

TI_GERICHTE 80.1998.230 vom 27. Oktober 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-10-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1998.230

FR: TI_GERICHTE 80.1998.230 du 27 octobre 1998

IT: TI_GERICHTE 80.1998.230 del 27 ottobre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 27.10.1998 80.1998.230 Tessin Camera di diritto tributario 27.10.1998 80.1998.230 Ticino Camera di diritto tributario 27.10.1998 80.1998.230

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.98.00230 Lugano 27 ottobre 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: Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 19 settembre 1998 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. Il 2 aprile 1998 _____ vendeva ai coniugi _____ e _____ la part. n. _____ RFD di _____ al prezzo di fr. 430'000.-. Il 4 maggio 1998 il venditore presentava all' Ufficio di tassazione la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari, in cui indicava d'aver sostenuto costi di miglioria dell'immobile per complessivi fr. 119'544.-. Nella notifica di tassazione del 27 maggio 1998 l'UT valutava invece i costi di miglioria deducibili in soli fr. 52'881.-, argomentando che le fatture relative alla sostituzione del riscaldamento (fr. 20'000.-) e ad opere di pittura (fr. 45'012.-) erano da considerare fiscalmente normali lavori di manutenzione non deducibili nell'ambito della determinazione dell'utile immobiliare. 2. _____ presentava reclamo in tempo utile, rilevando che lo scopo e il vantaggio evidente che si voleva ottenere effettuando i lavori di pittura e di sostituzione del riscaldamento era di avere una migliore isolamento termica e un inferiore consumo energetico. L' Ufficio di tassazione con decisione del 26 agosto 1998 respingeva il reclamo, rilevando che le spese per il risparmio energetico e la protezione dell'ambiente sono assimilate a spese di manutenzione. 3. 3.1. Con il presente, tempestivo ricorso _____ ripropone la richiesta di aggiungere ai costi di miglioria riconosciuti un ulteriore importo di fr. 65'012.- per la sostituzione del riscaldamento e per opere di pittura. L'UT non ha presentato osservazioni, limitandosi a produrre l'incarto strettamente relativo all'imposta sugli utili immobiliari. 3.2. In sede di complemento istruttorio il giudice ha chiesto al ricorrente di produrre le fatture integrali e leggibili dell'impresa _____. Agli atti figura infatti unicamente la prima pagina di due della fattura _____, in parte coperta dalla fotocopia del cedolino di versamento del saldo e la prima e l'ultima pagina di quattro della fattura _____. Ha inoltre richiamato dall'autorità fiscale gli incarti relativi all'imposta ordinaria 1993-94, 1995-96 e 1997-98, allo scopo di verificare i redditi della sostanza immobiliare imposti e le deduzioni concesse dall'UT. 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). 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). 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).

5. Il presente ricorso verte essenzialmente sulla definizione della natura di alcuni dei lavori eseguiti nell'abitazione alienata dal ricorrente, segnatamente dei lavori di pittura risalenti al 1993 e di quelli relativi alla sostituzione della caldaia risalenti al 1997. Secondo la scarsa motivazione dell'autorità fiscale tutti questi costi sarebbero da qualificare spese di manutenzione non deducibili nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari.

5.1. Per l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento: - 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; - i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi di costruzione e di miglìoria, come pure i contributi di miglìoria e le tasse di allacciamento; - le indennità versate per la costituzione di servitù o di oneri fondiari a favore del fondo alienato, rispettivamente quelle versate per liberarlo da servitù e oneri fondiari che lo gravavano al momento del precedente acquisto.

5.2. Per quanto attiene, in particolar modo, ai costi di costruzione e di miglìoria, la loro computabilità presuppone che essi abbiano aumentato il valore del fondo alienato, cioè che abbiano apportato all'immobile un miglioramento duraturo, di fatto o di diritto. È peraltro irrilevante che la spesa sostenuta abbia condotto di fatto ad un incremento di valore corrispondente: dato il suo carattere di costo finalizzato all'aumento del valore, esso deve essere computato in misura corrispondente all'importo effettivamente pagato (Soldini/Pedroli, *op. cit.*, p. 258 e dottrina ivi citata). Computabili sono in primo luogo tutti i costi di costruzione, ivi comprese le spese per misurazioni, prestazioni d'opera, canalizzazione, recinzione, realizzazione di un giardino, ecc. Il caso più importante è quello della costruzione su di un fondo non edificato; vengono tuttavia considerati anche tutti i costi per costruzioni realizzate in relazione ad un edificio già esistente (Soldini/Pedroli, *op. cit.*, p. 258 e dottrina e giurisprudenza ivi citate).

5.3. Non possono essere fatte valere le spese che sono state dedotte nella determinazione del reddito o dell'utile nell'ambito della tassazione ordinaria (art. 134 cpv. 2 LT), come anche quelle che ancora possono essere dedotte. La legge tributaria prevede in primo luogo la deduzione dai proventi della sostanza immobiliare privata delle spese di manutenzione, dei premi di assicurazione e delle spese di amministrazione da parte di terzi (art. 31 cpv. 2 LT). Per costante giurisprudenza sono considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività (p. es. RDAT II-1992 p. 207; RDAT II-1993 p. 390).

5.4. La distinzione tra spese di manutenzione e spese di miglìoria tuttavia non sempre è facilmente praticabile, poiché vi sono spese che,

effettuate allo scopo di salvaguardare o ripristinare il valore dell'immobile, ne aumentano nel contempo il valore. Viceversa vi sono spese volute per incrementare il valore dell'immobile che servono in parte a salvaguardarne o mantenerne il valore. In altre parole, le spese effettuate dal proprietario possono assumere in parte carattere di manutenzione e in parte carattere di miglioria. Per ovviare a queste difficoltà la prassi della Divisione delle Contribuzioni suole operare in simili casi una suddivisione della spesa effettuata, espressa in frazione, tra spesa di manutenzione deducibile e spesa di miglioria non deducibile (Circolare n. del 1° dicembre 1994 della Divisione cantonale delle contribuzioni).

