

TI_GERICHTE 80.2002.26 vom 24. September 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-09-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2002.26

FR: TI_GERICHTE 80.2002.26 du 24 septembre 2002

IT: TI_GERICHTE 80.2002.26 del 24 settembre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 24.09.2002 80.2002.26 Tessin Camera di diritto tributario 24.09.2002 80.2002.26 Ticino Camera di diritto tributario 24.09.2002 80.2002.26

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2002.00026 Lugano 24 settembre 2002 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il presidente della Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello giudice Alessandro Soldini segretario: Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 22 febbraio 2002 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: _____ e _____, _____, rappr. da: avv. _____, _____, ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. Il 27 aprile 2001 i coniugi _____ e _____ concedevano a _____ un diritto di compera per fr. 160'000.- sulle particelle n. _____, _____ e _____ di _____. Il diritto di compera veniva esercitato il 3 settembre successivo, indicando nell'istanza d'iscrizione il prezzo di fr. 160'000.- pattuito nell'atto notarile di costituzione del diritto di compera. 1.2. Il 23 ottobre 2001 i coniugi _____ presentavano la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari, indicando quale valore di alienazione fr. 130'000.-. Nella notifica di tassazione del 26 novembre 2001 l'Ufficio di tassazione rettificava il valore di alienazione indicato dai coniugi _____ in fr. 160'000.-. L'utile imponibile veniva così definito in fr. 2'236.-, per un imposta dovuta di fr. 670.80. 1.3. I coniugi _____ presentavano reclamo, facendo valere che il prezzo di vendita era stato concordemente ridotto a fr. 130'000.-. Il reclamo veniva respinto dall'Ufficio di tassazione con decisione del 24 gennaio 2002, argomentando che il valore di alienazione è quello risultante dall'atto notarile. 2. Con il presente, tempestivo ricorso i coniugi _____, assistiti dall'avv. _____, chiedono nuovamente che il valore di alienazione sia stabilito in fr. 130'000.-, conformemente alla realtà economica dei fatti. L'Ufficio di tassazione propone invece di respingere il ricorso. Dei rispettivi argomenti verrà detto in seguito, per quanto necessario. In occasione dell'udienza del 26 marzo 2002, assieme al ricorrente e al suo patrocinatore, è comparso l'acquirente, il quale ha spiegato le ragioni per le quali è stato concordato direttamente tra le parti un prezzo inferiore e, meglio, di fr. 130'000.-. 3. Il presente ricorso viene evaso conformemente all'art. 26c cpv. 2 della legge organica giudiziaria civile e penale del 24 novembre 1910, modificata il 14 maggio 1998, che consente alla Camera di diritto tributario di decidere nella composizione di un Giudice unico cause come la presente causa, che non pongono questioni di principio e non sono di rilevante importanza. 4. 4.1. Per l'art. 131 cpv. 1 LT, il valore di alienazione è quello risultante dall'atto notarile o dalla

contrattazione. La legge tributaria pone, come primo criterio di determinazione del valore di alienazione, il riferimento al valore risultante dall'atto notarile. All'atto pubblico la legge attribuisce un'efficacia probatoria superiore. L'art. 9 CC dispone infatti che i registri pubblici e i pubblici documenti fanno piena prova dei fatti che attestano, finché non sia dimostrata l'inesattezza del loro contenuto (c.v.p. 1). Questa prova non è soggetta ad alcuna forma speciale (c.v.p. 2). 4.2. Per costante giurisprudenza l'autorità fiscale può quindi provare che il prezzo indicato nel rogito non corrisponde al prezzo pattuito per il trasferimento della proprietà sull'immobile, per il fatto che sono state convenute o effettuate altre prestazioni particolari (cfr. Soldini/Pedroli, L'imposizione degli utili immobiliari, Lugano, 1996, p. 210). La principale categoria di elementi che diminuiscono il valore di alienazione è rappresentata da quei valori non immobiliari, che possono essere compresi nel prezzo di acquisto dell'immobile. Valori non immobiliari sono, p. es., beni mobili, il goodwill e, a determinate condizioni, i progetti di costruzione, ma anche prestazioni che l'alienante si obbliga ad effettuare, pur non avendo nulla a che vedere con il trasferimento della proprietà fondiaria (cfr. Soldini/Pedroli, op. cit., p. 228). 5. 5.1. Nel caso in esame, non è questione, come di regola può accadere, di scorporare valori non immobiliari dal valore di alienazione, ma di stabilire se il valore indicato nel rogito corrisponda alla realtà. I ricorrenti sostengono infatti che il valore di alienazione sarebbe stato ridotto, senza stipulare un atto pubblico aggiuntivo, da fr. 160'000.- a 130'000.-. I coniugi _____ si sarebbero infatti trovati in una situazione finanziaria delicata. L'acquirente, dal canto suo, avrebbe stipulato un diritto di compera cedibile per il prezzo di fr. 160'000.- versando un acconto di fr. 20'000.- a valere quale pena convenzionale in caso di mancato esercizio, che avrebbe rischiato di perdere, poiché la persona, cui sarebbe stato ceduto il diritto di compera, sarebbe venuta a sua volta a trovarsi in difficoltà finanziarie. Da qui la decisione di intavolare nuove trattative con i proprietari e acquistare in proprio a un prezzo ridotto di fr. 30'000.- il terreno nella speranza di rivenderlo, dopo avervi edificato il previsto chalet. 5.2. Secondo la dottrina o almeno parte di essa, il prezzo del diritto di compera costituirebbe uno degli essentialia negotii, a proposito del quale la dottrina più recente ha negato, facendo propria la giurisprudenza risalente del Tribunale federale, che in caso di riduzione del prezzo possa essere in qualche modo applicato il principio in maiore minus (cfr. Giger, Grundstückkauf, Berner Kommentar, 1997, p. 148). Il giudice ha pertanto chiesto al ricorrente che la dichiarazione rilasciatagli all'udienza del 26 marzo 2002 dall'acquirente _____, a conferma della precedente dichiarazione scritta del 30 agosto 2001, trovasse la necessaria conferma in un atto pubblico aggiuntivo. Il 9 settembre 2002 le parti sono nuovamente comparse davanti al notaio e hanno formalmente convenuto la modifica del prezzo del diritto di compera, che è così stato ridotto a fr. 130'000.-. In simili condizioni, nulla più osta all'accoglimento del ricorso. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto. § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 24 gennaio 2002 è riformata nel senso che il valore dell'alienazione è stabilito in fr. 130'000.- e gli atti del procedimento sono retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emanazione del nuovo conteggio. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 c.v.p. 3 LT). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: Il segretario: