

TI_GERICHTE 80.2000.28 vom 19. September 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-09-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2000.28

FR: TI_GERICHTE 80.2000.28 du 19 septembre 2000

IT: TI_GERICHTE 80.2000.28 del 19 settembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 19.09.2000 80.2000.28 Tessin Camera di diritto tributario 19.09.2000 80.2000.28 Ticino Camera di diritto tributario 19.09.2000 80.2000.28

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2000.00028 Lugano 19 settembre 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 14 febbraio 2000 in materia di: IC/IFD 93/94 e 95/96 presentato da: _____, _____ (_____), rappr. da: _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. Il 23/26 novembre 1990 _____ acquistava dalla _____ für Familienherbergen i seguenti mappali: - mapp. n. _____, parco, di mq 742; - mapp. n. _____, prato e darsena, di complessivi mq 347; - mapp. n. _____, di complessivi mq 2525, così composto: sub. A, abitazione, di mq 267; sub. B, balcone di mq 31; sub. C, ripostiglio, di mq 19, sub. D, parco di mq 1947; sub. E, strada, di mq 261; - mapp. n. _____, di complessivi mq 868, così composto: sub. A, abitazione, di mq 171; sub. B, parco e scale, di mq 697. 1.2. Nella dichiarazione d'imposta IC/IFD 1993-94 il contribuente chiedeva la deduzione a titolo di interessi passivi di un importo di fr. 271'052.- di media annua e in quella successiva (IC 1995-96) di fr. 261'913.-. L'Ufficio di tassazione di Bellinzona ammetteva le chieste deduzioni solo in misura parziale e, meglio: - di fr. 73'215.- per il periodo fiscale IC/IFD 1993-94, stralciando gli interessi legati all'operazione immobiliare in corso a _____ (cfr. notifica di tassazione IC/IFD 1993-94 del 20 ottobre 1997) - di fr. 159'130.- per il periodo fiscale IC/IFD 1995-96, stralciando gli interessi relativi all'edificazione dei mapp. N. _____ - _____ - _____ di _____ (cfr. notifica di tassazione del 9 agosto 1999). 2. 2.1. Con tempestivo reclamo del 19 novembre 1997 _____ contestava la notifica di tassazione IC/IFD 1993-94, lamentando tra l'altro la mancata deduzione integrale degli interessi passivi. Con tempestivo reclamo del 7 settembre 1999 _____ contestava la notifica di tassazione IC/IFD 1995-96, lamentando tra l'altro la mancata deduzione integrale degli interessi passivi. 2.2. Il 7 dicembre 1999 il rappresentante del contribuente veniva sentito dall'Ufficio di tassazione in merito ai due suddetti reclami. L'Ufficio di tassazione ribadiva in quell'occasione di non poter ammettere la deduzione degli interessi passivi indicati alle cifre 4 e 5, risp. 3 e 4 dell'elenco debiti, poiché sarebbero legate agli investimenti immobiliari effettuati sui mapp. n. _____ e _____ di _____ e i relativi lavori di costruzione sarebbero iniziati nell'ottobre del

