

TI_GERICHTE 80.2000.215 vom 30. Januar 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-01-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2000.215

FR: TI_GERICHTE 80.2000.215 du 30 janvier 2001

IT: TI_GERICHTE 80.2000.215 del 30 gennaio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 30.01.2001 80.2000.215 Tessin Camera di diritto tributario 30.01.2001 80.2000.215 Ticino Camera di diritto tributario 30.01.2001 80.2000.215

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2000.00215 Lugano 30 gennaio 2001 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 22 dicembre 2000 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: _____, _____, rappr. da: st.leg. _____ - _____ - _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. Il 26 giugno 1998 _____ con sede in _____ concedeva alla _____ in _____ un diritto di compera cedibile sulle part. N. _____ (di complessivi mq 4462) e n. 10 _____ 7 (di complessivi mq 3578) RFD di _____ al prezzo di fr. 1'660'000.-. 1.2. L'11 marzo 1999 veniva stipulato un nuovo atto pubblico di rettifica confini e di cessione di diritto di compera. Dalla part. n. _____ venivano dapprima scorporati mq 502, che venivano integrati nella part. n. _____. Inoltre, _____, con il consenso di _____, cedeva il diritto di compera sulla nuova part. n. _____ al Comune di _____ per un prezzo di complessivi fr. 1'049'400.-, così composto: fr. 131'778.80, versati seduta stante a saldo di ogni e qualsiasi pretesa relativa alla cessione del diritto di compera da parte di _____; fr. 817'621.20 da versare al momento dell'esercizio del diritto di compera e fr. 100'000.-, versati seduta stante a valere quale risarcimento dei costi di consulenza e di mancata vendita delle dodici case che non sarebbe stato più possibile edificare sulla parte di terreno che sarebbe stata ceduta al comune di _____. 1.3. A seguito dell'esercizio del diritto di compera da parte del Comune di _____, iscritto a registro fondiario il 31 marzo 1999, l'Ufficio di tassazione allestiva la tassazione dell'utile immobiliare conseguito con l'operazione. Dal valore di alienazione di fr. 1'049'400.- venivano dedotti il valore di acquisto di fr. 817'621.-, costi di costruzione (geometra) per fr. 20'782.-, costi di acquisto e di vendita per fr. 18'207, la provvigione di fr. 55'701.- ed altri costi (perdita sulla caparra) per fr. 81'755.-. Veniva invece rifiutata la deduzione di un importo di fr. 75'713.- per costi di progettazione. L'utile veniva pertanto determinato in fr. 73'755.- (cfr. notifica di tassazione del 26 luglio 2000). 1.4. Il reclamo presentato da _____ veniva respinto dall'Ufficio di tassazione con decisione del 27 novembre 2000, in cui si

