

TI_GERICHTE 80.2002.169 vom 19. Dezember 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-12-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2002.169

FR: TI_GERICHTE 80.2002.169 du 19 décembre 2002

IT: TI_GERICHTE 80.2002.169 del 19 dicembre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1.1

Il 23 dicembre 1998 la _____ con sede a _____ concedeva alla _____ pure con sede a _____ un diritto di compera sul mapp. n. _____ RFD di _____, prato di mq 10441, al prezzo di fr. 330.-/mq, per un importo complessivo di fr. 3'445'530.-, comprensivo del progetto approvato di edificazione di due capannoni industriali. La _____ dichiarava inoltre di assumere, in caso di esercizio del diritto di compera, l'imposta sugli utili immobiliari, come pure il contributo di costruzione canalizzazione di complessivi fr. 27'908.75 a carico del fondo (cfr. atto pubblico di costituzione del diritto di compera, del 23 dicembre 1998, sub cifra 18).

E. 1.2

Il 24 agosto 2000 l'Ufficio di tassazione notificava a _____ la tassazione dell'utile immobiliare scaturito dall'esercizio del diritto di compera da parte di _____. Il valore dell'alienazione veniva stabilito in fr. 3'445'530.-; il valore di acquisto in fr. 2'400'000.-; i costi di costruzione e miglioria in fr. 37'653.- e i costi di acquisto e vendita in fr. 71'798.-, per un utile imponibile di fr. 936'079.- con un'aliquota del 28%.

E. 1.3

Il 22 settembre 2000 _____ presentava reclamo, chiedendo la deduzione di interessi ipotecari per fr. 327'792.55. L'Ufficio di tassazione con decisione del 26 settembre 2002 non solo non riconosceva alcuna deduzione per interessi ipotecari, ma elevava il valore dell'alienazione a fr. 3'809'561.-, aggiungendo al prezzo di vendita del terreno dichiarato l'ammontare dell'imposta assunta dall'acquirente al posto dell'alienante.

E. 2.1

Con il presente, tempestivo ricorso _____, assistita dallo Studio commerciale _____, chiede l'annullamento della decisione su reclamo del 26 settembre 2002 e il ripristino della precedente tassazione. Degli argomenti ricorsuali verrà detto in seguito, per quanto necessario.

E. 2.2

In occasione dell'udienza del 26 novembre 2002 la ricorrente ha illustrato ulteriormente la propria posizione confermandosi nel ricorso. L'UTPG ha invece chiesto la reiezione del gravame.

E. 3.1

Secondo l'art. 131 cpv. 1 LT, il valore di alienazione è quello risultante dall'atto notarile o dalla contrattazione. Come risulta dall'atto notarile del 23 dicembre 1998, del notaio _____, emerge che _____ ha pagato a _____ per l'acquisto del mapp. n. _____ RFD di _____, di mq 10441, un importo di fr. 3'445'530.-, pari a 330.-/mq e ha inoltre assunto l'onere, per legge a carico dell'alienante, derivante dall'imposta sull'utile immobiliare. Questa semplice constatazione è sufficiente a chiarire che, in linea di principio, l'Autorità fiscale in sede di reclamo ha determinato correttamente il valore dell'alienazione "risultante dall'atto notarile".

E. 3.2

Non si può certo dedurre il contrario, come sembrerebbe volere la ricorrente, dalla lettera della legge, argomentando che non specificherebbe che l'imposta sull'utile immobiliare assunta dall'acquirente sarebbe elemento costitutivo del valore dell'alienazione. La legge si limita infatti - e non potrebbe essere diversamente - a stabilire che il valore dell'alienazione è quello risultante dall'atto pubblico o, nel caso per esempio di cessione di pacchetti azionari per scrittura privata, dalla contrattazione. Non può certo elencare tutte le diverse modalità di pagamento del prezzo (per esempio l'assunzione da parte dell'alienante di una provvigione dovuta dall'acquirente; la costituzione di una servitù a favore dell'alienante; il versamento all'acquirente di una indennità di trasloco, ecc. ecc.) che le parti possono liberamente stabilire. Dottrina e giurisprudenza risalenti, su questo punto, sono unanimi (cfr. Soldini/Pedroli, L'imposizione degli utili immobiliari, Lugano 1996, p. 221 s. con citazioni). Non v'è infatti chi non veda che i costi, che per legge o per contratto sono a carico del venditore, rappresentano economicamente una parte del prezzo pagato dall'acquirente, quando vengono assunti da quest'ultimo

E. 3.3

È appena il caso di rilevare che le Istruzioni per la compilazione della dichiarazione d'imposta sugli utili immobiliari spiegano chiaramente al punto I (Valore d'alienazione) che le prestazioni assunte dall'acquirente nei confronti dell'alienante che sono in relazione causale con l'alienazione (es. l'ammontare dell'imposta sugli utili immobiliari che l'acquirente avesse, per pattuizione contrattuale, assunto a proprio carico) sono da includere nella cifra 120 (Valore d'alienazione - Eventuali altri elementi imponibili) del formulario per la dichiarazione. Non si comprende quindi come si possa, così stando le cose, invocare giuridicamente il principio della buona fede, la cui applicazione è data solo a condizioni restrittive, segnatamente in caso di informazioni inesatte o contrarie al diritto date da un organo dell'amministrazione e non riconoscibili nella loro erroneità dal destinatario dell'informazione (cfr. per le molte CDT n. _____ dell' 11 luglio 1996 in re L. e M. T.).

E. 3.4

Non si riesce inoltre nemmeno a comprendere, alla luce delle spiegazioni che precedono, come si possa affermare che l'inclusione dell'imposta sugli utili immobiliari assunta dall'acquirente nel valore dell'alienazione costituisca un'imposta su un'imposta. Si tratta molto più semplicemente dell'imposta sugli utili immobiliari calcolata includendo nel ricavo un elemento costitutivo del prezzo di vendita.

E. 3.5

Né si intravede motivo per ritenere che la decisione dell'UTPG violi il principio della neutralità dell'imposta, dal momento che l'imposta sull'utile immobiliare assunta dall'acquirente è una componente del prezzo di vendita e deve essere contabilizzata come tale, con tutto ciò che ne consegue sul piano dell'imposizione ordinaria senza per altro originare conflitto di sorta tra imposta reale e imposta soggettiva.

E. 3.6

Sfugge infine a ogni critica anche il calcolo del valore dell'alienazione effettuato dall'UTPG, che ha optato per la seconda e matematicamente più corretta modalità di calcolo possibile. In caso dell'assunzione dell'imposta sull'utile immobiliare da parte dell'acquirente, il valore di alienazione può essere infatti calcolato o con metodo approssimativo, vale a dire con il metodo dell'avvicinamento, per il quale dapprima si calcola l'imposta considerando quale valore di acquisto il prezzo rogato e quindi si procede ad un nuovo calcolo dell'imposta, aggiungendo al valore di acquisto l'imposta stessa; si ripete tale operazione finché non ci sono più variazioni nella misura dell'imposta, oppure mediante un'apposita formula matematica, che consente di calcolare direttamente l'utile imponibile (Rumo, *Die Liegenschaftsgewinn- und die Mehrwertsteuer des Kantons Freiburg*, Friburgo 1983, p. 198 s.; anche Soldini/Pedroli, *op. cit.*, p. 222). 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. 1'200.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 1'280.– sono a carico della 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.