

TI_GERICHTE 80.2000.147 vom 7. November 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-11-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2000.147

FR: TI_GERICHTE 80.2000.147 du 7 novembre 2000

IT: TI_GERICHTE 80.2000.147 del 7 novembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 07.11.2000 80.2000.147 Tessin Camera di diritto tributario 07.11.2000 80.2000.147 Ticino Camera di diritto tributario 07.11.2000 80.2000.147

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2000.00147 Lugano 7 novembre 2000 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 23 agosto 2000 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: 1. _____, _____, _____, _____, 2. _____, _____, _____, 3. _____, _____, _____, _____, rappresentati dall'avv. _____, _____, _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. _____ e _____ erano comproprietari in ragione di metà ciascuno delle part. n. _____ di mq 1257 e n. _____ di mq 2459 RFD di _____. _____ era invece proprietaria della part. n. _____ di mq 4146 RFD di _____, situata tra le due particelle di cui erano comproprietari _____ e _____. 1.2. _____ 1.3. Il 29 novembre 1999 l'Ufficio di tassazione di _____ notificava a _____ un'imposta sugli utili immobiliari di fr. 6'616.-. Il valore dell'alienazione della part. n. _____ veniva stabilito in fr. 61'475.-, il valore di acquisto in fr. 40'000.-, i costi di acquisto e vendita in fr. 800.-. La durata della proprietà era di oltre quattro anni, considerato che i signori _____ avevano a loro volta acquistato la part. n. _____ da _____ l'8 febbraio 1995. Il reclamo presentato dai signori _____ veniva respinto con decisione del 26 luglio 2000. 1.4. Sempre in data 29 novembre 1999 l'Ufficio di tassazione di _____ notificava a _____ un'imposta sugli utili immobiliari di fr. 1'770.50. Il valore dell'alienazione della part. n. _____ veniva stabilito in fr. 61'475.- e il valore di acquisto in fr. 2'459.- (valore di stima di venti anni prima). La durata della proprietà era di oltre cinquantuno anni. Il reclamo presentato dalla signora _____ veniva respinto con decisione del 26 luglio 2000. 2. Con il presente, tempestivo ricorso sia _____ e _____ sia _____ contestano le suddette decisioni su reclamo dell'Ufficio di tassazione di _____, chiedendo in via principale che vengano annullate e che l'imposizione venga differita e, in via subordinata, che vengano riformate nel senso che il valore di alienazione venga stabilito al massimo in fr. 40'000.-. Argomentano: - che i fondi permutati sono fondi agricoli per eccellenza (art. 16 cpv. 3 OPT); - che l'operazione ha

