

TI_GERICHTE 80.1998.33 vom 3. Dezember 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-12-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1998.33

FR: TI_GERICHTE 80.1998.33 du 3 décembre 1998

IT: TI_GERICHTE 80.1998.33 del 3 dicembre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 3

In occasione dell'udienza del 21 aprile 1998 il giudice invitava il rappresentante dei ricorrenti a produrre la distinta dei pagamenti effettuati in relazione alla riattazione dell'immobile di _____, dopo la data dell'accredito dell'importo di fr. 950'000.-- da parte della _____ e, per quanto possibile, l'estrapolazione, come se si fosse trattato di un normale conto di costruzione, degli interessi "di costruzione" fino al termine dei lavori, ritenuto che l'accredito da parte della _____ è stato effettuato con valuta 24 ottobre 1989. A seguito della documentazione prodotta dal patrocinatore dei ricorrenti, le parti sono nuovamente state convocate in udienza il 12 agosto 1998. La proposta del giudice di aumentare gli interessi passivi deducibili a fr. 39'213.- di media annua non ha trovato l'adesione dei ricorrenti, che si sono integralmente confermati nella loro richiesta ricorsuale.

E. 4.1

Per l'imposta cantonale dalla totalità dei proventi sono deducibili gli interessi maturati su debiti ammessi in deduzione (art. 31 cpv. 1 lett. a LT 1976). Non possono invece essere dedotte le spese d'acquisto, di fabbricazione o di miglioria di beni patrimoniali (art. 32 lett. d LT 1976). La normativa cantonale si ricollega sostanzialmente a quella dell'imposta federale diretta, che prevede, da un lato, la deduzione dal reddito lordo degli interessi su debiti nel periodo di computo (art. 22 cpv. 1 lett. d DIFD), fatta eccezione, in modo particolare, delle spese per l'acquisto o il miglioramento di beni patrimoniali (art. 23 DIFD). È appena il caso di notare di transenna che detta normativa è stata ripresa sia dalla nuova LT del 1994 sia dalla LIFD.

E. 4.2

Come ricordato in precedenti sentenze di questa Camera (per tutte: CDT n. 9 dell'11 febbraio 1993 in re C. E.; CDT n. 41/94 del 14 aprile 1994 in re M. C.), la deduzione dal reddito degli interessi di costruzione è questione che è stata a lungo controversa nella dottrina e nella giurisprudenza e in parte lo è ancora. La giurisprudenza del Tribunale federale ha tuttavia precisato in anni recenti che gli interessi di costruzione devono essere considerati per l'IFD una spesa finanziaria legata all'acquisto dell'immobile e che pertanto devono essere qualificati come spese per l'acquisto di un bene patrimoniale non deducibili in virtù dell'art. art. 34 lett. d LIFD. Essi non possono quindi (più) essere parificati a semplici interessi ipotecari (ASA 57 565; ASA 60 191 = RF 1991 461). Nelle citate sentenze il Tribunale federale espone le ragioni per cui gli interessi sul credito di

costruzione costituiscono un costo di costruzione dell'immobile, ovvero una spesa d'investimento che non provoca una diminuzione della sostanza, bensì contribuisce a creare o a sviluppare una nuova fonte di reddito. In particolare gli interessi di costruzione concorrono a creare una plusvalenza che si manifesta nel valore complessivo dell'immobile (ASA 57 657, consid. 2a; ASA 60 194, consid. 1a e 3a-b e riferimenti; ASA 65, 750 segg.). In virtù del loro rapporto tecnico, economico e temporale con un progetto di costruzione, gli interessi sui crediti di costruzione rappresentano dunque dei costi di investimento (Agner/Jung/Steinmann , Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zurigo 1995, p. 217).

E. 4.3

L'opinione espressa dal Tribunale federale è condivisa dalla maggioranza dei cantoni (Stadelmann , Die steuerliche Behandlung von Baukreditzinsen in der Schweiz, in RF 1992 p. 119) ed è stata espressamente fatta propria, ad esempio, dalla Commissione cantonale di ricorso del Canton Friburgo in un recente approfondito giudizio del 2 febbraio 1990 (RF 49/1994 p. 91).

