

TI_GERICHTE 80.2007.19 vom 27. Dezember 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-12-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2007.19

FR: TI_GERICHTE 80.2007.19 du 27 décembre 2006

IT: TI_GERICHTE 80.2007.19 del 27 dicembre 2006

Regeste

TUI: costi di investimento: non sostituzione sanitari e piastrelle, un terzo sostituzione cucina

Erwägungen

E. 1.1

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).

E. 1.2

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).

E. 2

1. Il ricorrente considera deducibili dall'utile immobiliare, quali costi di miglioria, le seguenti spese: - sostituzione cucina (80% fattura _____)

fr. 8'972. -- sostituzione apparecchi sanitari (fattura

_____)

fr. 4'455. -- fornitura piastrelle (fatture

_____)

fr. 3'333.10

totale

fr. 16'760.10 L'autorità di

tassazione, da parte sua, ha ammesso in deduzione solo un terzo della spesa per la sostituzione della cucina, pari a fr. 3'738. --, considerando le altre spese costi di manutenzione ordinaria.

E. 2.2

Per l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento: – 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; – 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; – 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.

E. 2.3

Per quanto attiene, in particolar modo, ai costi di costruzione e di miglioria, la loro computabilità presuppone che essi abbiano aumentato il valore del fondo alienato, cioè che abbiano apportato all'immobile un miglioramento duraturo, di fatto o di diritto. È peraltro irrilevante che la spesa sostenuta abbia condotto di fatto ad un incremento di valore corrispondente: dato il suo carattere di costo finalizzato all'aumento del valore, esso deve essere computato in misura corrispondente all'importo effettivamente pagato (Soldini/Pedroli, op. cit., p. 258 e dottrina ivi citata). Computabili sono in primo luogo tutti i costi di costruzione, ivi comprese le spese per misurazioni, prestazioni d'opera, canalizzazioni, recinzioni, realizzazioni di un giardino, ecc. Il caso più importante è quello della costruzione su di un fondo non edificato; vengono tuttavia considerati anche tutti i costi per costruzioni realizzate in relazione ad un edificio già esistente (Soldini/Pedroli, op. cit., p. 258 e dottrina e giurisprudenza ivi citate).

E. 2.4

Non possono invece 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). 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). 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). 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). 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. Viceversa vi sono spese volute per incrementare il valore dell'immobile che servono in parte a salvaguardarne o mantenerne il valore. In altre parole, le spese effettuate dal proprietario possono assumere in parte carattere di manutenzione e in parte carattere di miglioria. 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. 7/2005 del gennaio 2006).

E. 2.5

Venendo alle spese sostenute dal ricorrente, è immediatamente evidente che quelle per la sostituzione degli apparecchi sanitari (vasca da bagno, lavabo, vaso e mobile) sono tipici costi di manutenzione, che non sono in alcun modo suscettibili di aumentare il valore dell'immobile. Lo stesso discorso vale anche per la fornitura delle nuove piastrelle. In primo luogo, RI 1 non sostiene che esse siano qualitativamente superiori rispetto al vecchio materiale (cfr. Circolare n. 7/2005 citata, distinta allegata, n. 18); in secondo luogo, per sua stessa ammissione, le pareti del bagno già erano rivestite (cfr. Circolare n. 7/2005 citata,

distinta allegata, n. 2). La circostanza che le vecchie piastrelle fossero per “la maggior parte scagliate” e che il rivestimento delle pareti del bagno sia stato rialzato “a causa di umidità e muffa ampiamente estesa” non fa assurgere le relative spese a costi di investimento. Si tratta piuttosto di spese di riparazione (“ Instandstellungskosten ”) che servono a compensare una perdita di valore accresciuta, originata dalla mancata esecuzione delle spese di manutenzione in senso stretto (“ Instandhaltungskosten ”; cfr., al proposito, Zwahlen , Die einkommensteuerrechtliche Behandlung von Liegenschaftskosten, Basilea 1986, p. 84-85). Medesimo discorso vale infine per la fornitura e la posa della nuova cucina. È infatti indubbio che si tratti anche in questo caso di una “sostituzione”, giacché la cucina già esisteva e disponeva di un piano cottura, forno, lavello, frigo e mobili. È ben vero che la vecchia combinazione era sprovvista di alcuni armadi ed elettrodomestici (lavastoviglie, cappa e congelatore). Tuttavia, proprio per tener conto del fatto che la combinazione sostitutiva presenta questi nuovi elementi e dunque un valore superiore rispetto a quella sostituita, l’ autorità di tassazione ha considerato spesa di miglioria un terzo del costo in questione. Poco importa invece che il vecchio piano di cottura fosse, a detta del ricorrente, inservibile: se installazioni non più conformi alle esigenze moderne vengono rimpiazzate con altre che svolgono la medesima funzione, le relative spese non assurgono infatti a costi di investimento (Zwahlen , op. cit., p. 87-88). In questo contesto, la decisione dell’ Ufficio di tassazione, conforme alla prassi adottata dalla Divisione delle Contribuzioni (Circolare n. 7/2005 citata, distinta allegata, n. 6) per ovviare, già lo si è detto, alle difficoltà insite nella distinzione tra spese di manutenzione e spese di miglioria, va senz’ altro tutelata.

E. 2.6

Un’ altra soluzione non si giustifica nemmeno con riguardo alla c.d. prassi Dumont , peraltro non invocata dal ricorrente, che negli anni ha conosciuto una certa attenuazione e va ora applicata ai soli casi in cui è evidente che le spese per il rinnovo di un immobile acquistato da poco hanno comportato un incremento di valore dell’ oggetto stesso (cfr., al proposito, RtiD I-2006 n. 9t).

E. 3

Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico del ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visti 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 del ricorrente. 3. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale in Losanna, entro 30 giorni (art. 73 LAID; art. 82 ss. LTF). 4.

Intimazione a: -; -; -. Copia per conoscenza: - municipio di _____. terzi implicati PI 1 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.