

TI_GERICHTE 80.2003.64 vom 7. Juli 2003

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2003.64

FR: TI_GERICHTE 80.2003.64 du 7 juillet 2003

IT: TI_GERICHTE 80.2003.64 del 7 luglio 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 07.07.2003 80.2003.64 Tessin Camera di diritto tributario 07.07.2003 80.2003.64 Ticino Camera di diritto tributario 07.07.2003 80.2003.64

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2003.64 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: Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 20 maggio 2003 in materia di: quantificazione dell'ipoteca legale presentato da: _____, _____ ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. Il 25/26 agosto 1999 Ida _____ detta _____ e la comunione ereditaria composta dalla suddetta e da _____ vendevano a _____ il mapp. n. _____ RFD di _____ al prezzo di fr. 146'340.-. Sempre lo stesso giorno _____ vendeva al figlio _____ le sue proprietà immobiliari situate nel Comune di _____ (RFP Sezione di _____) e, meglio, le sue quote di comproprietà di un mezzo, al prezzo complessivo di fr. 28'156.45. Al momento del decesso, avvenuto il 20 settembre 1999, _____ era ancora proprietario di altri beni immobili, segnatamente del mapp. n. _____ RFD di _____. 1.2. Nell'ambito dello scioglimento della comunione ereditaria fu _____ e _____, i figli _____ ed _____ stipulavano in data 4/9/11 maggio 2000 una convenzione mediante la quale, previa collazione degli immobili precedentemente venduti dal defunto _____ al figlio _____ e delle relative controprestazioni, il mapp. n. _____ di _____ veniva assegnato a titolo di acconto sulle aspettative successorie, in ragione di metà ciascuna, a _____ e a _____, le quali accettavano nel contempo la riduzione delle loro pretese alla legittima. Il valore dell'immobile, come pure quello degli altri immobili della successione, sarebbe stato determinato in via peritale. L'arch. _____ nel rapporto trasmesso a tutti gli interessati l'11 luglio 2000 attribuiva al mappale in questione un valore di fr. 685'000.-. 1.3. Il 6 aprile 2001, con rogito del notaio _____, _____ vendeva alla sorella _____ la sua quota di un mezzo del mapp. n. _____ RFD di _____ al prezzo di fr. 340'000.-, stante l'assunzione da parte della compratrice dell'intero debito verso Banca _____ come pure dei quattro debiti della sorella garantiti da pegno immobiliare sulla quota di comproprietà venduta. Inoltre _____ autorizzava la sorella _____ a occuparsi del pagamento

dell'imposta sull'utile immobiliare computandola sul prezzo di vendita. 1.4. Il 25 ottobre 2001 l'Ufficio di tassazione di _____ notificava a _____ la decisione di tassazione dell'utile immobiliare, in cui stabiliva l'imponibile in fr. 246'940.-, deducendo dal valore dell'alienazione di fr. 340'000.- il valore d'investimento di fr. 93'060.-, pari al valore di stima di vent'anni prima e applicando all'imponibile l'aliquota minima del 3% stante una durata della proprietà superiore ai trent'anni. 1.5. Il reclamo presentato da _____ contro la notifica della tassazione dell'utile immobiliare veniva respinto con decisione del 21 gennaio 2002, che passava incontestata in giudicato. 2. Il 22 gennaio 2003 l'Ufficio di tassazione di Locarno notificava a _____ e per essa all'Ufficio esecuzione e fallimenti di _____ e a _____ il conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale. _____, terza proprietaria del pegno immobiliare, presentava reclamo in tempo utile, facendo presente che lei e la sorella avevano acquistato l'immobile in ragione di metà ciascuna nell'ambito della successione paterna per un controvalore complessivo di fr. 685'000.- e che la quota della sorella le è stata ceduta per fr. 340'000.-, quindi con una perdita di fr. 2'500.-. Il reclamo contro il conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale veniva respinto con decisione dell' 8 maggio 2003, argomentando che quanto pagato in sede di divisione ereditaria non entra in considerazione quale valore di investimento in occasione della successiva vendita dell'immobile. 3. Con il presente, tempestivo ricorso _____, terza proprietaria del pegno immobiliare, contesta il conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale, ribadendo che l'alienante non avrebbe conseguito alcun reddito, poiché avrebbe acquistato la quota di comproprietà nel quadro della divisione ereditaria per un valore di fr. 342'500.-. In via subordinata fa presente di aver dovuto far fronte con la sorella _____ al pagamento del debito ipotecario di fr. 360'900.- verso il _____ e dell'ipoteca legale a favore del comune di _____ di fr. 4'350.- e inoltre, al momento dell'acquisto della quota di un mezzo dalla sorella di essersi assunta tutti debiti ipotecari che gravavano l'intero fondo, come pure i debiti ipotecari e quelli pignorati della sorella _____, che gravavano la sua quota di comproprietà. 4. Ricevibilità del ricorso 4.1. Secondo l'art. 127 cpv. 2 LT, a garanzia del pagamento dell'imposta è data un'ipoteca legale conformemente agli articoli 252-254. La pretesa di imposta garantita da ipoteca legale è stabilita dall'autorità fiscale mediante conteggio. Esso indica il calcolo dell'imposta garantita dal pegno e l'importo della stessa, come pure l'oggetto del pegno (art. 253 cpv. 1 LT). La pretesa è notificata al debitore dell'imposta e al terzo proprietario del pegno. Questi ultimi hanno facoltà di reclamo all'autorità fiscale e di ricorso alla Camera di diritto tributario entro i termini stabiliti dagli articoli 206 e 227 (art. 253 cpv. 2 LT). Con il reclamo e il ricorso possono essere contestati il principio dell'ipoteca legale, l'ammontare della stessa e l'oggetto del pegno (art. 253 cpv. 3 LT). 4.2. La ricorrente ha quindi in linea di principio diritto di contestare il conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale, anche facendo astrazione dal fatto che l'alienante, vale a dire la sorella della ricorrente, _____, non ha presentato reclamo contro la notifica della tassazione. Ciò detto, perché un ricorso sia ricevibile in ordine, occorre che esista un interesse degno di protezione. Non basta quindi un interesse puramente astratto, teorico, occorre invece che esso sia attuale, vale a dire presente o futuro. Occorre inoltre che il destinatario della decisione sia da essa gravato, vale a dire che il ricorrente abbia un interesse legittimo e concreto. 4.3. Orbene, l'esistenza di un interesse legittimo, attuale e concreto alla decisione appare quanto meno discutibile, non appena si consideri non solo che la sorella _____, alienante della quota di un mezzo della