portato a un'evidente razionalizzazione dell'uso dei terreni, favorendo lo sfruttamento agricolo; - che il valore dell'alienazione stabilito dall'Ufficio di tassazione è esorbitante, essendo stato calcolato su una base di fr. 25 al metro quadrato; - che l'art. 125 lett. d LT prevede il differimento dell'imposizione in caso di ricomposizione particellare ai fini di un raggruppamento di terreni, di un piano di quartiere, di rettificazione dei limiti di proprietà, di un arrotondamento dei poderi agricoli; - che i presupposti dell'applicazione della suddetta norma sono chiaramente dati, segnatamente l'assenza di utile monetario e interesse pubblico; - che non è di rilievo che la permuta non sia avvenuta nell'ambito di un procedimento amministrativo, visto l'evidente scopo di razionalizzare l'uso dei fondi e che l'art. 57 LDFR obbliga i proprietari di fondi agricoli a collaborare alla correzione dei confini inadeguati; - che l'imposizione deve pure essere differita in applicazione dell'art. 12 cpv. 3 lett. d LAID, che prevede il differimento nei casi di alienazione totale o parziale di un fondo agricolo o selvicolo, purché il prodotto dell'alienazione venga utilizzato entro un congruo termine per l'acquisto di un fondo sostitutivo; - che i fondi permutati si trovano in zona _____, ovvero in zona agricola per eccellenza; - che le parti, per evitare l'imposizione avrebbero potuto conglobare tutti i fondi in un unico fondo in comproprietà di un mezzo cadauno e in seguito procedere allo scioglimento della comproprietà invertendo l'attribuzione iniziale dei fondi; - che, in via subordinata, il mapp. n. _____ era stato acquistato per fr. 40'000.- l' 8 febbraio 1995; - che è insostenibile, data la congiuntura, che il valore di tale fondo sia lievitato di oltre il 50% in meno di cinque anni; - che a seguito dell'introduzione del nuovo diritto fondiario rurale i fondi agricoli sono oggi oggetto di un vero e proprio controllo dei prezzi con relativa determinazione da parte della Sezione dell'agricoltura del Dipartimento dell'economia; - che secondo l'art. 66 LDFR il prezzo d'acquisto è esorbitante se supera del 5% il prezzo pagato in media per i fondi agricoli paragonabili della stessa regione durante gli ultimi cinque anni; - che il mapp. n. _____ era stato acquistato meno di cinque anni prima per fr. 40'000.-, per cui un prezzo superiore a fr. 42'000.- sarebbe esorbitante. Dal profilo probatorio chiedono l'ispezione presso il Comune di _____ del PR 2000, il sopralluogo dei fondi oggetto di permuta e la determinazione da parte della Sezione dell'agricoltura del prezzo non esorbitante.

3. 3.1. Adottando la nuova legge tributaria, il legislatore ha deciso di mantenere, come già nella LIMVI, l'espressa menzione dell'imponibilità della permuta. Per l'art. 124 LT, pertanto, la permuta viene imposta come una doppia compravendita con controprestazione in natura (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 83).

3.2. La lett. d dell'art. 125 LT, che ricalca testualmente l'art. 12 cpv. 3 lett. c LAID (legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei Comuni, del 14 dicembre 1990), introduce delle eccezioni al principio dell'imposizione: vi è infatti differimento dell'imposizione nei casi di «ricomposizione particellare ai fini di un raggruppamento di terreni, di un piano di quartiere, di rettificazione dei limiti di proprietà, di un arrotondamento dei poderi agricoli, nonché in caso di ricomposizione particellare nell'ambito di una procedura di espropriazione o di un' espropriazione imminente». La formulazione adottata dal Legislatore federale e ripresa da quello cantonale costituisce sostanzialmente la completazione della formulazione della LIMVI, il cui art. 3 cpv. 1 lett. b, differiva unicamente l'imposizione dei trasferimenti di proprietà secondo la legge cantonale sul raggruppamento e la permuta dei terreni. La formulazione scelta dalla LAID era, d'altra parte, già conosciuta da altri Cantoni (p. es., § 161 cpv. 3 lett. e LT-ZH, art. 48 cpv. 1 lett. c LT-SG, § 52 lett. a LT-SZ).

3.3. In tutti i casi di permuta menzionati da tali disposizioni, infatti, si ritiene che non vi sia realizzazione monetaria di un utile. Al contrario, viene in tal

modo perseguito un mero miglioramento economico del patrimonio fondiario esistente del proprietario, cioè uno sfruttamento agricolo più conforme allo scopo, un migliore sfruttamento edilizio o un più agevole accesso. Poiché anche la collettività ha un interesse a tale miglioramento della sostanza fondiaria (promozione dell'agricoltura, pianificazione del territorio), si giustifica un trattamento fiscale privilegiato di quelle permutate che perseguono i suddetti scopi. A tale argomento, a favore del riconoscimento di un differimento dell'imposizione, si aggiunge quello che spesso i trasferimenti in questione (raggruppamento dei terreni, piano di quartiere) non avvengono volontariamente (Richner, Die Grundstückgewinnsteuer und die Hand- änderungssteuer im Kanton Zürich [Teil 16], in ZStP 1996 p. 22 s.).

