

## **TI\_GERICHTE 80.2001.66 vom 22. Mai 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-05-22, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2001.66](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2001.66)

FR: TI\_GERICHTE 80.2001.66 du 22 mai 2001

IT: TI\_GERICHTE 80.2001.66 del 22 maggio 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Camera di diritto tributario 22.05.2001 80.2001.66 Tessin Camera di diritto tributario 22.05.2001 80.2001.66 Ticino Camera di diritto tributario 22.05.2001 80.2001.66

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2001.00066 Lugano 22 maggio 2001 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il vicepresidente della Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello giudice Stefano Bernasconi segretario: Andrea Pedrolì statuendo sul ricorso del 2 agosto 1999 in materia di: IC 97/98 presentato da: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, rappr. da: \_\_\_\_\_ di consulenza fiscale, 6901 \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto - che, nella dichiarazione d'imposta IC/IFD 1997-98, i coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dichiaravano un reddito immobiliare (pigioni e affitti) di fr. 2'267'680, chiedendo nel contempo la deduzione a titolo di spese di gestione e manutenzione dei fabbricati di un importo di fr. 1'471'961 di media annua, oltre a interessi passivi per fr. 887'174; - che, nella notifica di tassazione del 14 settembre 1998 l'UT ammetteva solo parzialmente la deduzione delle spese di gestione e manutenzione degli immobili e, meglio, in ragione di fr. 718'764, argomentando che non possono essere concessi ammortamenti su immobili di carattere privato e che devono inoltre essere riprese delle spese che, in sede di verifica fiscale, sono state considerate come investimenti, segnatamente fr. 176'335 per l'anno 1995 e fr. 60'000 per l'anno 1996; - che l'Ufficio di tassazione respingeva, con decisione del 12 luglio 1999, un reclamo con cui i contribuenti avevano contestato la ripresa sia degli ammortamenti sia di parte delle spese di manutenzione; - che, i coniugi \_\_\_\_\_ interponevano ricorso alla Camera di diritto tributario, riproponendo nuovamente la questione della deduzione degli ammortamenti e delle spese di manutenzione non riconosciute dall'Ufficio di tassazione; - che, con sentenza dell'8 febbraio 2000, la Camera di diritto tributario accoglieva il ricorso in materia di imposta federale diretta, annullando la decisione su reclamo e rinviando gli atti all'autorità fiscale, affinché procedesse alla commisurazione degli ammortamenti sugli immobili commerciali; - che, in materia di imposta cantonale, la Camera accoglieva invece il ricorso solo nella misura in cui ammetteva l'aumento della deduzione per spese di manutenzione, respingendo per contro la domanda di poter dedurre gli ammortamenti; - che, il 9 marzo 2000, i coniugi \_\_\_\_\_ presentavano dinanzi al Tribunale federale un ricorso di diritto pubblico, con cui chiedevano l'annullamento della sentenza cantonale per quanto concerne l'imposta cantonale 1997/1998; - che, il 13 marzo 2000, l'Amministrazione federale delle contribuzioni interponeva a sua volta un ricorso di diritto amministrativo, postulando

