

TI_GERICHTE 80.1997.119 vom 5. Dezember 1997

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1997.119

FR: TI_GERICHTE 80.1997.119 du 5 décembre 1997

IT: TI_GERICHTE 80.1997.119 del 5 dicembre 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 5

Il ricorrente non contesta il principio dell'imposizione dell'utile immobiliare sorto in occasione della cessione delle azioni della _____ ma solo il relativo calcolo. Precisamente, non concorda con il valore dell'alienazione, così come commisurato nella decisione impugnata.

E. 5.1

L'art. 131 cpv. 1 LT dispone che il valore di alienazione è quello risultante dall'atto notarile o dalla contrattazione. Nel valore di alienazione rientrano tutte le prestazioni effettuate dall'acquirente nei confronti dell'alienante, purché siano in relazione causale con l'alienazione e debbano pertanto essere qualificate come controprestazioni per il trasferimento di immobili o diritti ad essi relativi. È peraltro irrilevante quale forma assuma tale controprestazione. Perlopiù il prezzo di vendita viene pagato in denaro; tuttavia, entrano in considerazione anche prestazioni di cose, quali fondi (è il caso della permuta), cartevalori, crediti, prestazioni accessorie, la concessione di diritti d'uso all'alienante, l'assunzione di obblighi dell'alienante, la remissione di debiti a favore dell'alienante, ecc. (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 209 e dottrina citata).

E. 5.2

La legge tributaria pone, come primo criterio di determinazione del valore di alienazione, il riferimento al valore risultante dall'atto notarile . All'atto pubblico la legge attribuisce un'efficacia probatoria superiore (art. 9 CC). Il contribuente può allora pretendere che per il calcolo dell'utile ci si fondi su tale valore; tuttavia, l'autorità fiscale può provare che il prezzo indicato nel rogito non corrisponde al prezzo pattuito per il trasferimento della proprietà sull'immobile, per il fatto che sono state convenute o effettuate altre prestazioni particolari. Accanto al riferimento al valore risultante dall'atto pubblico, la legge prevede il riferimento al valore risultante dalla contrattazione , per quei trasferimenti che non sono effettuati mediante atto pubblico (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 210 e dottrina citata).

E. 5.3

Quale valore di alienazione, nel caso di una cessione di azioni di una società immobiliare, ci si riferisce al prezzo complessivo pagato per acquistare il pacchetto azionario, a prescindere dal fatto che tale partecipazione sia stata acquisita in una sola volta oppure in tempi diversi (Reimann/Zuppinger/Schärer , Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Vol. IV, Berna 1969, p. 231; Baur/Klöti-Weber/Koch/Meier/Ursprung , Kommentar zum Aargauer Steuergesetz,

Berna 1991, p. 746; Weidmann/Grossmann/Zigerlig, Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, 4 a ediz., Berna 1987, p. 161). Tale prezzo comprende però anche i debiti sociali, vale a dire i passivi esistenti al momento della vendita, in particolare le ipoteche. Il valore di alienazione deve pertanto essere calcolato computando tutte le assunzioni di debiti e il capitale di terzi (p. es. creditori, debiti garantiti da pegno, ecc.); poi si devono dedurre i valori non immobiliari (p. es. cassa, titoli, mutui degli azionisti, mobili). Il valore di alienazione dell'immobile è dunque identico al prezzo di vendita delle azioni solo quando non vi è stata alcuna assunzione di debiti, non è stato ricevuto alcun capitale di terzi e non esistono valori non immobiliari (Reimann/Zuppinger/Schärer , op. cit., p. 231 s.; Baur/Klöti-Weber/Koch/Meier/Ursprung , op. cit., p. 739 e 747; Weidmann/Grossmann/Zigerlig , op. cit., p. 161; Soldini/Pedroli , op. cit., p. 211 s.; Richner/Frei/Weber/Brütsch , Zürcher Steuergesetz - Kurzkomentar, 2 a ediz., Zurigo 1997, p. 1033).

E. 5.4

L'autorità di tassazione ha correttamente proceduto a commisurare il valore di alienazione aggiungendo, al valore contabile dell'immobile di cui la società è proprietaria, la riserva occulta esistente sull'immobile. Per calcolare la riserva occulta ha dedotto dal prezzo pattuito dalle parti contraenti (fr. 120'000) il valore a bilancio delle azioni. Quest'ultimo, a sua volta, è stato determinato aggiungendo al valore nominale delle azioni le riserve risultanti dall'ultimo bilancio; poiché però il bilancio al 31 dicembre 1994 presentava solo perdite, per un ammontare superiore al valore dello stesso capitale sociale, il valore a bilancio delle azioni risulta negativo: calcolo del valore a bilancio delle azioni: valore nominale fr. 120'000 – perdita riportata fr. 95'076 – perdita d'esercizio fr. 48'887 valore contabile azioni fr. – 23'963 Così poi è stata calcolata la riserva occulta: prezzo di vendita azioni fr. 120'000 – valore a bilancio delle azioni fr. – 23'963 riserva occulta fr. 143'963 La somma del valore contabile (fr. 3'063'863) e della riserva occulta (fr. 143'963) dà appunto il valore che le parti hanno attribuito all'immobile (3'207'826).

E. 5.5

Allo stesso risultato si perviene, d'altronde, anche seguendo il criterio di calcolo indicato in precedenza, che consiste nell'aggiungere al prezzo pattuito dai contraenti i passivi esistenti al momento della vendita e nel dedurne poi i valori non immobiliari: prezzo azioni fr. 120'000 + capitale di terzi fr. 3'185'659 – sostanza circolante fr. 97'833 valore dell'immobile fr. 3'207'826 Non si comprende, del resto, come si giustificerebbe, da parte del ricorrente, l'acquisto di azioni di valore inferiore a zero, per un prezzo pari al valore nominale.

E. 5.6

Quanto al calcolo proposto dal ricorrente, lo stesso è inammissibile, per il fatto che considera quale debito assunto dagli acquirenti solo quello ipotecario e non l'intero capitale di terzi risultante dal bilancio.

E. 6

Il ricorso è pertanto respinto. La tassa di giustizia e le spese processuali sono a carico del ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 300.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi

fr. 80.– per un totale di fr. 380.– sono a carico del
ricorrente. 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 II
Presidente: Il Segretario:

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