

TI_GERICHTE 80.2010.22 vom 20. Januar 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-01-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2010.22

FR: TI_GERICHTE 80.2010.22 du 20 janvier 2010

IT: TI_GERICHTE 80.2010.22 del 20 gennaio 2010

Regeste

Reddito imponibile: indennizzo per deroga parziale a servitù di limitazione d'altezza, non utile in capitale

Erwägungen

E. 1

Secondo l'art. 15 cpv. 1 LT, sottostà all'imposta sul reddito la totalità dei proventi, periodici e unici. Analoga formulazione è prevista dall'art. 7 cpv. 1 della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni (LAID). Come ha ripetutamente sottolineato il Tribunale federale, con riferimento all'art. 16 cpv. 1 LIFD di uguale tenore, il legislatore ha in tal modo fatto proprio il principio dell'imposizione del reddito netto globale ("Grundsatz der Gesamtreineinkommensbesteuerung"). L'art. 16 cpv. 1 LIFD (e, di riflesso, l'art. 15 cpv. 1 LT) contiene dunque una clausola generale, che è completata, agli articoli da 17 a 23 LIFD (da 16 a 22 LT), da una lista esemplificativa di diverse componenti reddituali e da un elenco tassativo di redditi esenti dall'imposta (DTF 125 II 113 = ASA 67 p. 644 = RDAF 1999 II 385 consid. 4a). Ne consegue che ogni reddito che non sia esplicitamente dichiarato esente è assoggettato all'imposta.

E. 2.1

Sebbene non lo espliciti, la ricorrente suppone che l'indennizzo di fr. 16'000.–, versatole da _____ in adempimento della convenzione dell'11 dicembre 2008, costituisca un utile in capitale di carattere privato, esente dall'imposta sul reddito. Altrimenti non si spiegherebbe la sua pretesa di sottoporlo all'imposta speciale cantonale sugli utili immobiliari. Infatti, tanto l'art. 15 cpv. 3 LT quanto l'art. 16 cpv. 3 LIFD esentano dall'imposta sul reddito gli utili in capitale conseguiti nella realizzazione di sostanza privata. La sola legge cantonale aggiunge in una seconda frase che sono riservate le disposizioni concernenti l'imposizione degli utili immobiliari (art. 123-140). Gli utili in capitale conseguiti nella realizzazione di sostanza privata immobiliare sono pertanto esclusi dall'imposta sul reddito ma sottostanno all'imposta cantonale disciplinata dagli articoli 123-140 LT.

E. 2.2

Il reddito da sostanza immobiliare è soggetto all'imposta sul reddito secondo gli articoli 20 cpv. 1 LT e 21 cpv. 1 LIFD. Poiché invece gli utili in capitale sono esenti, è fondamentale distinguere il reddito della sostanza dall'utile in capitale. Il criterio determinante è a tal fine quello del mantenimento dell'essenza ("Substanzschonung") del bene immobiliare: se l'essenza, intesa come la capacità di generare un rendimento periodico, è compromessa per un lungo periodo o in modo illimitato, si tratta di un utile in capitale; se invece l'essenza del bene immobiliare è lasciata intatta, si ha reddito della sostanza (Locher, Kommentar zum

DBG, vol. I, Basilea/Therwil 2001, n. 4 ad art. 21 LIFD, p. 522; Merlino, in: Zweifel/Athanas [a cura di], Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, Basilea 2008, n. 20 ad art. 21, p. 355). Questo criterio si riflette anche sulla formulazione dell'art. 12 cpv. 2 lett. c della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni (LAID), che assimila ad un'alienazione immobiliare, come tale soggetta all'imposta sugli utili immobiliari, la costituzione su di un fondo di servitù di diritto privato o di restrizioni di diritto pubblico alla proprietà fondiaria, se limitano lo sfruttamento incondizionato o diminuiscono il valore venale di un fondo in modo duraturo e importante e si fanno contro versamento di un'indennità. Il fatto di gravare un fondo con una servitù di diritto privato comporta l'assoggettamento all'imposta sugli utili immobiliari solo se limita in modo importante lo sfruttamento incondizionato o la vendita. Una limitazione importante presuppone che la servitù equivalga alla divisione o ad una liquidazione parziale dei diritti del proprietario sul fondo. In seguito alla costituzione dell'onere, l'immobile si ritrova cioè ad avere due "proprietari", ciascuno dei quali dispone solo di una determinata parte dei diritti di proprietà precedentemente comuni (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2 a ediz., Zurigo 2006, n. 125 ad § 216, p. 1552; Soldini/Pedroli, L'imposizione degli utili immobiliari, Lugano 1996, p. 90). È quanto si verifica per esempio nei casi in cui la servitù comporta il divieto assoluto di costruzione su di un fondo o una incisiva limitazione dell'altezza delle costruzioni (Soldini/Pedroli, op. cit., p. 92). Non si assimilano per contro ad un'alienazione le costituzioni di servitù che si limitano a concedere un diritto di passo pedonale o un diritto di condotta per linee ad alta tensione (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, op. cit., n. 129 ad § 216, p. 1552).

