

TI_GERICHTE 80.1996.83 vom 11. Juli 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-07-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1996.83_d19960711

FR: TI_GERICHTE 80.1996.83 du 11 juillet 1996

IT: TI_GERICHTE 80.1996.83 del 11 luglio 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

I coniugi _____ avevano acquistato in comproprietà, in ragione di metà ciascuno, le part. n. _____ e subalterni (casa d'abitazione, negozio, ripostiglio e terreno annesso) e n. _____ (strada) del Comune di _____ alla fine di gennaio del 1988 al prezzo di fr. 440'000.--. Alla fine di marzo del 1989 l'avevano poi rivenduta a _____ al prezzo di fr. 670'000.--. L' Ufficio di tassazione di _____ ravvisava nell'operazione un atto del commercio professionale d'immobili e esponeva quindi ai coniugi _____ nella tassazione IC/IFD un reddito da commercio professionale d'immobili di fr. 77'000.-- di media annua per l' IC e di fr. 110'000.-- per l'IFD (cfr. notifica della tassazione del 29 ottobre 1993; decisione su reclamo del 25 marzo 1996). L'imposizione sarebbe suffragata, secondo l' Ufficio di tassazione, da diversi indizi: il completo finanziamento dell'acquisto con mezzi di terzi, la breve durata del possesso (quattordici mesi) e l'imposizione di operazioni analoghe in periodi precedenti.

E. 2

Con il presente, tempestivo ricorso i coniugi _____ chiedono lo stralcio del reddito da commercio professionale d'immobili. Spiegano le ragioni dell'acquisto della casa d'abitazione di _____ - la preoccupazione di procurare alla loro figlia _____, che stava per sposarsi, un'abitazione confacente - e quelle della vendita - l'acquisizione per successione da parte del genero di una casa, che venne adibita a abitazione primaria della famiglia e l'insistenza del signor _____ a comperarla. Negano in particolare ogni intendimento speculativo. Relativizzano l'argomento dell'acquisto dell'immobile con mezzi di terzi, facendo notare che la riattazione dell'immobile avrebbe comportato l'investimento di mezzi propri. Sottolineano inoltre l'insistenza dell'acquirente e fanno altresì notare la particolarità di questa operazione rispetto a precedenti, in cui più persone avevano agito congiuntamente in società semplice. All'udienza del 30 maggio 1996 le parti si sono confermate nelle rispettive posizioni, illustrandole ulteriormente.

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.). Il commercio professionale d'immobili non dipende se non in misura del tutto sussidiaria dall'intenzione di chi lo esercita o è considerato esercitarlo. Essa viene essenzialmente dedotta da riscontri oggettivi o oggettivabili, in modo da sottrarre così la qualifica giuridico-fiscale di una determinata operazione all'alea, all'incertezza del foro interiore, della soggettività (cfr. Soldini , op. cit., pp. 393 e 299). L'imposizione quale commercio professionale di un'operazione immobiliare non ha il sapore di una sanzione fiscale, volta a colpire chi conduce una simile operazione, in particolare volta a colpire gli speculatori . Non si tratta in nessun modo di discriminare il commercio professionale d'immobili in quanto attività lucrativa, bensì di delimitare, anche se ciò non sempre è agevole, i guadagni immobiliari, che si producono con l'esercizio di un'attività lucrativa, dagli utili, non imponibili con l'imposta sul reddito (IFD e IC), conseguiti nel quadro della semplice amministrazione del proprio patrimonio (cfr. DTF 104 Ib 164, consid. 1b p. 167).

E. 4

Nonostante le argomentazioni dei ricorrenti, la vendita immobiliare che qui si considera esula 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 di una certa importanza compiuta dai ricorrenti, se si fa eccezione da quella condotta dal contribuente nel periodo di computo 1985-86 unitamente ad altre persone e imposta in ragione di poche migliaia di franchi. Malgrado ciò, come si è visto, «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). L'operazione è infatti interamente ed esclusivamente stata finanziata con mezzi di terzi. Per ammissione dei ricorrenti l'uso di mezzi propri sarebbe dovuto intervenire soltanto se i ricorrenti, invece di alienare l'immobile, avessero dovuto riattarlo per metterlo a disposizione della figlia e del futuro genero.

E. 4.3

I ricorrenti sostengono in particolare che l'acquisto dell'immobile di _____ sarebbe stato effettuato con l'intenzione di mettere una casa a disposizione della figlia e del futuro genero, _____, che poi avrebbero optato per un'altra soluzione e, meglio, per andare ad abitare a _____ nella casa che era stata prima del nonno e poi del padre e dello zio del _____. Oltre al finanziamento dell'acquisto avvenuto per intero con mezzi di terzi, vanno considerate altre circostanze che oggettivamente depongono per la tesi dell' autorità fiscale: - la breve durata della proprietà, poco più di un anno (quattordici mesi circa); - l'ubicazione dell'immobile, in zona particolarmente appetibile, nei pressi del centro, che le PTT stavano edificando a _____ e di un altro centro commerciale in fase di edificazione da parte di operatori immobiliari privati; - l'intenzione, notoria, di un altro operatore immobiliare della piazza, _____, di realizzare a sua volta un centro commerciale nella zona.

E. 4.4

Certo, l'attività professionale del ricorrente non ha affinità con attività tipiche del settore immobiliare. Ciò malgrado il ricorrente non è del tutto estraneo al settore. Egli è infatti socio passivo, come è emerso all'udienza e come è confermato dai redditi dichiarati a tale titolo, dell'impresa di costruzioni _____, una società in nome collettivo a carattere familiare, che è attualmente gestita dal fratello.

E. 4.5

L'argomento ricorsuale, fondato essenzialmente sull'intenzione di acquistare un immobile da mettere a disposizione della figlia, appare quindi, alla luce dei numerosi riscontri oggettivi, piuttosto pretestuoso. Con ciò non si vuol certo negare che una simile intenzione sia anche effettivamente sussistita. Essa va tuttavia relativizzata e posta nel contesto di un'operazione immobiliare particolarmente accorta, che avrebbe comunque consentito, qualora non fosse sussistita la necessità di utilizzare in proprio l'immobile, la sua rapida realizzazione con un non trascurabile beneficio, come d'altronde si è verificato, cedendo alle insistenze di _____.

E. 5

Deve dunque essere confermato il carattere professionale dell' alienazione immobiliare effettuata dai ricorrenti. 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.