

TI_GERICHTE 80.2013.106 vom 26. März 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-03-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2013.106

FR: TI_GERICHTE 80.2013.106 du 26 mars 2013

IT: TI_GERICHTE 80.2013.106 del 26 marzo 2013

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore di alienazione, simulazione di prezzo, contratto non necessariamente nullo se adempiuto, incasso in nero solo da parte di un comproprietario

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

Nel ricorso, l'insorgente sostiene che il contratto di compravendita, con il quale lei e l'ex marito hanno ceduto l'immobile di _____, sarebbe nullo, per il fatto che sarebbe stata ingannata da _____, che le avrebbe nascosto l'effettiva consistenza dei debiti ipotecari che gravavano l'immobile ed avrebbe inoltre incassato una parte del prezzo in nero.

E. 2.2

Sebbene la legge tributaria non lo precisi, si deve ritenere che, se un contratto di compravendita è nullo perché illecito o contrario ai buoni costumi (art. 20 CO) o annullabile per lesione (art. 21 CO) o per vizi del contratto (art. 23 e seguenti CO), non lo si possa considerare quale trasferimento imponibile secondo l'art. 124 LT (Soldini/Pedroli , op. cit., pp. 80-81; inoltre la giurisprudenza del Tribunale federale in ASA 56 p. 659 consid. 4b e ZBGR 80/1999 p. 100 consid. 2c). Non ha per contro alcun effetto sull'imponibilità della primitiva compravendita la successiva retrocessione dell'immobile al venditore (cfr. p. es.

le sentenze del Tribunale federale dell'8 ottobre 1997, n. 2P.262/1995 consid. 2a, e del 12 ottobre 2005, n. 2A.86/2005 consid. 2.2.1).

E. 2.3

Con sentenza del 16 aprile 2013, la Corte dei reclami penali (CRP) del Tribunale d'appello ha annullato il decreto di abbandono emanato dal procuratore pubblico e gli ha rinviato gli atti per completare l'istruttoria in merito all'ipotesi di reato di falsità in documenti. Secondo la CRP, di fronte al chiaro tenore del verbale redatto dinanzi alla Divisione delle contribuzioni, in seguito alla denuncia spontanea presentata da _____, che si accusava di aver incassato in nero una parte del prezzo di vendita dell'immobile, si imponeva l'approfondimento dell'ipotesi accusatoria, nonostante la circostanza che l'accusato avesse invece dichiarato al procuratore pubblico che l'importo pagato separatamente dal compratore si riferiva all'acquisto di mobili e suppellettili. La CRP ha per contro escluso una nuova istruttoria in merito all'accusa di truffa, a causa della sopravvenuta perenzione del diritto di querela nei confronti del marito.

E. 2.4

In effetti, l'art. 11 cpv. 2 del CO stabilisce che, ove non sia diversamente stabilito circa l'importanza e l'efficacia d'una forma legalmente prescritta, dall'osservanza di questa dipende la validità del contratto. Se per un contratto è richiesta la forma dell'atto pubblico, pertanto, la sua inosservanza comporta la nullità del contratto. Nel caso in cui vi sia stata una simulazione di prezzo, si ritiene vi sia un doppio vizio: il contratto simulato, cioè la parte del contratto di compravendita che adempie i requisiti di forma, è nullo in quanto non voluto dalle parti contraenti; il contratto dissimulato, cioè quello voluto dalle parti, che prevede il prezzo superiore, è nullo in quanto un aspetto essenziale (il prezzo di vendita) non è coperto dalla forma dell'atto pubblico (cfr. p. es. Marantelli, Faktizitätsprinzip im Steuerrecht – Dogmatische Notwendigkeit oder unnötiger Ballast?, in ASA 75 p. 105 ss., in particolare p. 125 e dottrina citata). Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale (p. es. DTF 104 II 99), tuttavia, invocare un vizio di forma può costituire, in certi casi, un abuso di diritto, in contrasto con l'art. 2 cpv. 2 del Codice civile (CC). Se ciò si verifici si stabilisce in funzione dell'insieme delle circostanze. Un elemento di valutazione particolarmente importante, in questo contesto, è rappresentato dall'esecuzione volontaria del contratto. Se colui che invoca il vizio di forma ha liberamente e consapevolmente adempiuto il contratto, ciò dimostra che ha voluto eseguire le sue prestazioni nonostante il vizio (cfr. Bianchi, Quelques réflexions sur le prix dans une vente immobilière, in Not@lex 2009, p. 31 e seguenti, in particolare p. 35). Invocare il vizio di forma in una simile situazione, infatti, costituirebbe una condotta contraddittoria (venire contra factum proprium), che come tale non è protetta dalla legge (Huguenin, Obligationenrecht – Allgemeiner und Besonderer Teil, Zurigo 2012, n. 371, p. 106 e giurisprudenza citata). Già dal profilo del diritto civile, pertanto, non è affatto necessario che il vizio di forma comporti effettivamente la nullità del contratto di compravendita con simulazione di prezzo. Alla stessa conclusione conduce peraltro anche l'interpretazione economica delle nozioni proprie del diritto tributario. Nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari, in particolar modo, il presupposto per l'imposizione è rappresentato da una "alienazione" immobiliare, nozione che non si interpreta in senso civilistico bensì economico. Ne consegue che, nel caso della simulazione di prezzo, si giustifica l'assoggettamento all'imposta del contratto dissimulato, che sia stato adempiuto volontariamente dalle parti, anche in mancanza di un contratto di compravendita valido per il diritto civile (cfr. Marantelli, op. cit., pp. 125-126).

