

TI_GERICHTE 80.2013.298 vom 24. Oktober 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-10-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2013.298

FR: TI_GERICHTE 80.2013.298 du 24 octobre 2013

IT: TI_GERICHTE 80.2013.298 del 24 ottobre 2013

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore di investimento, provvigione, identità economica fra mediatore e venditore, società controllata da altra società del contribuente

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

La prima contestazione concerne le spese per la sostituzione della finestra del bagno. Il ricorrente non contesta tanto la loro qualifica di spese di manutenzione, ma argomenta, in sostanza, che il contratto di compravendita prevedeva delle prestazioni ulteriori, comprese nel prezzo, oltre alla vendita dell'appartamento.

E. 2.2

L'utile imponibile corrisponde alla differenza tra il valore di alienazione e il valore di investimento. Il valore d'alienazione non comprende i valori non immobiliari che possono esservi compresi. La necessità di separare dal prezzo tali valori discende direttamente dal principio dell'accertamento separato dell'utile immobiliare, ma anche dal principio di congruenza. Valori che vengono dedotti dal valore di alienazione in quanto non immobiliari, non possono contemporaneamente essere fatti valere quali costi di investimento. Valori non immobiliari sono, p. es., beni mobili, il goodwill e, a determinate

condizioni, i progetti di costruzione, ma anche prestazioni che l'alienante si obbliga ad effettuare, pur non avendo nulla a che vedere con il trasferimento della proprietà fondiaria (p. es. si impegna a costruire una strada). La valutazione di tali elementi non immobiliari dev'essere effettuata sulla base degli accordi contrattuali delle parti; tuttavia, se queste ultime hanno pattuito un prezzo complessivo, sarà l'autorità fiscale a dover procedere alla ripartizione del prezzo per i valori immobiliari e quelli non immobiliari (cfr. Soldini/Pedroli, op. cit., p. 228 s.). Il valore d'investimento si compone del valore di acquisto e dei costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). Secondo l'art. 134 cpv. 1 LT, sono considerati costi di investimento, fra gli altri, i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi di costruzione e di miglioria.

E. 2.3

Questa Camera ha quindi stabilito, per es., che, se nel prezzo complessivamente pagato dall'acquirente (Comune) è compreso un importo erogato a titolo risarcitorio dei costi di consulenza e per la mancata vendita provocata da un'espropriazione, questo importo deve essere scorporato dal prezzo (CDT n. 80.2000.215 del 30 gennaio 2001 in re C. SA.). Analogamente, questa Camera ha stabilito che, se un contribuente vende un immobile a un prezzo che comprende la cessione dell'uso di un pontile, ma si accerta che lo aveva acquistato separatamente dalla casa, si giustifica di dedurre lo stesso valore anche dal ricavo della successiva alienazione, trattandosi di una concessione d'uso del demanio pubblico, che non ha il carattere di un diritto immobiliare (CDT n. 80.1997.00064 dell' 8 febbraio 2000 in re A. A.). Sempre in questo ordine di idee, questa Camera ha scorporato dal valore di alienazione le spese per la pittura dell'appartamento venduto, effettuata dopo la sottoscrizione del contratto di compravendita in base ad un impegno assunto contrattualmente all'atto dell'alienazione (CDT n. 80.2003.63 del 7 luglio 2003 in re F. G.). Non diversamente, se nel prezzo di compravendita è compreso un progetto di costruzione approvato, con validità garantita, il valore di quest'ultimo deve essere scorporato dal prezzo, riducendo il valore di alienazione (CDT n. 80.2002.029 del 13 marzo 2002 in re R.M. e M. Z.). Per contro, questa Camera ha negato la riduzione del valore di alienazione rispetto al prezzo stabilito nell'atto pubblico, in seguito alla produzione di un contratto di compravendita, secondo cui sarebbero stati venduti dei mobili situati nell'appartamento alienato, in considerazione della forza probatoria dell'atto pubblico, dal quale risultava che il prezzo pattuito si riferiva al solo immobile (CDT n. 80.2000.081 del 4 luglio 2000 in re A. B.P.).