3.4. La giurisprudenza di questa Camera ha precisato che al caso del raggruppamento di terreni in senso stretto, vale a dire al caso del raggruppamento disciplinato dalla Legge cantonale sul raggruppamento e la permuta dei terreni, del 23 novembre 1970 (LRPT), deve essere assimilato quello della permuta disciplinata dalla stessa legge cantonale, poiché anch'essa si fonda sul presupposto del "pubblico interesse" e la relativa procedura amministrativa ha carattere contenzioso (CDT n. 80.97.00019 del 25 marzo 1997 in re M., F. e C., con riferimenti a dottrina e giurisprudenza; Borghi, Giurisprudenza amministrativa ticinese, Bellinzona 1975, n. 816 p. 357; RDAT I-1993 n. 55 p. 148).

3.5. L'art. 125 lett. d LT menziona, accanto al raggruppamento di terreni, il caso dell'arrotondamento dei poderi agricoli ("landwirtschaftliches Heimwesen"). Il linea di principio, la legge pone così sul medesimo piano dei casi di raggruppamento i negozi giuridici prettamente privati finalizzati all'arrotondamento dei poderi agricoli (Richner/Frei/Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zurigo, 1999, p. 1371). Anche questi negozi giuridici prettamente privati (permutate), che non adempiono le condizioni delle permutate disciplinate dalla LRPT, devono essere equiparati fiscalmente agli altri casi disciplinati dalla LRPT, proprio perché finalizzati all'arrotondamento dei poderi agricoli (cfr. Richner/Frei/Kaufmann, loc. cit.).

L'arrotondamento dei poderi agricoli viene regolarmente attuato attraverso permutate private e non dipende, al contrario degli altri casi, da una procedura formale. Determinante è che queste permutate servano a un miglior sfruttamento aziendale di un podere agricolo, ad esempio raggruppando fondi sparsi. Arrotondamento è ogni miglioramento dello sfruttamento del podere agricolo in relazione alla situazione e alla configurazione del fondo. In altre parole, non ogni permuta di fondi agricoli che ne aumenta il valore di reddito è un arrotondamento. Si è in presenza di un arrotondamento solo quando la permuta produce anche un miglioramento dal punto di vista geometrico-topografico (StE 1994 B 42.36 n. 4; Richner/Frei/Kaufmann, op. cit., p. 1372).

3.6. L'esistenza di un podere agricolo è data quando ci si trova di fronte a un complesso di terreni e costruzioni agricoli, che servono alla produzione e alla valorizzazione di materie organiche del terreno, garantendo, se sfruttati adeguatamente, il sostentamento a una famiglia (Reimann/Zuppinger/Schärner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Bd IV, Bern 1966, p. 184). Chi invece possiede soltanto singoli fondi utilizzati a scopo agricolo, non possiede un podere agricolo (Reimann/Zuppinger/Schärner, op. cit., p. 185). Il differimento dell'imposizione non presuppone tuttavia che il podere agricolo venga sfruttato dal proprietario o che gli sia servito per la sua esistenza quale contadino. Basta che sia assodata l'esistenza di un podere agricolo (Richner/Frei/Kaufmann, op. cit., p. 1372).

4. 4.1. In occasione del sopralluogo effettuato il 28 settembre 2000 si è potuto constatare che i fondi permutati, come pure altri fondi situati sull'altro lato della strada agricola sterrata che li attraversa, vengono utilizzati da un contadino, la cui azienda agricola è situata al confine tra

