

TI_GERICHTE 80.2003.63 vom 7. Juli 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-07-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2003.63

FR: TI_GERICHTE 80.2003.63 du 7 juillet 2003

IT: TI_GERICHTE 80.2003.63 del 7 luglio 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 07.07.2003 80.2003.63 Tessin Camera di diritto tributario 07.07.2003 80.2003.63 Ticino Camera di diritto tributario 07.07.2003 80.2003.63

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2003.63 Lugano 7 luglio 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 18 maggio 2003 in materia di: _____ imposta sugli utili immobiliari presentato da: _____, _____ ritenuto in fatto ed in diritto - che con atto pubblico del 25 ottobre 2002 _____ vendeva a _____ la PPP n. _____ e la quota di 1/12 della PPP n. _____ del fondo base n. _____ RFD di _____, al prezzo di fr. 460'000.-; - che, nella dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari l'alienante chiedeva la deduzione, a titolo di costi di investimento, di un importo di complessivi fr. 12'694; - che, notificandole la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, l'Ufficio di tassazione di _____ riduceva tuttavia i costi di investimento a fr. 8'883.-, avendo considerato spese di manutenzione ordinaria quelle per la pittura e la sistemazione di muri (rispettivamente fr. 700.-, fr. 120.- e fr. 1'936.80) e quelle per le tende da sole (fr. 1'054.90); - che la contribuente impugnava la suddetta decisione con reclamo del 28 dicembre 2002, contestando la mancata deduzione dei costi in questione; - che l'Ufficio di tassazione respingeva il gravame, argomentando che, con riferimento alla tenda da sole in discussione, dalla fattura agli atti risultava esserne stato semplicemente sostituito il tessuto; - che, con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, _____ ripropone la richiesta di poter dedurre le spese per la tenda da sole, negando che si sia trattato di una semplice sostituzione, e chiede altresì il riconoscimento dell'importo delle spese di pittura, sottolineando che si tratta di un impegno assunto nei confronti dell'acquirente nell'atto di compravendita, con la conseguenza che il prezzo convenuto sarebbe altrimenti stato inferiore di fr. 2'000.-; - 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); - che il tributo sugli utili immobiliari rientra pertanto nella categoria delle imposte sul reddito, anche se non si tratta 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 l'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento, il quale si compone a sua volta del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT); - che, per l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento: Ø 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; Ø i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi di costruzione e di miglioria, come pure i contributi di miglioria e le tasse di allacciamento; Ø le indennità versate per la costituzione di servitù o di oneri fondiari a favore del fondo alienato, rispettivamente quelle versate per liberarlo da servitù e oneri fondiari che lo gravavano al momento del precedente acquisto; - che tra i costi di investimento rientrano anche le spese sostenute per migliorie di carattere giuridico, ed in particolare: Ø le indennità versate per la costituzione di servitù o di oneri fondiari a favore del fondo alienato; Ø le indennità versate per liberare il fondo da servitù e oneri fondiari che lo gravavano al momento del precedente acquisto; - che non possono tuttavia essere fatte valere le spese che sono state dedotte nella determinazione del reddito o dell'utile nell'ambito della tassazione ordinaria (art. 134 cpv. 2 LT); - che la legge tributaria prevede in primo luogo la deduzione dai proventi della sostanza immobiliare privata delle spese di manutenzione, dei premi di assicurazione e delle spese di amministrazione da parte di terzi (art. 31 cpv. 2 LT); - che, per costante giurisprudenza, sono considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività (p. es. RDAT II-1992 p. 207; RDAT II-1993 p. 390); - che, ai fini della determinazione del reddito imponibile non sono invece deducibili le "spese di acquisto, di fabbricazione o di miglioria di beni patrimoniali" (art. 33 lett. d LT); - che la distinzione tra spese di manutenzione e spese di miglioria tuttavia non sempre è facilmente praticabile, poiché vi sono spese che, effettuate allo scopo di salvaguardare o ripristinare il valore dell'immobile, ne aumentano nel contempo il valore, mentre vi sono spese volute per incrementare il valore dell'immobile che servono in parte a salvaguardarne o mantenerne il valore; - che, in altre parole, le spese effettuate dal proprietario possono assumere in parte carattere di manutenzione e in parte carattere di miglioria; - che, per ovviare a queste difficoltà la prassi della Divisione delle Contribuzioni suole operare in simili casi una suddivisione della spesa effettuata, espressa in frazione, tra spesa di manutenzione deducibile e spesa di miglioria non deducibile (Circolare n. 7/2001 del 1° dicembre 2000); - che una tenda da sole costituisce senz'altro una miglioria, a condizione che non ve ne fosse una analoga in precedenza, cioè che non si tratti di mera sostituzione; - che, nella fattispecie, l'Ufficio di tassazione ha negato la deduzione della spesa per una delle tende da sole, per il fatto che la relativa fattura recava la menzione "sostituzione tessuti tende da sole"; - che questa Camera si è rivolta alla ricorrente, invitandola a documentare il preteso carattere di costo di miglioria della spesa in discussione, e la contribuente ha prodotto le conferme d'ordine ed i rapporti di lavoro della ditta _____, da cui risulta che nell'autunno del 1999 vi è stata la fornitura di una tenda da sole nuova e non la semplice sostituzione del tessuto di una tenda preesistente; - che dalla documentazione in questione non si ricava alcuna indicazione che possa far pensare ad una preesistente schermatura solare, sostituita dalla ricorrente sullo stesso balcone; - che, in simili circostanze, nulla si oppone al riconoscimento della spesa di fr. 1'054.90; - che, quanto alle spese per la pittura (fr. 1'936.80), il rogito contiene effettivamente una clausola (la numero 7, seconda frase),

