

TI_GERICHTE 80.1997.96 vom 5. Dezember 1997

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1997.96

FR: TI_GERICHTE 80.1997.96 du 5 décembre 1997

IT: TI_GERICHTE 80.1997.96 del 5 dicembre 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 5

dicembre 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 11 giugno 1997 in materia di: IC 91/92 presentato da: _____

_____, _____, rappr. da: _____

_____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. _____ è proprietario di sostanza immobiliare in diversi comuni del Cantone e quindi soggetto fiscale limitatamente imponibile nel Canton Ticino. Il 1°

settembre 1989 vendeva le particelle n. _____ e n. _____ RFD di _____

al prezzo di fr. 11'897'720.--, conseguendo un guadagno lordo di fr. 5'266'520.--. Nella notifica di tassazione IC 1991-92, dell'11 luglio 1994, l'UT di _____ - _____

esponeva al contribuente un reddito aziendale di fr. 1'317'380.-- di media annua, così

calcolato: prezzo di vendita: fr. 11'897'720 prezzo

d'acquisto: fr. 6'631'200

migliorie: fr. 803'900 altri

costi: fr. 261'330

IMVI: fr. 1'389'263

interessi passivi: fr. 177'266

utile fr. 2'634'761 2. Il

reclamo, presentato in tempo utile dal contribuente, veniva evaso con decisione del 12 maggio 1997. L'UT modificava la tassazione a svantaggio del reclamante, negandogli la deduzione dell'IMVI dal prezzo di vendita e stabilendo così il guadagno in fr. 4'042'024.--, poiché l'imposta sul maggior valore immobiliare non era stata pagata. 3. Con il presente,

tempestivo ricorso _____, assistito dalla _____, chiede la deduzione dell'IMVI e di conseguenza il ripristino della notifica di tassazione.

Avverte che al momento dell'emanazione della decisione su reclamo, egli aveva già pagato un acconto di fr. 600'000.-- e che a garanzie dell'IMVI scoperta aveva depositato una

cartella ipotecaria accettata dall' Ufficio dei registri in quanto emessa su una proprietà di sicuro valore. Rileva inoltre che l'IMVI deve essere considerata deducibile nel biennio in

cui l'utile è stato definito, sia nella misura in cui è stata effettivamente pagata, sia nella misura in cui è stata garantita. Fa altresì presente che nel periodo fiscale 1991-92 egli ha

dichiarato nel Comune di domicilio una perdita di fr. 902'560.-- per l'imposta cantonale e di fr. 562'168.-- per l'imposta federale diretta. Conclude quindi denunciando l'iniquità della

soluzione prospettata dalla decisione su reclamo, che finisce per colpire in realtà nel periodo 1991-92 un reddito globale mai conseguito. 4. All'udienza del 23 luglio 1997, dopo discussione, l'UT si dichiarava disposto ad ammettere la deduzione dalla tassazione IC 1991-92 dell'importo, già pagato, di fr. 600'000.-- e si impegnava altresì formalmente a rivedere detta tassazione a dipendenza dei pagamenti, garantiti da cartella ipotecaria sul mapp. n. _____ di _____, che il contribuente avrebbe ulteriormente effettuato. Veniva per contro lasciata aperta la questione relativa alla deduzione delle perdite aziendale, in attesa della produzione da parte del ricorrente della documentazione fiscale del canton Zurigo relativa alle modalità di deduzione delle perdite. Con osservazioni del 12 settembre 1997 l'UT, dopo aver preso visione della documentazione prodotta, si confermava nella propria decisione. Il contribuente, dal canto suo, non si esprimeva sulla presa di posizione dell'UT.

E. 5.1

In base ai principi ricavati dall'art. 46 cpv. 2 CF, per impedire casi di doppia imposizione intercantonale, gli utili derivanti dal commercio professionale d'immobili sono imponibili esclusivamente nel Cantone di situazione dell'immobile. Quest'ultimo deve ammettere la deduzione di tutti i costi, compresi gli interessi passivi, in relazione al conseguimento dell'utile. In questo senso, unanimemente, giurisprudenza (DTF 88 I 338; ASA 39 49; StE 1987 A 24.42.5) e dottrina (Locher, Doppelbesteuerung, § 9, II, Nr. 17; Höhn, Interkantonaes Steuerrecht, p. 467 ss., § 28 IV A; Zuppinger/Schärner/Fessler/Reich, Kommentar zum ZH StG, Ergänzungsband, 1983, § 6 Nr. 13a e 97a). Tale soluzione, che accolla la deduzione integrale degli interessi debitori al Cantone di situazione dell'immobile, diverge da quella, pure stabilita dalla giurisprudenza del Tribunale federale relativa alla doppia imposizione, concernente gli immobili d'investimento situati in un cantone diverso da quello di domicilio o di sede del soggetto fiscale. In questi casi la deduzione degli interessi passivi viene ammessa nella proporzione degli attivi imponibili nel cantone di situazione dell'immobile rispetto al totale degli attivi (DTF 88 I 339, consid. 1; ASA 39 52; Höhn, op. cit., § 28 Nr. 17).