1992. 2.3. Con due decisioni su reclamo del 17 gennaio 2000 l'Ufficio di tassazione ribadiva che la deduzione degli interessi legati all'acquisto dei mappali dalla _____ für Familienherbergen e alle successive costruzioni non può essere concessa per le ragioni già addotte nella notifica di tassazione. 3. 3.1. Con il presente, tempestivo ricorso il ricorrente spiega di aver acquistato nel dicembre del 1990 i mapp. n. _____, _____, _____ e _____ di _____ e di aver dato avvio nell'ottobre 1992 sul mapp. n. _____ alla costruzione di una casa d'appartamenti, terminata nel febbraio del 1994. Spiega poi che l'addebito di cui al p.to 4 dell'elenco debiti (fr. 165'596.- e fr. 179'205.-) è esclusivamente in relazione all'acquisto dei quattro suddetti mappali e che l'addebito di cui al p.to 5 (fr. 27'722.- e fr. 27'723.-) è invece dovuto al ritardo contrattuale intervenuto a seguito dell'intempestività del compratore nell'effettuazione dei versamenti stabiliti. Rileva poi che il conto di costruzione relativo al mapp. n. _____ è stato aperto con posizione bancaria separata solo nell'aprile del 1993 e che lo stesso è poi stato addebitato dell'importo di fr. 696'000.-, pari al costo del finanziamento dell'acquisto. Avverte poi che al p.to 5 dell'elenco debiti 1995-96 è stato indicato l'interesse corrisposto a partire dall'aprile 1994 (per tutto il 1993 e per il primo trimestre 1994), comprensivo dell'interesse sull'addebito di fr. 696'000.- relativo all'acquisto del mappale, per cui il relativo interesse (fr. 43'500.-, pari al 6,25% dell'importo), va aggiunto agli interessi di cui si chiede la deduzione. Attira poi l'attenzione sul p.to 3 dell'elenco debiti 1995-96 e fa notare che lo stesso si riferisce esclusivamente ai restanti mapp. n. _____ e _____. Rileva infine che i lavori sul mapp. n. _____ sono iniziati soltanto nel 1994 e sono terminati nel settembre dello stesso anno. Gli interessi indicati al p.to 4 altro non sono quindi che quelle relativi al consolidamento in prestito ipotecario dopo la decisione di abitabilità. Osserva infine che i lavori di costruzione sul mapp. n. _____ sono iniziati solo nel settembre 1995 e che sul mapp. n. _____ a tutt'oggi non è stato intrapreso alcunché. 3.2. Con memoria del 21 febbraio 2000 l'Ufficio di tassazione si è limitato a ribadire che "gli interessi passivi richiesti in deduzione, maturati sul debito contratto per l'acquisto di un terreno successivamente edificato sono senz'altro da equiparare a interessi di costruzione e conseguentemente non deducibili nella partita fiscale ordinaria". 3.3. All'udienza del 18 aprile 2000 le parti si sono confermate nelle rispettive posizioni. La Camera, per meglio chiarire i dettagli dell'intera operazione immobiliare, ha incaricato il proprio ispettore di raccogliere tutta la documentazione relativa allo svolgimento cronologico dell'operazione e alle modalità di finanziamento della stessa. La puntuale relazione, consegnata il 27 giugno 2000 è stata sottoposta alle parti. Delle loro conclusioni, segnatamente di quelle del ricorrente di data 4 settembre 2000, verrà detto in seguito per quanto necessario. 4. 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 v.LT; art. 22 cpv. 1 lett. d DIFD; art. 32 cpv. 1 lett. a LT; art. 33 cpv. 1 lett. a LIFD). Non possono invece essere dedotte le spese d'acquisto, di fabbricazione o di miglioria di beni patrimoniali (art. 32 lett. d V.LT; art. 23 DIFD; art. 33 lett. d LT; art. 34 lett. d LIFD). 4.2. 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. 23 DIFD. Essi non possono quindi (più) essere parificati a semplici interessi ipotecari (ASA 57 565; ASA 60 191; RF 1991 461; inoltre CDT n. 9

dell'11 febbraio 1993 in re E. C.). 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). In precedenza il Tribunale federale aveva ripetutamente avuto modo di pronunciarsi sulla questione, tuttavia statuendo su ricorsi di diritto pubblico, quindi con potere cognitivo limitato al mero arbitrio. In quel delimitato contesto aveva avuto modo di non considerare arbitrarie decisioni cantonali di segno antitetico per lo più prese in materia di imposte reali e, meglio, sugli utili o il maggior valore immobiliare (DTF 101 Ia 79 ss.; ASA 60 194 s., consid. 2c; ASA 41 326 ss.; ASA 37 395 ss.). 4.3. Di opinione diversa da quella espressa con pieno potere cognitivo dal Tribunale federale (ASA 57 654 ss.; ASA 60 191 ss.) era, ad esempio, il Tribunale amministrativo del Canton Ginevra (RDAF 1979 p. 151 ss.), quanto meno fino alla successiva modifica della legge che ha escluso tassativamente la deduzione degli interessi di costruzione (Oberson , La jurisprudence du Tribunal administratif de Genève en matière fiscale, in RDAF 1982 p. 78 s.), e lo è tuttora la Commissione cantonale di ricorso del Canton Vallese (RF 1991 423 ss.). L'opinione espressa dal Tribunale federale è per contro 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 approfondito giudizio del 2 febbraio 1990 (RDAF 1993 p. 331), come pure da questa Camera (CDT n. 9 dell'11 febbraio 1993 in re E. C.; CDT n. 184 93 del 28 settembre 1993 in re V.V.; CDT n. 41, 44 e 45 del 14 aprile 1994 in re M. C.; CDT n. 91/94 del 25 maggio 1994 in re A. V.; CDT n.

