

TI_GERICHTE 80.1996.7 vom 18. September 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-09-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1996.7_d19950918

FR: TI_GERICHTE 80.1996.7 du 18 septembre 1995

IT: TI_GERICHTE 80.1996.7 del 18 settembre 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

I coniugi _____ e _____, domiciliati a _____, esercitano la professione di architetti in proprio. Con decisione del 18 settembre 1995, l' Ufficio di tassazione di _____ notificava ai contribuenti la tassazione IC/IFD 1993/94, nella quale aggiungeva al reddito aziendale dichiarato un ulteriore utile di fr. 153'674.– per l'IC e di fr. 161'884.– per l'IFD. La motivazione allegata alla decisione spiegava trattarsi dell'utile conseguito con la vendita della part. n. _____ di _____, considerata come operazione di commercio di immobili a titolo professionale. I contribuenti impugnavano la suddetta decisione con reclamo del 16 ottobre 1995, contestando il carattere professionale dell'operazione immobiliare culminata nella vendita della casa di _____. A differenza di altri immobili edificati dai reclamanti su terreni da loro acquistati sul territorio del Comune di _____, infatti, la casa in questione sarebbe stata costruita con l'intenzione di farne la propria abitazione primaria. Solo la successiva prospettiva di potersi trasferire a _____, in una località più interessante dal profilo professionale, li avrebbe infine spinti a vendere anche l'immobile destinato ad abitazione propria. L'autorità di tassazione respingeva il gravame con decisione dell'11 dicembre 1995. Sottolineando la circostanza che la casa edificata sul mapp. _____ non era mai divenuta abitazione dei reclamanti e che, anzi, già nel 1989, quando l'edificazione era ancora agli inizi, essi avevano acquistato il terreno di Camorino su cui avrebbero poi costruito la nuova casa di abitazione, l' Ufficio di tassazione osservava che la vendita della part. _____ rappresentava in realtà il culmine della complessiva operazione immobiliare svolta dai contribuenti ad _____, in seguito all'acquisto del terreno nel 1980.

E. 2

Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, _____ e _____ postulano lo stralcio del reddito proveniente dall'alienazione della part. _____ di _____. Ribadiscono che l'edificazione di tale casa è stata finanziata con i risparmi personali e con una piccola eredità della moglie, proprio con l'intenzione di farne la propria abitazione primaria. La decisione di costruire a _____ sarebbe stata adottata, d'altronde, ben due anni e mezzo dopo quella di costruire ad _____.

E. 3

Secondo gli art. 18 cpv 1 lett. a LT e 21 cpv.1 lett. a DIFD costituisce reddito imponibile qualsiasi provento proveniente 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 : Atti della giornata di studio del 25 ottobre 1989 organizzata dalla Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi, p. 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 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

Nella fattispecie, i ricorrenti chiedono che l'alienazione della part. 191 di _____ sia trattata in modo diverso rispetto alla vendita delle altre case da loro stessi edificate sui terreni limitrofi, in considerazione della circostanza che si sarebbe trattato dell'alienazione della loro abitazione primaria.

E. 4.1

Alla propria rigorosa giurisprudenza in materia di commercio di immobili a titolo professionale, che attribuisce grande rilievo alla professione svolta da chi aliena un immobile (cfr. Soldini , Il commercio professionale di immobili alla luce della giurisprudenza federale e cantonale e nella prospettiva della nuova Legge tributaria, in R DAT I-1994 pp. 394-395 e giurisprudenza ivi citata), il Tribunale federale ha ammesso una eccezione: «il contribuente che, per ragioni di età, liquida la sua impresa di costruzioni e che negli ultimi otto anni non ha più concluso alcun affare immobiliare importante, non esercita un'attività lucrativa per il fatto di vendere l'immobile da lui stesso abitato» (DTF 112 I b 79 = ASA 57 p. 210); come ha però ricordato lo stesso Tribunale federale in un una recente sentenza su ricorso di un contribuente ticinese, tale eccezione era giustificata dal fatto che si trattava dell'abitazione familiare posseduta per oltre 20 anni (STF del 15 settembre 1994 in re E. e V. P., in R DAT I-1995 p. 418 consid. 4 c).

E. 4.2

Ben diverso è il caso in esame. Non si vede, infatti, come si possa parlare di abitazione familiare nel caso di una casa che, sebbene sia stata edificata su un terreno acquistato investendovi capitali ricevuti in eredità, non è tuttavia mai stata occupata dai venditori. Si tenga presente, d'altronde, che sui terreni confinanti con il mapp. _____, negli anni