E. 2.5

Tornando alla fattispecie in esame, non si possono pertanto condividere le considerazioni della ricorrente, che vorrebbe far discendere dalla pretesa simulazione di prezzo la nullità del contratto e, soprattutto, la rinuncia ad imporre l'utile immobiliare scaturito dalla vendita. Se anche fosse dimostrato che l'ex marito abbia incassato in nero una parte del prezzo, ciò non sarebbe ancora sufficiente per giustificare l'annullamento della decisione con cui l'Ufficio di tassazione ha posto a carico della ricorrente l'imposta relativa alla vendita della sua quota di comproprietà dell'immobile. Il contratto è infatti stato eseguito da tutte le parti contraenti, nonostante l'eventuale vizio di forma. Recentemente, peraltro, vi è stato un ulteriore passaggio di proprietà dello stesso immobile. Per le medesime ragioni, non si giustifica una ulteriore sospensione della causa, come richiesto dall'insorgente. Quale che sia l'esito del procedimento penale, infatti, lo stesso non avrebbe alcun influsso sugli obblighi fiscali della contribuente. Meno che mai potrebbe giustificarsi un diverso esito del ricorso, basato sul preteso "inganno" patito dalla ricorrente ad opera dell'ex coniuge. A parte il fatto che il procedimento penale è definitivamente chiuso in relazione all'accusa di truffa, l'eventuale inganno non potrebbe chiaramente ripercuotersi sulla validità del contratto, per il semplice fatto che il dolo interesserebbe esclusivamente i rapporti fra i due venditori, mentre non coinvolgerebbe l'altro contraente.

E. 2.6

La tesi ricorsuale deve conseguentemente essere respinta.

E. 3.1

In effetti, nel verbale citato si legge che _____ ha denunciato spontaneamente una propria sottrazione d'imposta: "la fattispecie oggetto della presente denuncia riguarda la vendita della part. _____ di _____, nella quale il contribuente ha incassato in nero l'importo di fr. 19'482.05 versato sul suo conto presso la _____ e altri fr. 10'000.- in contanti". Nello stesso verbale, l'Ufficio procedure speciali della Divisione delle contribuzioni rileva che viene formalmente aperta la procedura per recupero d'imposta e che "il comparente rinuncia al termine di 30 giorni per inoltrare osservazioni in quanto le stesse hanno potuto essere esposte dettagliatamente in questa sede". In merito all'esito della procedura in questione, nei confronti di _____, non vi sono agli atti ulteriori informazioni.

E. 3.2

Come già ricordato, le decisioni di tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari sono state notificate ai venditori dell'immobile il 26 gennaio 2009. Verosimilmente, quella nei confronti di _____ era passata in giudicato nel momento in cui egli ha presentato la denuncia spontanea, circostanza che spiega l'apertura della procedura di recupero d'imposta nei suoi confronti. Il reclamo, prima, ed il ricorso, poi, hanno per contro tenuto aperta la procedura di tassazione nei confronti della ricorrente. A tale riguardo, secondo l'art. 127 LT, d'ebitore dell'imposta è l'alienante (cpv. 1) e, in particolare, il coniuge è imposto separatamente per gli utili immobiliari da lui conseguiti (cpv. 2). È vero che, per alienare un bene in comproprietà, occorre il consenso di tutti i comproprietari, a meno che questi abbiano unanimemente stabilito un'altra norma (art. 648 cpv. 2 CC). Tuttavia, nel caso in esame, tutto lascia supporre che l'eventuale simulazione di prezzo sia stata pattuita con il compratore da uno solo dei comproprietari, cioè da _____. Non risulta infatti che l'Ufficio procedure speciali abbia aperto un procedimento per tentativo di sottrazione

d'imposta nei confronti della ricorrente. Né il Ministero pubblico ha avviato un'inchiesta nei confronti di quest'ultima, che anzi ha denunciato l'ex marito. L'importo concordato nell'ambito del contratto dissimulato sarebbe del resto stato pagato a _____ in parte in contanti (fr. 10'000.–) e per il resto tramite versamento su un conto bancario a lui intestato.

E. 3.3

Alla luce degli elementi che precedono, non si ravvisano i presupposti per includere, nel valore di alienazione della quota di comproprietà della ricorrente, il presunto importo pagato "in nero" dal compratore all'ex marito dell'insorgente. A dipendenza dell'esito degli accertamenti e delle indagini in corso, nell'ambito sia del procedimento di ricupero d'imposta sia del procedimento penale, l'intero importo andrà semmai aggiunto all'utile conseguito dall'altro comproprietario.

E. 4

Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono a carico della 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. 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. 73 LAID; art. 82 ss. LTF). 4.

Intimazione a: Copia per conoscenza: - municipio di. - Ministero pubblico, Lugano (inc. n.), 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.