_____ del 27 ottobre 1995 in re J. E S. R.; CDT n. _____ del 28 luglio 1998 in re S. D.). 4.4. Per altro, già in precedenza 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 costruzioni 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 275 del 31 ottobre 1991 in P.G.). 4.5. In successive sentenze questa Camera, nel solco della giurisprudenza tracciata dal Tribunale federale e seguita dalla maggior parte dei Cantoni, ha avuto occasione di precisare viepiù la propria giurisprudenza. Rispondendo all'obiezione di chi considera facilmente aggirabile il rifiuto di dedurre dal reddito gli interessi di costruzioni mediante altre e più accorte soluzioni, quali ad esempio il prestito garantito da cartella ipotecaria già esistente, il credito assistito da pegno mobiliare, il ricorso al piccolo credito, il prestito tra parenti, ecc., ha precisato che la natura della garanzia prestata o addirittura l'assenza di garanzia non modifica la natura del credito (ASA 57 657, consid. 2 b e riferimenti) e ha definito, con l'Autorità giudiziaria friburghese, gli interessi di costruzione come interessi su un credito destinato ad apportare una plusvalenza a un immobile, che decorrono dall'inizio dei lavori fino alla loro fine, indipendentemente dalla forma del credito (RDAF 1993 p. 331; RF 49/1994 p. 91; CDT n.

_____ del 27 ottobre 1995 in re J. E S. R.). 4.6. In questo

contesto, ancora recentemente, questa Camera ha avuto modo di decidere che gli interessi passivi, pagati in relazione ad un credito acceso per finanziare la riattazione di una stalla, non sono deducibili in quanto configurano dei costi di investimento (CDT n. _____ del 28 luglio 1998 in re S. D.). Come nel caso giudicato dal Tribunale federale nella sentenza del 20 novembre 1995, in cui l'Alta Corte ha rifiutato la deduzione degli interessi passivi, anche se l'acquisto del bene fondiario da un lato e la demolizione e la nuova costruzione dell'immobile dall'altro erano stati finanziati tramite due contratti distinti, i comproprietari avevano dapprima acceso un credito per finanziare l'acquisto di una stalla e in seguito un altro per riattarla, rendendo così evidente una stretta correlazione tecnica, economica e temporale tra l'acquisto dell'immobile e la sua riattazione, tale da connotare i prestiti contratti e i relativi interessi come "di costruzione" (CDT n. _____ del 28 luglio 1998 in re S. D.).

4.7. Questa Camera ha inoltre avuto l'occasione di precisare che, se un contribuente finanzia la ristrutturazione di una casa con i mezzi propri, ma nel contempo accende un debito, garantito da cartella ipotecaria, con un'assicurazione, impiegando il finanziamento per investimenti monetari, si giustifica di negare la deduzione dei relativi interessi ipotecari per la durata dei lavori di costruzione, non dipendendo la natura degli interessi di costruzione dalla loro configurazione formale (CDT n. _____ del 3 dicembre 1998 in re F. e S. G.)

5. 5.1. Sulla scorta della giurisprudenza sopra esposta, questa Camera non ha ragione di considerare a priori, come parrebbe sostenere il ricorrente, tutti gli interessi ipotecari maturati sul debito contratto per l'acquisto dei mapp. n. _____, n. _____, n. _____ e n. _____. La questione va invece risolta, con riferimento alla sentenza del 20 novembre 1995 del Tribunale federale, in base all'esistenza o all'inesistenza di una stretta correlazione tecnica, economica e temporale tra l'acquisto dell'immobile e la sua edificazione, risp. riattazione, tale da connotare i prestiti contratti e i relativi interessi come "di costruzione" (cfr. anche CDT n. _____ del 28 luglio 1998 in re S. D.).

