

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. I ricorrenti non contestano il calcolo dell'utile immobiliare, bensì il fatto stesso di avere conseguito un utile immobiliare imponibile, proprio a causa del mancato incasso del prezzo e della sopravvenuta insolvenza dei compratori.

5.1. Secondo dottrina e giurisprudenza un reddito è acquisito o realizzato quando il soggetto fiscale ne può disporre effettivamente, sia entrandone in possesso, cioè incassando la somma, sia ricevendo sul medesimo una pretesa giuridica ferma; semplici previsioni sono, al contrario, insufficienti. L'acquisizione di un diritto non può invece essere considerata realizzazione del reddito se il debitore è insolubile o non è disposto a effettuare la prestazione (Blumenstein/Locher , System des Steuerrechts, 5 a ediz., Zurigo 1995, § 15, p. 238; Känzig , Wehrsteuer , 2 a ed., p. 754 s., n. 2 ad art. 41; Rivier , Droit fiscal suisse, L'imposition du revenu et de la fortune , 2 a ediz., Losanna 1998, p. 327; p. 215 s.; DTF 105 Ib 238 consid. 4a p. 242; DTF 113 Ib 23 consid. 2e p. 26; ASA 61 p. 666 consid. 3b; RDAF 1997 II p. 651). Per quanto attiene, in particolare, agli utili provenienti dall'alienazione d'immobili, essi si ritengono realizzati alla data alla quale il contratto è validamente stipulato tramite atto pubblico e a condizione che la sua esecuzione non appaia dubbia. Questo principio vale anche quando le spese corrispondenti alla singola vendita non sono ancora stabilite (ASA 61 p. 666 consid. 3b pag. 669). Non ci si può dunque fondare sul momento dell'acquisto del credito, bensì su quello dell'adempimento effettivo, nei casi in cui l'adempimento del credito è particolarmente incerto (Reich , in: Zweifel/Athanas [a cura di], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Basilea/Francoforte 2000, vol. I, tomo 2a, n. 36 all'art. 16 LIFD, p. 138 e giurisprudenza citata).

5.2. Il primo appartamento, oggetto del presente ricorso, è stato venduto dai ricorrenti ai signori _____ con contratto del 21 gennaio 1997. Il prezzo è stato stabilito in fr. 600'000 e ne è stata concordata la seguente modalità di pagamento: ■ fr. 180'000 mediante assunzione di cartella ipotecaria al portatore in I grado; ■ fr. 100'000 mediante riscatto di cartella ipotecaria in II grado; ■ fr. 279'400 mediante pagamento separato, secondo modalità da definire. Il contratto prevede pure il riconoscimento ai venditori di un'ipoteca legale a garanzia del pagamento dell'importo di fr. 279'400. Il secondo appartamento è stato venduto al signor _____ con contratto dell'11 febbraio 1997. Il prezzo è stato stabilito in fr. 850'000 e ne è stata concordata la seguente modalità di pagamento: ■ fr. 690'000 mediante assunzione della cartella ipotecaria al portatore in I grado; ■ fr. 160'000 ad avvenuta iscrizione a Registro fondiario della compravendita.

5.3. Dagli atti trasmessi alla Camera di diritto tributario dall'Ufficio di tassazione non risulta che sia mai stato verificato se il prezzo eccedente la parte garantita dalle cartelle ipotecarie sia effettivamente

stato incassato, almeno in parte. Verosimilmente, no: l'aggiudicazione è infatti avvenuta per fr. 190'000 nel caso del primo appartamento e per fr. 360'000 nel caso del secondo. Quindi, a meno che prima dell'apertura del fallimento di _____ o delle procedure esecutive nei confronti di _____ ed _____ non fossero stati versati degli importi di denaro, è del tutto improbabile che i ricorrenti abbiano realizzato l'utile immobiliare, se non nella misura dei crediti ipotecari assunti dai compratori con il contratto stesso. Appare comunque opportuno, a tal fine, che l'Ufficio di tassazione acquisisca, dagli Uffici delle esecuzioni e dei fallimenti che hanno proceduto alla vendita degli immobili, l'elenco oneri, da un lato, per verificare che i crediti dei ricorrenti siano stati insinuati nella misura risultante dai contratti, e la graduatoria dei creditori e lo stato di riparto finale, dall'altro, per accertare l'effettiva perdita da loro subita e certificata dagli attestati di insufficienza del pegno. 5.4. Se, dagli accertamenti cui si è appena accennato, risultasse che il saldo del prezzo pattuito non è effettivamente stato incassato, si giustificerebbe senz'altro di modificare le tassazioni, riducendo il valore di alienazione alla sola componente del prezzo rappresentata dall'assunzione dei debiti ipotecari. Di fronte alla situazione esistente dopo l'esito delle procedure esecutive e fallimentari nei confronti dei compratori, pare infatti del tutto improbabile che il residuo del prezzo convenuto possa essere recuperato. Se poi ciò dovesse verificarsi, nulla impedirebbe di sottoporlo ad imposta in quel momento. 6. La decisione è pertanto annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione, perché proceda agli accertamenti indicati ed emetta una nuova decisione, tenendo conto delle risultanze delle verifiche stesse. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Le decisioni su reclamo del 27 novembre 2000 sono annullate gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione, perché acquisisca dagli Uffici esecuzioni e fallimenti di _____ e di _____ la documentazione indicata nella motivazione ed emetta una nuova decisione, tenendo conto delle risultanze degli accertamenti in questione. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 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.