

TI_GERICHTE 80.2003.135 vom 4. November 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-11-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2003.135

FR: TI_GERICHTE 80.2003.135 du 4 novembre 2003

IT: TI_GERICHTE 80.2003.135 del 4 novembre 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 04.11.2003 80.2003.135 Tessin Camera di diritto tributario 04.11.2003 80.2003.135 Ticino Camera di diritto tributario 04.11.2003 80.2003.135

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2003.135 Lugano 4 novembre 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 17 settembre 2003 in materia di: IFD 99/00 presentato da: _____ _RICO0 ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. Nella tassazione IFD 1999-2000 l'UT di _____ aggiungeva ai redditi della contribuente un reddito da commercio professionale d'immobili di fr. 49'900.- di media annua. Il 14 agosto 1997 essa aveva infatti venduto a _____ al prezzo di fr. 400'000.- la part. n. 279 di _____, che aveva acquistato circa un anno e mezzo prima per fr. 200'000.- e sulla quale aveva eseguito lavori di miglioria per oltre fr. 75'000.- (cfr. notifica della tassazione IFD 1999-2000, del 29 aprile 2002). 1.2. La contribuente presentava reclamo in tempo utile, argomentando che la vendita di _____ era puramente occasionale, che è stata effettuata senza fare nessuna inserzione sui giornali e che è l'unica operazione immobiliare compiuta. L'UT respingeva il reclamo con decisione dell'11 agosto 2003, argomentando: "Per decidere se vi sia o meno commercio d'immobili occorre tener conto dei diversi elementi che lo caratterizzano, molti dei quali riscontrabili nella fattispecie. In primis l'attività della contribuente, attiva nel ramo dell'amministrazione immobiliare e pure titolare di una ditta impegnata in tale settore, i diversi acquisti immobiliari effettuati negli anni precedenti (oltre ad una piccola vendita effettuata dopo frazionamento), la breve durata del possesso (poco più di un anno e mezzo) ed il finanziamento esclusivo con mezzi di terzi. Non da ultima la congrua provvigione versata (fr. 70'000.-)". 2. 2.1. Con il presente, tempestivo ricorso _____ contesta nuovamente l'esposizione di un reddito da commercio professionale di immobili, argomentando: - che si tratta dell'unico immobile, tra quelli da lei acquistati, a essere stato venduto ; - che l'acquirente si è rivolto a lei di sua spontanea iniziativa; - che fino al 1993 ha lavorato quale dipendente, svolgendo pure attività di portinaia e di addetta alla consegna e riconsegna di case di vacanza; - che ha cessato tale attività a seguito di un infortunio avvenuto nel 1992; - che le attività della _____ sagl sono rivolte all'agriturismo e ad attività che promuovono l'economia della valle; - che essa non ha alcun ruolo nell'attività in questa ditta; - che l'acquirente dell'immobile ha preso domicilio in _____.

nell'immobile acquistato; - che la "piccola vendita" cui accenna l'UT altro non è che l'espropriazione di uno scorporo di terreno subita per migliorie alla strada del passo del _____; - che, dopo essersi interessato alla casa di _____, acquistata nel 1987, l'acquirente ha preferito quella di _____; - che l'acquisto è stato finanziato con mezzi propri in ragione del 15%. 2.2. L'UT di _____ propone invece di respingere il ricorso, ribadendo i seguenti elementi a conforto della propria decisione: - la breve durata del possesso del mapp. 279 ossia 1 anno e 7 mesi come a tassazione TUI; - il finanziamento integrale per mezzo di terzi, come risulterebbe dal combinato esame del prezzo di acquisto (fr. 200'000.-) e dell'elenco debiti al 1° gennaio 1997 (debito _____ fr. 198'493.-); - la contribuente è attiva nel campo immobiliare tramite la " _____ ", società della quale possiede 17'000 fr. di quota sociale su un totale di 20'000.- e verso la quale è creditrice di fr. 120'000.-; - la vendita oggetto del ricorso è stata effettuata proprio tramite la _____, società alla quale la signora ha versato una provvigione di fr. 70'000.-, non riconosciuta interamente in deduzione quale costo, ma limitatamente a fr. 20'000.-. 2.3. La ricorrente, cui sono state trasmesse le osservazioni dell'UT, non ha fatto uso della facoltà di replica. 3. 3.1. Secondo l'art. 18 cpv. 1 LIFD sono imponibili tutti i proventi dall'esercizio di un'impresa commerciale, industriale, artigianale, agricola o forestale, da una libera professione e da ogni altra attività lucrativa indipendente. Pronunciandosi sulla portata di questa norma, nonostante i dubbi sollevati dalla giurisprudenza cantonale e dalla dottrina, il Tribunale federale ha confermato, con una sentenza del 1999, l'imponibilità degli utili provenienti da commercio professionale di beni, in particolare immobili e titoli (DTF 125 II 113 = ZStP 1999 p. 70 = ASA 67 p. 644 = StE 1999 B 23.1 n. 41 = RDAF 55/1999 p. 385). L'Alta Corte ha posto l'accento sul fatto che l'art. 16 cpv. 1 LIFD dichiara imponibile "la totalità dei proventi, periodici e unici" e afferma pertanto il principio dell'imposizione del reddito netto complessivo. Essenti sono invece secondo l'art. 16 cpv. 3 LIFD solo gli utili in capitale "conseguiti nella realizzazione di sostanza privata": la legge si limiterebbe a esplicitare quanto vigeva già in precedenza; da parte loro, gli articoli da 17 a 23 LIFD si limiterebbero a descrivere i redditi imponibili più importanti e definiscono in particolare i redditi da attività lucrativa dipendente ed indipendente. Per il legislatore, dunque, secondo quanto conclude il Tribunale federale, anche utili provenienti da un'attività che oltrepassa la mera amministrazione della sostanza privata rappresentano reddito da attività lucrativa indipendente ed anche i beni impiegati per tale attività costituiscono sostanza aziendale, anche se manca ogni attività organizzata nella forma di una vera e propria impresa. Ne consegue che l'esenzione secondo l'art. 16 cpv. 3 LIFD è limitata a quegli utili in capitale che sorgono nel quadro della usuale amministrazione del patrimonio, cioè senza una particolare attività del contribuente indirizzata al conseguimento di un lucro, oppure in seguito ad un'occasione che si offre in modo casuale. Poiché bisogna fondarsi su una nozione ampia di attività lucrativa indipendente, l'art. 18 LIFD permette di considerare un'attività che oltrepassa la semplice amministrazione del patrimonio come una forma di attività lucrativa indipendente. 3.2. Va infine ricordato che secondo la pluridecennale prassi del Tribunale federale, vi è commercio professionale di immobili non appena il contribuente svolge un'attività che eccede la mera amministrazione del patrimonio e sfrutta il mercato immobiliare alla stregua di un commerciante professionale, nell'intento di realizzare un profitto (DTF 112 Ib 81 consid. 2a e rif.; ASA 59, pag. 480 consid. c; cfr. pure Schmidt , La recente giurisprudenza del Tribunale federale in materia di tassazione di negozi immobiliari e di commercio di immobili a titolo professionale, in: Fiscalità - Atti