5.2. Come già ricordato, per meglio chiarire i dettagli dell'intera operazione immobiliare, la Camera ha incaricato il proprio ispettore di raccogliere tutta la documentazione relativa allo svolgimento cronologico dell'operazione e alle sue modalità di finanziamento. Sulla scorta della relazione del 27 giugno 2000, l'intera operazione immobiliare può così essere ricostruita sulla scorta del rapporto dell'Ispettore della Camera. Con rogito del 23 novembre 1990, il sig. _____ acquistava i mappali in regime di RFD no. _____, _____, _____, _____ come risulta dall'allegato atto notarile. Come risulta dalla planimetria in scala 1:500, i mappali no. _____, _____, _____ sono, nell'ordine, confinanti fra loro e ubicati a monte della strada cantonale. Il mappale no. 105 è invece ubicato in zona lago e sullo stesso è stata costruita l'abitazione privata del contribuente. Il prezzo complessivo di fr. 2'675'000.- pagato dall'acquirente per i singoli mappali è così suddiviso: a) mapp. _____, parco, mq.742: fr. 460'000.-, pari a fr. 619.85 il mq.; b) mapp. 105, prato e darsena, mq. 347: fr. 105'000.-, pari a fr. 302,60 il mq; c) mapp. _____, abitazione (_____) con prato e div., mq. 2525: fr. 1'570'000.-, pari a fr. 621,80 il mq.; d) mapp. _____, abitazione e parco, mq. 868: fr. 540'000.-, pari a fr. 622,10 il mq.

5.3. Il prezzo di acquisto complessivo è stato pagato attraverso l'apertura di un conto corrente definito "anticipo fisso" presso l'_____ di _____ e rispondente al no. 719.907.90 N, con i tre addebiti seguenti: fr. 2'298'250.- valuta 27 dicembre 1990; fr. 50'000.- valuta 27 dicembre 1990 e fr. 26'750.- valuta 27 dicembre 1990, per un totale di fr.

2'375'000. I restanti fr. 300'000.- sono stati versati in data 30 dicembre 1992, con addebito al conto precedentemente citato, in fr. 355'455.- con una maggior differenza di fr. 55'445.-. Tale differenza è dovuta sostanzialmente agli interessi sull'arco di due anni sull'importo non pagato e alle spese esecutive, giudiziarie e alle ripetibili. Per contro l'importo di fr. 26'750.-, equivalente alla metà della provvigione relativa alla transazione immobiliare, già compresa nel prezzo rogato.

5.4. Si è inoltre potuto accertare che sui tre mappali confinanti (102/107/108) sono intervenute delle mutazioni di superficie già nel corso dei lavori di costruzione. Dai piani di mutazione e dalle iscrizioni a RF risulta che al mapp. _____ è stata annessa una superficie di mq. 662, che è stata staccata dal mapp. _____ e che al mapp. _____ è stata aggiunta una superficie di mq. 214, che è pure stata scorporata dal mapp. _____ e un'altra di mq. 17 proveniente dal mapp. _____. La superficie del mapp. _____ si è così ridotta a mq. 1649.

5.5. L'operazione immobiliare si è poi svolta partendo da queste premesse. Nel corso degli anni di computo dal 1991 al 1994, l'attività edilizia ha riguardato per i mappali _____, _____ e _____, sui quali si è proceduto all'edificazione di un'abitazione privata del titolare ed a due stabili di appartamenti a pigione moderata.

5.5.1. Mappale _____ (_____)

Il 20 luglio 1991 veniva presentata una domanda di costruzione per la riattazione di due stabili esistenti (mapp. _____ e _____) e la costruzione di una casa di appartamenti (mapp. _____). La domanda, corredata del progetto di massima dell'arch. _____, della relazione tecnica e del calcolo degli indici e delle cubature, veniva accolta in data 25 ottobre 1991. In data 30 marzo 1992 veniva inoltrata un'ulteriore domanda relativa al mappale _____ (_____), accolta in data 26 agosto 1992. Quale data d'inizio dei lavori l'arch. _____ indicava il 19 ottobre 1992. Al termine dei lavori, il 18 marzo 1994 il Municipio concedeva l'abitabilità.

5.5.2. Mappale _____

Su questo mappale, malgrado la presenza delle domanda di costruzione inoltrata in data 20 luglio 1991 unitamente ai mappali _____ e _____, il proprietario di fatto non ha mai eseguito fino ad oggi lavori di costruzione o riattazione dello stabile esistente. La superficie del mappale, così come già accennato, ha nondimeno subito un ridimensionamento a favore dei mappali _____ e _____ in occasione dei rispettivi lavori di edificazione.

