

## TI\_GERICHTE 80.1998.13 vom 29. September 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-09-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.1998.13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1998.13)

FR: TI\_GERICHTE 80.1998.13 du 29 septembre 1998

IT: TI\_GERICHTE 80.1998.13 del 29 settembre 1998

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 29.09.1998 80.1998.13 Tessin Camera di diritto tributario 29.09.1998 80.1998.13 Ticino Camera di diritto tributario 29.09.1998 80.1998.13

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.98.00012 80.98.00013 Lugano 29 settembre 1998 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, vicecancelliere statuendo sui ricorsi del 23 gennaio 1998 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentati da: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, rappr. da: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto 1. Il 30 maggio 1997 i coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ alienavano a \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ la particella n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ al prezzo di fr. 290'000.-. Nella dichiarazione d'imposta presentata il 30 giugno 1997 gli alienanti chiedevano il differimento dell'imposizione, facendo presente che l'intero ricavo della vendita era stato reinvestito nella costruzione della nuova casa d'abitazione. Il 29 settembre 1997 l'UT di \_\_\_\_\_ notificava la tassazione dell'utile immobiliare ai coniugi \_\_\_\_\_. Stabiliva l'utile imponibile in fr. 123'864.-, negando per contro il differimento dell'imposizione. 2. Con tempestivo reclamo del 24 ottobre 1997 i coniugi \_\_\_\_\_, assistiti dalla \_\_\_\_\_, contestavano la mancata concessione del differimento dell'imposizione. Dopo aver sentito il patrocinatore dei reclamanti, l'UT con decisione del 29 dicembre 1997 respingeva il reclamo, argomentando: Secondo i disposti dell'art. 125 cpv. g LT l'imposizione degli utili è differita in caso di alienazione di un'abitazione primaria, casa monofamiliare o appartamento (condominio) che ha servito durevolmente ed 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. Nella fattispecie l'immobile alienato è composto da due appartamenti, uno occupato dai contribuenti e il secondo dato in locazione a terzi. La comprova della locazione a terzi sono le dichiarazioni fiscali dal 1985 al 1996 (mod. 16a) dalle quali risulta che l'appartamento al PT è sempre stato dichiarato locato. E' sempre stato dichiarato e tassato il valore locativo per l'appartamento al primo piano e la locazione incassata per l'appartamento a PT. 3. Con il presente, tempestivo ricorso i coniugi \_\_\_\_\_, sempre assistiti dalla \_\_\_\_\_, chiedono nuovamente di poter beneficiare del differimento dell'imposizione, quanto meno del differimento parziale.

Argomentano che la loro proprietà deve essere considerata un'abitazione ad esclusivo e durevole uso personale, in quanto negli ultimi cinque anni alcuni locali sono stati messi solo eccezionalmente a disposizione di persone bisognose di aiuto e più precisamente: nel 1997 l'immobile è stato usato esclusivamente dai proprietari, così come nel 1996; da maggio a settembre hanno ospitato la madre bisognosa di cure, che dopo la guarigione si è trasferita definitivamente nel Canton Zurigo. Anche nel 1995 l'intero immobile è stato utilizzato dai proprietari, ad eccezione di un periodo di 56 giorni, dal 20 di maggio al 14 luglio 1995, durante il quale è stato ospitato il signor \_\_\_\_\_ al quale necessitava una dimora provvisoria a seguito dell'incendio della propria abitazione. Nel corso del 1994 essi hanno ospitato per alcuni mesi una persona con problemi famigliari, che, dopo un periodo di riflessione è ritornata al proprio domicilio originario. Nel 1993 l'abitazione è stata completamente usata da loro, salvo la concessione a terzi per vacanze per un periodo massimo di sei settimane. Fanno inoltre presente che nel corso del 1996 hanno acquistato i due mappali su cui è stata edificata la nuova costruzione per un costo totale di circa fr. 400/420'000.-. Riassumendo, fanno valere che negli ultimi quattro anni prima della vendita l'abitazione non è mai stata occupata da terzi, salvo casi eccezionali. All'udienza del 16 settembre 1998, le parti si sono riconfermate nelle rispettive posizioni. I ricorrenti hanno precisato che il pianterreno dell'abitazione non supera il 25/30% del volume complessivo e che l'attuale proprietario usa l'abitazione interamente.

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. Quest'ultimo si compone a sua volta del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT 1994). Tuttavia, se l'alienante è stato proprietario dell'immobile per più di venti anni, può chiedere che il valore di stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà valga quale valore di investimento fino a tale data (art. 129 cpv. 2 LT 1994).

5. In data 30 maggio, i ricorrenti hanno alienato la part. n. \_\_\_\_\_ alla signora \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, al prezzo di fr. 290'000.-. Chiedono peraltro di poter beneficiare del differimento dell'imposizione, in applicazione dell'art. 125 lett. g LT. 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).

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).

5.3. Venendo all'esame della fattispecie, l'Ufficio di tassazione ha negato il differimento, per il fatto di avere rilevato dalle dichiarazioni fiscali dei contribuenti che un appartamento sito a pianterreno sarebbe stato concesso in locazione negli anni precedenti la vendita. Ora, alla luce delle spiegazioni contenute nel ricorso e dei chiarimenti emersi nel corso dell'udienza tenutasi dinanzi alla Camera di diritto tributario, la conclusione dell'autorità fiscale non può essere condivisa. Anzitutto, la superficie abitativa della casa alienata è distribuita su più piani, sicché il pianterreno non può considerarsi un appartamento a sé stante ma una semplice componente dell'intera abitazione, peraltro meno pregiata per il fatto di essere situata al piano della strada e di essere più umida dei piani superiori. Inoltre, la presenza di inquilini nei locali in questione deve essere considerata eccezionale, in base alle spiegazioni dei ricorrenti: ■ nel 1993, hanno avuto ospiti solo per sei settimane di vacanza; ■ nel 1994, hanno locato lo spazio ad un conoscente con non meglio precisati "problemi famigliari"; ■

nel 1995, hanno ospitato per 56 giorni una persona la cui casa era bruciata; ■ nel 1996, hanno ospitato la madre malata dal 20 maggio al 14 luglio. Ciò basta a ritenere che sia adempiuto il requisito dell'«uso personale». 5.5. Deve conseguentemente essere ammessa l'esistenza dei presupposti del reinvestimento ex art. 125 lett. g LT, senza che metta conto esaminare l'eventualità che si tratti di un reinvestimento parziale. 6. Il ricorso è accolto. Non si prelevano pertanto né tassa di giustizia né spese processuali. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. I ricorsi sono accolti. § Di conseguenza, le decisioni su reclamo del 29 dicembre 1997 sono riformate nel senso che è ammessa la domanda di differimento dell'imposizione per reinvestimento nell'abitazione primaria. 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.