

TI_GERICHTE 80.1997.64 vom 8. Februar 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-02-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1997.64

FR: TI_GERICHTE 80.1997.64 du 8 février 2000

IT: TI_GERICHTE 80.1997.64 del 8 febbraio 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 08.02.2000 80.1997.64 Tessin Camera di diritto tributario 08.02.2000 80.1997.64 Ticino Camera di diritto tributario 08.02.2000 80.1997.64

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.1997.00064 Lugano 8 febbraio 2000 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: Andrea Pedroli statuendo sul ricorso del 11 aprile 1997 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: _____, _____, _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. Il 13 ottobre 1992 _____ acquistava da _____ il foglio PPP n. _____, quota di proprietà di 199 millesimi del fondo n. _____ del Comune di _____, con diritto esclusivo sull'appartamento n. _____, al prezzo di fr. 240'000.-. Assieme alla quota di PPP _____ acquistava anche i diritti per il pontile di cui alla concessione n. _____ del 27 novembre 1987. Il 2 dicembre 1996 _____ rivendeva il foglio PPP n. _____, unitamente al diritto per il pontile, per fr. 280'000.- a _____. Il 26 febbraio 1997 l'Ufficio di tassazione di _____ gli notificava la tassazione sull'utile immobiliare, in cui deduceva dal valore dell'alienazione di fr. 280'000.- il valore del precedente acquisto di fr. 240'000.-, oltre ai costi di vendita per fr. 6'542.- e provvigioni per fr. 14'910.-. 2. Con reclamo del 26 febbraio 1997 il contribuente chiedeva la deduzione dal valore d'alienazione dell'importo di fr. 20'000.- versato a suo tempo separatamente a _____ per l'acquisto del diritto per il pontile, producendo la ricevuta dell'11 ottobre 1992. Con decisione del 27 marzo 1997 l'Ufficio di tassazione respingeva il reclamo, poiché con riferimento al p.to 2 del contratto l'acquisto del diritto per il pontile sarebbe stato compreso nel prezzo di fr. 240'000.- versato a _____. 3. 3.1. Con il presente, tempestivo ricorso il ricorrente ribadisce la richiesta di dedurre l'importo pagato a suo tempo per l'acquisto del pontile. Richiesto dal giudice di precisare l'esatta portata del rogito il notaio con lettera del 21 maggio 1997 precisava: "il testo del contratto mi sembra chiaro nel senso che i diritti per il pontile sono ceduti e che il prezzo è compreso nel prezzo di vendita pari a fr. 240'000.-". 3.2. Con decreto del 26 maggio 1997 questo Giudice, ritenuto che vi erano evidenti dubbi circa la corrispondenza fra quanto dichiarato dalle parti al notaio e quanto dalle stesse pattuito, trasmetteva l'incarto al Ministero pubblico essendovi il sospetto di un'infrazione all'art. 253 CP. Il 27 dicembre 1999 il Ministero pubblico decretava il non luogo a procedere, argomentando testualmente: "Il trasferimento della

proprietà immobiliare necessita la forma dell'atto pubblico; la cessione dell'uso del demanio pubblico è per contro personale e condizionata al consenso dello Stato; agli atti non vi è cenno di siffatto consenso statale pur seguendo, le autorizzazioni all'uso del demanio pubblico connesse con il fondo, il suo trasferimento; ■ già i presupposti oggettivi del reato di conseguimento di falsa attestazione non sono nella specie di fatto realizzati, nel rogito avendo le parti sicuramente convenuto il prezzo di vendita del bene immobile mentre non vi è alcun accenno ad un eventuale prezzo in relazione al diritto d'uso del pontile; che le parti avessero inteso comprendere nel prezzo di vendita del bene immobile anche la cessione del diritto d'uso del pontile non risulta in maniera esplicita dal rogito ma è circostanza confermata quasi cinque anni dopo la sua sottoscrizione dal notaio rogante il quale peraltro, in ordine a tale problematica, fornisce solo un'interpretazione del tenore letterale dell'atto pubblico ma non fa cenno alla reale volontà delle parti (cfr. lettera 21 maggio 1997); il notaio nella sua missiva 21 maggio 1997 menziona un prezzo relativo alla cessione del diritto d'uso del pontile; ora tale circostanza se reale ed effettiva andava inserita, in ossequio agli obblighi che competono al notaio ■ in specie il corretto accertamento dei fatti e la formulazione chiara completa dei patti che formano oggetto dell'istromento ■, nel rogito 11 ottobre 1992; d'altra parte quanto di fatto sostenuto da Au, ovvero la fissazione concorde di un prezzo relativo alla cessione del diritto d'uso del pontile e la formalizzazione di tale accordo al di fuori del rogito 11 ottobre 1992, è intesa che non lede la legge, oltre che ipotesi più verosimile; in definitiva non vi è alcun concreto indizio che faccia pensare che le parti abbiano indotto un pubblico ufficiale con l'inganno ad attestare in un documento pubblico, contrariamente alla verità, un fatto di importanza giuridica; a titolo abbondanziale nemmeno vi sono concreti indizi circa la presenza di dolo nel comportamento di _____ o di _____".

