

## **TI\_GERICHTE 80.1997.116 vom 5. Dezember 1997**

TI Tribunale d'appello, 1997-12-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.1997.116](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1997.116)

FR: TI\_GERICHTE 80.1997.116 du 5 décembre 1997

IT: TI\_GERICHTE 80.1997.116 del 5 dicembre 1997

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

In data 27 febbraio 1996, il ricorrente ha alienato la part. n. \_\_\_\_\_ ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, al prezzo di fr. 260'000.–. Chiede peraltro di poter beneficiare del differimento dell'imposizione, in applicazione dell'art. 125 lett. g LT.

#### **E. 5.1**

Per l'art. 125 lett. g LT l'imposizione dell'utile immobiliare è differita in caso di alienazione di un'abitazione (casa monofamiliare o appartamento) che ha servito durevolmente e esclusivamente all'uso personale del contribuente, a condizione che il ricavo sia destinato entro un termine di due anni all'acquisto o alla costruzione, nel cantone, di un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo. La citata disposizione della legge tributaria riprende, nella sostanza, l'art. 12 cpv. 3 lett. a LAID, precisando i limiti temporali e territoriali entro i quali il reinvestimento deve essere effettuato. Il legislatore ha introdotto tale norma, su suggerimento della commissione di esperti incaricata di redigere un progetto di imposta sugli utili immobiliari, nell'intento di evitare casi di rigore estremo, quando, ad esempio, il contribuente è costretto a trasferire il domicilio e vendere l'abitazione per ragioni professionali. Il Consiglio federale, nel Messaggio sull'armonizzazione, sottolineava a sua volta che al contribuente, spesso per l'elevata imposta sui guadagni immobiliari, non è possibile acquistare nel nuovo luogo di domicilio un'abitazione sostitutiva di ugual valore e che l'assenza di una tale possibilità di reinvestimento sostitutivo può nuocere alla mobilità professionale ( Soldini/Pedroli , op. cit., p. 131). La dottrina è concorde nel considerare il motivo di differimento in esame come una eccezione propria , giacché, se anche la vendita di un immobile privato fosse necessitata, nondimeno vi sarebbe realizzazione del relativo utile. La ratio della rinuncia ad imporre deve dunque ricercarsi non tanto nell'inesistenza di una componente dell'utile, bensì nelle modalità di impiego di quest'ultimo ( Ochsner , Die Besteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, Zurigo 1976, p. 105 s.; Mettler , Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Schwyz, Zurigo 1990, p. 137 ss.; Rumo , Die Liegenschaftsgewinn- und die Mehrwertsteuer des Kantons Freiburg, Friburgo 1993, p. 168). Alcuni autori ritengono pertanto che il legislatore abbia deciso di fare un uso extra-fiscale dell'imposta sugli utili immobiliari ( Mettler , op. cit., p. 139; Rumo , op. cit., p. 170), cioè che abbia inteso promuovere, con tale mezzo, la proprietà dell'abitazione o la mobilità della popolazione ( Soldini/Pedroli , op. cit., p. 132).

#### **E. 5.2**

Le condizioni cui la legge subordina il differimento dell'imposizione, in virtù dell'art. 125 lett. g LT, sono le seguenti: a) l'acquisto di un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo : l'oggetto alienato e quello sostitutivo acquistato devono cioè fungere entrambi da abitazione personale; b) l'uso personale deve essere esclusivo e durevole : l'abitazione alienata e quella acquistata non devono quindi essere locate a terzi o lasciate vuote, se non nei seguenti casi eccezionali: • l'esistenza di motivi estrinseci (nessuna offerta di acquisto nonostante sforzi per vendere, trasloco improvviso per ragioni professionali o di salute), ma non invece considerazioni di carattere finanziario, quali il rinvio della vendita per conseguire un prezzo migliore o per sfruttare l'incremento di valore; • la locazione con un contratto a termine di durata inferiore ad un anno, in particolare quando già al momento dell'inizio della locazione è nota la data della vendita, sicché si tratta di una semplice situazione transitoria; in casi eccezionali è ammessa una durata che supera l'anno, purché la durata dell'uso personale abbia comunque ecceduto quella della locazione; c) deve trattarsi di "abitazione primaria": è dunque escluso il differimento per le abitazioni secondarie e di vacanza; d) limite temporale di due anni fra la vendita e l'acquisto o la costruzione dell'abitazione sostitutiva: si ammette tuttavia che il reinvestimento possa addirittura precedere la vendita e) il reinvestimento deve avvenire "nel Cantone": tale limitazione, non presente nella LAID, non costituisce una preclusione di principio, bensì una riserva in attesa di più ampie garanzie sul piano della reciprocità intercantonale ( Soldini/Pedroli , op. cit., pp. 132-134 e p. 137).

### **E. 5.3**

Qualora, in seguito all'alienazione dell'abitazione primaria, solo una parte del ricavato venga impiegata per il reinvestimento oppure che non vi sia perfetta identità fra venditore ed acquirente (p. es. il solo marito vende la propria casa, ma ne acquista una nuova insieme alla moglie), si è in presenza di un reinvestimento parziale ( Soldini/Pedroli , op. cit., p. 134 ss.). Se dunque solo una parte del ricavato viene impiegata per acquistare l'immobile sostitutivo, si ha una quota di tale importo che rimane a disposizione dell'alienante; seguendo la prassi del Canton \_\_\_\_\_, anche l'autorità ticinese impone quest'ultima quota, quale utile lordo, senza deduzione proporzionale dei costi di investimento.

