

TI_GERICHTE 80.2003.175 vom 19. Dezember 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-12-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2003.175

FR: TI_GERICHTE 80.2003.175 du 19 décembre 2003

IT: TI_GERICHTE 80.2003.175 del 19 dicembre 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 19.12.2003 80.2003.175 Tessin Camera di diritto tributario 19.12.2003 80.2003.175 Ticino Camera di diritto tributario 19.12.2003 80.2003.175

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2003.175 Lugano 19 dicembre 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: Andrea Pedroli, vicecancelliere statuendo sul ricorso del 25 novembre 2003 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: _____, _____ rappr. da: avv. _____ ritenuto in fatto ed in diritto 1. Con atto pubblico del 7 luglio 2003, _____ concedeva alla Immobiliare _____ di _____ un diritto di compera cedibile sulla part. n. _____ RFD di _____ al prezzo di fr. 600'000. La durata del diritto di compera era pattuita fino al 30 settembre 2003. _____ e _____ esercitavano il diritto di compera in data 2 settembre 2003 e venivano iscritti a RF quali nuovi proprietari. 2. Nella dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari, inoltrata il 12 settembre 2003, la venditrice indicava quale valore di investimento un importo di complessivi fr. 348'601, composto dal valore di stima di 20 anni prima (fr. 328'700), da costi di miglioria (fr. 16'643.45) e da altri costi (fr. 438.35). Notificandole la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, con decisione del 27 ottobre 2003, l'Ufficio di tassazione di Locarno riduceva il valore di investimento a fr. 183'088. In particolare, ammetteva quale valore di stima in vigore 20 anni prima l'importo di fr. 169'700. La motivazione allegata alla decisione spiegava che il valore di stima di 20 anni prima era stato rettificato in base alle risultanze del catasto ufficiale. 3. La contribuente impugnava la suddetta decisione, con reclamo del 27 ottobre 2003 all'Ufficio di tassazione. Argomentava di avere ricevuto l'informazione in merito al valore di stima ufficiale direttamente dall'Ufficio dei registri ed osservava che lo stesso valore era anche stato impiegato dalle autorità fiscali per le tassazioni degli ultimi anni. L'autorità di tassazione respingeva il reclamo, con decisione del 26 novembre 2003, così motivata: Il valore di stima dichiarato dalla contribuente (fr. 328'700.-) è entrato in vigore il 01.01.1989. Il precedente valore di stima, entrato in vigore il 01.01.1975, ammontava a fr. 169'700. Considerato che la signora _____ è proprietaria dal 04.09.1970 potrà verificare sulle notifiche di tassazione i valori di stima citati sopra oppure tramite una dichiarazione dell'Ufficio cantonale di stima. ... 4. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, _____

- _____ contesta nuovamente il calcolo dell'utile immobiliare effettuato dall'autorità di tassazione e chiede che il valore di investimento sia aumentato nella misura di fr. 47'700 per tenere conto della svalutazione intervenuta nel corso degli ultimi 20 anni.

5. 5.1. 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). 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. 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).

5.2. L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento. Quest'ultimo si compone a sua volta del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). Tuttavia, se l'alienante è stato proprietario dell'immobile per più di venti anni, può chiedere che il valore di stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà valga quale valore di investimento fino a tale data (art. 129 cpv. 2 LT).

6. 6.1. Nella fattispecie, come detto in narrativa, l'Ufficio di tassazione di Locarno ha considerato quale valore di investimento il valore di stima ufficiale entrato in vigore nel 1975 e non quello entrato in vigore nel 1989, come aveva invece chiesto la ricorrente sia nella dichiarazione inoltrata subito dopo la vendita sia nel reclamo contro la tassazione. Con il ricorso, la contribuente non contesta più l'applicazione del valore in questione, peraltro correttamente fondata sull'art. 129 cpv. 2 LT, ma chiede che tale importo sia "rivalutato" per tener conto della svalutazione intervenuta negli ultimi 20 anni.

6.2. Si vuole anzitutto ricordare alla ricorrente che l'applicazione del valore di stima in vigore al momento dell'alienazione imponibile, che ella aveva dapprima preteso dall'autorità fiscale, sarebbe in contrasto con la natura stessa dell'imposta sugli utili immobiliari. A tale riguardo, infatti, il Tribunale federale aveva affermato nel 1969 che il riferimento al valore di stima, al fine di determinare l'utile imponibile, non è giustificato da motivi seri ed oggettivi, e conduce pertanto ad una disparità di trattamento in contrasto con l'art. 4 CF (DTF 95 I 130). Infatti, poiché l'imposta sugli utili immobiliari colpisce l'incremento del valore solo al momento della realizzazione, il suo oggetto non è il plusvalore come tale bensì l'utile realizzato. Ora, il valore di stima ufficiale è perlopiù inferiore al valore di mercato; pertanto prendere in considerazione come valore di investimento il valore di stima comporta, di regola, per le alienazioni a breve termine, l'imposizione di un utile fittizio, cioè molto più elevato di quello effettivo. Per contro, a lungo e lunghissimo termine, la revisione periodica del valore ufficiale di stima comporta l'effetto opposto, cioè una riduzione dell'utile nominale effettivo, per effetto della compensazione del rincaro della moneta (v. anche Soldini/Pedroli, *op. cit.*, p. 192).