comproprietà della part. n. _____ RFD di _____, non ha contestato la decisione su reclamo dell'UT in materia di imposta sull'utile immobiliare, ma anche che la ricorrente è stata autorizzata nell'atto pubblico di compravendita a pagare l'imposta sull'utile immobiliare a carico di _____ "direttamente con parte del prezzo di vendita". Così stando le cose, la ricorrente non sembra più avere un interesse concreto alla contestazione. Comunque, quand'anche il ricorso fosse ricevibile in ordine, esso andrebbe respinto nel merito, per quanto si dirà in seguito.

5. Nel merito 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).

5.3. L'imposizione degli utili immobiliari è differita tra l'altro nei casi di trasferimento per successione, legato, donazione o altro contratto soggetto all'imposta di successione o donazione (art. 125 lett. a LT) e nei casi di scioglimento delle comunioni ereditarie come pure delle altre proprietà collettive, per queste ultime solo quando la divisione avviene in natura e senza conguaglio in denaro (art. 125 lett. c LT). In questi casi, secondo l'art. 128 cpv. 5 LT, il calcolo dell'utile deve tenere conto anche dell'utile conseguito con il trasferimento dell'immobile oggetto di tassazione differita. L'acquisto di quest'ultimo immobile fa stato per la durata della proprietà.

5.4. Venendo ora all'esame del caso concreto occorre premettere che l'alienante _____ è divenuta proprietaria della quota di un mezzo del mapp. n. _____ RFD di _____ per divisione ereditaria (cfr. convenzione 4/9/11 maggio 2000 relativa allo scioglimento delle successioni dei genitori _____, deceduta il _____ 1997 e _____, deceduto il _____ 1999). Questo trasferimento di proprietà nell'ambito dello scioglimento della comunione ereditaria ha beneficiato per legge del differimento dell'imposizione (cfr. art. 125 lett. c LT). Nel determinare l'utile imponibile occorre quindi risalire al precedente proprietario per quanto concerne il valore d'investimento (valore d'acquisto più ev. costi d'investimento), secondo l'art. 129 cpv. 1 LT, rispettivamente, in caso di proprietà di durata superiore a venti anni, come consentito dall'art. 129 cpv. 2 LT, al valore di stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà. A sua volta, l'aliquota d'imposta, che decresce in funzione della durata della proprietà (cfr. art. 139 LT), sarà determinata risalendo all'ultimo trasferimento imponibile (art. 128 cpv. 3 LT), vale a dire, in concreto, al momento dell'acquisto dell'immobile da parte del defunto padre. Orbene, il calcolo allestito dall'Ufficio di tassazione si conforma ai suddetti principi e sfugge quindi a qualsiasi critica. La ricorrente non solleva per altro a questo riguardo obiezioni pertinenti.

5.5. Quanto da lei asserito nel ricorso è del tutto irrilevante per la determinazione dell'utile immobiliare secondo i disposti di legge. Che

nell'ambito dello scioglimento della comunione ereditaria, all'immobile sia stato attribuito dagli interessati un valore globale di fr. 685'000.-, è del tutto influente per effetto del differimento dell'imposizione. Né va dimenticato che il valore stabilito dal perito aveva lo scopo di consentire la definizione delle reciproche pretese tra fratelli derivanti dallo scioglimento della comunione ereditaria del padre. Né ha miglior pregio l'ulteriore argomento relativo all'assunzione di debiti ipotecari gravanti l'intero immobile e di debiti della venditrice gravanti la quota di comproprietà di quest'ultima. Si tratta infatti, dal profilo giuridico che qui interessa, vale a dire da quello fiscale, di mere modalità di pagamento del prezzo. Anzi, è proprio grazie al fatto di aver conseguito un guadagno, vale a dire aver beneficiato di un incremento di valore dell'immobile rispetto a quello che aveva al momento dell'acquisto da parte del defunto genitore, che l'alienante ha potuto realizzare un importo che le ha consentito di estinguere i suoi debiti ipotecari e quelli pignorati. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso in quanto ricevibile è respinto. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 250.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.- per un totale di fr. 330.- 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 II
presidente: Il segretario:

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