E. 2.3

Venendo all'esame della fattispecie, non si può certo sostenere che la convenzione conclusa fra la ricorrente e la proprietaria del mapp. n. _____ abbia comportato una limitazione "importante" del lo sfruttamento incondizionato o una diminuzione "importante" del valore venale della proprietà immobiliare della ricorrente. La convenzione in questione fa seguito ad una lunga vertenza legale fra l'insorgente e la vicina, proprio in merito alla portata di una servitù risalente al 1973, che gravava il mapp. n. _____. Con una sentenza del 2005, confermata poi dal Tribunale d'appello (con decisione del 26 luglio 2007), il pretore di _____ ha vietato alla proprietaria del mapp. n. _____ di turbare la servitù di limitazione di altezza a favore del fondo della contribuente, mediante il parcheggio di veicoli sul tetto della casa situata sul fondo serviente, come previsto dalla licenza edilizia rilasciatale dal Comune nel 2002. Con la convenzione del 2008, l'insorgente non ha affatto rinunciato alla servitù di limitazione di altezza a favore del suo fondo, ma si è limitata a consentire alla proprietaria del fondo serviente di parcheggiare tre veicoli, aventi un'altezza massima di m. 1.80, sul tetto della sua casa. Nel ricorso, la contribuente sostiene che la convenzione avrebbe diminuito il valore venale del fondo in modo duraturo e importante, senza tuttavia comprovare tale affermazione. Anche volendo ammettere che la deroga concessa alla proprietaria del fondo serviente abbia effettivamente comportato una certa riduzione del valore del fondo dominante, non si tratterebbe certamente di una diminuzione "importante", come quella che potrebbe scaturire dalla costituzione di una servitù che implica il divieto assoluto di costruzione su di un fondo o una incisiva limitazione dell'altezza delle costruzioni. In altri termini, non si vede come la deroga alla servitù di limitazione di altezza possa essere assimilata ad una vendita parziale o ad una divisione del fondo della ricorrente. La tesi di un'assimilazione della deroga convenuta ad una cessione parziale del fondo è ancor meno plausibile nel caso in esame, se solo si pensa che

l'insorgente non ha gravato il fondo di sua proprietà mediante la costituzione di una servitù; al contrario, quello della contribuente è il fondo dominante, mentre quello gravato dalla servitù è il terreno appartenente all'altra contraente. Che una parziale deroga alla servitù di limitazione di altezza gravante su un terreno altrui possa essere assimilata ad un'alienazione parziale del fondo pare estremamente difficile da immaginare.

E. 2.4

Alla luce delle considerazioni che precedono può essere lasciata aperta la questione se l'indennizzo percepito dalla contribuente si debba qualificare reddito della sostanza immobiliare o indennizzo per il mancato esercizio di un diritto, come sostenuto dall'autorità fiscale nella decisione impugnata. Infatti, in ogni caso, si tratterebbe di un provento imponibile e non di uno esente dall'imposta sul reddito. Costituirebbe un indennizzo per il mancato esercizio di un diritto, imponibile secondo gli articoli 22 lett. d LT e 23 lett. d LIFD, per esempio, l'importo ricevuto da un vicino per il ritiro di un'opposizione ad una licenza edilizia. Infatti, non si tratterebbe di un reddito della sostanza immobiliare, in quanto solo indirettamente legato a quest'ultima (Locher, op. cit., n. 46 ad art. 21 LIFD, p. 537, e n. 40 ad art. 23 LIFD, p. 590; il Tribunale federale ha lasciato aperta la questione della qualifica nella sentenza n. 2P.55/2002, 2A.88/2002 e 2A.89/2002 del 20 giugno 2002). Nel caso in esame, il nesso con la sostanza immobiliare appare certamente più stretto rispetto al caso dell'indennizzo per il ritiro dell'opposizione ad una licenza edilizia, sicché potrebbe trattarsi di un reddito della sostanza. Per le ragioni già ricordate, la questione non merita tuttavia di essere ulteriormente approfondita.

E. 3

Visto l'esito del ricorso, la tassa di giustizia e le spese processuali sono a carico della ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 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 della ricorrente. 3. Contro il presente giudizio è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale in Losanna, entro 30 giorni (art. 146 LIFD; art. 73 LAID; art. 82 ss. LTF). 4. Intimazione a: -; -; -; -. Copia per conoscenza: - municipio di
presidente: Il segretario:

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