

TI_GERICHTE 80.2003.91 vom 3. Oktober 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-10-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2003.91

FR: TI_GERICHTE 80.2003.91 du 3 octobre 2003

IT: TI_GERICHTE 80.2003.91 del 3 ottobre 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 3

ottobre 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 27 giugno 2003 in materia di: imposta sugli utili immobiliari presentato da: _____ RICO0 e _____, _____ rappr. da: RAPP0 ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. _____ è attiva quale insegnante all'Istituto _____ di _____; il fratello _____ gestisce il ristorante _____ a _____. _____ comunione ereditaria, sono proprietari delle part. _____ e _____ RFD di _____, inserite in zona edificabile _____ dove si trovava la vecchia casa paterna adibita ad abitazione primaria e nella quale abitava pure la madre, deceduta il _____ 2000. La vecchia abitazione sulla part. _____ era ubicata dietro alcune palazzine condominiali che ostruivano qualsiasi visibilità al lago, era priva di accesso veicolare e di possibilità di formazione di posteggi privati. Nell'intento di trovare una adeguata sistemazione dell'abitazione primaria, possibilmente migliorandola sia dal lato della visibilità, dell'accesso veicolare e dei posteggi privati, sia della comodità per l'anziana madre, i fratelli _____ procedevano a demolire la vecchia abitazione ed edificare sulle part. _____ e _____ RFD una palazzina di quattro piani con 13 appartamenti, ubicando i posteggi e il lift d'accesso sul tetto. I due appartamenti al 4° piano sono stati destinati ad abitazione primaria dei fratelli e un appartamento al PT ad abitazione della madre. Gli altri appartamenti sono stati venduti, l'ultimo il 30 ottobre 2000. 1.2. Sia nella tassazione IFD 2001-02 di _____ che di _____, notificate l'una (_____) il 9 dicembre 2002, l'altra (_____) il 23 gennaio 2003, l'UT ha esposto un reddito aziendale da commercio professionale di immobili di fr. 115'000.- di media annua. _____ e _____ hanno contestato in tempo utile la tassazione IFD, contestando l'imposizione di un reddito da commercio professionale d'immobili di fr. 115'000.- di media annua ciascuno. Dopo aver sentito il patrocinatore dei contribuenti, l'UT con due distinte decisioni su reclamo del 9 giugno 2003 accoglieva parzialmente il ricorso, riducendo il reddito aziendale a fr. 100'000.- di media annua. 2. 2.1. Con il presente tempestivo ricorso sia _____ che _____, sempre assistiti dalla Fiduciaria _____, contestano nuovamente l'imposizione di un reddito da commercio professionale d'immobili, argomentando sostanzialmente che l'intera operazione avrebbe carattere di oculata amministrazione della sostanza privata. 2.2. In

occasione dell'udienza del 23 settembre le parti si sono confermate nelle rispettive posizioni illustrandole ulteriormente.

E. 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.

E. 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 R DAT 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.).

E. 4.1

Nel caso in esame sono senz'altro credibili le affermazioni dei due ricorrenti, con cui illustrano le ragioni personali e familiari, che li hanno indotti a demolire la vecchia costruzione che sorgeva sui due mappali di loro proprietà e a edificare una palazzina. Senz'altro legittimo il desiderio di migliorare la qualità abitativa, riconquistando quella vista verso il lago, che altre palazzine di recente costruzione avevano loro precluso, come pure quello di migliorare l'accesso creando dei parcheggi, prima inesistenti, sul tetto della nuova costruzione, come pure di risolvere la questione del diritto di passo pedonale comunale sui loro fondi. E ancor più legittimo il desiderio di riservare un appartamento a pianterreno all'anziana madre afflitta da gravi difficoltà deambulatorie, consentendole di accedere alla propria abitazione primaria sostitutiva mediante un comodo ascensore. A fronte dei moventi di carattere soggettivo sta però un'operazione immobiliare di una non trascurabile ampiezza, che è appunto sfociata nell'edificazione di ben 10 appartamenti destinati alla vendita (e anche effettivamente venduti), oltre ai tre che si sono riservati in proprietà uno ciascuno i due ricorrenti al piano attico e la madre al pianterreno. Una simile operazione, che comporta la costituzione di una proprietà per piani, l'edificazione di una palazzina di un certo volume, la vendita degli appartamenti, tutti con un utile, come emerge dalle relative tassazioni degli utili immobiliari, travalica certamente i limiti dell'amministrazione della sostanza privata e sconfinava in un'attività di carattere indipendente, seppur episodica, destinata cioè a cessare dopo la vendita dell'ultimo appartamento, che deve comunque essere considerata commercio professionale d'immobili per l'IFD e che come tale va imposta.

E. 4.2

Il caso in esame non risulta sostanzialmente diverso da molti altri giudicati in precedenza da questa Camera, vigente ancora la LT del 1976, in cui la messa in atto di provvedimenti di una certa importanza, come ad esempio la lottizzazione di un appezzamento di una certa superficie o la costituzione di una proprietà per piani, ha indotto a considerare superato il limite dell'amministrazione della sostanza privata (cfr. p. es. CDT n. 197/93 del 28 settembre 1993 in re I. A.; Sammlung BGE n. 660= RDAF 1990 p. 192; Sammlung BGE n. 567; CDT 154 del 3.9.90 in re B.-G.; STF del 23 dicembre 1992 in re A. G.; CDT n. IC/IFD n. 172 del 22 marzo 1995 in re A. e E. S.; StE 2001 B 23.1 n. 49).

E. 4.3

Per quanto comprensibili possano essere le affermazioni dei ricorrenti, secondo cui al termine dell'operazione, il valore rimasto loro in appartamenti non sarebbe superiore a quanto avrebbero ricavato vendendo il terreno, non incidono sulle "modalità professionali" dell'operazione, senza che occorra esaminare più da vicino se l'affermazione trovi davvero riscontro nella realtà. Non va infatti dimenticato che al termine dell'intera operazione i ricorrenti si sono ritrovati con tre appartamenti tra i più pregiati, due al piano attico e uno al pianterreno con giardino, il cui valore non può semplicemente essere estrapolato in

proporzione alla superficie dal costo complessivo della costruzione, ma verosimilmente lo travalica, e non di poco, in considerazione dell'ubicazione degli appartamenti nella palazzina. Né è di rilievo sapere che i tre appartamenti rimasti di proprietà dei ricorrenti siano globalmente gravati, malgrado gli utili conseguiti con le altre vendite, da debiti ipotecari per ca. fr. 250'000.-, poiché anche questa circostanza non è idonea a far venire meno le modalità operative messe in atto. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 144 LIFD dichiara 1. I ricorsi sono respinti . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 800.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.- per un totale di fr. 880.- sono a carico dei ricorrenti in parti uguali . 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.