E. 4.4

Anche la giurisprudenza di questa Camera ha sempre trattato gli interessi di costruzione alla stregua di un costo di costruzione. Costante la giurisprudenza su questo tema in materia di Legge per l'imposta sul maggior valore immobiliare, che sempre ha considerato gli interessi di costruzione quale spesa di miglioria deducibile secondo l'art. 9 cpv. 1 LIMVI (STF 10 maggio 1972 in re S. SA; STF 16 gennaio 1984 in re B. SA; STF del 22 aprile 1992 in re H.S.; Rep. 1973 299; RTT 1970 55 s.; CDT n. 701 del 26 ottobre 1972 in re L.G.; CDT n. 23/91 in re R.W.; CDT n. 362/90 in re S.N.; CDT n. 275 del 31 ottobre 1991 in P.G.). Non diversamente nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari che dal 1° gennaio 1995 ha sostituito la LIMVI (cfr. Soldini-Pedroli , L'imposizione degli utili immobiliari, pp. 259-261). Nei giudizi in materia di imposta cantonale appena ricordati (CDT n. 9 dell'11 febbraio 1993 in re C. E.; CDT n. 41/94 del 14 aprile 1994 in re M. C.), questa Camera ha confermato la natura giuridica degli interessi di costruzione, negandone la deduzione in materia di imposta cantonale sul reddito in quanto riflesso speculare della deducibilità degli interessi di costruzione dal maggior valore imponibile mediante l'imposta sul maggior valore immobiliare.

E. 4.5

Questa Camera ha inoltre avuto modo di precisare che la natura degli interessi di costruzione non può essere fatta dipendere dalla loro configurazione formale, ad esempio dal ricorso a un prestito garantito da cartella ipotecaria già esistente, a un credito assistito da pegno mobiliare, al piccolo credito, al prestito tra parenti, ecc.. Ciò che conta, come annota la Commissione cantonale di ricorso del Canton Friburgo, in un giudizio del 2 febbraio 1990, è che "les intérêts sur crédit de construction doivent être définis comme les intérêts d'un crédit destiné à apporter une plus-value à un immeuble et qui courent dès le début des travaux jusqu'à leur achèvement, indépendamment de la forme du crédit" (Sentenza della Commissione cantonale di ricorso del canton Friburgo, del 2 febbraio 1990, loc. cit.; ASA 57 657, consid. 2 b e riferimenti). In altre parole, determinante è che la spesa sia finalizzata all'acquisto e alla costruzione dell'immobile, in stretta correlazione tecnica, economica e temporale con la costruzione. In questo senso si è espresso pure il Tribunale federale in una recente sentenza (Sammlung BGE n. 791 = StE 1996 B 27.2 n. 18 = ASA 65 p. 750 =

RDAF 53 / 1997 p. 607), il quale ha ritenuto ininfluenza che l'acquisto del bene da un lato e la sua demolizione e ricostruzione dall'altro siano stati finanziati mediante due diversi atti giuridici, poiché gli interessi maturati sui crediti assumono nella loro totalità carattere di spese di costruzione.

E. 4.6

Quanto precede consente anche di chiarire il momento in cui avviene il consolidamento del credito di costruzione. Per sottrarlo all'alea di circostanze esterne, quali ad esempio i ritardi nella liquidazione dei conti da parte dell'architetto, intralci burocratici all'ottenimento del permesso di abitabilità ecc., il consolidamento deve essere fatto intervenire al termine dei lavori di costruzione o di ristrutturazione (ASA 57 194, consid. 2b; Sentenza della Commissione cantonale di ricorso del Canton Friburgo, del 2 febbraio 1990, consid. 4c).

E. 5.1

I fatti in quanto tali non sono controversi. Come si è visto in narrativa, nell'ottobre del 1988 _____, a seguito dello scioglimento della comunione ereditaria fu _____, ha ricevuto la part. n. _____ RFD di _____ libera da impegni ipotecari effettivi e un ulteriore importo di fr. 2'600'000.-. Poco dopo, nel corso del 1989, la contribuente ha dato avvio ai lavori di ristrutturazione della proprietà ricevuta in eredità di _____, che vennero finanziati, dato l'andamento del mercato, con i mezzi propri di cui disponeva. La cartella ipotecaria di fr. 950'000.-, che gravava l'immobile, è così rimasta libera da impegni e ha consentito alla contribuente di ottenere dalla _____ un prestito di fr. 950'000.-, che ha investito sul mercato dei capitali dato che l'interesse debitorio del 6,5% era inferiore all'interesse attivo dell'investimento monetario, che allora fruttava il 9.5625%.