4. 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 1994). 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.

4.2.1. Il valore d'alienazione non comprende i valori non immobiliari che possono esservi compresi. La necessità di separare dal prezzo tali valori discende direttamente dal principio dell'accertamento separato dell'utile immobiliare, ma anche dal principio di congruenza. Valori che vengono dedotti dal valore di alienazione in quanto non immobiliari, non possono contemporaneamente essere fatti valere quali costi di investimento. Valori non immobiliari sono, p. es., beni mobili, il _____ e, a determinate condizioni, i progetti di costruzione, ma anche prestazioni che l'alienante si obbliga ad effettuare, pur non avendo nulla a che vedere con il trasferimento della proprietà fondiaria (p. es. si impegna costruire una strada). La valutazione di tali elementi non immobiliari dev'essere effettuata sulla base degli accordi contrattuali delle parti; tuttavia, se queste ultime hanno pattuito un prezzo complessivo, sarà l'autorità fiscale a dover procedere alla ripartizione del prezzo per i valori immobiliari e quelli non immobiliari (cfr. Soldini/Pedroli, op. cit., p. 228 s.).

4.2.2. Il valore d'investimento si compone del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128

cpv. 1 LT 1994). Secondo l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento, fra gli altri, i costi di acquisto e di vendita, quali le spese notarili, di iscrizione, di bollo e le provvigioni usuali debitamente comprovate versate a un mediatore. 5. 5.1. Da quanto accertato dalla Procuratrice pubblica nell'ambito della segnalazione fattagli da questa Camera, risulta che il ricorrente due giorni prima dell'acquisto dell'appartamento ha pagato a _____ in separata sede l'11 ottobre 1992 un importo di fr. 20'000.- per la cessione dell'uso del demanio pubblico, vale a dire per la cessione del diritto per il pontile. Sempre secondo quanto accertato dalla procuratrice pubblica tale importo non è incluso nel prezzo di fr. 240'000.- indicato nel rogito del notaio _____, malgrado che la clausola del pagamento del prezzo fosse posta dopo le due clausole indicanti l'oggetto della compravendita, segnatamente l'appartamento e il diritto per il pontile. Questo giudice non ha motivo di non attenersi a queste constatazioni. Non è inoltre suo compito esprimersi sulle valutazioni che hanno indotto la Procuratrice pubblica a decretare il non luogo a procedere. Un diverso esito della segnalazione al Ministero Pubblico non sarebbe di rilievo, poiché non modificherebbe i dati di fatto sopra esposti. 5.2. Va d'altro canto rilevato che il valore dell'alienazione di fr. 280'000.- è pacificamente comprensivo della cessione del diritto del pontile. 5.3. La Procuratrice pubblica ha poi correttamente qualificato il diritto di costruire e usare il pontile quale concessione d'uso del demanio pubblico, rilevando che una simile concessione non configura giuridicamente un diritto di natura immobiliare. 5.4. Ne viene, viste le suddette premesse di fatto, che non è questione nel caso in esame di modificare il valore d'investimento, segnatamente di aggiungere al valore d'acquisto anche il prezzo pagato per la cessione della concessione di costruire e usare il pontile, poiché non si tratta di un diritto di natura immobiliare. A maggior ragione se si considera che una simile concessione non ha alcuna relazione, tanto meno necessaria e indissolubile, con l'oggetto dell'alienazione sottoposta all'imposta sull'utile immobiliare. 5.5. Il problema sollevato dal ricorrente è invece chiaramente un caso classico d'applicazione del principio di congruenza o delle situazioni comparabili. Non si possono infatti paragonare due situazioni incongrue: da una parte un valore d'acquisto al netto del prezzo sborsato per la cessione della concessione d'uso del demanio pubblico con un valore d'alienazione comprensivo di tale esborso. Occorre quindi epurare il valore d'alienazione della sua componente non immobiliare, espungendovi il valore della cessione della concessione per l'uso del demanio. Tale valore può essere stabilito con verosimiglianza preponderante in un importo pari a quello sborsato quattro anni prima, vale a dire in fr. 20'000.-. Ne viene in conclusione che il valore dell'alienazione deve essere ridotto a fr. 260'000.-, vale a dire a un importo inferiore al valore d'investimento accertato dall'Ufficio di tassazione. 5.6. Il ricorso deve quindi venire accolto per motivi giuridici diversi da quelli invocati dal ricorrente. Gli atti vanno nondimeno retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emissione di un nuovo conteggio, in cui venga accertato che il valore dell'alienazione, riferito ai soli valori di natura immobiliare, è di fr. 260'000.- e non di fr. 280'000.-, poiché ciò è o può essere di rilievo in caso di ulteriore cessione dell'appartamento. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto. § Di conseguenza gli atti del procedimento sono retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emissione di un nuovo conteggio a' sensi del considerando 5.5. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). 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.