

TI_GERICHTE 80.2002.7 vom 1. Februar 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-02-01, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2002.7

FR: TI_GERICHTE 80.2002.7 du 1 février 2002

IT: TI_GERICHTE 80.2002.7 del 1 febbraio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

_____, proprietario del condominio che sorge sulla particella n. _____ RFD di _____, via _____, alienava progressivamente le diverse quote di PPP, talvolta conseguendo un utile, talvolta subendo una perdita. La sequenza delle vendite può così essere ricostruita:

perdita	imposta	data	ppp	utile
14082	4'005	08.11.95	14079	5'649
20.11.95	14084	551	1'922.40	08.11.95
552.50	13.12.95	14078	2'790	30.11.95
14080	3'848		1'847.05	25.07.96
12.05.97	14077		12'453	30.06.97
12'947			5178.80	16.11.00
			14087	14091
				14090
				1'339,20
				03.04.96
				1'151
				4'380
				ca. 24'000

Il 5 giugno 2001 il contribuente, per il tramite del suo fiduciario, chiedeva all'Ufficio di tassazione di emettere il computo definitivo delle imposte dovute tenendo conto delle perdite subite. Con decisione del 20 dicembre 2001 l'Ufficio di tassazione respingeva la richiesta, negando che in concreto fossero dati i presupposti dell'applicazione dell'art. 134 cpv. 4 LT.

E. 2

Con il presente, tempestivo ricorso _____, assistito dalla _____ e consulenza _____, chiede la compensazione delle perdite. Nega in particolare che possa essere applicato il limite temporale posto dall'art. 134 cpv. 4 LT, poiché le compravendite avrebbero seguito un decorso normale, senza alcuna volontà dilatoria da parte del contribuente.

E. 3.1

La Camera di diritto tributario deve esaminare preliminarmente se un ricorso è ricevibile. Per l'art. 227 cpv. 1 LT, il contribuente può impugnare con ricorso scritto la decisione su reclamo dell'autorità di tassazione, entro trenta giorni dalla notifica, davanti alla Camera di diritto tributario. L'art. 206 cpv. 1 LT, a sua volta, stabilisce che contro la decisione di tassazione il contribuente può reclamare per scritto all'autorità di tassazione, entro trenta giorni dalla notificazione.

E. 3.2

Nella fattispecie, quella impugnata non è una decisione emessa dall'autorità di tassazione in seguito a reclamo contro una notifica della tassazione. Il 5 giugno 2001, il contribuente aveva scritto all'Ufficio chiedendo il computo definitivo delle imposte sugli utili immobiliari e l'autorità gli aveva risposto con lettera del 19 giugno 2001, esponendogli il contenuto dell'art. 134 cpv. 4 LT, che non consente la compensazione di utili e perdite se non entro ben precisi limiti temporali. Ad un ulteriore scritto del 10 dicembre 2001 del contribuente, l'Ufficio rispondeva con lettera del 20 dicembre 2001, che si concludeva con l'indicazione della facoltà di ricorso alla Camera di diritto tributario.

E. 3.3

È immediatamente evidente che la lettera che ha dato inizio alla corrispondenza tra Ufficio di tassazione e contribuente non era un reclamo, non essendo riferita ad alcuna tassazione. Il ricorso sarebbe pertanto chiaramente irricevibile. Ci si può tuttavia domandare se la lettera citata non possa considerarsi come una istanza di revisione delle tassazioni dell'imposta sugli utili immobiliari o almeno di quelle che avevano dato luogo ad un'utile imponibile. In tal caso, comunque, prima di essere impugnabile con ricorso alla Camera di diritto tributario, la decisione di diniego della revisione avrebbe dovuto essere censurata con reclamo alla stessa autorità di tassazione (art. 234 cpv. 3 LT). In questa eventualità, gli atti dovrebbero allora essere rinviati all'autorità fiscale, perché emetta una decisione su reclamo, impugnabile alla Camera.

E. 3.4

Per economia di giudizio, la Camera ritiene comunque di entrare nel merito delle censure ricorsuali, dovendo il gravame in ogni modo essere respinto. Delle particolarità procedurali sarà tenuto conto in sede di definizione delle spese processuali.

E. 4.1

L'art. 134 cpv. 4 LT prevede che le perdite e gli utili derivanti da alienazioni di quote di comproprietà o di proprietà per piani in un unico immobile oppure di case a schiera facenti parte di un unico complesso immobiliare possono essere compensati a condizione che si riferiscano alle alienazioni avvenute entro l'anno dal rilascio del primo permesso di abitabilità anche parziale. Per la determinazione delle perdite compensabili l'autorità fiscale stabilisce d'ufficio il valore d'alienazione quando il prezzo indicato dalle parti è manifestamente inferiore al valore reale. Le perdite compensate non possono essere fatte valere nell'imposta ordinaria sul reddito e sull'utile.

