

## **TI\_GERICHTE 80.2002.44 vom 2. April 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-04-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2002.44](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2002.44)

FR: TI\_GERICHTE 80.2002.44 du 2 avril 2002

IT: TI\_GERICHTE 80.2002.44 del 2 aprile 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Camera di diritto tributario 02.04.2002 80.2002.44 Tessin Camera di diritto tributario 02.04.2002 80.2002.44 Ticino Camera di diritto tributario 02.04.2002 80.2002.44

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2002.00044 Lugano 2 aprile 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 18 marzo 2002 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, rappr. da: avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ritenuto in fatto ed in diritto - che \_\_\_\_\_ era proprietaria della part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ di originari mq 1147, dalla quale è stata staccata il 26 agosto 1998 la part. n. \_\_\_\_\_ RFD di mq 437; - che le particelle sorte dal frazionamento della part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ sono poi state vendute separatamente ad acquirenti diversi in date diverse; - che la part. n. \_\_\_\_\_ di mq 710 veniva venduta il 27 febbraio 2001 a \_\_\_\_\_ al prezzo di fr. 405'000.-; - che l'Ufficio di tassazione di Locarno il 26 settembre 2001, a seguito della mancata presentazione della dichiarazione d'imposta, notificava alla venditrice la tassazione d'ufficio relativa all'imposta sugli utili immobiliari, detraendo dal valore dell'alienazione il valore del precedente acquisto di fr. 89'665.- e costi di acquisto e di vendita di fr. 1'793.-; - che l'utile imponibile veniva pertanto stabilito in fr. 313'542.-; - che a seguito del reclamo presentato dalla venditrice il valore di acquisto veniva aumentato a fr. 292'751.-; - che dal valore d'alienazione venivano inoltre dedotti costi di costruzione e miglioria per fr. 20'052.-, costi di acquisto e di vendita per fr. 2'530.- e provvigioni per fr. 14'855.-, con conseguente diminuzione dell'utile imponibile a fr. 74'812.- (cfr. decisione su reclamo del 26 febbraio 2002); - che con un unico ricorso del 22 marzo 2002, ai limiti della carenza motivazionale, l'alienante, assistita dall'avv. \_\_\_\_\_, contesta la suddetta decisione e quella della medesima data relativa all'alienazione della particella n. \_\_\_\_\_, limitandosi ad affermare che non sarebbero stati considerati costi di vendita per fr. 8'426.- e a produrre la relativa documentazione; - che l'Ufficio di tassazione propone sostanzialmente di aderire al ricorso ad eccezione di un importo di fr. 410.-; - 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 1994); - 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 proprio la natura reale del tributo impone di accertare separatamente l'utile conseguito con ogni singolo trasferimento ( Reimann/Zuppinger/Schärer , op. cit., p. 205; Baur/Klöti-Weber/ Koch/Meier/ Ursprung , op. cit., p. 699 e 736; CDT n. 80.96.146 del 4 novembre 1996 in re Ido e M. G.; Soldini/Pedroli , op. cit., p. 183 s.); - che, proprio in virtù di questi principi, si impone innanzitutto di scindere il ricorso presentato dall'alienante contro due diverse tassazione in due ricorsi; - che ciò si giustifica a maggior ragione se si considera che gli acquirenti non sono i medesimi e che ogni tassazione si ripercuote sul rispettivo acquirente, vuoi perché stabilisce il valore d'acquisto di una eventuale futura alienazione, vuoi perché stabilisce l'importo del tributo, che è assistito per legge da ipoteca legale; - che, nel merito, per l'art. 134 cpv. 1 LT 1994, sono tra l'altro deducibili quali costi di investimento i costi di acquisto e di vendita, quali le spese notarili, di iscrizione, di bollo e le provvigioni usuali debitamente comprovate versate a un mediatore; - che nel caso di specie l'Ufficio di tassazione, in mancanza di documentazione sui costi spese di acquisto e di vendita, li ha determinati, come emerge dalla decisione su reclamo, nel due per cento del valore di alienazione; - che con il presente ricorso la ricorrente produce per la prima volta la documentazione relativa ai costi di vendita; - che questa Camera non può far altro che annullare la decisione su reclamo e retrocedere gli atti all'Ufficio di tassazione per nuova decisione, previa valutazione della documentazione prodotta, tenendo altresì conto di quanto già riconosciuto globalmente in assenza di prove documentali; - che altrimenti questa Camera finirebbe per sostituirsi all'autorità di tassazione e fungere da istanza di tassazione unica e insindacabile, astrazione fatta dal solo rimedio giuridico possibile, costituito dal ricorso di diritto pubblico al Tribunale federale; - che, di regola, la tassa di giustizia e le spese di procedura davanti alla Camera di diritto tributario sono poste a carico della parte soccombente; se il ricorso è ammesso parzialmente, le spese sono ripartite proporzionalmente (cfr. art. 231 cpv. 2 LT); - che tuttavia spese e tassa di giustizia sono poste totalmente o parzialmente a carico del ricorrente vincente se questi, conformandosi agli obblighi che gli incombevano, avrebbe potuto ottenere soddisfazione già nella procedura di tassazione o di reclamo oppure ha ostacolato con raggiri l'inchiesta della Camera di diritto tributario (cfr. art. 231 cpv. 3 LT); - che nel presente caso, non appena la ricorrente fosse stata un po' più diligente e avesse prodotto la documentazione o con la dichiarazione d'imposta (per altro nemmeno presentata) o con il reclamo, la presente procedura sarebbe stata con ogni verosimiglianza del tutto superflua; - che infatti, giusta l'art. 200 LT, applicabile per analogia alla procedura di tassazione in materia di imposizione degli utili immobiliari (art. 213 LT), il contribuente deve fare tutto il necessario per consentire una tassazione completa ed esatta; deve segnatamente fornire, a domanda dell'autorità di tassazione, informazioni orali e scritte e presentare libri contabili, giustificativi e altri attestati; - che, inoltre, qualora contestasse una decisione, incombe al contribuente tenere presente che il reclamo deve essere motivato in fatto e in diritto, come

pure indicare le prove (cfr. art. 176 cpv. 1 LT); - che, secondo una sentenza del Tribunale Federale, il ricorrente che vuole ottenere una deduzione non può accontentarsi di affermare genericamente che ha avuto altre spese; egli deve comprovare tale affermazione ( CDT n. \_\_\_\_\_ del 4 luglio 2000 in re A. B.F.; DTF 3.12.1990 N. 2A. 344/89, in RDAT II-1991; DTF 107 Ib 218); - che quindi, malgrado l'esito del ricorso, la ricorrente deve sopportare le conseguenze delle sue ripetute inadempienze processuali; - che pertanto le spese giudiziarie le devono essere integralmente accollate e per la stessa ragione non si assegnano ripetibili. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è parzialmente accolto . § Di conseguenza, annullata la decisione su reclamo del 26 febbraio 2002, gli atti del procedimento sono retrocessi all'Ufficio di tassazione per nuova decisione su reclamo conformemente ai considerandi e, meglio, sull'entità dei costi di vendita deducibili. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di \_\_\_\_\_ fr. 250.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi \_\_\_\_\_ fr. 80.- per un totale di \_\_\_\_\_ fr. 330.- sono a carico della ricorrente. Non si assegnano ripetibili. 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.