

TI_GERICHTE 80.2009.159 vom 24. September 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-09-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2009.159

FR: TI_GERICHTE 80.2009.159 du 24 septembre 2009

IT: TI_GERICHTE 80.2009.159 del 24 settembre 2009

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: deduzioni, provvigioni, pretesa mediazione di una società immobiliare di cui il venditore è azionista

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

L'Ufficio di tassazione, dopo aver dapprima negato la deduzione di quanto versato dal ricorrente alla _____ SA, a titolo di "provvigioni", con la decisione su reclamo impugnata ha ammesso in deduzione la differenza fra le suddette provvigioni e quanto l'_____ SA avrebbe pagato al contribuente, in relazione alle transazioni immobiliari di cui si discute. Secondo l'insorgente, l'intero importo da lui versato alla società dovrebbe essere dedotto dall'utile imponibile.

E. 2.2

Secondo l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento, fra gli altri, 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.

E. 2.3

In una recente sentenza, il Tribunale federale ha stabilito che le condizioni cui la prassi in vigore nel Canton Zurigo subordina il riconoscimento della deducibilità della provvigione pagata ad un mediatore sono conformi sia all'art. 12 della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni (LAID) sia alla disciplina legislativa federale del contratto di mediazione. Si tratta dei requisiti che seguono: – conclusione di un contratto di mediazione civilisticamente valido secondo l'art. 412 CO; – conclusione del contratto con una terza persona; – attività di indicazione o di interposizione del mediatore, che conduce alla conclusione d'un contratto di compravendita; – pagamento dell'onorario dovuto; – limitazione della deduzione della provvigione alla misura usuale. Se tali condizioni non sono adempiute, non vi è alcun costo deducibile. Trattandosi di un elemento che riduce l'onere fiscale del contribuente, la prova è a suo carico (sentenza del Tribunale federale del 28 marzo 2008 n. 2C_479/2007 consid. 2.2).

E. 2.4

In relazione a tutte le compravendite immobiliari perfezionate dal ricorrente, quest'ultimo ha versato alla _____ SA un importo, che in tre casi ammontava al 4% ed in un caso al 5% del prezzo, a titolo di provvigione. Il contribuente non ha prodotto alcun contratto di mediazione, ma unicamente le relative fatture, redatte in lingua tedesca, con le quali la società gli chiede il pagamento di una "Provision". In tal modo, non è possibile conoscere il contenuto del contratto che sarebbe stato stipulato fra le parti, ed in particolar modo gli obblighi assunti dalla società che avrebbe funto da mediatrice. Non è tuttavia stato necessario richiedere al ricorrente una copia dei contratti di mediazione, per il fatto che i requisiti per il riconoscimento della deducibilità delle provvigioni non sono comunque adempiuti. In primo luogo, non si vede quale possa essere stato il ruolo della pretesa società che avrebbe funto da mediatrice, se le operazioni in discussione sono state promosse e condotte personalmente dal ricorrente, come egli stesso ha ripetutamente riconosciuto. È del tutto inverosimile che abbia incaricato la società della quale era dipendente – oltre ad essere figlio del direttore e dell'amministratrice unica – di reperire acquirenti per la vendita di immobili che egli stesso aveva acquistato e edificato. Si dovrebbe in tal caso immaginare che egli abbia rinunciato proprio a svolgere l'attività che è più caratteristica del dipendente di una società il cui scopo sociale consiste nell'acquisto, nella vendita, nella gestione, nella mediazione, nell'amministrazione e nella costruzione di beni mobili e immobili. Ipotesi ancor più improbabile se si pensa al fatto che la società di cui il contribuente è dipendente è praticamente un'impresa familiare, nella quale lavorano padre, madre e figlio. Le considerazioni che precedono permettono di escludere che si possano ritenere provati l'esistenza di un contratto di mediazione secondo l'art. 412 CO e l'intervento di un mediatore in vista del reperimento di compratori per gli oggetti venduti dal ricorrente.

E. 2.5

La motivazione della decisione impugnata si fonda tuttavia su un altro requisito che non sarebbe adempiuto nella fattispecie, cioè quello della conclusione del contratto di mediazione con una terza persona. A tale proposito, secondo dottrina e giurisprudenza il mediatore deve essere una terza persona. Il venditore o il compratore non può infatti far valere provvigioni versate a sé stesso per sforzi intrapresi personalmente per la vendita dell'immobile (DTF 103 Ia 24). Vi è versamento di provvigioni a sé stessi anche se, pur essendovi indipendenza formale tra committente e mediatore, vi è tuttavia identità di interessi; è il caso dell'alienante che compensa la società di cui è azionista o amministratore

oppure della società anonima che versa una provvigione ad un'altra società controllata dallo stesso azionista nonché del socio o del coerede che vengono compensati per aver consentito di alienare l'immobile della comunione ereditaria o della società, come pure della persona giuridica che versa una provvigione ad un proprio organo (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 257, con riferimento a RF 47/1992 p. 227 e 229; StE 1987 B 44.13.5 n. 3; StE 1991 B 44.13.5 n. 5; StE 1992 B 44.13.5 n. 6; NStP 1990 p. 77; inoltre CDT n. 80.95.00133 del 7 dicembre 1995 in re A.G.). Nel caso in esame, non si vede come si possa considerare la società che ha emesso le fatture terza rispetto al ricorrente. Non solo, infatti, quest'ultimo è, come già ricordato, figlio del direttore e dell'amministratrice unica nonché dipendente della Im_____ SA, ma ne è anche stato azionista almeno fino alla conclusione di tre dei quattro contratti di compravendita in discussione. Egli stesso dichiara infatti di aver ceduto le azioni alla madre il 31 dicembre 2007, in un momento in cui cioè gli atti pubblici, con cui sono stati venduti i tre appartamenti di _____, erano già stati stipulati, anche se sarebbero stati iscritti a Registro fondiario solo nel corso dell'anno seguente. Non hanno alcun rilievo, alla luce di questa circostanza, le argomentazioni opposte dall'insorgente. Che egli non abbia mai fatto parte del consiglio d'amministratore e che non abbia mai avuto diritto di firma, come pure che non gli sia mai stato versato un dividendo, sono tutti fatti che non escludono certamente che egli possa essere considerato azionista della _____ SA. Considerata la struttura organizzativa della società, non sarebbe comunque certamente bastata la cessione delle azioni alla madre, se anche fosse avvenuta prima delle vendite immobiliari, a sovvertire la conclusione cui è pervenuta l'autorità fiscale.

E. 3

Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico del ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visto 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. 2'000.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi _____ fr. 100.– per un totale di _____ fr. 2'100.– 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. 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.