E. 4.2

Fino alla fine del 1994, vigente l'abrogata LIMVI, per definire il prezzo di acquisto e le spese che si riferivano alla singola PPP venduta, si prendevano in considerazione le quote di valore risultanti dal Registro fondiario. Tale soluzione era d'altronde in sintonia con la giurisprudenza della Camera di diritto tributario, per la quale sono "fondi" quelli così definiti dal diritto civile, dunque anche le quote di comproprietà, ivi comprese quelle costituite in PPP (cfr. Soldini/Pedroli, *L'imposizione degli utili immobiliari*, Lugano 1996, p. 271 e giurisprudenza citata). La Commissione per la revisione della LIMVI, per rispondere soprattutto a un'esigenza reale e particolarmente avvertita nel quadro dell'alienazione di quote di PPP, aveva rilevato che la natura giuridica dell'imposta sull'utile immobiliare non escludeva categoricamente la possibilità di dedurre le perdite. La Commissione aveva suggerito di consentire una deduzione limitata delle perdite, ponendo limiti ben precisi, idonei a conferire all'imposta reale tratti soggettivi compatibili con la sua

natura giuridica, senza snaturarla. Un primo limite veniva ravvisato nella connessione stretta dal profilo economico dei negozi sui quali le perdite avrebbero potuto essere riportate, indicando quale caso tipico quello dell'edificazione e della vendita di un immobile costituito in proprietà per piani o di quote di comproprietà. Un secondo limite, di natura temporale, veniva indicato nella necessità di limitare la deduzione a un solo anno dalla concessione del permesso di abitabilità, poco importa se parziale o definitivo. In pratica, ponendo questi limiti (materiali e temporali), la compensazione delle perdite veniva limitata agli investimenti che si configuravano economicamente come un'operazione immobiliare unitaria, in altre parole come un investimento unico.

E. 4.3

Il limite di tempo posto dalla legge alla compensazione delle perdite è di un anno dal rilascio del primo permesso d'abitabilità. Il dies a quo per stabilire il termine massimo della compensazione delle perdite è dunque rappresentato dal primo permesso d'abitabilità. Non occorre che il permesso riguardi l'intero complesso, ma basta che riguardi una singola unità abitativa, che sia, in altre parole, parziale. Con ciò il legislatore ha chiaramente inteso porre un limite temporale ben preciso alla compensazione delle perdite.

E. 4.4

Dal profilo procedurale va inoltre precisato che la LT non prevede, diversamente da altre legislazioni cantonali, l'istituto della decisione provvisoria. Inoltre la LT non stabilisce termini entro i quali la compensazione delle diverse perdite deve essere fatta valere. Dal profilo teorico, la compensazione delle perdite nell'ambito dell'imposta reale sugli utili immobiliari non può quindi che configurarsi come un motivo di revisione. Non è però necessario attendere la conclusione dell'intera operazione, vale a dire l'alienazione di tutte le quote. Basta attendere il decorso del termine di un anno dal rilascio del permesso d'abitabilità anche parziale per le perdite sull'investimento. Decorso questo termine, la compensazione delle perdite deve nondimeno essere fatta valere entro un congruo lasso di tempo (cfr. Soldini/Pedroli, op. cit., p. 281 s.). Il Regolamento della legge tributaria del 18 ottobre 1994 non prevede alcuna norma al riguardo, anche perché l'art. 134 cpv. 4 e 5 non contiene alcuna delega legislativa. Data la configurazione giuridica della compensazione delle perdite, che va assimilata alla revisione, non v'è motivo di prevedere una disciplina giuridica diversa dei termini. Secondo l'art. 233 LT, la domanda di revisione deve essere presentata entro 90 giorni dalla scoperta del motivo di revisione, ma al più tardi entro 10 anni dalla notifica della decisione o della sentenza.

E. 5.1

Nel caso in esame, non è necessario accertare con precisione quando sia stata concessa la prima abitabilità e persino se la fattispecie in esame rientri tra quelle compensabili, poiché la domanda di compensazione appare manifestamente tardiva. In effetti il ricorrente era perfettamente a conoscenza sin da principio, come emerge indiscutibilmente dalle singole dichiarazioni per l'imposta sugli utili immobiliari, delle alienazioni che avevano dato luogo a un utile e di quelle che invece si erano concluse con una perdita, ma mai si è peritato di indicare alla cifra 250 della dichiarazione d'imposta l'esistenza di tali perdite. Non solo, nemmeno ha reagito impugnando se del caso le notifiche di tassazione che accertavano l'esistenza di un utile, ma le ha lasciate passare in giudicato, quando in precedenti notifiche erano state accertate delle perdite. Men che meno ha chiesto la revisione di precedenti notifiche di tassazione che accertavano un utile quando successive notifiche accertavano

delle perdite. In simili condizioni, questa Camera non può far altro che respingere il ricorso.

E. 5.2

Per scrupolo di completezza si vuol comunque attirare l'attenzione che nel caso in esame la compensazione delle perdite non sarebbe comunque stata ammissibile, anche se i termini fossero stati rispettati. Non appena si consultò l'incarto, ci si rende conto che il ricorrente ha acquistato i diversi appartamenti all'incanto, come risulta dai relativi verbali e che gli stessi erano già abitati dagli acquirenti, che erano inquilini del precedente proprietario degli appartamenti, come risulta dagli atti notarili. Tutto lascia quindi presumere che non ci si trovi neppure in presenza di una nuova costruzione. E questo spiega verosimilmente la ragione per cui, per altro correttamente, nelle diverse dichiarazioni d'imposta non erano state fatte valere perdite pregresse o non era stata chiesta la revisione di tassazioni passate in giudicato. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Nella misura in cui è ricevibile, il ricorso è respinto. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 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.