rileva: Oggetto della contestazione è la mancata deduzione dei costi di progettazione ammontanti a fr. 75'713.-- che la _____ aveva commissionato per la costruzione di 12 casette. Secondo giurisprudenza, la lodevole Camera di diritto tributario ha ammesso la deducibilità dei costi di progettazione quando sono stati necessari per documentare la capacità edificatoria, di per sé non evidente, di un fondo; l'ha invece negata in casi in cui è stato accertato che il progetto realizzato differiva sostanzialmente da quello per cui il contribuente aveva sostenuto le spese fatte valere, sicché il progetto iniziale non aveva avuto alcun influsso sul prezzo di vendita. Nel caso in esame, con la cessione del diritto di compera al comune di _____ della part. _____ e con la rinuncia dell'esercizio del diritto di compera sulla part. _____ da parte della _____, il progetto come tale risulta inutilizzabile. Per questo motivo i costi di progettazione non possono essere considerati costi di investimento deducibili ai fini della tassazione sugli utili immobiliari e il reclamo presentato il 24 agosto 2000 non può essere accolto. 2. Con il presente, tempestivo ricorso la ricorrente postula nuovamente la deduzione a titolo di costi d'investimento dell'importo di fr. 75'713.- effettivamente sborsato per spese di progettazione. Rileva in particolare che il progetto allestito dall'architetto _____ non ha potuto avere seguito per il comportamento del comune di _____, che, dopo aver fatto preparare tre varianti di progetto, ha di fatto costretto la _____ a cedere parte della proprietà. 3. Il ricorso deve essere accolto per motivi diversi da quelli finora presi in considerazione sia dall'Ufficio di tassazione sia dalla ricorrente. 3.1. 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). 3.2. L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento. Il valore d'alienazione non comprende i valori non immobiliari che possono esservi compresi. La necessità di separare dal prezzo tali valori discende direttamente dal principio dell'accertamento separato dell'utile immobiliare, ma anche dal principio di congruenza. Valori che vengono dedotti dal valore di alienazione in quanto non immobiliari, non possono contemporaneamente essere fatti valere quali costi di investimento. Valori non immobiliari sono, p. es., beni mobili, il goodwill e, a determinate condizioni, i progetti di costruzione, ma anche prestazioni che l'alienante si obbliga ad effettuare, pur non avendo nulla a che vedere con il trasferimento della proprietà fondiaria (p. es. si impegna a costruire una strada). La valutazione di tali elementi non immobiliari dev'essere effettuata sulla base degli accordi contrattuali delle parti; tuttavia, se queste ultime hanno pattuito un prezzo complessivo, sarà l'autorità fiscale a dover procedere alla ripartizione del prezzo per i valori immobiliari e quelli non immobiliari (cfr. Soldini/Pedroli, op. cit., p. 228 s.). Il valore d'investimento si compone del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT 1994). Secondo l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento, fra gli altri, i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi di costruzione e di miglioria. 3.3. Non appena si consideri quanto appena rilevato a proposito del valore di alienazione, basta la semplice lettura dell'atto pubblico dell'1 marzo

2000 per rendersi conto che il prezzo complessivamente pagato dal comune di _____ (fr. 1'049'400.-) comprende anche valori non immobiliari, segnatamente un importo di fr. 100'000.- a titolo risarcitorio dei costi di consulenza e per la mancata vendita delle dodici cassette che _____ intendeva di costruire sulla part. n. _____. Il valore di alienazione dell'immobile non risulta quindi essere di fr. 1'049'400.-, ma inferiore, se non di fr. 100'000.- almeno del valore dei costi di consulenza che per effetto del trasferimento della proprietà al comune di _____ non possono più essere realizzati. A mente di questa Camera tali costi sono quanto meno pari all'importo degli onorari sborsati per una progettazione ormai divenuta invisibile. Ciò basta ad azzerare l'utile imponibile, senza che occorra stabilire se il risarcimento del mancato guadagno della vendita delle progettate villette debba essere equiparato ad un utile immobiliare imponibile o costituisca invece un elemento non immobiliare del prezzo complessivo. A mente di questa Camera quindi il valore di alienazione deve essere ridotto dell'importo sborsato per le spese di progettazione, vale a dire di fr. 75'713.-. Esso ammonta quindi a fr. 973'687.-. 3.4. Certo è che la ricorrente medesima ha contribuito a far sorgere il presente contenzioso, dichiarando spontaneamente un valore di alienazione immobiliare di fr. 1'049'400.-, sul quale sono ad es. state pagate le tasse d'iscrizione a registro fondiario ecc., senza epurarne dei valori non immobiliari inclusi nel prezzo contrattuale complessivo pattuito con il comune di _____. Per questa ragione, questa Camera, malgrado l'esito del ricorso, non ritiene di poter assegnare ripetibili alla parte vittoriosa. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT 1994 dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto. § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 27 novembre 2000 è riformata nel senso che il valore d'alienazione viene ridotto a fr. 973'687.-. §§ Gli atti del procedimento sono conseguentemente retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emanazione di un nuovo conteggio. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese. Non si assegnano ripetibili. 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.