

## TI\_GERICHTE 80.2001.126 vom 15. November 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-11-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2001.126](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2001.126)

FR: TI\_GERICHTE 80.2001.126 du 15 novembre 2001

IT: TI\_GERICHTE 80.2001.126 del 15 novembre 2001

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 15.11.2001 80.2001.126 Tessin Camera di diritto tributario 15.11.2001 80.2001.126 Ticino Camera di diritto tributario 15.11.2001 80.2001.126

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2001.00126 Lugano 15 novembre 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, Ivo Eusebio segretario: Andrea Pedroli, vicecancelliere statuendo sul ricorso del 26 agosto 2001 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: 1. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , 2. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ , 3. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , tutti rappresentati da \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , ritenuto in fatto ed in diritto - che \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ erano comproprietari, nella misura rispettivamente di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ , delle PPP \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ , quote di comproprietà del fondo base n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ ; - che, con atto pubblico del 18 agosto 1999, i comproprietari alienavano le suddette unità condominiali alla \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ , al prezzo complessivo di fr. 950'000; - che, non avendo i venditori inoltrato la dichiarazione dell'imposta sugli utili immobiliari, nonostante richiamo, diffida e multa disciplinare, l'Ufficio di tassazione di Lugano-Campagna notificava loro, con decisione del 27 novembre 2000, la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, commisurando l'utile imponibile in fr. 306'405 e l'imposta dovuta in fr. 39'832.65 per tutti e tre i comproprietari; - che i contribuenti impugnavano la suddetta decisione, con reclamo del 3 gennaio 2001, lamentando genericamente l'omessa considerazione di "tutte le spese di manutenzione e ristrutturazione effettuate nello stabile"; - che l'Ufficio di tassazione respingeva il reclamo, con decisione del 26 luglio 2001, argomentando che: Ø le spese di manutenzione non sono deducibili; Ø non erano state documentate spese di miglioria deducibili; Ø il rappresentante dei contribuenti non si era presentato all'audizione convocata dall'Ufficio per la presentazione della documentazione dei costi di miglioria; Ø non è ammessa la compensazione dell'utile con perdite subite alienando altri immobili; - che, con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ contestano il calcolo del valore di acquisto, che a loro avviso ammonta a fr. 582'120 e non 485'262, e chiedono la deduzione di spese di miglioria per complessivi fr. 159'425; - che, con scritto del 14 settembre 2001, il

presidente della Camera di diritto tributario si è rivolto ai ricorrenti, inviando loro il dettaglio del calcolo del valore di acquisto stabilito dall'autorità di tassazione e chiedendo di documentare le spese di miglioria fatte valere, ed ha pure attribuito loro un termine per ritirare il ricorso; - che, dopo una proroga del suddetto termine, in data 17 ottobre 2001, i ricorrenti hanno nuovamente contestato il calcolo e addotto di essere in attesa delle fatture originali degli artigiani che hanno effettuato i lavori di miglioria; - che 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); - che il tributo sugli utili immobiliari rientra pertanto nella categoria delle imposte sul reddito, ma non si tratta tuttavia di un'imposta generale sul reddito bensì di una speciale, poiché colpisce solo una parte del reddito della persona assoggettata; - che, 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); - che l'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento, il quale si compone a sua volta del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT); - che 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); - che, nel caso in esame, i ricorrenti contestano anzitutto il calcolo del valore di acquisto degli immobili venduti; - che la ricostruzione del valore di acquisto è complicata dalla circostanza che non solo gli alienanti sono tre comproprietari ma durante il possesso vi sono stati due ulteriori eventi: nel 1993 un quarto comproprietario ( \_\_\_\_\_ ) ha venduto la sua quota di un sesto agli altri tre comproprietari e nel 1996 è stata costituita la proprietà per piani, con la conseguenza che l'immobile acquistato unitariamente si è trasformato in diverse unità condominiali; - che, pertanto, le modalità di calcolo proposte dai ricorrenti non possono essere condivise, proprio perché ignorano l'avvenuta cessione del 1993 da \_\_\_\_\_ agli attuali ricorrenti; - che, quindi, come ha correttamente fatto l'autorità fiscale, il valore d'acquisto va stabilito distinguendo i due diversi momenti di acquisizione delle unità di PPP alienate: sapendo che i tre ricorrenti hanno acquistato la quota di 1/6 del precedente comproprietario per fr. 333'333 nel 1993, il valore di acquisto dei 540 millesimi oggetto della compravendita qui in discussione ammonta a:  $333'333 \times 540 \text{ ————— } = 180'000 \text{ 1'000}$  - che il valore di alienazione (fr. 950'000) va conseguentemente diviso ed alla parte (3/18) acquisita nel 1993 va attribuito un valore di  $950'000 \times 3 \text{ ————— } = 158'333 \text{ 18}$  - che, di conseguenza, sulla quota acquistata nel 1993, non è stato conseguito alcun utile, poiché il valore di alienazione risulta inferiore al valore di acquisto; - che invece sui \_\_\_\_\_ acquistati nel 1990 l'utile è costituito dalla differenza fra i \_\_\_\_\_ del ricavo della vendita delle unità di PPP (fr. 791'667) e i \_\_\_\_\_ del valore di acquisto del 1990, riportato a 540‰ (fr. 485'262); - che, oltre al valore di acquisto, i ricorrenti contestano la mancata deduzione dei costi di miglioria indicati per la prima volta con il ricorso e delle spese notarili per l'acquisto del mapp. N. \_\_\_\_\_; - che, per l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento: Ø i costi di acquisto e di vendita, quali le spese notarili, di iscrizione, di bollo e le provvigioni usuali debitamente comprovate versate a un mediatore; Ø i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi di costruzione e di miglioria, come pure i contributi di miglioria e le tasse di allacciamento; Ø le indennità versate per la