l'annullamento della sentenza della Camera, per quanto riguarda l'imposta federale diretta 1997/1998, e la conferma della decisione su reclamo del 12 luglio 1999; - che, con sentenza del 27 marzo 2001, il Tribunale federale ha respinto il ricorso di diritto amministrativo, mentre ha accolto quello di diritto pubblico, annullando la sentenza della Camera e rinviando a quest'ultima la causa, affinché riesamini la tesi contenuta nella sentenza alla luce delle considerazioni formulate riguardo all'imposta federale diretta; - che, conformemente all'art. 26c cpv. 2 della legge organica giudiziaria civile e penale del 24 novembre 1910, modificata il 14 maggio 1998, la Camera di diritto tributario decide nella composizione di un Giudice unico la presente causa, che non pone questioni di principio e non è di rilevante importanza; - che, nella propria sentenza, il Tribunale federale definisce manifestamente errata l'interpretazione che la Camera di diritto tributario ha dato alla sentenza pubblicata in DTF 125 II 113, «poiché in tale giudizio il Tribunale federale non ha esteso la nozione di attività lucrativa indipendente, come sostenuto dai giudici cantonali, ma ha invece riaffermato che quanto vigeva sotto il regime del Decreto federale del 1940 è tuttora valido e che, quindi, di fatto non vi è stato nessun cambiamento»; - che l'Alta Corte ha definito "del tutto insostenibile" anche l'ulteriore argomento contenuto nella motivazione della Camera, secondo cui la legge tributaria ticinese contempla una specifica imposta di carattere reale (art. 123 segg. LT), la quale colpisce gli utili immobiliari, obiettando che l'esistenza di un simile tributo non può in effetti avere alcuna incidenza sulla definizione stessa dell'attività lucrativa indipendente e su quella della mera amministrazione del patrimonio privato; - che la Corte federale ha poi osservato che è incontestato che le norme del diritto tributario ticinese hanno un contenuto praticamente identico a quello dei disposti federali: «al riguardo è d'uopo ricordare che, vigenti la precedente legge tributaria ticinese del 28 settembre 1976 e il Decreto del 1940, in presenza di norme cantonali e federali disciplinanti il commercio professionale d'immobili e di identico contenuto, era ammesso che la legislazione cantonale andava interpretata secondo i criteri sviluppati dalla giurisprudenza relativa all'imposta federale diretta (cfr. ad esempio, RDAT 1997 II 32t 395; 1996 II 15t 408 consid. 7a). Orbene, in concreto, i giudici cantonali non forniscono alcun valido motivo atto a giustificare un cambiamento d'interpretazione e, di riflesso, che si giunga ad un diverso risultato»; - che, quindi, in sostanza, il Tribunale federale, pur definendo "manifestamente errata" l'interpretazione che la Camera di diritto tributario ha dato alla sentenza pubblicata in DTF 125 II 113, ha condiviso la motivazione con cui è stato accolto il ricorso in materia di imposta federale diretta; - che, a tale proposito, il carattere manifestamente erroneo della motivazione della sentenza cantonale sarebbe determinato dal fatto che la sentenza DTF 125 II 113, contrariamente all'opinione della Corte cantonale, non ha esteso la nozione di attività lucrativa indipendente e, di riflesso, quella di sostanza commerciale; - che, contestato di avere esteso la nozione di attività lucrativa indipendente, in seguito il Tribunale federale ammette tuttavia di avere inglobato in quest'ultima nozione, ai sensi dell'art. 18 cpv. 1 LIFD (prima: art. 21 cpv. 1 lett. a DIFD), quella di attività che oltrepassa la semplice amministrazione del patrimonio privato, precisando però che non si tratta di una categoria particolare di attività, ma che è solo un criterio che permette di distinguere l'attività indipendente nell'ambito immobiliare (che comprende sia il commercio professionale nel senso stretto che tutte le attività "quasi professionale", meno intense che gli sono assimilate) dalla gestione del patrimonio privato (STF n. \_\_\_\_\_ del 27 marzo 2001, consid. 3b/cc); - che il Tribunale federale ha poi confermato che, con l'entrata in vigore della nuova legge sull'imposta federale diretta, la possibilità di procedere alla deduzione degli ammortamenti (cfr. art. 27 e 28 LIFD) non dipende più dalla presenza

