

TI_GERICHTE 80.1998.42 vom 26. März 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-03-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.1998.42

FR: TI_GERICHTE 80.1998.42 du 26 mars 1998

IT: TI_GERICHTE 80.1998.42 del 26 marzo 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 26.03.1998 80.1998.42 Tessin Camera di diritto tributario 26.03.1998 80.1998.42 Ticino Camera di diritto tributario 26.03.1998 80.1998.42

Sentenza o decisione senza scheda

Incarti n. 80.98.00016 80.98.00042 Lugano 26 marzo 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 vicecancelliere: Andrea Pedroli statuendo sui ricorsi del 27 gennaio e del 12 marzo 1998 in materia di: IC/IFD 95/96 e IC/IFD 95/96 intermedia presentati da: __, __, ritenuto in fatto ed in diritto 1. Il 3 gennaio 1988 __ donava ai figli _ e _ la part. n. _ del Comune di _. Con atto pubblico del 9 marzo 1990, __ concedeva un diritto di compera sulla sua quota di un mezzo del fondo in questione alla __ ed al signor __, al prezzo di fr. 700'000.-. L'importo di fr. 100'000.- versato al concedente all'atto della firma del contratto veniva considerato quale acconto per il caso di esercizio del diritto di compera; per il caso contrario, invece, sarebbe rimasto al concedente a titolo di indennizzo. Non essendo stato esercitato prima della scadenza, il diritto di compera si estingueva il 9 marzo 1993. Con contratto del 14 gennaio 1994, __ donava quindi ai figli __, __ e _ la sua quota di comproprietà del mapp. n. __. I nuovi proprietari vendevano quindi il fondo, con contratto del 25 gennaio 1994, ai cugini _ e __, al prezzo di fr. 350'000.-. 2. Notificando a __ la tassazione IC/IFD 1995/96, con decisione del 13 ottobre 1997, l'Ufficio di tassazione di Locarno aggiungeva ai redditi dichiarati dal contribuente un ulteriore reddito d'altra fonte di fr. 50'000.- in media annua, spiegando, nella motivazione allegata, trattarsi dell'indennizzo per il mancato esercizio del diritto di compera sulla part. n. _ di __. Il contribuente impugnava la suddetta decisione, con reclamo dell'11 novembre 1997, contestando l'imposizione dell'importo di fr. 50'000.-, donato ai figli. L'autorità di tassazione respingeva il gravame con decisione del 19 gennaio 1998, rilevando che «l'imposizione dell'ammontare di fr. 100'000.- (media fr. 50'000.-) derivante dal non esercizio di un diritto di compera concesso ad un terzo è imponibile a norma degli articoli 22 lett. d LT e 23 lett. d DIFD (recte : LIFD)». Nella stessa decisione, l'Ufficio di tassazione rilevava pure che doveva ritenersi del tutto irrilevante la circostanza che la donazione di fr. 50'000.- ai figli fosse stata fatta impiegando il suddetto importo. Lo stesso reddito di fr. 50'000.- è stato poi inserito nella successiva tassazione intermedia per cessazione dell'attività lucrativa, confermata con decisione su reclamo del 25 febbraio 1998. 3. Con due tempestivi ricorsi alla Camera di diritto tributario, __ postula lo stralcio del reddito d'altra fonte di fr. 50'000.-. A suo avviso, sarebbe infatti evidente che la "caparra" trattenuta in seguito al

