

TI_GERICHTE 80.2009.176 vom 26. November 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-11-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2009.176

FR: TI_GERICHTE 80.2009.176 du 26 novembre 2009

IT: TI_GERICHTE 80.2009.176 del 26 novembre 2009

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore di investimento, acquisto mediante negozio soggetto a differimento, successione, spese non deducibili

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

Il ricorso è respinto nella misura in cui chiede la deduzione del "passivo successorio". 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 500.–
b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 580.– 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:

E. 2.1

Deve anzitutto essere rilevata una particolarità della tassazione dell'utile immobiliare contestata, che rende necessario l'annullamento della relativa decisione. La tassazione impugnata concerne tre mappali, venduti dal ricorrente con un unico atto e ad un prezzo globale.

E. 2.2

La legge tributaria dispone che, nel caso di immobili acquistati in epoche diverse e ceduti per un valore globale, il valore di alienazione sia ripartito proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili (art. 136 cpv. 1 LT). La durata della proprietà è stabilita per ogni singolo immobile (art. 136 cpv. 2 LT). Ora, è vero che nel presente caso i tre immobili sono stati venduti dal ricorrente con un unico rogito ed il momento ed il prezzo d'acquisto sono irrilevanti, dal momento che il venditore beneficia del calcolo previsto

dall'art. 129 cpv. 2 LT, ma si tratta tuttavia di tre oggetti diversi. Questa Camera ha già avuto modo di affermare che, in considerazione della ratio dell'art. 136 LT, esso deve trovare applicazione anche nel caso in cui diversi oggetti immobiliari siano stati acquistati lo stesso giorno. Infatti, si tratta di una conseguenza del carattere reale dell'imposta sugli utili immobiliari, che impone di determinare separatamente l'utile conseguito, così come la durata del possesso, per ognuno dei fondi alienati (RtiD II-2008 n.12t consid. 2; inoltre Soldini /Pedroli , op. cit., p. 296). Se fondi diversi, che hanno mantenuto la loro primitiva identità, vengono trasferiti per un prezzo globale, una volta ripartito il valore di vendita di ogni singolo fondo, occorre emettere tante tassazioni quanti sono i fondi trasferiti. Ciò consente fra l'altro di stabilire il valore di acquisto del singolo fondo, al momento del successivo trasferimento (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 302).

E. 2.3

Ne consegue che la decisione impugnata dev'essere annullata e gli atti devono essere rinviati all'Ufficio di tassazione, perché emetta tre distinte tassazioni per ognuno dei tre mappali venduti dal ricorrente. A tal fine, dovrà ripartire il valore di alienazione dei due oggetti per i quali il contratto ha stabilito un prezzo unitario «proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili» (art. 136 cpv. 1 LT).

E. 3.1

Le considerazioni che precedono non impediscono tuttavia di pronunciarsi sulla questione sollevata dal ricorrente. Nella fattispecie, è controversa la deduzione, a titolo di costi di investimento, del cosiddetto passivo successorio, cioè di tutti quei debiti che sono stati considerati nel calcolo dell'imposta di successione, pagata dal ricorrente. Secondo l'autorità di tassazione, si tratterebbe di costi che non possono essere dedotti, sia perché già considerati nel calcolo dell'imposta di successione sia perché non attribuibili ai soli immobili ceduti. Il contribuente ritiene per contro che nulla si opponga alla loro deduzione, essendo spese da lui sostenute per entrare in possesso degli immobili successivamente venduti.

E. 3.2

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. 3.3

Secondo l'art. 160 cpv. 1 LT, dall'attivo lordo della successione sono deducibili: a) i debiti comprovati del defunto, per i quali gli eredi rispondono personalmente; b) le spese funerarie usuali, le spese di esecuzione testamentaria, di pubblicazione del testamento e di amministrazione giudiziaria; c) i diritti d'usufrutto preesistenti. Il passivo che risulta dall'inventario della successione del defunto _____ è costituito da non meglio precisate spese (fr. 56'000.-), imposte e recupero d'imposte (fr. 50'000.-), imposta di successione _____ e esecutore testamentario (fr. 60'000.-) e legati (fr. 60'150.-). A ciò si aggiungono le spese indicate nell'inventario della successione di _____, il fratello di _____, deceduto due mesi prima di quest'ultimo, lasciando erede proprio il

fratello scomparso poco dopo. In questo secondo inventario figurano altre spese per complessivi fr. 53'000.–. Ora, dalla descrizione delle spese e dei debiti che formano il passivo successorio è immediatamente evidente che non si tratta di spese causalmente legate all'acquisto degli immobili poi venduti dal ricorrente. Si tratta infatti semplicemente di debiti che hanno ridotto il valore netto della devoluzione mortis causa di cui ha beneficiato il contribuente, la quale comprendeva diversi beni mobiliari e immobiliari.

E. 3.4

L'insorgente sembra peraltro ignorare che l'imposta sugli utili immobiliari ha per oggetto l'incremento di valore del bene immobiliare ceduto, che ovviamente non è condizionato dai debiti del cedente né da eventuali spese da lui sostenute. La sola eccezione è costituita da quei costi che sono direttamente (causalmente) connessi con l'acquisizione della proprietà dell'oggetto, quali le spese notarili, di iscrizione e di bollo e le provvigioni pagate ad un mediatore. Per l'imposta sugli utili immobiliari, del resto, il passaggio di proprietà che si verifica con la successione (o con la donazione) è del tutto irrilevante: esso comporta infatti il differimento dell'imposizione (art. 125 lett. a LT), con la conseguenza che, quando si tratterà di imporre l'utile immobiliare conseguito con la successiva cessione imponibile, per il valore di acquisto e la durata della proprietà farà stato la situazione dell'ultimo trasferimento imponibile (art. 128 cpv. 3 LT), cioè l'acquisto da parte del de cuius o del donante. Come ha recentemente ricordato il Tribunale federale, in una sentenza con cui ha escluso che possa essere dedotta dall'utile immobiliare l'imposta di successione pagata dal venditore, sono deducibili solo i costi che sono legati ad un acquisto fiscalmente rilevante; quando l'acquisto di un immobile è avvenuto mediante un trasferimento di proprietà soggetto a differimento dell'imposizione, il calcolo del valore di investimento deve riferirsi all'ultima alienazione imponibile. Ciò vale non solo per il valore di acquisto in sé ma anche per tutte le spese connesse. Considerando la successione un trasferimento che comporta il differimento dell'imposizione, il legislatore federale ha ingiunto ai cantoni di non considerare simili alienazioni nell'ambito del calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari in occasione di una successiva cessione (cfr. sentenza del 29 luglio 2008 n. 2C_147/2008, in RF 2009 p. 121, consid. 2.3).

E. 4

Come detto, la decisione impugnata dev'essere annullata e gli atti devono essere rinviati all'Ufficio di tassazione per nuove decisioni, relative ai singoli oggetti immobiliari. Nel calcolo dell'utile imponibile, l'autorità di tassazione non potrà tuttavia ammettere in deduzione il passivo successorio. Visto l'esito del ricorso, sostanzialmente sfavorevole al ricorrente, tassa di giustizia e spese processuali sono poste a suo carico. . Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. 1.1. La decisione su reclamo del 26 novembre 2009 è annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione perché emetta tre distinte tassazioni per ognuna dei tre fondi venduti.

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