E. 5.2

Risulta palese, da quanto precede, che l'accensione del mutuo di fr. 950'000.- con la _____ è in stretta connessione temporale, ma anche economica con i lavori di ristrutturazione dell'immobile ereditato dalla ricorrente e che questa modalità di finanziamento le ha consentito di continuare a mantenere praticamente inalterato l'ammontare degli investimenti sul mercato dei capitali. A mente di questa Camera, la situazione non diverge sostanzialmente da quei casi in cui il contribuente, invece di accendere un conto di costruzione, opta per altre più favorevoli modalità di finanziamento, come ricordato sopra (consid. 4.5.). Ciò che conta non è la configurazione formale, ma la sostanziale connessione, temporale, tecnica ed economica del prestito con i lavori di ristrutturazione. A giusta ragione, quindi, l'Ufficio di tassazione ha considerato gli interessi sul mutuo alla stregua di interessi di costruzione.

E. 5.3

Certo, la ricorrente obietta che così facendo si verrebbe a creare una situazione affine a quella degli interessi calcolatori sul capitale di chi costruisce con mezzi propri. Se è vero che fino ad ora la prassi dell'autorità fiscale non sembra aver mai preso in considerazione tale ipotesi, è altrettanto vero che l'argomento della ricorrente non è idoneo a scalfire le conclusioni cui è pervenuta questa Camera, bensì le corrobora, traendone le conseguenze pratiche, che già il Tribunale federale aveva tratto anni or sono in una sentenza in materia di imposta sul maggior valore immobiliare riconoscendo la deduzione degli interessi di costruzioni maturati, in quel caso, su un mutuo al portatore (Rep . 1973 p. 286 ss., in particolare p. 300 s., consid. 8c). A titolo abbondanziale si rileva che in una recente

sentenza riguardante il Canton Zurigo - cantone che in materia di interessi di costruzioni non si è ancora allineato, per quanto concerne la legislazione fiscale cantonale, alla giurisprudenza della massima istanza giudiziaria elvetica - il Tribunale federale ha considerato non arbitrario, non contrario alla libertà d'industria e commercio e alla garanzia della proprietà il rifiuto di riconoscere in materia di imposta cantonale sugli utili immobiliari la deduzione dall'utile degli interessi di costruzione (STF del 10 giugno 1998 -2P.38/96 - inedita e non destinata a pubblicazione, riassunta in RF 1998 p. 533 s.).

E. 6

Occorre pertanto esaminare, a questo punto, se sia corretto negare la deduzione dell'intero importo pagato alla _____ a titolo di interessi. Se infatti si fosse trattato di un conto di costruzione in senso formale, l'importo del debito e, di riflesso, l'entità degli interessi sarebbero andate aumentando con il passare del tempo. In altre parole, gli interessi non sarebbero stati dovuti da tutto principio sull'intero importo del mutuo, ma unicamente nella misura in cui la ricorrente avesse effettivamente fatto ricorso al prestito di costruzione. Questa Camera ha quindi acquisito agli atti tutta la documentazione necessaria a calcolare l'importo degli interessi che la ricorrente avrebbe versato nel caso in cui si fosse formalmente trattato di un credito di costruzione ed ha quindi invitato l' Ufficio di tassazione ad allestire il relativo calcolo. Sulla scorta della ricostruzione fatta dall' Ufficio di tassazione in base ai pagamenti effettuati dalla ricorrente è emerso che l'importo degli interessi di costruzione sarebbe stato di fr. 34'017.- e non di fr. 56'213.-. In base a queste considerazioni di natura sostanziale, questa Camera considera di poter ridurre l'importo degli interessi ripresi dall'UT quali interessi di costruzione non deducibili da fr. 56'213.- nella misura di fr. 17'009.- di media annua e di fissare l'importo degli interessi passivi deducibili, così come proposto dal giudice delegato, in fr. 39'204.-. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto . § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 9 febbraio 1998 è riformata nel senso che gli interessi passivi deducibili sono elevati da fr. 19'850.- a fr. 39'204.-. §§ Gli atti sono pertanto retrocessi all' Ufficio di tassazione per l'emissione di nuovi conteggi. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 1'600.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 120.- per un totale di fr. 1'720.- sono a carico dei ricorrenti in ragione di metà. 3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT 1994). 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.