

TI_GERICHTE 80.2002.199 vom 20. März 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-03-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2002.199

FR: TI_GERICHTE 80.2002.199 du 20 mars 2003

IT: TI_GERICHTE 80.2002.199 del 20 marzo 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 20.03.2003 80.2002.199 Tessin Camera di diritto tributario 20.03.2003 80.2002.199 Ticino Camera di diritto tributario 20.03.2003 80.2002.199

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2002.199 Lugano 20 marzo 2003 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 16 dicembre 2002 in materia di: IC/IFD 99/00 presentato da: _____ e _____, _____, _____ rappr. da: _____ Soc. fiduciaria e amministrazioni, _____ ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. _____ è titolare della ditta individuale _____, con sede a _____, e la cui attività principale si svolge in Via _____, in tre PPP ubicate in due stabili contigui, la PPP n. _____ (stabile _____, negozio inferiore) e le PPP n. _____ e n. _____ (stabile _____, negozio superiore e ufficio), che il defunto papà aveva acquistato nel 1979 per complessivi fr. 1'800'000. Nel dicembre 1992, dopo il decesso del padre, la ditta veniva rilevata con attivi e passivi dalla figlia _____. Nel 1997, dopo preventivo accordo con l'ufficio di tassazione, le tre PPP venivano iscritte a bilancio al loro valore originale di acquisto, al pari dei rispettivi accoli ipotecari. Con effetto 1° gennaio 1997 la PPP n. _____ (negozio) veniva allibrata a bilancio per fr. 800'000, le PPP n. _____ e n. _____ (negozio più ufficio) per un valore di fr. 1'000'000. Parimenti venivano iscritti a bilancio oneri ipotecari per fr. 570'000 e fr. 396'000. In seguito, a carico degli esercizi 1997 e 1998 vennero operati i seguenti ammortamenti: 1997 _____ 1998 PPP n. _____ fr. 100'000 fr. 100'000 PPP n. _____ e n. _____ fr. 200'000 fr. 100'000 L'ufficio di tassazione concedeva l'ammortamento nella ridotta misura del 6% (cfr. notifica di tassazione del 25 settembre 2000). 1.2. Il reclamo presentato dalla contribuente, assistita da _____, veniva respinto con decisione del 18 novembre 2002. La concessione degli ammortamenti nella misura del 6% porterebbe alla definizione di valori assai prudenziali e ben al di sotto del valore commerciale. 2. 2.1. Con il presente, tempestivo ricorso la ricorrente, sempre assistita da _____, chiede nuovamente che gli ammortamenti le siano concessi nella misura da lei richiesta, argomentando tra l'altro: Nel caso di specie, la correzione del valore contabile degli immobili riflette la svalutazione subita in sintonia con l'andamento del mercato

immobiliare. I rispettivi valori di acquisto (e contabili) erano (e sono tuttora) superiori al valore di mercato. Va ricordato che i vani commerciali - leggi negozio - si trovano in una posizione commerciale sfavorevole, al di fuori delle correnti di passaggio pedonale. La loro collocazione e struttura architettonica mal si presta a destinazioni alternative economicamente attrattive. La svalutazione contabile operata negli anni 1997 e 1998 rappresenta quindi una rettifica di valore dovuta, in consonanza con la citata, imperativa normativa del CO. Che al 31.12.1998 i predetti oggetti non avessero conservato i valori iniziali appare lapalissiano. Difficilmente i ricorrenti troverebbero un acquirente disposto a sborsare gli iniziali fr. 1'800'000; tanto meno i fr. 2'570'000 ipotizzati dal perito cantonale. Qualsiasi locarnese sa benissimo che i predetti oggetti non si posizionano in una situazione commerciale pregiata. La via stazione non è certo una strada frequentata, data la sua posizione decentrata rispetto alle correnti di passaggio pedonale. Da un profilo commerciale, la posizione dei negozi non è per nulla attrattiva. Con il senno di poi, il prezzo d'acquisto delle 3 PPP di fr. 1'800'000 appare esagerato, per cui si giustifica un ammortamento straordinario (...). Avverte inoltre che la valutazione dell'Ufficio cantonale di stima, che ha indotto l'UT a concedere l'ammortamento nella misura del 6% soltanto, appare irrealistica anche agli occhi di un profano. Sviluppa poi considerazioni sull'ubicazione infelice degli spazi, che sarebbero difficilmente affittabili a terzi se non a un canone modico. Produce al riguardo una perizia dell' _____, che ritiene irrealistici i parametri dell'Ufficio cantonale di stima, segnatamente sproporzionata la valutazione del terreno, insufficiente la considerazione delle vetustà sul valore dell'immobile e delle pigioni e infine il luogo di situazione scarsamente attrattivo dal punto di vista commerciale. Il valore delle tre PPP, che oggettivamente ammonterebbe, secondo la perizia _____, a non oltre fr. 1'485'000, sarebbe soggettivamente difficilmente realizzabile, poiché da tempo si sta cercando un inquilino per il negozio inferiore, senza riscontrare alcun interesse. Il valore contabile complessivo di fr. 1'350'000 appare pertanto più che aderente alla situazione reale. Conclude segnalando un errore contenuto nella notifica di tassazione: i debiti di fr. 360'000 verso il _____ e di fr. 570'000 verso l'_____ sono da stralciare, compresi i relativi interessi, poiché divenuti debiti aziendali e già considerati nelle passività della ditta al 1° gennaio 1999. 2.2. L'autorità fiscale non si è determinata sul ricorso. 2.3. In occasione dell'udienza del 30 gennaio 2003, dopo aver sentito il perito incaricato dall'Ufficio di tassazione di valutare gli immobili, si è convenuto di confermare l'ammortamento tabellare del 6% sulle quote di PPP _____ e _____, in considerazione del fatto che la valutazione fatta dall'_____ eccede comunque il valore di acquisto. Si è inoltre convenuto di tenere in sospeso l'istruttoria, segnatamente l'allestimento di una superperizia sul valore della PPP _____, per consentire alle parti di trovare un accordo sull'ammortamento ad essa relativo. 2.4. Il 14 marzo 2003 l'Ufficio di tassazione ha comunicato a questa Camera di aver raggiunto un accordo con i ricorrenti e di ammettere quindi un ulteriore ammortamento medio annuo di fr. 53'340 sulla PPP _____, ritenuto che nel contempo la tassazione sarebbe stata rettificata conformemente a quanto rilevato al punto 13 del ricorso, stralciando i due debiti, di cui al consid. 2.1. in fine e i relativi interessi, in quanto già dedotti come aziendali. Nulla più osta all'accoglimento parziale del ricorso da parte di questa Camera conformemente agli accordi raggiunti e alla nuova ripartizione degli elementi imponibili, allegata, con l'adesione degli interessati, alla lettera del 14 marzo 2003 dell'Ufficio di tassazione. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto. § Di conseguenza gli atti del

procedimento sono retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emissione di nuovi conteggi conformemente al consid. 2.4. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione alle parti. 4. Per l'IC il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). Per l'IFD 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.