

TI_GERICHTE 80.2003.12 vom 10. April 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-04-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2003.12

FR: TI_GERICHTE 80.2003.12 du 10 avril 2003

IT: TI_GERICHTE 80.2003.12 del 10 aprile 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1.1

_____ era proprietario della particella n. _____ RFD di _____, di mq 979, che aveva ricevuto per successione dal padre, che l'aveva acquistata il 14 maggio 1974. Egli aveva poi acquistato da _____ per complessivi fr. 725'000.- le particelle n. _____ e _____ RFD di _____, di mq 515, risp. mq 506, esercitando il diritto di compera costituito a suo favore il 28 luglio 1999. Il 19 settembre 2001 veniva iscritto a RF un riassetto delle suddette proprietà, mediante il quale la superficie che costituiva la part. _____ andava a confluire nella part. _____, nella quale era precedentemente confluita anche la part. n. _____. La nuova part. n. _____ risultava avere, al termine dell'operazione, una superficie di mq 2000.

E. 1.2

_____ intendeva edificare sulla part. n. _____ uno stabile d'appartamenti denominato " _____ ", costituito in PPP prima dell'avvio dei lavori di costruzione. Infatti, il 15 marzo 2000 aveva sottoscritto un contratto di compravendita con _____ per l'acquisto della PPP n. _____ (quota di 322/1000) al prezzo di _____ fr. 2'930'000.-. Successivamente, il 18 settembre 2000 aveva venduto la PPP n. _____ (quota di 201/1000) a _____ al prezzo di _____ fr. 1'000'000.-. Per problemi tecnico-finanziari la prevista costruzione non poteva venire realizzata. Pertanto, il 27 settembre 2001 il notaio _____ rogava un nuovo atto pubblico di compravendita con cui _____ vendeva l'intera part. _____, di mq 2000, a _____ e a sua madre _____, in comproprietà in ragione di 2/3 al figlio e di 1/3 alla madre, al prezzo complessivo di fr. 3'520'000.-.

E. 1.3

Il 24 ottobre 2002 l'UT di _____ notificava a _____ la tassazione sugli utili immobiliari, deducendo dal valore di alienazione rogato il valore di acquisto, che veniva accertato in fr. 1'175'000.- (a fronte di quello dichiarato dal contribuente di fr. 1'390'040.-), i costi di costruzioni che venivano determinati in fr. 18'121.- (a fronte di costi, fatti valere dall'alienante, di fr. 1'616'877.-), le provvigioni di fr. 137'304.- (come a dichiarazione) e costi di acquisto e vendita di fr. 24'113.-. Ne risultava un utile imponibile di fr. 2'208'845.- e un'imposta dovuta di fr. 88'353.-, essendosi l'intero utile realizzato in capo alla vecchia part. n. _____, acquistata oltre vent'anni prima dal padre

dell'alienante.

E. 1.4

Il reclamo presentato da _____, avvalendosi del patrocinio della _____, con cui faceva valere costi di miglioria per oltre un milione di franchi, veniva respinto con decisione su reclamo del 27 dicembre 2002, argomentando che è difficile sostenere che i costi di progettazione sarebbero inclusi nel prezzo di vendita, dal momento che i progetti non sono stati utilizzati dagli acquirenti e che le perdite subite vendendo le particelle acquistate nel 1999 e confluite nella part. _____ non sono compensabile con l'utile maturato sulla part. n. _____.

E. 2.1

Con il presente tempestivo ricorso _____, ora assistito dall'avv. dott. _____, dopo aver ripercorso l'iter che ha condotto alla compravendita imponibile, chiede che i costi di progettazione siano dedotti dall'utile accertato. Dal contratto di compravendita risulterebbe che i compratori si sono impegnati a costituire la nuova part. n. _____ in PPP, il che significherebbe che anche avrebbero acquistato i diritti sul progetto che l'arch. _____ aveva realizzato in precedenza. Degli ulteriori argomenti verrà detto in seguito, per quanto necessario.

E. 2.2

L'UT, pur respingendo nella sostanza il ricorso, ammette la deduzione di alcune posizioni, segnatamente il costo degli studi geologici (fr. 25'963.-), il costo dello studio di stabilità della cavità per la realizzazione del garage sotterraneo (fr. 17'630.-) e la fattura della ditta _____ di fr. 51'759.-. Degli ulteriori argomenti verrà detto in seguito, per quanto necessario.

E. 2.3

In occasione dell'udienza del 10 marzo 2003, dopo aver attentamente esaminato i progetti fatti elaborare dal ricorrente, segnatamente la posizione dell'accesso e del garage sotterraneo e dell'accesso con lift a favore della part. n. _____, tenuto altresì conto che non sono state considerate le miglurie apportate alla villa che sorge sul mapp. n. 1706, su proposta del giudice, si è convenuto di elevare le spese di miglioria deducibili a fr. 460'000.-, invariate rimanendo le altre posizioni, con conseguente diminuzione dell'imposta a fr. 70'678.65. L'Ufficio di tassazione ha aderito seduta stante alla proposta. Il patrocinatore del ricorrente ha comunicato l'adesione del suo cliente alla proposta con lettera raccomandata del 20 marzo 2003. 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 la decisione su reclamo è riformata conformemente a quanto convenuto (consid. 2.3.) e gli atti del procedimento sono retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emissione 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 cpv. 3 LT). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: _____ Il segretario: _____