della giornata di studio del 25 ottobre 1989 organizzata dalla Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi, Lugano 1989, p. 14; Soldini, Il commercio professionale di immobili alla luce della giurisprudenza federale e cantonale e nella prospettiva della nuova Legge tributaria, in RDAT I-1994 p. 385 ss.). In particolare, sono considerati indizi di un'attività lucrativa, un'elevata frequenza di operazioni, l'esistenza di legami tra tali operazioni e l'attività professionale del contribuente, l'uso di notevoli crediti, il fatto che l'interessato si serva di conoscenze professionali proprie o di terzi, la breve durata del possesso dei fondi e il reinvestimento dei profitti in ulteriori operazioni immobiliari (cfr. STF 24 luglio 1992 in re La., p. 6). Sapere se una vendita isolata sia da considerare commercio professionale di immobili, amministrazione patrimoniale o occasione fortuita di transazione immobiliare dipende, in ultima analisi, dalle circostanze del caso particolare. Decisiva per il giudizio non è la situazione esistente inizialmente, al momento dell'acquisto, ma quella che risulta al momento della vendita (STF 26 marzo 1976 in re Ri., p. 9). Così, una operazione iniziata e fatta con intenti speculativi può perdere tale caratteristica per le particolari condizioni che si verificano al momento, determinante, della vendita, e viceversa (cfr. CDT 274/88 cit. in RTT 1990, p. 358 ss.).

4. Nel caso in esame l'Ufficio di tassazione illustra in modo chiaro le modalità dell'operazione, che, pur essendo l'unica svolta dalla contribuente, denota le chiare connotazioni del commercio professionale d'immobili: non soltanto la brevità della durata del possesso e il finanziamento con mezzi di terzi, ma anche la relazione con la _____, della quale la ricorrente possiede una quota ampiamente maggioritaria. Vero è che la ricorrente afferma di non aver cercato l'acquirente, ma di essere stata sollecitata a vendere l'abitazione. Tale affermazione, quand'anche fosse comprovata da testi, mal si concilierebbe con il versamento di una provvigione al fuori della norma, di ben fr. 70'000.- alla _____, conformemente al contratto del 28 aprile 1997, menzionato nella ricevuta del 15 settembre 1997. Poco importa che la stessa sia stata solo parzialmente presa in considerazione nella determinazione dell'utile immobiliare imposto cantonalmente e, meglio, in ragione di fr. 20'000.-, poiché eccedeva la norma. Ma v'è di più! Se fosse vera l'affermazione della ricorrente che non avrebbe nemmeno cercato l'acquirente, ma sarebbe stato quest'ultimo a cercarla, allora si faticherebbe a comprendere come mai abbia potuto pagare una provvigione all'_____. Anzi, ci si dovrebbe chiedere, fosse vera tale ipotesi, se non ci si trovi di fronte all'ipotesi di una sottrazione dell'imposta sull'utile immobiliare, che in realtà sarebbe stato al netto di qualsiasi provvigione in quanto inesistente e quindi ingiustificata. Dalla documentazione agli atti risulta comunque che la ricorrente nel vendere la part. n. _____ di _____ a _____ ha fatto capo a una società, da lei economicamente controllata, che opera nel settore immobiliare, anche se nell'ambito della locazione di case di vacanza e dell'agriturismo di montagna. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 144 LIFD dichiara 1. Il ricorso è respinto . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 400.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.- per un totale di fr. 480.- sono a carico della ricorrente .

3. Intimazione alle parti. 4. Contro il presente giudizio è dato ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale in Losanna, entro 30 giorni (art. 146 LIFD). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello II

presidente: _____ Il segretario: _____

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.