E. 2.4

Il contratto di compravendita dell'appartamento venduto dal ricorrente non prevede alcuna prestazione ulteriore del venditore, oltre al trapasso della proprietà dell'appartamento. Il contratto del 2 agosto 2012, con il quale il ricorrente aveva acquistato l'oggetto poi rivenduto poco più di un mese dopo, contiene invece la seguente clausola: 5.b) Il compratore è inoltre a conoscenza che recentemente è stato dato l'ordine di sostituire la finestra del bagno, essendo l'attuale inutilizzabile. La sostituzione avverrà a partire dalla seconda metà del mese di settembre. La relativa fattura, non ancora emessa, ammonterà al massimo a CHF 1'000.00. Il compratore conferma il suo impegno a saldare la relativa fattura, con liberazione della venditrice. In queste circostanze, la spesa indicata non costituisce una prestazione, cui il venditore si è obbligato e che non ha alcun nesso diretto con il trasferimento della proprietà immobiliare. Al contrario, al momento di acquistare l'appartamento, l'insorgente ha semplicemente preso atto della necessità di sostituire la

finestra del bagno, divenuta “inutilizzabile”, in base ad un ordine già dato dalla venditrice. Di conseguenza, l’importo che sarebbe stato pagato dal contribuente per la sostituzione della finestra – in relazione al quale non figura peraltro alcuna prova dell’avvenuto pagamento – non può essere scorporato dal valore di alienazione, come avverrebbe invece se si trattasse di una prestazione alla quale egli si fosse impegnato nei confronti del compratore dell’immobile.

E. 3.1

Il ricorrente considera poi deducibile dall’utile immobiliare l’importo di fr. 12’450.–, corrispondente all’onorario fatturato dalla _____ GmbH di _____ per intermediazione nella vendita dell’appartamento.

E. 3.2

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. La possibilità di prendere in considerazione le provvigioni presuppone l’esistenza di un contratto di mediazione a’ sensi degli art. 412 ss. CO (Reimann/Zuppinger/Schärner , Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Vol. IV, Berna 1969, p. 255; Rumo , Die Liegenschaftsgewinn- und die Mehrwertsteuer des Kantons Freiburg, Friburgo 1993, p. 253; Richner/Frei/Kaufmann , Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zurigo 1999, p. 1465; Soldini/Pedroli , op. cit., p. 255; RF 47/1992 p. 230); occorre cioè che la provvigione sia stata pagata dall’alienante ad un terzo, poiché quest’ultimo gli ha indicato l’occasione per concludere un contratto o ha agito da intermediario fra compratore e venditore. Il mediatore non è dunque né un semplice consulente né un rappresentante, anche se spesso è difficile distinguerlo da quest’ultimo. La principale differenza è data dal fatto che il conferimento di una procura è un negozio giuridico unilaterale, mentre la mediazione è un contratto; inoltre, il mediatore non riceve l’incarico di concludere direttamente il contratto in nome e per conto del committente, ma quest’ultimo lo stipulerà in prima persona oppure ne incaricherà un altro rappresentante. Sono, in particolare, esclusi dall’ambito di applicazione della norma tutti i casi di rappresentanza legale, come per esempio, quello del padre che agisce per conto del figlio oppure del tutore (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 255, con riferimento a Reimann/Zuppinger/Schärner , op. cit., p. 257).

E. 3.3

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; inoltre, Guhl , Die Spezialbesteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, Zurigo 1953, p. 240; Reimann/Zuppinger/Schärner , op. cit., p. 256; Weidmann/Grossmann/Zigerlig , Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, 4. ediz., Berna 1987, p. 166; Rumo , op. cit., p. 253; Richner/Frei/Kaufmann , op. cit., pp. 1468-1470). 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.).

E. 3.4

Nel caso in esame, l'identità economica fra il ricorrente e la _____ GmbH è pacifica. È vero, come sostenuto nel ricorso, che le quote sociali in quest'ultima società sono detenute non dallo stesso contribuente bensì dalla _____ AG; tuttavia, le azioni di quest'ultima sono detenute dall'insorgente, come risulta in modo inequivocabile dalla sua stessa dichiarazione d'imposta presentata all'autorità fiscale del cantone di domicilio. Egli ne è del resto amministratore unico, con firma individuale. Come ha sottolineato l'Ufficio di tassazione nella decisione impugnata, appare anche perlomeno curioso che la società, che avrebbe funto da mediatrice per la vendita dell'appartamento di _____, sia un'impresa che gestisce un garage con pompa di benzina a _____ (_____). Venendo meno una condizione essenziale al riconoscimento di una provvigione, quale è l'indipendenza giuridica e economica tra committente e mediatore (cfr., al proposito, decisione TF 2C_119/2009 del 29 maggio 2009), la decisione dell'autorità di tassazione deve senz'altro essere tutelata.

E. 4

Il ricorso è pertanto respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono poste 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. 400.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di _____ fr. 480.– 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.