

TI_GERICHTE 80.2008.32 vom 8. Juni 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-06-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2008.32

FR: TI_GERICHTE 80.2008.32 du 8 juin 2009

IT: TI_GERICHTE 80.2008.32 del 8 giugno 2009

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore d'investimento, vendita separata immobile acquistato con altri, appartamento e parcheggio in diverse proprietà per piani

Erwägungen

E. 9

settembre 2003, iscritto a registro fondiario il 3 novembre 2003, _____ vendeva al fratello RI 1 due unità in proprietà per piani (PPP): · la n. _____, corrispondente ad una quota di comproprietà di 160‰ del fondo base n. _____ RFD di _____ costituita da un appartamento; · la n. _____, corrispondente ad una quota di comproprietà di 9‰ del fondo base n. _____ RFD di _____, costituita da un box nell'autorimessa del condominio. Il prezzo complessivo era stabilito in fr. 207'000.–. Con atto pubblico dell'11 luglio 2007, iscritto a registro fondiario l'8 agosto 2007, RI 1 vendeva a _____ l'unità PPP n. 1025, al prezzo di fr. 25'000.–. B. Nella dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari, il venditore indicava quale valore d'acquisto l'importo di fr. 20'000.–, cui aggiungeva costi d'acquisto e di vendita per fr. 222.–. L'utile ammontava in tal modo a fr. 4'778.–. Notificandogli la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, con decisione del 27 dicembre 2007, l'Ufficio di tassazione di _____ commisurava invece l'utile imponibile in fr. 13'757.– e l'imposta corrispondente in fr. 3'714.40. Quale valore d'investimento, aveva infatti dedotto un importo di fr. 11'023.–, stabilito d'ufficio suddividendo il valore d'acquisto complessivo in proporzione alle quote millesimali. Precisamente, sapendo che per fr. 207'000.– erano stati acquistati 169‰, aveva attribuito ai 9‰ del parcheggio un valore di fr. 11'023.– (207'000 x 9 : 169). C. Il contribuente impugnava la suddetta decisione, con reclamo del 10 dicembre 2007, contestando la suddivisione del prezzo d'acquisto intrapresa dall'autorità fiscale. A suo avviso, il prezzo al momento dell'acquisto era stato suddiviso in fr. 187'000.– per l'appartamento ed in fr. 20'000.– per il box, valore di mercato in quell'anno. Osservava inoltre che non appariva realistico un aumento di valore come quello risultante dal calcolo dell'Ufficio di tassazione in soli quattro anni. L'Ufficio di tassazione respingeva il reclamo, con decisione del 26 febbraio 2008. Osservava che, nei casi di immobili costituiti in PPP, la giurisprudenza esclude che vi sia motivo di calcolare il valore d'acquisto facendo astrazione dalle quote millesimali iscritte a registro fondiario. Sarebbe in sostanza compito dell'operatore immobiliare prestare un'attenzione accresciuta alla suddivisione delle quote di una PPP per evitare che i costi d'investimento vengano suddivisi in modo squilibrato. D. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, RI 1 contesta nuovamente le modalità di calcolo adottate dall'autorità fiscale, che definisce illogiche. Invece di ricostruire un valore teorico, quest'ultima avrebbe infatti dovuto confrontare i valori dei box al momento dell'acquisto oppure procedere al calcolo del valore commerciale nel 2003.

Diritto 1. 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).

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).

2. 2.1. Per l'art. 130 LT il valore di acquisto è quello accertato dalla precedente tassazione o, in assenza di questa, il prezzo risultante dai pubblici registri (art. 130 LT). Diversamente dalle leggi di altri cantoni, la LT non fa riferimento al prezzo di acquisto iscritto a Registro fondiario, ma considera tale criterio semplicemente sussidiario, per il caso in cui, e cioè, non vi sia un prezzo accertato mediante la precedente tassazione (CDT N. 80.97.00020 del 25 marzo 1997, in RDAT II-1997 n. 11t; inoltre Soldini/Pedroli, op. cit., p. 199). Nel caso specifico, le due unità di PPP acquistate dal ricorrente nel 2003, per il prezzo complessivo di fr. 207'000.–, hanno dato luogo ad un'unica tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari. Dovendo ora imporre la successiva alienazione di una sola unità di PPP, il relativo valore di acquisto deve pertanto essere determinato nella procedura qui in esame.