5.5.3. Mappale _____ (_____)

È senz'altro vero, come afferma il patrocinatore del ricorrente, che i lavori affettivi di costruzione su questo mappale sono iniziati alcuni anni dopo l'acquisto, per l'esattezza quasi cinque. Non va tuttavia dimenticato che la prima domanda di costruzione, con relativa licenza edilizia, veniva presentata unitamente a quella del mappale _____ e del mappale _____ (sul quale però non sono mai stati eseguiti lavori), già il 20 luglio 1991 e che la domanda di costruzione veniva poi ripresentata in data 13 dicembre 1993 unitamente alla relazione tecnica e al calcolo degli indici e delle cubature. La licenza edilizia veniva poi concessa dal Municipio già il 21 marzo 1994 il Municipio. Non va inoltre dimenticato che, pendente la domanda di costruzione, come risulta dalla lettera dello studio di ing. _____ al progettista, sono stati eseguiti dei sondaggi sul terreno. Questa successione cronologica degli eventi induce quindi a rilevare che in realtà, anche se tra la data d'acquisto e quella d'inizio dei lavori, indicata dall'arch. _____ nel 28 agosto 1995, sono trascorsi quasi cinque anni, non vi è mai stata soluzione di continuità. L'inizio, apparentemente ritardato dei lavori, va fatto risalire alle modifiche apportate ad un progetto, attorno al quale si è comunque sempre lavorato e continuato a lavorare praticamente da subito dopo l'acquisto del mappale alla fine del 1990. Per questo, gli interessi relativi all'acquisto di questo mappale vanno attribuiti alla categoria degli interessi di costruzione e non a quella degli

interessi passivi deducibili nell'ambito della tassazione ordinaria. 5.5.4. Mappale _____ La domanda di costruzione veniva inoltrata il 10 marzo 1992. La relativa licenza veniva concessa dal Municipio il 20 ottobre 1992. L'arch. _____ indicava quale inizio dei lavori il 1° febbraio 1993. Il permesso di abitabilità veniva accordato in data 5 luglio 1994. 5.6. Da questa ricostruzione dell'evoluzione dell'operazione immobiliare, effettuata sulla base dei documenti reperiti presso l'autorità comunale, si può ben concludere che l'esistenza di una stretta correlazione tecnica, economica e temporale tra l'acquisto dell'immobile e la sua edificazione può essere ammessa per tre dei quattro mappali, segnatamente per il mappale _____ (_____), per il mappale _____ (_____) e per il mappale _____. Non è invece possibile riconoscere l'esistenza di una tale correlazione per il mappale _____. Anche se il ricorrente aveva presentato una domanda di costruzione, la stessa non ha avuto a tutt'oggi alcun seguito pratico. Il mappale e, meglio, la villa che vi sorge, non ha subito modifiche di sorta e si trova a ormai dieci anni di distanza nelle medesime condizioni in cui si trovava al momento dell'acquisto. È comunque necessario precisare che il mappale _____, per il quale l'esistenza della correlazione viene negata, non è il mappale _____ nella dimensione che denotava all'atto dell'acquisto, bensì il mappale _____ nella dimensione in cui è venuto a trovarsi dopo gli scorpori di terreno a favore degli adiacenti mappali _____ e _____. Occorre quindi ridefinire il suo valore d'acquisto in base alla nuova superficie dopo gli scorpori. 5.7. Sulla scorta di quanto accertato, il valore di acquisto del mappale _____, sul quale non sono ancora stati eseguiti lavori di costruzione o riattazione, può essere ricostruito come segue: $\text{mq. } 1649 \times 621,50 = \text{fr. } 1'024'853,50$ (arrotondati a fr. 1'025'000.-). Questo calcolo fa astrazione dal fatto che sul mapp. _____ sorgeva un villa e sul mapp. _____ una vecchia costruzione, poiché nelle trattative si è sempre fatto riferimento al terreno, senza prendere in considerazione le costruzioni esistenti, segnatamente la villa sul mapp. _____. Ma anche qualora si volesse tener conto della villa che sorge tuttora sul mapp. _____, non si giungerebbe a una diversa conclusione, poiché il valore al mq dei tre mappali in discussione si aggira per tutti e tre attorno a fr. 620.- per metro quadrato, per l'esattezza a fr. 619.85 per il mapp. _____, a fr. 622.10 per il mapp. _____ e a fr. 621.80 per il mapp. _____. Sottraendo dal valore rogitato del mapp. _____ (fr. 1'570'000.-) il valore del terreno scorporato e attribuito ai mapp. _____ e _____, attribuendo a questi due scorpori un valore al metro quadrato pari a quello del fondo cui sono stati annessi, si avrebbe il seguente risultato: - scorporo di mq 662 a favore del mapp. _____: $\text{fr. } 619.85 \times 662 = \text{fr. } 410'340.-$ - scorporo di mq 214 a favore del mapp. _____: $\text{fr. } 622.10 \times 214 = \text{fr. } 133'130.-$ per un totale di fr. 543'470.-, che dedotti dal valore rogitato del mapp. _____ danno un valore residuo di questo mappale di fr. 1'026'530.-. Anche questa modalità di calcolo conferma in sostanza il valore attribuito al mapp. _____ di fr. 1'025'000.- partendo unicamente dalla superficie in consonanza con lo spirito delle trattative. 5.8. Una volta stabilito il valore del mapp. _____, occorre ora stabilire l'importo degli interessi ipotecari relativi al suo acquisto e, per quanto si è detto in precedenza, deducibili dal reddito. Giova qui richiamare testualmente il rapporto dell'Ispettore della Camera. Interessi di costruzione ed interessi ipotecari Il ricorrente ha allegato alle rispettive dichiarazioni gli elenchi dei debiti per gli anni di computo 1991/92 (allegato 9) e 1993/94 (allegato 10), includendo i seguenti elementi direttamente legati all'operazione immobiliare in oggetto: a) il conto anticipo fisso aperto presso l'_____ di _____, rispondente al no.

