

# **TI\_GERICHTE 80.1996.99 vom 12. Februar 1996**

TI Tribunale d'appello, 1996-02-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.1996.99\\_d19960212](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1996.99_d19960212)

FR: TI\_GERICHTE 80.1996.99 du 12 février 1996

IT: TI\_GERICHTE 80.1996.99 del 12 febbraio 1996

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

\_\_\_\_\_, domiciliato a \_\_\_\_\_, è impiegato della Tipografia \_\_\_\_\_ SA. Notificandogli la tassazione IC/IFD 1993, con decisione del 12 febbraio 1996, l' Ufficio di tassazione di \_\_\_\_\_ aggiungeva al reddito del lavoro dichiarato dal contribuente un reddito aziendale di fr. 90'760.– in media annua, corrispondente all'utile conseguito mediante l'alienazione di un immobile acquistato nel 1987 per fr. 1'600'000.– ed alienato nel 1992 per fr. 1'900'000.–. Secondo l'autorità fiscale, infatti, l'operazione immobiliare in questione rientrava nel quadro del commercio di immobili a titolo professionale. Il contribuente impugnava la decisione dell' Ufficio di tassazione con reclamo dell'8 marzo 1996, spiegando di aver acquistato lo stabile di \_\_\_\_\_ a fini previdenziali, confidando nella redditività immediata dello stesso, come promesso dai venditori. Solo l'incremento dei tassi ipotecari e delle spese di gestione l'avrebbe poi spinto a vendere dopo soli cinque anni. L' Ufficio di tassazione respingeva il reclamo con decisione del 29 aprile 1996, nella quale sottolineava la circostanza che l'acquisto immobiliare era stato finanziato integralmente con mezzi di terzi. Proprio in considerazione dell'ingente indebitamento ipotecario, l'autorità di tassazione contestava inoltre l'affermazione del reclamante secondo cui egli si sarebbe aspettato un reddito per la vecchiaia.

### **E. 2**

Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, \_\_\_\_\_ postula lo stralcio del reddito aziendale dalla decisione dell'autorità di tassazione, richiamandosi alle argomentazioni contenute nel reclamo. Si dichiara comunque in disaccordo con l' Ufficio di tassazione, per quanto concerne le prospettive di redditività dell'immobile acquistato.

### **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 del ricorrente, 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 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; 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). Nel caso in esame, la considerevole spesa necessaria all'acquisto dell'immobile di \_\_\_\_\_ (fr. 1'600'000.-) è stata integralmente finanziata mediante mutui ipotecari.

##### **E. 4.3**

Né vale a suffragare la tesi ricorsuale la circostanza che l'intera operazione immobiliare sia stata avviata per consentire al contribuente di disporre di una rendita per gli anni della pensione. Al contrario, questa Camera ha già avuto occasione di affermare che scopi previdenziali non escludono, anzi affermano la circostanza dell'attività professionale nel campo immobiliare (cfr. CDT n. 266-267 del 30 ottobre 1992 in re P.L.; CDT n. 239 del 27 ottobre 1993 in re M.P.).

#### **E. 4.4**

Non conduce ad una diversa valutazione della fattispecie neppure l'affermazione del ricorrente, secondo cui scopo dell'acquisto in questione sarebbe stato quello di ottenere un reddito dalla locazione degli stessi. Infatti, tale circostanza, che questa Camera non vuole assolutamente mettere in discussione, non basta ad escludere il carattere professionale della vendita. La giurisprudenza ha infatti già confutato l'argomentazione, secondo cui può esservi commercio professionale di immobili solo quando chi costruisce delle case ha fin dall'inizio l'intenzione di conseguire un lucro mediante la vendita delle costruzioni a breve termine. Infatti, il semplice fatto che dei contribuenti costruiscano palazzi sul proprio terreno con il fine evidente di conseguire un congruo reddito mediante la locazione degli appartamenti basta a dimostrare l'esistenza di un'attività con fini di lucro (cfr. ASA 41 p. 36; CDT n. 109 del 21 giugno 1993 in re P.E.).

#### **E. 4.5**

Il ricorrente argomenta infine che, dopo avere acquistato l'immobile con l'intenzione di farne una fonte di reddito per la vecchiaia, sarebbe stato in seguito costretto a vendere a causa dell'incremento dei tassi d'interesse e delle spese di amministrazione immobiliare. L'autorità fiscale contesta tale argomentazione, rilevando come l'ingente onere ipotecario esistente fin dall'acquisto non avrebbe comunque permesso di trarre dei redditi dalla sua gestione. Nel ricorso, il contribuente sostiene che, se gli interessi fossero restati inalterati, certamente avrebbe tratto un reddito dalla gestione dello stabile, contrariamente a quanto affermato dall'autorità fiscale, ma aggiunge poi che la sua intenzione era comunque quella di vendere l'immobile all'età della pensione. Da tali premesse discende senz'altro la conclusione che, se anche l'intenzione iniziale del ricorrente fosse stata, come egli afferma, di conservare l'immobile fino al momento della pensione, traendone un reddito, nondimeno vi sarebbe un'operazione di commercio immobiliare a titolo professionale. Infatti, il ricorrente stesso ammette che avrebbe alienato l'immobile al momento della pensione: a tale momento non avrebbe potuto sfuggire all'imposizione dell'utile quale commerciante immobiliare, in considerazione della giurisprudenza relativa agli scopi previdenziali, già citata (v. supra, consid. 4.3.). Non occorre pertanto accertare se sia corretta la tesi dell'autorità di tassazione, secondo cui l'operazione immobiliare era nata per concludersi in breve termine, a causa dell'indebitamento insopportabile. D'altra parte, con quali intenzioni il contribuente abbia effettivamente acquistato e quali siano le circostanze sopravvenute che hanno poi determinato la decisione di vendere in un lasso di tempo 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 passeggere (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 dell'alienazione immobiliare effettuata dal ricorrente. Anche il calcolo del reddito aziendale imposto al ricorrente, e peraltro non contestato, merita conferma. Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico del ricorrente, soccombente. 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. 2'000.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 2'080.– 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 II  
Presidente: Il Segretario:

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