

TI_GERICHTE 80.2014.148 vom 26. Mai 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-05-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2014.148

FR: TI_GERICHTE 80.2014.148 du 26 mai 2014

IT: TI_GERICHTE 80.2014.148 del 26 maggio 2014

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore di investimento, possesso durato oltre venti anni, deduzione del valore di stima vigente venti anni prima, non valore di stima attuale

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

Secondo il ricorrente, nel calcolo dell'utile immobiliare imponibile dovrebbe essere dedotto dal valore di alienazione il valore di stima ufficiale attualmente in vigore. La pretesa del ricorrente si scontra tuttavia già con il tenore letterale dell'art. 129 LT, che al primo capoverso stabilisce il principio secondo cui il valore di investimento è il valore di acquisto aumentato dei costi di investimento. La regola è pertanto che sia preso in considerazione il prezzo pagato dal venditore per diventare proprietario dell'immobile poi alienato.

L'eccezione, prevista dal capoverso 2, vale solo per i casi in cui la proprietà ha avuto una durata superiore a venti anni, nel qual caso l'alienante può chiedere che il valore di stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà valga quale valore di investimento fino a tale data. Poiché il ricorrente era proprietario da oltre 20 anni, aveva la scelta fra la deduzione del valore di acquisto e la deduzione del valore di stima in vigore venti anni prima. In nessun caso, è possibile dedurre il valore di stima attuale.

E. 2.2

L'applicazione del valore di stima in vigore al momento dell'alienazione imponibile sarebbe del resto in contrasto con la natura stessa dell'imposta sugli utili immobiliari. A tale riguardo, infatti, il Tribunale federale ha affermato già nel 1969 che il riferimento al valore di stima, al fine di determinare l'utile imponibile, non è giustificato da motivi seri ed oggettivi, e conduce pertanto ad una disparità di trattamento in contrasto con l'art. 4 della Costituzione allora in vigore (DTF 95 I 130). Infatti, poiché l'imposta sugli utili immobiliari colpisce l'incremento del valore solo al momento della realizzazione, il suo oggetto non è il plusvalore come tale bensì l'utile realizzato. Ora, il valore di stima ufficiale è perlopiù inferiore al valore di mercato; pertanto prendere in considerazione come valore di investimento il valore di stima comporta, di regola, per le alienazioni a breve termine, l'imposizione di un utile fittizio, cioè molto più elevato di quello effettivo. Per contro, a lungo e lunghissimo termine, la revisione periodica del valore ufficiale di stima comporta l'effetto opposto, cioè una riduzione dell'utile nominale effettivo, per effetto della compensazione del rincaro della moneta (v. anche Soldini/Pedroli, op. cit., p. 192). Sulla base delle considerazioni che precedono, l'art. 129 cpv. 2 LT stabilisce che, in caso di proprietà di durata superiore a venti anni, ma solo su richiesta dell'alienante, il valore di investimento può essere sostituito dal valore di stima; non ci si riferirà peraltro all'ultimo valore di stima, bensì a quello vigente venti anni prima. La deroga al principio generale, prevista dall'art. 129 cpv. 2 LT, va intesa quale agevolazione di natura meramente processuale e, meglio, probatoria, giustificata dalla particolarità della situazione: consente di determinare in modo schematico il valore del precedente acquisto in quei casi in cui, data la lunga se non lunghissima durata del possesso, risulterebbe oltremodo difficile rintracciare le pezze giustificative relative ai costi di investimento (CDT n. 80.2003.175 del 19 dicembre 2003, in RtiD I-2004 n. 11t consid. 6.2. e 6.3.; inoltre Soldini/Pedroli, op. cit., p. 193).

E. 2.3

La modalità di calcolo suggerita dal ricorrente sarebbe in contrasto non solo con la Costituzione federale ma anche con la Legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID; RS 642.14). Per l'art. 12 cpv. 1 LAID sono infatti imponibili gli utili da sostanza immobiliare conseguiti in seguito all'alienazione di un fondo facente parte della sostanza privata o di un fondo agricolo o silvicolo, nonché di parti dello stesso, sempreché il prodotto dell'alienazione superi le spese di investimento (prezzo d'acquisto o valore di sostituzione, più le spese). Il Tribunale federale ha sottolineato che la definizione dell'utile immobiliare imponibile proposta dall'art. 12 cpv. 1 LAID si riallaccia al sistema generale dell'imposizione del reddito globale netto ("Gesamtreineinkommensbesteuerung"), previsto dall'art. 7 cpv. 1 LAID (cfr. p. es. la sentenza del 6 maggio 2013 n. 2C_77/2013 e giurisprudenza citata). Il riferimento al "valore di sostituzione" implica che i cantoni sono liberi – in caso di lunga durata del possesso – di assoggettare all'imposta il guadagno effettivamente conseguito o di prevedere un limite per il calcolo del guadagno imponibile; in questa ipotesi il prezzo di acquisto viene sostituito da un altro valore (cfr. Messaggio del 25 maggio 1983 del Consiglio federale a sostegno delle leggi federali sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni e sull'imposta federale diretta, in FF 1983 III p. 64). Il valore sostitutivo deve concedere ai cantoni la possibilità di delimitare nel tempo la commisurazione dell'utile immobiliare, nel caso di proprietà di lunga durata (cfr. la sentenza del 6 maggio 2013 cit., consid. 5.2, con riferimento a: Zwahlen, in: Zweifel/Athanas [a cura di], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, vol. I/1, 2 a

ediz., Basilea 2002, n. 56 ad art. 12 LAID). Sempre secondo l'Alta Corte, anche nel caso in cui la commisurazione dell'utile immobiliare viene delimitata nel tempo, l'utile immobiliare deve restare la base di calcolo effettiva: con il "valore sostitutivo" viene semplicemente introdotta una finzione legale in merito al valore di investimento ad un determinato momento stabilito dal legislatore cantonale. Il valore sostitutivo deve pertanto essere inteso, dal profilo della legge sull'armonizzazione, quale nozione economica e deve essere determinato in modo tale da esprimere quel valore che corrisponde al valore di acquisto nel momento stabilito dalla legge. Ci si deve basare allora sul principio della determinazione del valore venale (cfr. la sentenza del 6 maggio 2013 cit., consid. 5.3).

E. 2.4

Tornando alla fattispecie in esame, è pertanto ineccepibile la decisione dell'Ufficio di tassazione, che, in mancanza di un prezzo d'acquisto fatto valere dal contribuente, ha calcolato l'utile immobiliare servendosi del valore di stima in vigore venti anni prima. Non si comprende in quale modo la decisione dell'Ufficio di tassazione dovrebbe essere influenzata dal calcolo che avrebbe intrapreso il notaio rogante, per stabilire l'importo della garanzia. Secondo l'art. 253 a cpv. 1 LT, infatti, l'ammontare dell'importo che l'alienante deve versare allo Stato entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà non si calcola in base all'utile conseguito, ma corrisponde ad una percentuale del valore di alienazione, che va dal 5% all'8% a dipendenza della durata della proprietà. In altre parole, il notaio dovrebbe aver calcolato l'importo della garanzia a partire dal prezzo di vendita degli immobili. In ogni caso, si tratterebbe di un calcolo non vincolante per l'autorità fiscale, in quanto il pagamento del deposito o la prestazione di una garanzia sono liberatori per il terzo proprietario del pegno, ma non per il debitore d'imposta (art. 253 a cpv. 4 LT) .

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. 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: 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.