di una azienda gestita in forma commerciale: in effetti dette deduzioni sono ora ammesse quando i criteri sviluppati dalla prassi per definire se si è in presenza di un'attività lucrativa indipendente sono adempiuti: In altre parole, allorché, vigente il Decreto del 1940, ogni attività lucrativa non dava luogo alla deduzione degli ammortamenti - poiché detta facoltà andava concessa solo alle aziende gestite in forma commerciale (cfr. ASA 52 363 consid. 3 e rinvii) - per ammettere la deduzione degli ammortamenti l'attuale normativa non pone più quest'ultima esigenza. Ne discende che la prassi relativa alla locazione d'immobili non può più essere seguita: se è data un'attività lucrativa indipendente, vi è un diritto alla deduzione degli ammortamenti - sempreché tutte le condizioni poste dalla legge (cfr. art. 27 seg. LIFD) per poterne beneficiare siano adempite -, a prescindere dalla presenza di una gestione in forma commerciale. - che le stesse considerazioni possono allora essere estese anche al ricorso in materia di imposta cantonale, dato che gli articoli 26 e 27 LT sono praticamente identici agli articoli 27 e 28 LIFD; - che, quanto al carattere dell'attività svolta dai ricorrenti, ci si può dunque riferire alla motivazione del Tribunale federale, che ha ritenuto che la locazione e la gestione dei loro immobili adibiti a centri commerciali sia da considerare come attività lucrativa indipendente ai sensi dell'art. 18 cpv. 1 LIFD, sulla base dei seguenti argomenti: In primo luogo, va osservato che anche se sono stati ricevuti in donazione, gli stabili in questione (salvo uno donato dalla madre) facevano parte della fortuna commerciale del padre della contribuente. In proposito va sottolineato che sebbene nella sentenza querelata venga affermato che detti beni erano stati trasferiti nel patrimonio privato del donante, tale affermazione non è tuttavia corroborata da nessuna prova. Al riguardo, va precisato che il citato trasferimento avrebbe dovuto dare luogo o a una tassazione - dato che, in caso di trasferimento d'immobili dalla sostanza commerciale a quella privata, la differenza positiva tra il valore venale degli immobili e il loro valore contabile costituisce un beneficio imponibile sottoposto all'imposta ordinaria sul reddito (cfr. art. 18 cpv. 2 LIFD; cfr. \_\_\_\_\_, op. cit., pag. 153 e seg.) - di cui però non vi è traccia negli atti di causa oppure alla constatazione di una perdita, nel caso in cui la citata differenza fosse negativa. In mancanza di un esame delle conseguenze derivanti da un tale trasferimento (imposizione o accertamento di una perdita), si deve pertanto presumere che il citato trasferimento non è stato effettuato e che questi beni immobili appartenevano alla sostanza commerciale del padre della contribuente e, di riflesso, dopo la donazione, a quella di \_\_\_\_\_. In proposito si può osservare che non risulta nemmeno che la contribuente abbia chiesto il loro trasferimento nella propria sostanza privata, operazione che soggiace anche lei a tassazione. Un altro elemento determinante è l'attività professionale di \_\_\_\_\_. Infatti, oltre ad essere titolare di una licenza di fiduciario immobiliare - e, quindi, di possedere qualifiche professionali strettamente connesse al settore in questione -, questi si occupa personalmente dell'amministrazione e della gestione degli immobili della moglie. Il fatto che egli svolga questa attività quale impiegato della \_\_\_\_\_ (di cui è azionista nonché amministratore unico) non è di rilievo (cfr. ASA 42 547); in effetti, vi è una relazione diretta tra la professione del contribuente e l'attività svolta nel settore immobiliare quando detta attività ha per scopo di procacciare del lavoro al contribuente stesso o alla sua impresa, oppure quando questi utilizza le conoscenze acquisite nell'ambito della propria professione (cfr. ASA 28 273; 30 128; 36 432; 41 34; 48 417), ciò che è il caso in concreto. Inoltre nel caso di specie non assume importanza la circostanza che gli immobili siano di proprietà della moglie: come già precisato dal Tribunale federale un coniuge può avere un'attività professionale e realizzare un'operazione immobiliare su immobili appartenenti

