

# TI\_GERICHTE 80.1995.53 vom 7. Oktober 1994

TI Tribunale d'appello, 1994-10-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.1995.53\\_d19941007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1995.53_d19941007)

FR: TI\_GERICHTE 80.1995.53 du 7 octobre 1994

IT: TI\_GERICHTE 80.1995.53 del 7 ottobre 1994

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

Nel 1982 \_\_\_\_\_ acquistava dallo studio d'architettura \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ & \_\_\_\_\_ al prezzo di fr. 750'000.-- la PPP n. \_\_\_\_\_ (81 millesimi) in fase di costruzione sul fondo base n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ sopra \_\_\_\_\_. In seguito l'acquirente incaricava la venditrice di apportare delle migliorie. L'immobile veniva poi venduto nel 1992 a \_\_\_\_\_ al prezzo di fr. 1'150'000.--. Il 19 luglio 1993 l'Ufficio dei registri di Locarno notificava la tassazione relativa all'imposta sul maggior valore immobiliare, in cui determinava l'imponibile in fr. 362'500.--. La tassazione veniva poi confermata in sede di reclamo, con decisione del 7 ottobre 1994, in mancanza di documentazione comprovante le migliorie apportate dal venditore alla quota di PPP venduta. In sede di ricorso davanti alla Divisione delle contribuzioni veniva effettuata una perizia volta a determinare l'entità delle migliorie apportate dal venditore alla propria quota di PPP. Con decisione del 21 febbraio 1995 la Divisione delle contribuzioni aggiungeva al prezzo del precedente acquisto fr. 210'000.-- a titolo di migliorie, riducendo così l'imponibile a fr. 152'000.--.

### E. 2

Con il presente tempestivo ricorso \_\_\_\_\_ chiede un'ulteriore riduzione dell'imponibile, argomentando che dalla data dell'acquisto della quota di PPP alla vendita sarebbero state apportate opere di miglioria anche alle parti comuni dell'immobile, di cui occorre tener conto. La Divisione delle contribuzioni propone invece la reiezione del ricorso.

### E. 3

Dall'imponibile sono dedotte le spese di costruzione o, in genere, quelle di miglioria che hanno aumentato il valore del fondo alienato (cfr. art. 9 cpv. 1 LIMVI in modo durevole. Non è invece consentita la deduzione delle spese di manutenzione, che sono invece prese in considerazione nel quadro della legge tributaria. La LT-1976, come d'altronde l'attuale, prevedeva infatti la deduzione dai proventi della sostanza privata delle spese effettive di manutenzione, di gestione e di amministrazione (art. 30 cpv. 1 LT). Analoga normativa era prevista dal DIFD ed è tuttora prevista dalla LIFD. Sono considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività.

### E. 4

In occasione dell'udienza del 3 ottobre 1995, sentite le spiegazioni del rappresentante del ricorrente ed esaminata la documentazione prodotta, il Presidente della Camera, considerato come i lavori eseguiti alle parti comuni del condominio debbano essere almeno in parte considerati di manutenzione e ritenuto inoltre come per la determinazione delle migliorie all'appartamento si sia proceduto in via di valutazione a seguito di forza maggiore (distruzione dei documenti a causa dell'incendio dello studio dell'architetto che li aveva seguiti), ha proposto di aggiungere, sempre in via valutativa, un ulteriore importo di fr. 10'000.-- (diecimila) alle migliorie già dedotte .

#### **E. 5**

Gli atti del procedimento devono pertanto essere retrocessi all'Autorità di tassazione per l'emissione di un nuovo conteggio. Visto l'esito del ricorso, si prescinde eccezionalmente dal prelevare spese e tassa di giustizia, malgrado che la richiesta di dedurre migliorie apportate alle parti comuni sia stata sollevata per la prima volta in questa sede, ma non si assegnano ripetibili (cfr. art. 185 cpv. 2 LT-1974). Per questi motivi, visti per le spese gli art. 20 LIMVI, 11 RIMVI e 185 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto. § Di conseguenza, la decisione della Divisione cantonale delle contribuzioni del 21 febbraio 1995 è riformata nel senso che le spese di miglioria riconosciute vengono aumentate da fr. 210'000.-- a fr. 220'000.--. §§ Gli atti del procedimento vengono pertanto retrocessi all'autorità di tassazione per l'emissione del nuovo conteggio. 2. Non si prelevano né spese né tassa di giustizia. Non si riconoscono ripetibili. 3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 184 cpv. 3 LT). per la Camera di diritto tributario del tribunale di appello Il Presidente:  
Il  
Segretario:

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