

## **TI\_GERICHTE 80.1997.48 vom 24. April 1997**

TI Tribunale d'appello, 1997-04-24, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.1997.48](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1997.48)

FR: TI\_GERICHTE 80.1997.48 du 24 avril 1997

IT: TI\_GERICHTE 80.1997.48 del 24 aprile 1997

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Camera di diritto tributario 24.04.1997 80.1997.48 Tessin Camera di diritto tributario 24.04.1997 80.1997.48 Ticino Camera di diritto tributario 24.04.1997 80.1997.48

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.97.00048 Lugano 24 aprile 1997 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello composta dai giudici: Alessandro Soldini, presidente, Stefano Bernasconi, Lorenzo Anastasi segretario: Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 20 marzo 1997 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto 1. \_\_\_\_\_ vendeva il 13 aprile 1995 alla moglie \_\_\_\_\_ il foglio PPP n. \_\_\_\_\_, quota di 65 o/oo di comproprietà del fondo base part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, al prezzo di fr. 310'000.--. Il 31 maggio 1995 il venditore presentava la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari, in cui indicava un valore di investimento superiore al valore di alienazione e di conseguenza l'inesistenza di un utile imponibile. L'Ufficio di tassazione di \_\_\_\_\_ fissava invece il valore di acquisto in fr. 68'250.-- e quello di costruzione in fr. 215'865.--, stabilendo così l'utile imponibile in fr. 25'885.-- (cfr. notifica della tassazione del 7 giugno 1995). Il valore d'acquisto e quello di costruzione venivano desunti dall'Ufficio di tassazione da precedenti decisioni su reclamo in materia di imposta sul maggior valore immobiliare, cresciute incontestate in giudicato, relative ad altre quote di PPP precedentemente vendute da \_\_\_\_\_. 2. Il venditore presentava reclamo in tempo utile, limitandosi tuttavia a comunicare che avrebbe prodotto le prove degli ulteriori costi della quota di PPP venduta entro il mese di luglio del 1995. \_\_\_\_\_ non dava seguito alla propria promessa. Pertanto l'Ufficio di tassazione con lettera del 17 dicembre 1996 invitava il reclamante a produrre finalmente l'eventuale documentazione entro il 7 gennaio 1997. Il termine veniva poi prorogato fino al 27 gennaio 1997. L'Ufficio di tassazione attendeva comunque prudenzialmente ancora quasi un mese prima di notificare il 26 febbraio 1997 la decisione su reclamo, con la quale confermava la notifica di tassazione. 3. Con il presente, tempestivo ricorso \_\_\_\_\_ chiede l'annullamento della decisione su reclamo del 26 febbraio 1997 e della tassazione sull'utile immobiliare emessa a suo carico dall'Ufficio di tassazione il 7 giugno 1995. Protesta innanzi tutto per il periodo in cui l'Ufficio di tassazione gli avrebbe impartito il termine per produrre la documentazione di eventuali ulteriori costi di costruzione, poiché cadeva durante il periodo natalizio. Lamenta inoltre l'impossibilità di produrre quanto chiestogli, poiché i documenti si troverebbero attualmente presso l'Ufficio Fallimenti tra quelli requisiti alla fallita \_\_\_\_\_ SA, che si era occupata della costruzione e dell'amministrazione del

condominio. Contesta inoltre il calcolo del costo d'investimento al millesimo effettuato dall' Ufficio di tassazione, asserendo che il costo del garage non è affatto paragonabile a quello degli appartamenti. Avverte infine di trovarsi all'estero fino alla fine di maggio.

4.1 Lo Stato preleva un'imposta sugli utili immobiliari, il cui oggetto è rappresentato dai guadagni realizzati con il trasferimento della proprietà di immobili o di parti di esso (art. 123 LT). Il tributo sugli utili immobiliari rientra pertanto nella categoria delle imposte sul reddito; non si tratta tuttavia di un'imposta generale sul reddito bensì di una speciale, poiché colpisce solo una parte del reddito della persona assoggettata. Per il fatto che l'imposta grava sull'immobile trasferito, senza che entri in considerazione la complessiva capacità contributiva del soggetto dell'imposta, il tributo in esame si configura come imposta reale ( Soldini/Pedroli , L'imposizione degli utili immobiliari – Commentario degli articoli da 123 a 140 LT con un'appendice sulle norme di procedura e transitorie, Lugano 1996, p. 59).