5.5. Già nel 1978, ancora vigente il Decreto sull'imposta federale diretta (DIFD), l'Amministrazione federale delle contribuzioni aveva emanato una circolare concernente misure fiscali che permettono di promuovere i risparmi di energia (Circolare del 17 agosto 1978), favorendo un'interpretazione estensiva della nozione di spese di manutenzione fino a farvi rientrare costi che a rigore sarebbero qualificabili spese di miglioria. Queste agevolazioni si fondano ora su di un'apposita base legale: "il Dipartimento federale delle finanze stabilisce in quale misura gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente possono essere assimilati alle spese di manutenzione" (art. 32 cpv. 2 seconda frase LIFD; cfr. anche l'art. 31 cpv. 2 seconda frase LT, che rinvia espressamente alla disciplina prevista dalla legge federale). Ai fini dell'applicazione dell'art. 32 LIFD, il Consiglio federale ha precisato che per "investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente" si intendono le spese sostenute per provvedimenti che contribuiscono a razionalizzare il consumo di energia o a far uso di energie rinnovabili, e che tali provvedimenti riguardano l'installazione di nuovi elementi di costruzione o di impianti nonché la sostituzione di quelli vecchi, in edifici esistenti (art. 5 Ordinanza concernente la deduzione dei costi di immobili del patrimonio privato in materia di imposta federale diretta del 24 agosto 1992); tuttavia, se tali provvedimenti sono sovvenzionati da collettività pubbliche, il contribuente può avvalersi della deduzione soltanto per la parte di spese che deve sopportare personalmente (art. 6 Ordinanza cit.). Il Dipartimento federale delle finanze ha provveduto a sua volta a precisare quali siano i provvedimenti che contribuiscono a razionalizzare il consumo di energia o a fare uso di energie rinnovabili, proponendo un elenco esemplificativo, nel quale rientrano i provvedimenti per limitare la perdita di energia dall'involucro dell'edificio, i provvedimenti per un'utilizzazione razionale dell'energia degli impianti domestici, gli investimenti per analisi di economia energetica, l'elaborazione di piani di ottimizzazione energetica, gli investimenti per la sostituzione di elettrodomestici ad alto consumo di energia elettrica, quali fornelli, forni, frigoriferi, congelatori, lavastoviglie, lavatrici, impianti di illuminazione, ecc., compresi nel valore dell'edificio (art. 1 dell'Ordinanza concernente i provvedimenti per un'utilizzazione razionale dell'energia e per l'impiego di energie rinnovabili, del 24 agosto 1992).

5.6. La normativa federale è stata recepita - come già accennato - anche dal Cantone. L'art. 31 cpv. 2 2.a frase LT precisa infatti, al pari della LIFD, che gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente sono assimilati alle spese di manutenzione nella misura stabilita per l'imposta federale diretta e la Circolare del 1° dicembre 1994 (cfr. n.6 e allegato) specifica in dettaglio i provvedimenti che contribuiscono a razionalizzare il consumo di energia o a fare uso di energie rinnovabili.

6. 6.1. Se si esaminano le fatture prodotte dal ricorrente, alla luce dei principi giurisprudenziali appena illustrati, si deve concludere che l'autorità di tassazione le ha valutate correttamente, attribuendole alla categoria dei costi di manutenzione deducibili dal reddito e non dall'utile imponibile con l'imposta sugli utili immobiliari. La ditta _____ ha provveduto nel corso del 1997 alla

sostituzione della vecchia caldaia con una nuova conforme alle prescrizioni e al risanamento della canna fumaria. Ha inoltre effettuato opere da sanitario per complessivi fr. 2'850.-, che sono consistite in larga misura nella sostituzione della vecchia rubinetteria e quindi possono essere considerate nella loro totalità spese di manutenzione. La ditta _____ dal canto suo ha eseguito nel corso del 1993 importanti opere di pittura e di ritinteggiamento in tutta la casa, oltre alla posa di pannelli termoisolanti. Tutte queste spese sono considerate spese di manutenzione (cfr. Circolare n. _____ del 1° dicembre 1994, n. _____ e allegato). Se ciò è del tutto pacifico proprio per la loro natura nel caso delle spese di pittura e di ritinteggiamento, anche le spese di isolamento, per quanto detto sopra, devono essere considerate spese di manutenzione. 6.2. Le spese che il ricorrente non può dedurre quali costi d'investimenti nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari, potranno invece essere fatte valere nell'ambito dell'imposta ordinaria sul reddito e sulla sostanza 1997-98, nella misura in cui sono state effettuate nel periodo di computo 1995-96. Il ricorrente potrà quindi postulare la deduzione a titolo di spese di manutenzione della fattura pagata nel 1997 alla ditta _____ nel quadro dell'imposta ordinaria IFD 1997-98, come pure nel quadro dell'imposta cantonale IC 1997-98 del Cantone di situazione dell'immobile, ma anche in quello di domicilio, conformemente alla legge fiscale di quel Cantone e alle disposizioni volte a evitare la doppia imposizione intercantonale. La fattura pagata nel 1993 alla ditta _____, invece, non può più essere presa in considerazione nel periodo fiscale 1997-98, in quanto avrebbe dovuto essere fatta valere già nel periodo fiscale 1995-96. 6.3. Il ricorso si rivela pertanto infondato. Tassa di giustizia e spese sono pertanto 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. 500.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.- per un totale di _____ fr. 580.- 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.