

## TI\_GERICHTE 80.2002.207 vom 20. Januar 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-01-20, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2002.207](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2002.207)

FR: TI\_GERICHTE 80.2002.207 du 20 janvier 2003

IT: TI\_GERICHTE 80.2002.207 del 20 gennaio 2003

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 20.01.2003 80.2002.207 Tessin Camera di diritto tributario 20.01.2003 80.2002.207 Ticino Camera di diritto tributario 20.01.2003 80.2002.207

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2002.207 Lugano 20 gennaio 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 22 dicembre 2002 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: \_\_\_\_\_ imposta  
\_\_\_\_\_ ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. Il mapp. n. \_\_\_\_\_ RFD di  
\_\_\_\_\_, intestato nel 1940 a \_\_\_\_\_ è  
stato trasferito per successione nel 1958 al figlio \_\_\_\_\_ e nel 1985,  
sempre per successione, alla sua comunione ereditaria, composta dalla vedova \_\_\_\_\_  
e dai figli \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_. Con atto notarile del 14 novembre 1992 del  
notaio \_\_\_\_\_ la comunione ereditaria veniva sciolta con l'estromissione  
della vedova \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ nata  
\_\_\_\_\_ e la costituzione da parte degli altri due coeredi \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ di una proprietà per piani (PPP) composta di  
due quote, ciascuna di 500 millesimi, l'una attribuita a \_\_\_\_\_ nata  
\_\_\_\_\_ e l'altra a \_\_\_\_\_. Il 9 aprile 2002, con atto notarile della  
notaia \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ vendeva a \_\_\_\_\_ la sua  
quota PPP di 500 millesimi, foglio n. \_\_\_\_\_, sulla part. n. \_\_\_\_\_ RFD di  
\_\_\_\_\_ al prezzo di fr. 250'000.-, comprendente la ripresa delle cartelle ipotecarie al  
portatore per complessivi nominali fr. 240'000.-. 1.2. Il 26 settembre 2002 l'Ufficio di  
tassazione di \_\_\_\_\_ notificava a \_\_\_\_\_ l'imposta sugli utili  
immobiliari, in cui dal valore dell'alienazione di fr. 250'000.- veniva dedotto il valore di  
stima di vent'anni prima, pari a fr. 64'645.-. L'imposta dovuta, calcolata con l'aliquota  
minima del 3% stante una durata della proprietà di oltre 61 anni, ammontava a fr. 5'560.65.  
1.3. \_\_\_\_\_ presentava reclamo il 14 ottobre 2002, facendo presente di  
non aver conseguito alcun utile, poiché la quota di PPP venduta era gravata da debiti  
ipotecari per fr. 240'000.-. L'Ufficio di tassazione con decisione del 27 novembre 2002  
respingeva il reclamo, rilevando che i debiti gravanti l'immobile sono ininfluenti, a meno  
che siano serviti a finanziare lavori di miglioria, che devono essere comprovati con le

relative fatture degli artigiani. 2. Con il presente tempestivo ricorso \_\_\_\_\_ chiede nuovamente l'annullamento della decisione con cui l'Ufficio di tassazione ha accertato l'esistenza di un utile immobiliare, contestando d'aver conseguito con la vendita il guadagno esposto dall'Ufficio di tassazione. 3. 3.1. 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). 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. 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). 3.2. L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento. Quest'ultimo si compone a sua volta del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). 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). Il valore di acquisto è quello accertato dalla precedente tassazione o, in assenza di questa, il prezzo risultante dai pubblici registri (art. 130 LT). 3.3. Va inoltre ricordato che, secondo l'art. 125 LT, l'imposizione è differita in caso di trasferimento per successione, legato, donazione o altro contratto soggetto all'imposta di successione o donazione (lett. a) e di scioglimento delle comunioni ereditarie (lett. b). In questi casi, secondo l'art. 128 cpv. 3 LT, per il valore di acquisto e la durata della proprietà fa stato la situazione dell'ultimo trasferimento imponibile. 4. 4.1. Nel caso in esame, l'UT ha stabilito il valore d'investimento applicando l'art. 128 cpv. 3 LT, poiché l'immobile trasferito, vale a dire la quota di 500 millesimi di PPP venduta, aveva ripetutamente beneficiato del differimento dell'imposizione, dapprima e a ben due riprese per successione al momento del decesso di Juana De Dümelein e al successivo decesso di \_\_\_\_\_, in seguito per scioglimento della comunione ereditaria il 14 novembre 1992, giorno in cui è pure stata costituita, proprio per effetto dello scioglimento della comunione ereditaria, la PPP. In assenza di qualsiasi documento sul valore storico (1940) d'acquisto del fondo e degli eventuali costi di costruzione e miglìoria, l'UT non poteva procedere diversamente da quanto fatto. Assumendo quale valore d'acquisto il valore di stima di vent'anni prima, come eccezionalmente consentito dalla legge per superare eventuali difficoltà probatorie nel ricostruire il valore storico, l'Autorità fiscale ha adottato la soluzione più favorevole alla contribuente. Va comunque rilevato, a titolo abbondanziale, che la ricorrente nemmeno prova eventuali opere di miglìoria posteriori all'entrata in vigore della stima vigente vent'anni prima. La decisione dell'UT appare quindi scevra da qualsiasi critica. 4.2. La censura mossa dalla ricorrente, che, a mente sua, non avrebbe guadagnato nulla avendo estinto i debiti ipotecari di fr. 240'000.-, non può essere seguita. Non solo tale censura non tiene conto della natura giuridica dell'imposta sugli utili immobiliari (cfr. consid. 3), ma neppure è fondata nel merito. Proprio il ricavo ottenuto con l'alienazione (fr. 250'000.-) ha permesso a \_\_\_\_\_ di estinguere il proprio debito ipotecario verso la banca. Esso è infatti stato assunto dall'acquirente, liberandola verso l'istituto di credito e ottenendo così lo stesso risultato che avrebbe ottenuto, se avesse ricevuto la somma in contanti e con la stessa avesse tacitato la banca. L'esistenza di debiti, poco importa se

privati o garantiti da ipoteca, non ha nessuna influenza sulla determinazione dell'utile immobiliare. Ciò che importa sono unicamente i lavori di costruzione e di miglioria, a condizione che siano ineccepibilmente comprovati, ma ciò non si verifica in concreto. 4.3. A titolo meramente abbondanziale si rileva che il differimento dell'imposizione comporta sempre, proprio per effetto della sua natura giuridica, il trasferimento all'ultimo proprietario dell'imposta sull'utile immobiliare non pagata per effetto del differimento. Il che non significa che per l'ultimo proprietario l'aggravio d'imposta aumenti automaticamente, poiché il prolungamento della durata della proprietà fa sì che l'aliquota diminuisca fino a scendere, come nel caso in esame, al minimo della scala. 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. 150.– b. nelle spese di cancelleria complessive fr. 80.– per un totale di fr. 230.– 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.