**

Un indizio cui il TF dà sempre particolare rilievo è l'impiego, da parte del contribuente, di crediti notevoli per l'acquisto di fondi, vale a dire l'entità del finanziamento da parte di terzi per rapporto al finanziamento con mezzi propri, vale a dire attingendo al proprio patrimonio privato (cfr. DTF 96 I 666; ASA 46, 423). L'operazione in esame non ha richiesto il benché minimo impiego di capitali propri da parte del ricorrente. Non si vede quindi come essa possa costituire in qualche modo un atto di oculata gestione del proprio patrimonio privato, dal momento che lo stesso nemmeno è stato utilizzato in minima parte. Ciò costituisce la riprova che la cessione del diritto di compera, avvenuta lo stesso giorno della sua costituzione, non può essere considerata se non un atto che rientra nella sfera del commercio professionale d'immobili.

### **E. 6**

Nel verbale dell'audizione del 14 giugno 1995 si legge testualmente che "non sono state prese in considerazione ulteriori spese per un ammontare totale di fr. 12'000.-- circa che si procederà quindi a dedurre in questa sede". Dal momento che tali ulteriori spese sono state accertate, esse devono comunque essere concesse in quanto effettive, indipendentemente dal fatto che il contribuente dia o meno la propria adesione alla decisione dell'UT di considerare professionale l'operazione di cessione del diritto di compera. Su questo punto il ricorso deve essere parzialmente accolto. Dal reddito aziendale da commercio professionale d'immobili vanno quindi dedotte ulteriori spese per fr. 6'000.-- di media annua.

### **E. 7**

Nella determinazione della tassa di giustizia si terrà conto dell'esito, in minima parte favorevole, del ricorso. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 111 DIFD e 185 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto. § Di conseguenza, la decisione su reclamo 10 maggio 1993 è riformata nel senso che dall'utile aziendale accertato sono dedotte ulteriori spese in ragione di fr. 6'000.-- di media annua. §§ Gli atti del procedimento vengono pertanto retrocessi all'UT per l'emissione di nuovi conteggi. 2. Le

spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 500.-- b.  
nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 100.-- per un totale di  
fr. 600.-- sono a carico del ricorrente. 3. Intimazione alle  
parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 184 cpv. 3 LT). Per l'IFD è ammesso  
il ricorso entro 30 giorni al Tribunale federale in Losanna (art. 112 DIFD). 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.