precedenti la vendita oggetto del ricorso in esame, gli stessi ricorrenti avevano realizzato opere analoghe, che hanno poi alienato, conseguendo utili regolarmente imposti a titolo di reddito aziendale. Ciò che contraddistinguerebbe l'operazione immobiliare in esame è dunque esclusivamente l'intenzione – rimasta tale! – di fare di quest'ultima casa l'abitazione da destinare alla famiglia. Volendo accettare l'ipotesi che i ricorrenti abbiano effettivamente inteso realizzare la propria casa familiare sul terreno di _____, si deve peraltro concludere che tale intenzione non sarebbe comunque durata a lungo. All'inizio del 1989, quando prendono avvio i lavori di edificazione della casa di _____, gli stessi ricorrenti, in società con altre quattro persone, acquistano il terreno di _____, sul quale sorgerà la loro casa di abitazione. La circostanza che i lavori di costruzione sul fondo di _____ abbiano effettivamente avuto inizio solo nel corso del 1992 non porta ad alcuna conclusione diversa: essi stessi spiegano, nel ricorso (p. 4), che ciò che ha ritardato l'inizio dei lavori è la mancata approvazione del Piano regolatore di _____ ed aggiungono di averne comunque affrontato l'acquisto, con i quattro soci, in considerazione del prezzo interessante. Evidentemente, il prezzo era interessante proprio perché la prospettiva di potervi costruire era ben più di una remota eventualità. Fatto sta che i ricorrenti hanno preferito lasciare la casa di _____ vuota per oltre un anno piuttosto che trasferirvisi, sia pure provvisoriamente: segno che la decisione di andare ad abitare a _____ era ormai stata adottata. Che l'ipotesi di realizzare sul mapp. n. _____ la propria abitazione familiare sia stata considerata dai ricorrenti è una circostanza che non solo non può essere esclusa, ma che, anzi, appare del tutto naturale. Essa non è tuttavia sufficiente ad escludere il carattere “professionale” della transazione che qui si considera. L'insieme delle modalità con cui l'intera opera di edificazione sui terreni di _____ è stata portata a compimento presenta infatti indubbe caratteristiche di “professionalità”. Se non svolgessero l'attività che svolgono, certamente i ricorrenti non si sarebbero mai accollati un'impresa come quella di progettare e costruire una casa con la prospettiva di andarvi eventualmente ad abitare. Essi ben sapevano che, sia andando ad abitarvi personalmente sia rivendendola, sarebbe comunque stato “commercialmente” logico costruire la casa sul terreno di _____ anziché lasciarlo ineditato. Si può dunque affermare che, se davvero ne avessero fatto la propria abitazione primaria, solo al momento del trasloco si sarebbe realizzato il trasferimento dell'immobile nel patrimonio privato degli architetti _____.

E. 5

I ricorrenti sostengono quindi che l'utile proveniente dalla realizzazione immobiliare in questione sarebbe del tutto fittizio, dato l'incremento dell'indice per i costi di costruzione ("Baukostenindex"), avvenuto tra il 1989 e il 1992.

E. 5.1

Il Tribunale federale ha ripetutamente deciso che una legge che non tiene conto del deprezzamento del denaro, nell'accertamento dell'utile soggetto ad imposta sul maggior valore immobiliare, non è in contrasto con l'art. 4 CF (DTF 95 I 130, consid. 7; ASA 42 p. 356, consid. 3). Si aggiunga che anche la maggior parte degli autori (Ochsner , Die Besteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, Zurigo 1976, p. 77 s.; Guhl , Die Spezialbesteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, p. 377; Reimann/Zuppinger/Schärner , Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, vol. IV, Berna 1966, p. 150; AA.VV. , Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, Berna 1991, p. 734) nonché dei legislatori e tribunali cantonali (cfr. p. es. StE 1989 B 44.1 n. 3; RF 44/1989 p. 606; RF

45/1990 p. 611) si oppongono all'introduzione di clausole di indicizzazione. Il diritto fiscale si fonda, infatti, sul principio del valore nominale. Quest'ultimo deriva dalla funzione del valore nominale del denaro quale mezzo di pagamento e di scambio statale. A suo favore militano tanto considerazioni legate alla sicurezza del diritto quanto motivi pratici. Da tale principio discende la conseguenza che la stima del patrimonio e la determinazione dell'utile non tengono conto della svalutazione del denaro (Känzig , Direkte Bundessteuer, II ediz., vol. I, Basilea 1982, p. 232; AA.VV. , Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, cit., p. 528).

E. 5.2

L'applicazione del principio del valore nominale esclude la possibilità di considerare gli eventuali effetti del rincaro sulla determinazione dell'utile imponibile, analogamente a quanto avviene in materia di imposta sul maggior valore immobiliare. Si deve tuttavia notare che l'imposta sul reddito conosce una forma di compensazione del rincaro, in particolare attraverso la riduzione delle aliquote. In una certa misura, della compensazione della c.d. «progressione a freddo» beneficia anche il commerciante professionale di immobili. Si deve, d'altra parte, tenere presente che, nella misura in cui il capitale é stato impiegato per la costruzione, esso non é stato imposto quale patrimonio, né ha potuto esserne imposto il relativo reddito. Anche per questa ragione, la censura dei ricorrenti si rivela infondata. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella
tassa di giustizia di fr. 1'000.– b. nelle spese di cancelleria di
complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 1'080.–
sono a carico del ricorrente. 3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è
definitivo (art. 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.