6.3. Sulla base delle considerazioni che precedono, l'art. 129 cpv. 2 LT stabilisce che, in caso di proprietà di durata superiore a venti anni, ma solo su richiesta dell'alienante, il valore di investimento può essere sostituito dal valore di stima; non ci si riferirà peraltro all'ultimo valore di stima, bensì a quello vigente venti anni prima. La deroga al principio generale, prevista dall'art. 129 cpv. 2 LT, va intesa quale agevolazione di natura meramente processuale e, meglio, probatoria, giustificata dalla particolarità della situazione: consente di determinare in modo schematico il valore del precedente acquisto in quei casi in cui, data la lunga se non lunghissima durata del possesso, risulterebbe oltremodo difficile rintracciare le pezze giustificative relative ai costi di investimento (

Soldini/Pedroli , op. cit., p. 193). 6.4. Venendo al caso della ricorrente, ella era proprietaria dell'immobile alienato fin dal 1970, quando esso le era stato donato da _____, verosimilmente suo padre, il quale lo aveva a sua volta comperato nel 1950. Ne consegue che, se non vi fosse la contestata disposizione dell'art. 129 cpv. 2 LT, l'utile immobiliare conseguito con la vendita del 2003 dovrebbe essere stabilito deducendo dal valore di alienazione il valore di acquisto storico, cioè il prezzo pagato da _____ nel 1950. Si può affermare con certezza che tale prezzo sia nettamente inferiore al valore di stima entrato in vigore nel 1975 e che quindi l'imponibile sarebbe stato notevolmente superiore. Fra l'altro, una delle ragioni che hanno indotto il legislatore ad adottare la regola del valore di stima sussidiario (art. 129 cpv. 2 LT) è proprio fondata sul fatto che è facile immaginare che valori di investimento che si riferiscono a venti e più anni prima del momento dell'imposizione siano irrisori, con la conseguenza che l'imponibile vien fatto lievitare e si finisce per imporre come utile l'incremento puramente nominale di valore, dovuto all'inflazione (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 193, con riferimento al Rapporto della Commissione di esperti sul progetto di legge sugli utili immobiliari del 30 marzo 1990, p. 25). In altri termini, pur non conoscendo il prezzo di acquisto del 1950, si può tranquillamente presumere che l'utile immobiliare (nominale) calcolato in base all'art. 129 cpv. 1 LT sarebbe ben superiore a quello risultante dall'applicazione dell'art. 129 cpv. 2 LT.

6.5. Già per la ragione appena suggerita appare inammissibile la pretesa della ricorrente di aumentare il valore di stima di venti anni prima nella misura di fr. 47'700, per tener conto della svalutazione monetaria. Non va comunque dimenticato che il problema della svalutazione è stato considerato dal legislatore nell'elaborazione della normativa concernente l'imposta sugli utili immobiliari. Nell'elaborare la scala delle aliquote esso ha infatti prestato particolare attenzione all'obiezione secondo cui, a causa dell'effetto inflazionistico, si rischia di colpire un reddito puramente nominale connesso al deprezzamento della moneta. Teoricamente l'effetto inflazionistico può essere corretto in due modi: attraverso la riduzione progressiva delle aliquote secondo la durata della proprietà oppure compensando la svalutazione nella commisurazione del valore di investimento e mantenendo costante l'aliquota o tutt'al più riducendola soltanto quel tanto che basta a premiare la durata della proprietà. Il Legislatore, seguendo il parere della Commissione d'esperti, ha scelto la prima strada, riducendo l'aliquota minima per proprietà di oltre venti anni al 4 per cento e di oltre trenta al 3 per cento. La seconda strada avrebbe comportato notevoli complicazioni amministrative sul piano del calcolo dell'utile imponibile, che avrebbe dovuto essere attualizzato, indicizzando quella parte dei costi d'investimento che è stata finanziata con mezzi propri. D'altra parte, se si fosse scelta la strada dell'indicizzazione, non sarebbe più stata giustificata la diminuzione delle aliquote per rapporto alla durata della proprietà (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 333).

6.6. In merito alla questione dell'inflazione, va infine rilevato che il Tribunale federale ha ripetutamente deciso che una legge che non tiene conto del deprezzamento del denaro, nell'accertamento dell'utile soggetto ad imposta sull'utile immobiliare, non è incostituzionale (DTF 95 I 130, consid. 7; ASA 42 p. 356, consid. 3). Si aggiunga che anche la maggior parte degli autori (Ochsner , Die Besteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, Zurigo 1976, p. 77 s.; Guhl , Die Spezialbesteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, p. 377; Reimann/Zuppinger/Schärrer , Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, vol. IV, Berna 1966, p. 150; AA.VV., Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, Berna 1991, p. 734) nonché dei legislatori e tribunali cantonali (cfr. p. es. StE 1989 B 44.1 n. 3; RF 44/1989 p. 606; RF 45/1990 p. 611) si oppongono all'introduzione di clausole di indicizzazione. Senza entrare

nel merito dei singoli motivi addotti per opporsi alla considerazione della svalutazione del denaro, in sede di commisurazione dell'utile imponibile, basti tener presente che l'imposta sugli utili immobiliari, come d'altronde l'intero diritto fiscale, si fonda sul principio del valore nominale (v. anche Pedrolì, L'imposizione dei capital gains in Svizzera e in alcuni importanti Stati esteri, Lugano 2002, pp. 259-260 e 311); inoltre, poiché nella maggior parte dei casi la proprietà fondiaria è gravata da considerevoli debiti ipotecari, la svalutazione colpisce non già il proprietario bensì il creditore. 7. Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico della ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 300.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 380.– sono a carico della ricorrente. 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: II segretario:

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