2.2. Come esposto in narrativa, l'autorità fiscale ha calcolato l'utile imponibile procedendo alla suddivisione del prezzo di acquisto complessivo in base ai millesimi delle singole unità di PPP. Il parcheggio venduto costituisce come detto un'unità di PPP, la quale a sua volta rappresenta una quota di 9‰ del fondo base n. _____. L'appartamento acquistato insieme, ma rimasto nelle mani del ricorrente, costituisce a sua volta un'unità di PPP, che rappresenta da parte sua una quota di 160‰ di un altro fondo base, cioè il n. _____. L'autorità fiscale ha così stabilito il valore d'acquisto sulla base della proporzione seguente: $fr. 207'000 : 169 \times 9 = 11'023$. Già la circostanza che le due unità di PPP (cioè l'appartamento e il parcheggio) costituiscano quote di comproprietà di due diversi fondi base rende il calcolo dell'Ufficio di tassazione difficilmente sostenibile. Le quote millesimali si riferiscono infatti a due oggetti diversi, con la conseguenza che non è proponibile una suddivisione proporzionale. Pur trattandosi di due fondi che costituiscono un unico complesso condominiale, come risulta dagli atti, si tratta tuttavia di proprietà per piani separate e distinte, ognuna delle quali è suddivisa in mille millesimi a sé stanti. In effetti, le quote millesimali dei box variano dai 9‰ di quello che apparteneva al ricorrente e di altri situati nella parte del garage che appartiene al fondo base n. _____ fino ai 13 e 14‰ di quelli situati nella parte rientrante nel condominio n. _____.

2.3. A prescindere dalle considerazioni che precedono, il ricorrente postula l'annullamento della tassazione, sostenendo che il valore di acquisto della quota di comproprietà in questione, ceduta con il contratto che ha dato luogo all'imposizione qui in discussione, corrisponde in realtà a fr. 20'000.–, cioè al valore attribuito al parcheggio al momento del suo acquisto. Secondo l'art. 137 LT, se un immobile acquistato assieme ad altri per un valore globale è alienato separatamente, il valore di acquisto è ripartito

proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili. Premesso che in materia di imposizione degli utili immobiliari, così come in precedenza in materia di imposizione del maggior valore immobiliare, sono “fondi” quelli così definiti dal diritto civile, dunque anche le quote di comproprietà, ivi comprese quelle costituite in proprietà per piani (cfr. Soldini/Pedroli, op. cit., p. 271 e giurisprudenza citata), in concreto oggetto di discussione è la ripartizione dei costi di acquisto tra le singole unità di PPP. A tale riguardo, come sottolineato dall’ autorità di tassazione, questa Camera ha più volte ribadito che non sussiste motivo di calcolare il valore di acquisto, come pure i costi di investimento (spese di costruzione e di miglioria) inscindibili, facendo astrazione dalle quote di PPP iscritte nel Registro fondiario, e ha affermato che “utilizzare un’altra chiave di ripartizione significherebbe, in sostanza, misconoscere che le singole quote di PPP costituiscono dei fondi e che l’espressione centesimale o millesimale altro non è che la definizione della loro entità, non diversamente dal caso delle quote di comproprietà” (cfr., tra le altre, CDT n. 80.97.48 del 24 aprile 1997 e CDT n. 80.99.156 del 31 agosto 1999; inoltre Soldini/Pedroli, op. cit., p. 282 s.; Soldini/Pedroli, L’imposizione degli utili immobiliari – Complemento al commentario degli articoli 123 a 140 LT, Lugano 2003, p. 184).