costituzione di servitù o di oneri fondiari a favore del fondo alienato, rispettivamente quelle versate per liberarlo da servitù e oneri fondiari che lo gravavano al momento del precedente acquisto; - che, per quanto attiene, in particolar modo, ai costi di costruzione e di miglioria, la loro computabilità presuppone che essi abbiano aumentato il valore del fondo alienato, cioè che abbiano apportato all'immobile un miglioramento duraturo, di fatto o di diritto; - che è peraltro irrilevante che la spesa sostenuta abbia condotto di fatto ad un incremento di valore corrispondente: dato il suo carattere di costo finalizzato all'aumento del valore, esso deve essere computato in misura corrispondente all'importo effettivamente pagato ( Soldini/Pedroli , op. cit., p. 258 e dottrina ivi citata); - che non possono essere fatte valere le spese che sono state dedotte nella determinazione del reddito o dell'utile nell'ambito della tassazione ordinaria (art. 134 cpv. 2 LT); - che, per costante giurisprudenza sono considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività (p. es. RDAT II-1992 p. 207; RDAT II-1993 p. 390); - che quanto ai costi di acquisto e di miglioria fatti valere con il ricorso, va ribadito quanto già fatto notare ai ricorrenti nello scritto del 14 settembre 2001: Ø fattura dell'Impresa \_\_\_\_\_ : si tratta del calcolo di "lavori non previsti dal contratto di appalto, per complessivi fr. 26'376, ma dell'appalto stesso non vi è alcuna traccia, con la conseguenza che non è possibile stabilire il carattere dei lavori eseguiti, che devono costituire opere di miglioria per poter essere dedotti; Ø fattura del notaio: trattandosi verosimilmente della fotocopia di un fax, risulta semplicemente illeggibile; Ø offerta \_\_\_\_\_ : non è una fattura bensì un preventivo; Ø fattura \_\_\_\_\_ : non è allegata, ma vi è solo la fotocopia di un atto di fideiussione; - che, come detto, nonostante l'invito della Camera di diritto tributario a voler produrre le prove dei costi in questione, i ricorrenti si sono limitati a chiedere il riconoscimento dei costi da loro indicati; - che, considerato anche il fatto che la procedura di tassazione e la successiva fase di reclamo si sono protratte complessivamente per circa due anni, non si può che concludere che non è stata apportata alcuna prova delle spese di miglioria e di acquisto che sarebbero state sostenute; - che, infatti, se anche si volesse considerare documentati i costi contenuti nella fattura dell'Impresa \_\_\_\_\_ , gli stessi non potrebbero comunque essere ammessi in deduzione, trattandosi di spese di manutenzione e non di miglioria (pittura); - che ne consegue che il ricorso deve essere respinto anche su questo punto. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto . 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 de i ricorrent i . 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 Il presidente: \_\_\_\_\_ Il segretario:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.