_____ e _____, che li falcia regolarmente e utilizza il fieno come foraggio per il proprio bestiame. I ricorrenti non posseggono invece immobili di carattere agricolo o quanto meno adibiti ad attività agricole. Vero è che sul fondo adiacente di loro proprietà sorgono fabbricati di tipologia rurale, ma gli stessi non sono tuttavia adibiti ad attività agricole, ma fungono da anni da deposito e magazzino dell'impresa edile dei fratelli _____. Il fondo permutato non può quindi essere considerato parte di un podere agricolo, di un "landwirtschaftliches Heimwesen", così come restrittivamente definito dalla dottrina. La permuta, pur comportando un evidentissimo miglioramento dal punto di vista geometrico-topografico dell'assetto proprietario dei fondi inseriti dal nuovo piano regolatore in zona agricola e dal piano direttore cantonale in zona di avvicendamento colturale, non può quindi beneficiare del differimento dell'imposizione che la legge consente nei casi di arrotondamento di un podere agricolo. 4.2. La permuta, come si è visto, non è d'altra parte avvenuta nel quadro della legge sul raggruppamento e la permuta terreni. Secondo la citata giurisprudenza di questa Camera (CDT n.

_____ del 25 marzo 1997 in re M., F. e C., con riferimenti a dottrina e giurisprudenza) , essa non può quindi venire assimilata, quanto meno formalmente, a una permuta nell'ambito della LRPT fondata su di un interesse pubblico accertato dall'autorità e non può quindi beneficiare, in linea di principio, del differimento dell'imposizione. Il sopralluogo effettuato dal giudice ha nondimeno permesso di rilevare che la situazione era comunque tale che, qualora i ricorrenti fossero stati costretti a far capo per l'opposizione della controparte alla procedura prevista dagli artt. 89 ss. LRPT, il perito competente non avrebbe potuto far altro che concederla. La situazione di fatto è talmente chiara al punto che non consente la benché minima ombra di dubbio sull'esito dell'eventuale procedura contenziosa secondo le norme appena citate. Esigere quindi in un simile caso, in cui oltre tutto tra le parti vi è accordo, di esperire la procedura prevista dagli artt. 89 ss. LRPT comporterebbe un inutile appesantimento dell'apparato amministrativo. A titolo del tutto eccezionale, nel caso di specie, la permuta in discussione può quindi essere assimilata a una permuta nell'ambito della LRPT. Sollecitare a posteriori l'avallo dell'autorità peritale competente apparirebbe a questa Camera un eccesso di formalismo. Il ricorso può quindi essere accolto e il differimento di conseguenza concesso a questo titolo. 4.3. Certo, il presente caso può ingenerare incertezza nell'applicazione della legge. Questa Camera vuol quindi ribadire l' assoluta eccezionalità della fattispecie, che si presenta talmente chiara che difficilmente si potrebbe immaginare un caso scolastico più palese. Deve quindi essere ribadito che, in linea di principio, le parti alla permuta dovranno seguire, se intendono beneficiare del differimento dell'imposizione a titolo di ricomposizione particellare ai fini di un raggruppamento di terreni, la procedura prevista dagli artt. 89 ss. LRPT o quanto meno, in casi chiari come il presente, interpellare preventivamente il perito per ottenere conferma che la permuta, concordemente voluta dalle parti e quindi non contenziosa, verrebbe comunque autorizzata nel quadro degli artt. 83 ss. LRPT. 5. A titolo abbondanziale si rileva che il giudice delegato ha chiesto alla Sezione dell'agricoltura del Dipartimento delle finanze e dell'economia quale sarebbe stato il prezzo al metro quadrato del terreno permutato nella primavera del 1999. Con lettera del 18 ottobre 2000 la Sezione dell'agricoltura ha risposto che per il terreno in questione un prezzo superiore ai fr. 13.60/m² è da considerare esorbitante. Anche sotto questo profilo, quindi, il terreno ceduto in permuta da _____ e _____ ad _____ non darebbe luogo ad alcun utile immobiliare imponibile. Dal canto suo, l'utile teoricamente imponibile ad _____ risulterebbe invece sensibilmente inferiore a quello

determinato dall'autorità fiscale. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto . _____ 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. Ai ricorrenti lo Stato verserà fr. 800.- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). 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.