al(la) consorte (cfr. ASA 36 25; 40 427; 57 458; DTF 104 Ib 164). Non va poi negletto il fatto che, anche se B.A. non lavora direttamente nel settore immobiliare, essendo impiegata della \_\_\_\_\_ S.A., la quale è attiva nel settore della pulizia e della revisione di cisterne, svolge comunque la propria professione in un settore molto vicino e non del tutto estraneo a quello immobiliare. Pure significativa è l'entità dell'attività svolta, la quale concerne otto stabili, l'importante messa in valore di questi ultimi (ristrutturazione dell'immobile acquistato nel 1994 al fine di adibirlo a centro commerciale, rinnovamenti frequenti, inizio della costruzione di un nuovo centro commerciale nel 1996) nonché la circostanza che sia stato fatto capo a notevoli prestiti presso istituti bancari, garantiti da ipoteche che gravano gli immobili per un ammontare complessivo di fr. 10'008'565.--. In proposito va rilevato che anche l'acquisto effettuato nel 1994 è stato finanziato con importanti prestiti bancari. Un'attività così ampia, svolta da persone cognite del settore immobiliare, per il cui finanziamento si è ricorso a prestiti così elevati, supera largamente la semplice amministrazione della propria sostanza privata e costituisce un'attività lucrativa indipendente. Ciò è peraltro confortato dal fatto che, per ogni immobile, è tenuta una contabilità, seppure sommaria, inclusiva di un piano per gli ammortamenti (contabilità la quale, sia rilevato di transenna, è identica a quella allestita per il padre della contribuente). In tale ambito, va inoltre osservato che la mancata iscrizione nel registro di commercio non è più (cfr. sopra consid. 3c) un elemento determinante né ai fini dell'assoggettamento né per riguardo alla deduzione degli ammortamenti, come anche non assume rilevanza il fatto che non sia stata effettuata (ancora) nessuna vendita (STF n. \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ del 27 marzo 2001, consid. 3d/cc); - che le argomentazioni che precedono possono essere dunque estese anche all'imposta cantonale, con una precisazione tuttavia in merito alla prima delle considerazioni proposte dal Tribunale federale, secondo cui, nella propria sentenza, la Camera di diritto tributario avrebbe affermato che gli immobili in discussione erano stati trasferiti nel patrimonio privato del donante, ma che tale affermazione non è tuttavia corroborata da nessuna prova; - che, infatti, la sentenza di questa Camera si era limitata a sottolineare, fra gli argomenti che deponevano a favore della tesi dell'attività indipendente, l'acquisto degli immobili, da parte della signora \_\_\_\_\_, mediante donazione da parte del padre \_\_\_\_\_, già considerato commerciante professionale di immobili, mentre aveva menzionato fra gli argomenti a favore della tesi opposta la circostanza che gli immobili stessi erano stati esclusi, già dal padre della signora \_\_\_\_\_, dal patrimonio delle società da lui controllate; - che, in altre parole, ci si era limitati ad osservare che il padre della ricorrente, prima di donare gli immobili alla figlia, era già stato considerato commerciante professionale di immobili ma, dall'altra parte, non aveva allibrato gli oggetti in questione nella contabilità delle sue società; - che, per non fraintendere tale considerazione, si deve ricordare che, vigente l'abrogato DIFD, il Tribunale federale aveva affermato che gli utili conseguiti esercitando un'attività eccedente la mera amministrazione patrimoniale potevano apparire come reddito imponibile di un'attività, senza che fosse necessario qualificare commerciale l'immobile alienato o distinguere fra sostanza privata e sostanza commerciale (cfr. Yersin, La distinction entre l'activité indépendante et la gestion de la fortune privée, in ASA 67, p. 107, con riferimento a StE 1989 B 23.1 n. 20 = ASA 59 p. 476); - che, in altre parole, la circostanza che il padre della ricorrente fosse stato considerato occasionalmente commerciante di immobili a titolo professionale non bastava ancora a concludere, fintantoché era in vigore il \_\_\_\_\_ – e, di riflesso, la legge tributaria ticinese del 1976 – che tutti gli immobili di sua proprietà rientrassero nella sua sostanza commerciale; - che, allora, non può essere enfatizzato il

fatto che negli atti non vi sia traccia dell'imposizione dell'utile conseguito dal genitore della ricorrente al momento del trasferimento degli immobili dalla sostanza commerciale a quella privata, proprio perché in quel momento era ancora possibile assoggettare all'imposta quale reddito del commercio professionale di immobili di carattere occasionale il guadagno conseguito alienando un bene considerato sostanza privata; - che, pertanto, le conclusioni cui era giunta questa Camera in materia di imposta federale diretta valgono anche per l'imposta cantonale; - che la decisione su reclamo del 12 luglio 1999 è annullata e gli atti sono rinviati all'autorità fiscale, affinché proceda alla commisurazione degli ammortamenti sugli immobili commerciali. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso in materia di imposta cantonale è accolto. § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 12 luglio 1999 è annullata e gli atti sono rinviati all'autorità fiscale, affinché proceda alla commisurazione degli ammortamenti sugli immobili commerciali. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. Ai ricorrenti è riconosciuta un'indennità di fr. 600.– per ripetibili. 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 Giudice:  
Il segretario:

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