2.4. La prassi e la giurisprudenza indicate sono state messe in discussione dalla dottrina e dalla giurisprudenza più recenti, secondo cui le autorità di tassazioni possono scostarsi dalla ripartizione millesimale quando è comprovato che essa non si conforma a criteri oggettivi, che riflettano il valore di mercato degli appartamenti (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierte Zürcher Steuergesetz, 2 a ediz., Zurigo 2006, p. 1716, n. 7; decisione del Tribunale amministrativo del Canton Grigioni del 19 giugno 2007, n. A 07/23 e 24, in PVG 2007 n. 17 p. 89). Nel caso deciso dal Tribunale cantonale grigionese, in particolare, si è osservato che le quote di valore secondo l’art. 712e CC vengono stabilite dai condomini in base a criteri essenzialmente discrezionali, che possono essere di natura oggettiva (estensione delle superfici in uso esclusivo, uso delle parti comuni, ecc.) o soggettiva (vista, accesso, immissioni, ecc.). Soprattutto quando ci si basa su criteri soggettivi, i risultati non sono adatti alla ripartizione del valore per il calcolo dell’imposta sugli utili immobiliari. Anche se si può ritenere che le quote di valore in generale rispecchiano i valori oggettivi, tuttavia si può discostarsene quando nel caso concreto vi sono sufficienti indizi del fatto che le quote condurrebbero ad un esito non conforme alla effettiva situazione economica. Nel caso su cui si è pronunciata la corte grigionese, tale conclusione è stata raggiunta a partire dalla constatazione che le quote di valore di due unità di PPP erano state stabilite in base alla sola superficie lorda, mentre era evidente che l’elegante appartamento mansardato non poteva avere lo stesso valore metrico del locale commerciale al pian terreno (PVG 2007 n. 17 consid. 1.b p. 90).

2.5. Già in una recente sentenza, questa Camera ha ritenuto che non fosse attendibile il risultato cui era pervenuta l’autorità fiscale con la semplice ripartizione millesimale del prezzo di un parcheggio acquistato insieme ad altri box e ad un negozio, anche in quel caso facenti parte di una proprietà per piani, ed aveva invitato l’Ufficio a procedere ad una verifica dei valori definiti (cfr. sentenza CDT n. 80.2009.24 del 15 aprile 2009). In base al calcolo dell’Ufficio di tassazione, risultava che il valore del box era cresciuto del 138% in quindici anni, mentre dalle indicazioni fornite dal ricorrente, risultava invece che le offerte che egli aveva ricevuto per il negozio erano tali che ne sarebbe risultata addirittura una perdita. Considerato il gran numero di parcheggi che componevano la proprietà in questione, la Camera aveva dunque invitato l’autorità fiscale a ricavare dei dati di confronto, per stimare il valore di acquisto dei quattro box del ricorrente ed anche per verificare l’evoluzione dei prezzi degli stessi dal momento dell’acquisto. In mancanza di

termini di paragone reperibili, l'autorità fiscale avrebbe potuto ricorrere ad una comparazione con stabili situati nelle vicinanze. 2.6. Venendo all'esame del caso concreto, sarebbe stato certamente auspicabile che le parti, al momento della conclusione del contratto di compravendita intervenuto nel 2003 distinguessero il prezzo che si riferiva all'appartamento da quello relativo al parcheggio. Non avendolo fatto, si tratta di procedere ora alla ripartizione del valore d'acquisto complessivo. Anche in questo caso, più ancora che in quello deciso con la sentenza del 15 aprile 2009, proprio per il fatto che parcheggio e appartamento fanno parte di due unità condominiali separate, il risultato del calcolo operato dall'autorità fiscale non è soddisfacente. L'Ufficio di tassazione è pertanto invitato a stabilire il valore d'acquisto confrontando i prezzi di altre transazioni che hanno interessato i parcheggi situati nello stesso condominio o di altri nelle vicinanze. 3. La decisione impugnata è conseguentemente annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione, per una nuova decisione, dopo le verifiche descritte. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. La decisione su reclamo del 26 febbraio 2008 è annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione di _____ per una nuova decisione, al termine delle verifiche descritte. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. 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 . per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: Il segretar io :

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