_____. _____, utilizzato per il finanziamento dell'operazione immobiliare i cui dettagli sono citati al capitolo "acquisto dei fondi". b) il conto di costruzione aperto presso l'_____ di _____ rispondente al no. _____, utilizzato per finanziare i vari lavori di costruzione di cui alle informazioni contenute nei capitoli rispondenti ai vari mappali. c) il conto ipoteca aperto presso l'_____ di _____ rispondente al no. _____.

_____. Stando alle indicazioni del ricorrente, dovrebbe trattarsi del consolidamento ipotecario della costruzione avvenuta sul mapp. _____. In base alle considerazioni espresse nelle analisi dei vari capitoli, gli interessi ritenuti deducibili, seguendo la concezione soggettivo-economica sviluppata a pag. 258 e segg. nel volume "L'imposizione degli utili immobiliari" risulterebbero i seguenti: a) il debito in conto "anticipo fisso no. _____" viene limitato al costo di acquisto del solo mapp. _____, rimasto a tutt'oggi invariato, del valore ricostruito di fr. 1'025'000.- come al calcolo esposto in chiusura del capitolo "acquisto dei fondi. Gli interessi conseguentemente ammessi in deduzione, calcolati in base all'evoluzione subita dai tassi citati nei relativi estratti conto bancari, assommano a fr.: 90'435; 89'687; 75'593 e 64'490. Si osserva che per l'esercizio 1991 i giorni di interesse sono stati calcolati a decorrere dal 28 dicembre 1990. b) il debito in conto "costruzione no. _____ L" viene considerato tale. Gli interessi esposti nell'elenco dei debiti per l'esercizio 1994 in fr. 166'188 corrispondono a quelli maturati dopo l'abitabilità concessa dall'Autorità comunale e pertanto sono da ritenere deducibili. L'assenza della documentazione di dettaglio dei vari costi di costruzione addebitati in conto, non consente di stabilire in che misura gli stessi comprendono anche o in parte quelli relativi alla costruzione del mapp. _____ ultimata nel luglio 1994. c) Gli interessi relativi al conto "ipoteca no. _____", esposti nell'elenco dei debiti per l'es. 1994 in fr. 3'458 corrispondono a quelli maturati dopo l'abitabilità concessa dall'Autorità comunale. La deducibilità di questi interessi dovrebbe comunque almeno essere compensata con la mancata imposizione del corrispettivo valore locativo. Questa Camera non può che aderire a questa meticolosa ricostruzione e ammettere la deduzione a titolo di interessi passivi (ipotecari) degli interessi pagati su un importo corrispondente al valore residuo, vale a dire dopo gli scorpori, del mapp. _____. 5.7. Giova infine rilevare, a scanso di equivoci, che nell'importo del costo di acquisto iniziale attribuito proporzionalmente al mapp. _____, è stato incluso anche l'importo di fr. 300'000.- che il ricorrente ha riconosciuto di dover versare al venditore conformemente all'accordo bonale raggiunto nel quadro della vertenza giudiziaria civile sorta tra le parti. I relativi interessi passivi deducibili risultano quindi automaticamente inclusi nel calcolo dell'Ispettore, che, anche su questo punto, risulta sostanzialmente ineccepibile. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto. § Di conseguenza, annullata la decisione su reclamo del 17 gennaio 2000, gli atti del procedimento sono retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emissione di nuovi conteggi nel senso dei considerandi, in particolare del consid. 5.8. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). 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.