E. 5.2

Le ragioni di principio che hanno condotto a una diversa soluzione risiedono nel fatto che l'utile derivante dal commercio professionale di immobili viene imposto esclusivamente nel cantone di situazione dell'immobile. Con la conseguenza che tutti i costi necessari a conseguire questo utile vanno ammessi in deduzione nel cantone che li impone. In altre parole, la deduzione degli interessi passivi è connessa all'oggetto, è, per usare la terminologia tedesca, "objektmässig" (cfr. Höhn, op. cit., § 28 Nr. 46). Ciò induce altresì a precisare che sono deducibili soltanto i costi che hanno una relazione diretta con il conseguimento dell'utile o, meglio, che sono qualificabili quali costi d'investimento ("Anlagekosten") (cfr. ASA 39 54, consid. 2b; Locher, op. cit., § 9, II Nr. 17, consid. 4a in fine; StE 1987 A 24.42.5, consid. 3). Diversamente, nel caso di immobili di investimento, l'indebitamento e il relativo costo, poiché riferiti all'insieme degli attivi, vanno dedotti proporzionalmente, vale a dire, secondo la terminologia tedesca, "anteilmässig" (cfr. Höhn, op. cit., § 28 Nr. 17).

E. 5.3

Secondo la dottrina le perdite derivanti da commercio professionale d'immobili devono essere dedotte in virtù del diritto federale dall'utile immobiliare conseguito nello stesso

anno nel medesimo cantone, anche se il diritto cantonale non lo prevede (Höhn , op. cit., § 28 Nr. 55 s.).

E. 6.1

Pendente il ricorso, il contribuente ha prodotto le notifiche di tassazione del Canton Zurigo per l'anno 1990 e per l'anno 1991. La prima non denota alcuna perdita derivante da commercio professionale d'immobili, che possa essere accollata al Canton Ticino. La "Zwischeneinschätzung per 1.1.90", effettuata in base al § 59 f StG-ZH, conclude, per quanto concerne la parte del Canton Ticino, con un utile. Per contro, la tassazione per l'anno 1991 evidenzia una perdita, di pertinenza del Canton Ticino, di fr. 235'975.--.

E. 6.2

Va inoltre ricordato che nel Canton Zurigo nel caso delle persone fisiche il periodo di computo connesso al periodo di tassazione biennale è di un solo anno, a meno che non si verificano modificazioni del reddito o della sostanza che oltrepassino i limiti posti dal § 54 LT-ZH. L'anno 1994 costituisce così, di regola, il periodo di computo per il periodo di tassazione 1995-96 (cfr. Richner/Frei/Weber/Brütsch , Zürcher Steuergesetz - Kurzkomentar, 2 a ediz., Zurigo 1997, ad §§ 53-61 N. 6f, p. 441 s.) e così di seguito a ritroso nel tempo. In caso di modifica degli elementi della tassazione, invece, ha luogo una tassazione principale straordinaria (§ 54 StG-ZH; Richner/Frei/Weber/Brütsch , op. cit., p. 344 s.).

E. 6.3

Stante quindi il sistema di imposizione seguito dal Canton Zurigo, parrebbe sussistere una perdita derivante dal commercio professionale d'immobili di pertinenza del Canton Ticino di complessivamente fr. 235'975.--, che deve essere dedotta dal reddito imponibile in Ticino in media annua. Analogamente interpellato, il rappresentante del ricorrente si è limitato a ribadire l'esistenza di una perdita, senza meglio specificarne l'entità con riferimento alle basi temporali dell'imposizione nel Canton Zurigo e, meglio, senza precisare se, come parrebbe, la perdita sia relativa al solo anno di computo 1990, che fa stato per la tassazione principale straordinaria del 1991. Si giustifica pertanto, su questo punto, di annullare in ordine la decisione su reclamo e di retrocedere gli atti all'Ufficio di tassazione, perché, dopo eventuali verifiche del caso presso l'Autorità fiscale del Canton Zurigo, statuisca di nuovo sull'importo della perdita deducibile. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto a' sensi dei considerandi. § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 12 maggio 1997 è annullata in ordine e gli atti sono retrocessi all'Ufficio di tassazione, perché determini nuovamente il reddito aziendale dopo ulteriori accertamenti sulle perdite deducibili e, meglio, come indicato al consid. 6, tenuto altresì conto dell'importo di fr. 600'000.-- pagato a titolo di imposta sul maggior valore immobiliare 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese. Non si assegnano ripetibili. 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.