

## **TI\_GERICHTE 80.2002.161 vom 26. August 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-08-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2002.161\\_d20020826](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2002.161_d20020826)

FR: TI\_GERICHTE 80.2002.161 du 26 août 2002

IT: TI\_GERICHTE 80.2002.161 del 26 agosto 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Camera di diritto tributario 12.11.2002 80.2002.161 Tessin Camera di diritto tributario 12.11.2002 80.2002.161 Ticino Camera di diritto tributario 12.11.2002 80.2002.161

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2002.00161 Lugano 12 novembre 2002 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il presidente della Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello giudice Alessandro Soldini segretario: Andrea Pedroli, vicecancelliere statuendo sul ricorso del 9 ottobre 2002 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto - che, con atto pubblico del 14 gennaio 2002, iscritto a Registro fondiario il 18 gennaio 2002, \_\_\_\_\_ vendeva a \_\_\_\_\_ la part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, al prezzo di fr. 290'000.-; - che, notificando all'alienante la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, con decisione del 26 agosto 2002, l'Ufficio di tassazione di Locarno commisurava l'utile imponibile in fr. 257'920.-, pari alla differenza fra il valore di alienazione e la stima in vigore venti anni prima (fr. 19'080.-), aumentata di costi di investimento e di acquisto per complessivi fr. 13'000; - che, in tal modo, applicando l'aliquota minima del 3%, l'imposta a carico del venditore ammontava a fr. 7'737.60; - che il contribuente impugnava la decisione in questione, con reclamo del 4 settembre 2002, argomentando di pagare le imposte già da diversi anni sulla base della nuova stima del 1995 e di non ritenere giusta l'applicazione del valore di stima di venti anni prima; - che l'autorità di tassazione respingeva il reclamo con decisione del 26 settembre 2002, nella quale adduceva che "il valore di stima attualmente in vigore non può essere preso in considerazione in quanto è ammessa, in sostituzione del precedente acquisto, unicamente la stima in vigore almeno venti anni fa (cfr. art. 129 LT e commentario Soldini/Pedroli da pag. 191 a pag. 195)"; - che, con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, \_\_\_\_\_ ribadisce le contestazioni già sottoposte con il reclamo all'autorità fiscale, chiedendo di "calcolare una tassa più equa" e argomentando di essere stato costretto a vendere il terreno per il fatto di non avere un secondo pilastro; - 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 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 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 il ricorrente contesta l'applicazione di quest'ultima disposizione, pretendendo che valore di investimento sia considerato il valore di stima ufficiale attualmente in vigore;
- che, in altre parole, chiede che, invece dell'utile immobiliare vero e proprio, sia imposto il semplice maggior ricavo percepito, in rapporto al valore di stima ufficiale, un po' come era previsto dall'abrogata legge concernente l'imposta sul maggior valore immobiliare, in vigore fino al 1994;
- che infatti tale legge prevedeva due tipi di imposizione dei guadagni immobiliari: Ø se il possesso durava da oltre cinque anni, oggetto era il maggior ricavo , cioè la differenza fra il valore dell'alienazione e il valore di stima (art. 5 lett. a LIMVI): si trattava di un importo di natura composita, che non era né un vero e proprio plusvalore - poiché non si identifica con l'incremento di valore del fondo nel corso della durata del possesso - né un utile immobiliare; Ø se durava da meno di cinque anni, il guadagno immobiliare vero e proprio, che si componeva tanto dell'incremento di valore dovuto a cause su cui le parti non possono influire quanto di quello derivante dall'attività umana (art. 5 lett. b LIMVI);
- che il Tribunale federale aveva affermato, nel 1969, che il riferimento al valore di stima, al fine di determinare l'utile imponibile, non è giustificato da motivi seri ed oggettivi, e conduce pertanto ad una disparità di trattamento in contrasto con l'art. 4 Cost. fed. 1874 ( DTF 95 I 130);
- che, infatti, poiché l'imposta sugli utili immobiliari colpisce l'incremento del valore solo al momento della realizzazione, il suo oggetto non è il plusvalore come tale bensì l'utile realizzato;
- che il valore di stima ufficiale è perlopiù inferiore al valore di mercato, sicché prendere in considerazione come valore di investimento il valore di stima comporta, di regola, per le alienazioni a breve termine, l'imposizione di un utile fittizio, cioè molto più elevato di quello effettivo, mentre, a lungo e lunghissimo termine, la revisione periodica del valore ufficiale di stima comporta l'effetto opposto, cioè una riduzione dell'utile nominale effettivo, per effetto della compensazione del rincaro della moneta;
- che l'unica ragione per cui tale censura non poteva estendersi anche alla \_\_\_\_\_ era data dal fatto che, in virtù della facoltà concessa dall'art. 5 cpv. 2 (il soggetto d'imposta poteva chiedere che l'imponibile fosse stabilito in base al valore d'acquisto anche se proprietario del fondo da più di cinque anni), "si terrà conto del valore di stima invece che del prezzo di acquisto solo qualora ciò sia più favorevole al contribuente" ( DTF 95 I 136);
- che, introducendo, partire dal 1995, una vera e propria imposta sugli utili immobiliari, è evidente che, se il legislatore ticinese avesse voluto mantenere il riferimento al valore di stima anche nella nuova legge tributaria, avrebbe introdotto un elemento decisamente incoerente con un'imposta definita "sugli utili immobiliari" e non più "sul maggior valore immobiliare" ( Soldini/Pedroli , op. cit., p. 192);
- che, d'altronde, se avesse introdotto una regola che prevede l'imposizione del "maggior ricavo", il legislatore si sarebbe anche messo in

contrasto con l'art. 12 cpv. 1 della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni (LAID), che prevede l'imposizione non più di un utile immobiliare fittizio, quale il maggior ricavo, ma solo dell'utile immobiliare effettivo; - che, pertanto, il legislatore ha introdotto una deroga al principio del valore di investimento, solo per il caso della proprietà di lunga durata, in base a due considerazioni: Ø nel caso di proprietà acquistate da lungo tempo, può essere difficile determinare esattamente il valore del precedente acquisto ed i costi di investimento; Ø inoltre, è facile immaginare che valori di investimento che si riferiscono a venti e più anni prima del momento dell'imposizione siano irrilevanti: in tal modo, l'imponibile vien fatto lievitare e si finisce per imporre come utile l'incremento puramente nominale di valore, dovuto all'inflazione; - che la deroga al principio generale, prevista dall'art. 129 cpv. 2 LT, va intesa quale agevolazione di natura meramente processuale e, meglio, probatoria, giustificata dalla particolarità della situazione: consente di determinare in modo schematico il valore del precedente acquisto in quei casi in cui, data la lunga se non lunghissima durata del possesso, risulterebbe oltremodo difficile rintracciare le pezze giustificative relative ai costi di investimento ( Soldini/Pedroli , op. cit., p. 193); - che ne consegue che la richiesta del ricorrente è inconciliabile con il sistema dell'imposta sugli utili immobiliari voluto dal legislatore federale ed attuato dal legislatore cantonale; - che, quanto alle considerazioni relative alle ragioni che avrebbero spinto il ricorrente a cedere il terreno, per il fatto di non disporre di un secondo pilastro, neppure esse portano ad una diversa soluzione: i motivi soggettivi per cui viene compiuto un atto che comporta il conseguimento di un utile imponibile sono infatti irrilevanti; - che il ricorso deve pertanto essere respinto. 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. 100.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 180.– sono a carico del ricorrente. 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.