

## **TI\_GERICHTE 80.2001.175 vom 17. Dezember 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-12-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2001.175](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2001.175)

FR: TI\_GERICHTE 80.2001.175 du 17 décembre 2001

IT: TI\_GERICHTE 80.2001.175 del 17 dicembre 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Camera di diritto tributario 17.12.2001 80.2001.175 Tessin Camera di diritto tributario 17.12.2001 80.2001.175 Ticino Camera di diritto tributario 17.12.2001 80.2001.175

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2001.00175 Lugano 17 dicembre 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; Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 22 novembre 2001 in materia di: IFD 99/00 presentato da: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, rappr. da: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto 1. Nella tassazione IFD 1999-2000 l'Ufficio di tassazione aggiungeva al reddito del lavoro dichiarato dal contribuente un reddito da commercio professionale d'immobili di fr. 98'000.- di media annua. \_\_\_\_\_ il 30 novembre 1985 aveva in effetti comperato un immobile di carattere agricolo al prezzo di fr. 550'000.-, finanziando l'acquisto interamente con mezzi di terzi, segnatamente prestiti garantiti da cartelle ipotecarie, che ha poi rivenduto, dopo parcellazione, nel corso degli anni di computo 1997-98 (cfr. decisione su reclamo del 12 novembre 2001). 2. Con il presente, tempestivo ricorso i coniugi \_\_\_\_\_, assistiti dalla \_\_\_\_\_, chiedono lo stralcio del reddito aziendale da commercio professionale d'immobili. Espongono le ragioni che hanno fatto desistere \_\_\_\_\_ dal progetto iniziale di costruire l'abitazione familiare sul terreno acquistato nel 1985 e decidere, dopo conclusione di un accordo di caparra con \_\_\_\_\_, di vendere a quest'ultimo e ad altri due acquirenti, dopo averlo frazionato su richiesta del \_\_\_\_\_ stesso. 3. All'udienza dell'11 dicembre 2001 le parti si sono confermate nelle rispettive posizioni, illustrandole ulteriormente. 4. Secondo l'art. 18 cpv. 1 LIFD sono imponibili tutti i proventi dall'esercizio di un'impresa commerciale, industriale, artigianale, agricola o forestale, da una libera professione e da ogni altra attività lucrativa indipendente. Tra questi figurano, come confermato dal Tribunale federale, anche i proventi da commercio professionale d'immobili ( DTF 125 II 113 = ZStP 1999 p. 70 = ASA 67 p. 644 = StE 1999 B 23.1 n. 41 = RDAF 55/1999 p. 385). Nella sentenza appena ricordata, il Tribunale federale osserva che il commercio professionale d'immobili - il quale costituisce uno degli aspetti dell'attività lucrativa indipendente - è dato quando il contribuente procede in modo sistematico all'acquisto e alla vendita di beni patrimoniali nell'intento di conseguire un guadagno, ossia svolge un'attività che eccede la mera amministrazione del proprio

patrimonio o lo sfruttamento di un'opportunità risultante da una circostanza fortuita. Per stabilire se si è o no in presenza di un commercio professionale d'immobili, si deve tenere conto dell'insieme delle circostanze del caso concreto (cfr. DTF 125 II 113 consid. 3c e 6a). Quali indizi di una simile attività possono essere presi in considerazione l'arte e il modo di procedere (sistematico o pianificato), segnatamente il fatto che il contribuente si attivi al fine di accrescere il valore o si impegni sistematicamente per approfittare dello sviluppo del mercato al fine di conseguire utili, la frequenza delle operazioni e la breve durata del possesso, l'esistenza di legami tra tali operazioni e l'attività professionale del contribuente, il fatto che questi si serva di conoscenze professionali proprie o di terzi, la partecipazione a una società di persone, l'uso di notevoli crediti e il reinvestimento dei profitti in ulteriori operazioni immobiliari (cfr. DTF 122 II 446 consid. 3; ASA 66 p. 232 consid. 3a e rispettivi riferimenti). Ognuno di questi indizi può - ma non necessariamente deve - permettere di per sé di concludere che si è in presenza di un'attività lucrativa (cfr. STF n. 2A.118/2000 del 27 marzo 2001, consid. 3b/bb; DTF 125 II 113 consid. 3c; Arnold, op. cit., p. 598; Yersin, Les gains en capital considérés comme le revenu d'une activité lucrative, in ASA 59 p. 137 segg. e la giurisprudenza ivi citata; Oberson, L'immeuble et le droit fiscal, Basilea/Ginevra/Monaco 1999, p. 144 segg., segnatamente p. 148 segg.).