4.2. L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento. Quest'ultimo si compone a sua volta del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). Il valore di acquisto è quello risultante dalla precedente tassazione o, in assenza di questa, il prezzo risultante dai pubblici registri (art. 130 LT). I costi di investimento, dal canto loro, sono elencati all'art. 134 cpv. 1 LT e comprendono, in linea generale, i costi di acquisto e di vendita e i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, vale a dire i costi di costruzione e di miglioria.

4.3 Nei casi di immobili costituiti in PPP si pone il problema di come suddividere i costi di acquisto e di investimento tra le singole quote. A tale riguardo la Camera di diritto tributario ha ribadito ancora recentemente che non v'è alcun motivo di calcolare il valore di acquisto, come pure i costi di investimento (spese di costruzione e di miglioria) inscindibili, facendo astrazione dalle quote di PPP iscritte nel Registro fondiario, e ha affermato che "utilizzare un'altra chiave di ripartizione significherebbe, in sostanza, misconoscere che le singole quote di PPP costituiscono dei fondi e che l'espressione centesimale o millesimale altro non è che la definizione della loro entità, non diversamente dal caso delle quote di comproprietà" (cfr. CDT n. 56 del 14 aprile 1994; inoltre Soldini/Pedroli , op. cit., p. 282 s.). Non è comunque compito dell'autorità fiscale porre rimedio a una eventuale suddivisione inadeguata dell'immobile in millesimi, effettuata ad esempio unicamente in funzione della superficie e astraendo da altri fattori di pregio, per cui di fatto alle quote di PPP meno pregiate viene attribuito un valore d'investimento superiore a quello effettivo e a quelle più pregiate uno inferiore. E' invero compito dell'operatore immobiliare prestare un'attenzione accresciuta alla suddivisione in quote di una proprietà per piani, per evitare che la considerazione non sufficientemente ponderata di un unico fattore, ad esempio la superficie della singola quota, conduca a una distribuzione squilibrata dei costi di investimento. L'attenersi rigidamente alle quote iscritte a Registro fondiario non impedisce tuttavia di tener conto, al di là del costo base dell'intero complesso, di interventi costruttivi o di miglioria, purché siano chiaramente attribuibili a una singola quota: ad esempio, interventi effettuati in aggiunta alle rifiniture standard su richiesta dell'acquirente ( Zuppinger/Schärer/Fessler/Reich, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Ergänzungsband, 2.a eidz., Berna 1983; p. 524; inoltre CDT n. 56 del 14 aprile 1994).

5.1 Nel determinare il valore d'acquisto e dei costi di costruzioni l'Ufficio di tassazione si è attenuto al valore accertato da precedenti tassazioni in materia di IMVI, cresciute in giudicato. Dalle stesse risulta che il valore d'acquisto complessivo del terreno era di fr. 1'050'000.-- e che il costo di costruzione ammontava globalmente a fr. 3'321'000.-- (cfr. tassazione del 22 aprile 1994 relativa al Foglio PPP 16666). All'identico risultato si giunge partendo dalle tassazioni (decisioni su

reclamo del 24 settembre 1992) prodotte dal ricorrente, relative ai Fogli PPP 16668 e 16669. Vero è che il ricorrente, partendo da queste due ultime tassazioni giunge a un risultato diverso, segnatamente a un valore d'investimento superiore a quello accertato dall'UT. Il suo calcolo è tuttavia improponibile, poiché scorpora dalla quota di PPP venduta la quotaparte relativa ai parcheggi, pari a 10,77 millesimi per ciascuna delle PPP vendute. Esso non può quindi essere seguito.