### **E. 5.4**

Venendo all'esame della fattispecie, la cronologia dei fatti che qui interessano può così essere esposta: 23.12.1988 \_\_\_\_\_ acquista la part. n. \_\_\_\_\_ dalla comunione ereditaria fu \_\_\_\_\_; 01.01.1993 terminati i lavori di ristrutturazione e rientrato da \_\_\_\_\_, il ricorrente con la famiglia acquista domicilio a \_\_\_\_\_, nella casa riattata; 01.05.1994 i coniugi \_\_\_\_\_, con la figlia \_\_\_\_\_, nata il \_\_\_\_\_, 1993, si trasferiscono a \_\_\_\_\_, presso una parente; 01.09.1994 la famiglia \_\_\_\_\_ si trasferisce a \_\_\_\_\_, in una casa presa in locazione; 28.02.1996 \_\_\_\_\_ aliena la part. n. \_\_\_\_\_ per 260'000 franchi; 15.03.1996 i coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ iniziano la costruzione della nuova casa di abitazione, su un fondo di proprietà della moglie, sito a \_\_\_\_\_. Come si vede, i presupposti stabiliti dalla legge paiono adempiuti: la casa costruita nel 1996 è infatti abitazione primaria della famiglia \_\_\_\_\_, il tempo intercorso tra la vendita della casa di \_\_\_\_\_ e l'inizio della costruzione è manifestamente inferiore ai due anni, la casa alienata non è stata locata a terzi né è stata vuota per ragioni diverse dalla comprensibile esigenza di trovare un acquirente.

## **E. 5.5**

L'autorità fiscale ha tuttavia respinto la domanda del ricorrente, argomentando che questi ha abitato la casa alienata solo dal 1° gennaio 1993 al 30 aprile 1994. In altri termini, ritiene che non sia integrato il requisito dell'uso "durevole".

### **E. 5.5.1**

La legge non dice per quanti anni deve protrarsi l'uso personale per potersi considerare "durevole". Tale mancanza non deve tuttavia essere considerata come una lacuna, destinata ad essere colmata dal giudice; essa permette, invece, di tenere adeguatamente in considerazione l'insieme delle circostanze. È chiaro, infatti, che un uso a titolo di abitazione primaria potrà essere considerato durevole o meno anche a dipendenza della durata del possesso della casa, in termini assoluti; per una casa posseduta due anni, per esempio, un anno di uso personale potrebbe essere considerato durevole, mentre non lo sarebbe certamente nel caso di un immobile alienato dopo un possesso di vent'anni. Come già si è detto, d'altronde, saranno determinanti anche i motivi per i quali una casa è stata lasciata vuota o data in locazione per brevi periodi.

### **E. 5.5.2**

Ora, nel caso in esame, la considerazione dell'insieme delle circostanze di fatto permette di concludere che l'uso quale abitazione primaria, che il ricorrente ha fatto della propria casa di \_\_\_\_\_, può essere considerato "durevole". Determinante è infatti l'intenzione iniziale di ristrutturare la casa, acquistata dalla nonna e dagli zii, per andare ad abitarvi con la famiglia; tale intenzione è suffragata dagli investimenti fatti per rendere la casa – che non disponeva neppure del riscaldamento – conforme alle esigenze abitative moderne. D'altra parte, se avesse voluto invece intraprendere un'operazione speculativa, non avrebbe tenuto la casa vuota per quattro anni, ma l'avrebbe ristrutturata subito per venderla il più presto possibile. Plausibile è poi anche la versione dei fatti sostenuta nel ricorso: è tutt'altro che inverosimile che, in una casa del secolo scorso, la scala fosse costruita in un modo diverso da come la progetterebbe un architetto contemporaneo e che, di conseguenza, ciò possa avere dato luogo a problemi al momento della nascita della figlia del ricorrente.

### **E. 5.5.3**

Ciò che appare decisivo, in conclusione, è che il ricorrente abbia fatto, con l'acquisto della casa di Rivera, prima, e con la sua ristrutturazione, poi, un investimento finalizzato alla realizzazione di una casa di abitazione per sé e per i propri familiari e che abbia in seguito impiegato gli stessi capitali, una volta venduta questa casa, per edificare una nuova abitazione con la stessa destinazione.

## **E. 5.6**

Ammessa, in linea di principio, l'esistenza dei presupposti del reinvestimento ex art. 125 lett. g LT, resta da segnalare solo la circostanza che potrebbe trattarsi di un reinvestimento non integrale ma parziale, dato che l'investimento sostitutivo è stato effettuato con capitali appartenenti anche alla moglie (in particolare, il terreno). Poiché gli atti devono comunque essere rinviati all'autorità fiscale per il calcolo dell'utile soggetto a differimento, non occorre approfondire ulteriormente gli aspetti relativi alla commisurazione dell'imponibile e dell'importo reinvestito.

## **E. 6**

Il ricorso è conseguentemente accolto e gli atti sono rinviati all'autorità di tassazione, per l'emissione di una nuova decisione. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto . § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 26 giugno 1997 è annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione perché emetta una nuova decisione, conformemente a quanto indicato nella motivazione di questa sentenza. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese. 3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT 1994). 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.