mancato esercizio del diritto di compera «non è altro che una quota parte del valore della parcella n. _ a _ e che, alla fine, trattata nell'ambito familiare, viene conteggiata nella definizione del valore di compravendita finale». Osserva quindi che i figli, dopo aver venduto ai cugini il terreno in questione, avrebbero acquistato poi due appartamenti in condominio a _, per il prezzo complessivo di fr. 500'000.–, per il cui finanziamento era stato necessario aggiungere al ricavo della vendita dell'immobile (fr. 350'000) la caparra di fr. 100'000.–. Inoltre, attira l'attenzione sul fatto che il fondo in questione è infine stato venduto dai nipoti alla _ per fr. 900'000.–, importo in cui è stata inclusa la caparra citata. 4. Deve anzitutto essere confermata l'imponibilità della "caparra", che il ricorrente ha ottenuto e mantenuto in seguito al mancato esercizio del diritto di compera, da parte del suo beneficiario. 4.1. Per gli articoli 20 cpv. 1 lett. a LT e 21 cpv. 1 lett. a LIFD, è imponibile il reddito da sostanza immobiliare, segnatamente i proventi dalla locazione, dall'affitto, dall'usufrutto o da altro godimento. 4.2. Il corrispettivo che le parti inseriscono in un patto di compera costituisce una controprestazione per il vincolo del proprietario, che può anche protrarsi per più anni (Meier-Hayoz , Berner Kommentar, Vol. IV, Berna 1975, n. 41 ad art. 683 CCS, p. 166; Giger , Berner Kommentar, vol. IV, Berna 1997, n. 59 ad art. 216 CO, p. 49). La sorte del corrispettivo in caso di mancato esercizio o di esercizio del diritto di compera dipende dagli accordi. In mancanza di una pattuizione al riguardo, in caso di mancato esercizio, l'importo rimane al proprietario, mentre, in caso di esercizio, è dovuto in aggiunta al prezzo (Wissmann , Verwandte Verträge, in: AA.VV. , Der Grundstückkauf, San Gallo 1989, n. 1513, p. 506 e dottrina citata). Proprio per la sua caratteristica di corrispettivo per il vincolo del proprietario, si pone il problema se anche tale clausola contrattuale debba sottostare all'obbligo della forma autentica, previsto dall'art. 216 CO. Poiché, infatti, non si tratta di una controprestazione per la cessione dell'immobile, si potrebbe ritenere che possa essere pattuita anche al di fuori di un atto pubblico. Tuttavia, la dottrina ritiene comunque preferibile la sua inclusione nel rogito, per evitare il pericolo che si eluda l'obbligo della forma autentica per il prezzo di vendita; ciò vale in particolare allorquando le parti stabiliscono di computare il corrispettivo per la concessione del diritto di compera sul prezzo di vendita, per il fatto che allora tale corrispettivo perde il suo carattere peculiare e diviene parte integrante del prezzo (Meier-Hayoz , op. cit., n. 46 ad art. 683 CCS, p. 167; Giger , op. cit., n. 60 ad art. 216 CO, p. 50; di diverso avviso DTF 86 II 365). 4.3. L'indennizzo che riceve il proprietario nel caso di costituzione di un diritto di compera rappresenta, dunque, di regola, quando il diritto è esercitato, un acconto del prezzo di vendita; se invece il diritto di compera non è esercitato, l'indennizzo acquisito dal proprietario rappresenta per quest'ultimo un reddito imponibile proveniente dalla sostanza immobiliare, a norma dell'art. 21 cpv. 1 lett. b DIFD e dell'art. 21 cpv. 1 lett. a LIFD (Masshardt/Tatti , Commentario IFD, Lugano 1985, n. 63 ad art. 21 DIFD, p. 111; Agner/Jung/Steinmann , Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zurigo 1995, n. 2 ad art. 21 LIFD, p. 90; RDAF 46/1990 p. 461 = RF 1993 p. 434). La situazione non è diversa in materia di imposta cantonale sul reddito, data l'identica formulazione dell'art. 20 cpv. 1 lett. a LT. 4.4. L'esito cui si perviene non differisce sostanzialmente da quello cui è giunta l'autorità di tassazione, la quale ha però ritenuto applicabili gli articoli 22 lett. d LT e 23 lett. d LIFD. Questi ultimi assoggettano all'imposta sul reddito «gli indennizzi per il mancato esercizio di un diritto» e sono dunque pensati per fattispecie quali l'indennità per il mancato esercizio di un usufrutto, di un diritto di abitazione, di un diritto di sorgente o di un'altra servitù (Jung/Agner/Steinmann , op. cit., n. 5 ad art. 23 LIFD, p. 101). Nel caso della costituzione di un diritto di compera, il proprietario è effettivamente

indennizzato per il mancato esercizio di prerogative proprie del proprietario; in particolare, per la durata del diritto di compera, è limitato nella facoltà di disporre del fondo, ma è anzi obbligato a vendere al beneficiario del diritto, alla sola condizione che quest'ultimo decida di acquistare. Non è comunque necessario approfondire oltre la questione, data l'irrelevanza della qualifica del reddito di cui si tratta, ai fini della sua imponibilità. 5. La circostanza che, in seguito, il ricorrente abbia donato ai figli l'importo trattenuto non incide certamente sulla qualifica giuridica dello stesso; tutt'al più i donatari dovranno pagare l'imposta di donazione sull'importo ricevuto. Quanto all'inclusione della caparra nel prezzo di vendita pattuito dai nipoti, nuovi proprietari, e la ____, pare una tesi poco probabile e comunque non è comprovata. Se così fosse, sarebbe però piuttosto il valore di alienazione relativo a tale transazione a dover essere ridotto da fr. 450'000.- a fr. 350'000.-, non avendo i nipoti effettivamente ricevuto l'importo di fr. 100'000.- di cui si tratta. 6. I ricorsi sono conseguentemente respinti. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico del ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. I ricorsi sono respinti. 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. 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.