5. Nella fattispecie, è controversa l'imposizione dell'utile immobiliare conseguito dal ricorrente con la vendita del mapp. N. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_. Il ricorrente aveva acquistato il mappale nel 1985 pagando il prezzo stabilito di fr. 550'000.- mediante assunzione del debito ipotecario di fr. 300'000.- verso \_\_\_\_\_ e i rimanenti fr. 250'000.- grazie a un prestito di pari importo da parte del geometra \_\_\_\_\_, presso il quale lavorava e tuttora lavora, essendo nel frattempo divenuto titolare della \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Intenzione comprovata del ricorrente era quella di costruire la casa d'abitazione, come risulta dalla licenza edilizia rilasciatagli nel 1990 e prorogata nel 1991. Il 2 agosto 1996 il contribuente, così indotto, sembra, da ragioni familiari, sottoscriveva con \_\_\_\_\_ un contratto denominato "Accordo relativo al versamento di caparra", mediante il quale \_\_\_\_\_ si impegnava a versare una caparra di fr. 50'000.- in vista dell'acquisto del mapp. n. 368.- al prezzo prestabilito di fr. 800'000.-. Nel contempo, il contribuente autorizzava \_\_\_\_\_ a frazionare a suo nome il mappale, impegnandosi altresì a sottoscrivere contratti di compravendita anche con altre persone, che gli sarebbero state indicate da \_\_\_\_\_, a condizione che il trapasso comprendesse il trasferimento dell'intera particella a un prezzo non inferiore a \_\_\_\_\_ fr. 800'000.-. L'eventuale maggior guadagno conseguito al di là di questa cifra sarebbe stato di pertinenza di \_\_\_\_\_. L'accordo, che scadeva alla fine del 1996, veniva poi prorogato di altri quattro mesi. Finalmente il 3 giugno 1997 \_\_\_\_\_ vendeva l'intero mappale, che nel frattempo era stato frazionato. \_\_\_\_\_ acquistava la part. n. 1836 per fr. 204'000.-, i coniugi \_\_\_\_\_ la part. n. \_\_\_\_\_ per fr. 196'000.- e \_\_\_\_\_ la part. \_\_\_\_\_ (parte residua dell'originaria) per fr. 400'000.-. Quali indizi che indurrebbero a concludere per l'esistenza di un commercio d'immobili a titolo professionale vi è in sostanza unicamente il finanziamento dell'acquisto, avvenuto al 100% con mezzi di terzi, anche se va detto che parte del prestito gli era stato concesso dal titolare dello studio d'ingegneria (allora una ditta individuale) che il ricorrente ha poi rilevato, divenendo titolare della società anonima in cui è stato trasformato. Non vi sono per contro altri indizi quali la sistematicità delle operazioni - quella in discussione è infatti l'unica compiuta dal ricorrente-, la breve durata del possesso - il ricorrente ha rivenduto il terreno dopo dodici anni -, l'uso di specifiche conoscenze professionali o di altre misure tali da suscitare l'impressione di un

agire professionale. Non deve trarre in inganno il fatto che il mapp. n. \_\_\_\_\_ sia stato frazionato prima della vendita. Basta un'attenta lettura dell' "accordo di versamento di caparra" per rendersi conto che il ricorrente intendeva vendere in blocco l'intero mappale, tant'è che il frazionamento, ancorché eseguito a suo nome, è stato effettuato da \_\_\_\_\_ e che \_\_\_\_\_ ha acconsentito all'operazione purché venisse venduto l'intero mappale originario per almeno fr. 800'000.-. Che egli intendesse procedere in tal senso è inoltre provato dal fatto che l'eventuale maggior guadagno derivante dalla vendita del mappale frazionato sarebbe rimasto a \_\_\_\_\_. In altre parole, ciò che si evince dagli atti è che il contribuente, ha alienato economicamente in blocco dopo oltre dodici anni il mappale n. \_\_\_\_\_, che aveva acquistato integralmente con mezzi di terzi. Ciò non basta, secondo questa Camera, a fare apparire l'agire del ricorrente come professionale nel campo della compravendita immobiliare. Il ricorso va pertanto accolto nel senso che dai redditi imponibili per l'IFD va stralciato il reddito da commercio professionale d'immobili. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto . § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 12 novembre 2001 è riformata nel senso che dal reddito imponibile IFD è stralciato il reddito da commercio professionale d'immobili di fr. 98'000.- di media annua. §§ Gli atti del procedimento sono retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emissione di un nuovo conteggio. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione alle parti. 4. 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.