5.2 Nulla lascia per altro presumere che i costi di investimento, cioè in pratica i costi di costruzione, siano stati accertati in modo errato nelle precedenti decisioni in materia di IMVI. Le due decisioni prodotte dal ricorrente provano poi che essi sono stati determinati in sede di reclamo, quindi con il concorso attivo in sede procedurale del venditore, cioè del qui ricorrente, che li ha poi accettati, lasciando crescere in giudicato le decisioni senza più interporre ricorso all'Amministrazione cantonale delle contribuzioni. Nulla lascia inoltre presumere che la quota millesimale dei posteggi sia stata definita in maniera inadeguata e che porti quindi a una sottovalutazione del costo degli appartamenti. Non basta infatti sostenere, come è d'altronde ovvio, che i costi di costruzione dei parcheggi sono inferiori a quelli degli appartamenti. Ciò che semmai conta è che la quota millesimale dei parcheggi sia eccessiva e quindi inadeguata e che ciò porti a sopravvalutare il loro costo a scapito di quello degli appartamenti. Ma, come si è visto, anche nella denegata ipotesi che così fosse, non sarebbe comunque compito di questa Camera porre rimedio a una simile situazione. Toccherebbe semmai all'interessato farsi promotore nell'opportuna sede di una diversa ripartizione, con relativa iscrizione nel Registro fondiario.

5.3 Il valore d'investimento stabilito proporzionalmente ai millesimi attribuiti alla singola quota, non impedisce tuttavia di tener conto di interventi costruttivi o di miglioria chiaramente attribuibili a una singola quota (cfr. supra, consid. 4.3). Ancorché il ricorrente abbia sostenuto in sede di reclamo che vi sarebbero stati ulteriori costi relativi alla PPP venduta, egli, benché ne avesse avuto il tempo e la possibilità, non si è minimamente preoccupato di provarli, producendo le relative pezze giustificative entro il mese di luglio del 1995, come proposto nel reclamo, ma non ha neppure minimamente specificato in che cosa sarebbero consistiti tali ulteriori costi chiaramente attribuibili e individualizzabili e nemmeno lo ha fatto dopo aver ricevuto due convocazioni dall'Ufficio di tassazione. Vero è che egli sostiene ora che tutta la documentazione sarebbe presso l'Ufficio fallimenti, racchiusa nell'incarto della fallita \_\_\_\_\_ SA. Ma è altrettanto vero che egli non si è minimamente preoccupato di chiedere a detto Ufficio di poter estrarre fotocopia delle fatture relative ai conclamati ulteriori costi di costruzioni relativi alla quota di PPP venduta alla moglie. E nemmeno nel ricorso in esame l'interessato fornisce una qualsiasi spiegazione utile concernente ev. costi di costruzione supplementari specifici. Egli si limita piuttosto a estrapolare, come si è visto, un valore d'investimento superiore a quello ritenuto dall'Ufficio di tassazione, mediante una insostenibile modalità di calcolo.

5.4 Né ha pregio l'argomento ricorsuale relativo a un'asserita, ma non comprovata, assenza all'estero, che per altro non ha impedito al ricorrente di tutelarsi adeguatamente, ottenendo dapprima un'ulteriore proroga dall'Ufficio di tassazione e in seguito presentando personalmente ricorso a questa Camera. Comunque - e al di là dei dubbi sull'effettiva assenza all'estero, che possono nascere dal fatto che la decisione su reclamo è stata regolarmente ricevuta dal ricorrente e che egli ha spedito il ricorso dal proprio comune di domicilio in Svizzera - in caso di prolungata a prevedibile assenza all'estero chi sa con anticipo, che dovrà recarsi all'estero per una durata prolungata, ha l'obbligo di agire come un uomo d'affari diligente: di prendere cioè i necessari provvedimenti (sia facendosi trasmettere colà la propria corrispondenza, sia nominando un rappresentante, sia adottando

altre disposizioni utili) per rimanere al corrente e sbrigare i propri affari. Un'assenza prolungata, ma prevedibile dalla Svizzera, non è infatti, per costante giurisprudenza, motivo di restituzione del termine (per tutte: CDT n. 393 del 22 novembre 1989). La decisione dell'Ufficio di tassazione merita pertanto conferma. 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 Il Presidente: Il Segretario:

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