secondo cui "L'appartamento verrà ceduto libero, pulito a regola d'arte e tinteggiato a nuovo"; - che, a prescindere dal carattere di costo di manutenzione della spesa per la pittura dell'appartamento prima del trasferimento del possesso all'acquirente, non va trascurata la circostanza che il valore d'alienazione non comprende i valori non immobiliari che possono esservi compresi: la necessità di separare dal prezzo tali valori discende direttamente dal principio dell'accertamento separato dell'utile immobiliare, ma anche dal principio di congruenza; - che valori non immobiliari sono, p. es., beni mobili, il goodwill e, a determinate condizioni, i progetti di costruzione, ma anche prestazioni che l'alienante si obbliga ad effettuare, pur non avendo nulla a che vedere con il trasferimento della proprietà fondiaria (p. es. si impegna costruire una strada); - che la valutazione di tali elementi non immobiliari dev'essere effettuata sulla base degli accordi contrattuali delle parti, ma, tuttavia, se queste ultime hanno pattuito un prezzo complessivo, sarà l'autorità fiscale a dover procedere alla ripartizione del prezzo per i valori immobiliari e quelli non immobiliari (cfr. Soldini/Pedroli, op. cit., p. 228 s.); - che la pittura dell'appartamento effettuata nel mese di novembre del 2002, successivamente quindi alla sottoscrizione del contratto di compravendita, costituisce indubbiamente una prestazione cui la venditrice si è obbligata, pur non avendo alcun nesso diretto con il trasferimento della proprietà immobiliare, con la conseguenza che tale importo deve essere scorporato dal valore di alienazione, che si riduce da fr. 460'000.- a fr. 458'063.20; - che il ricorso è pertanto accolto. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto. § Di conseguenza, la decisione su reclamo è riformata nel senso che il valore di alienazione è ridotto da fr. 460'000.- a fr. 458'063.20 e i costi di investimento sono incrementati nella misura di fr. 1'054.90. §§ Gli atti del procedimento sono pertanto retrocessi all'Ufficio di tassazione per l'emissione di un nuovo conteggio. 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.