

TI_GERICHTE 80.2014.255 vom 25. September 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-09-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2014.255

FR: TI_GERICHTE 80.2014.255 du 25 septembre 2014

IT: TI_GERICHTE 80.2014.255 del 25 settembre 2014

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: costi di investimento, ampliamento stabile, documentazione irreperibile, stima dei costi, rinvio degli atti

Erwägungen

E. 29

giugno 2013, iscritto a Registro fondiario il 10 ottobre 2013, _____ e la RI 1, composta dallo stesso _____ e da _____, hanno venduto ai coniugi _____ e _____ la part. n. _____ RFD di _____, al prezzo di fr. 680'000.–. B. Con decisione del 28 luglio 2014, l'RS 1 ha notificato alle parti venditrici la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, allestita d'ufficio per mancato inoltro della dichiarazione. Dal valore di alienazione aveva dedotto il valore di acquisto (fr. 480'000.–), commisurando in tal modo l'utile imponibile in fr. 200'000.–. C. I contribuenti hanno interposto reclamo contro la decisione in questione, in data 8 agosto 2014, chiedendo la deduzione dei costi di miglioria sostenuti, che ammontavano a più di 200'000 franchi, con la conseguenza che l'utile imponibile si azzerava. In seguito ad una richiesta di documentazione dell'11 agosto 2014, i reclamanti hanno inviato all'autorità fiscale delle fatture a comprova delle spese sostenute, precisando tuttavia che non per tutti gli investimenti erano in grado di produrre i giustificativi. D. L'Ufficio di tassazione ha accolto parzialmente il reclamo dei contribuenti e, con decisione del 25 settembre 2015, ha ammesso costi di miglioria per fr. 44'883.–, riducendo in tal modo l'utile imponibile a fr. 155'117.–. Una parte delle spese elencate nel reclamo, secondo la motivazione, erano state considerate costi di manutenzione, come tali non deducibili. E. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, RI 1 e _____ postulano nuovamente la deduzione di tutti i costi a loro avviso sostenuti, per un ammontare che, sommato al prezzo di acquisto dell'immobile, eccede il ricavo della vendita. Sottolineato che, a causa della morte nel 2009 dell'acquirente, che era rispettivamente marito e padre dei ricorrenti, è divenuto impossibile reperire tutti i giustificativi degli interventi risalenti agli anni fra il 1991 e il 2009, gli insorgenti fanno notare che nel 1994 la casa è stata ampliata con l'edificazione di un soggiorno, per un investimento di fr. 116'000.–, come documentato da fotografie allegate. F. La Camera di diritto tributario, con lettera del 28 gennaio 2015, si è rivolta ai ricorrenti, attribuendo loro un termine di trenta giorni per documentare i costi d'investimento sostenuti, rivolgendosi al Comune di _____, per ottenere copia delle domande di costruzione, o eventualmente alle imprese che si sono occupate dei lavori. I ricorrenti hanno risposto, con lettera del 17 febbraio 2015, ribadendo le difficoltà incontrate nel reperimento dei giustificativi e chiedendo una proroga del termine fino alla fine di marzo del 2015. Hanno tuttavia prodotto la ricevuta di pagamento dell'ing. _____, per l'allestimento della domanda di costruzione, e copia della licenza edilizia rilasciata il 13 gennaio 2014 dal

Comune di _____ per l'ampliamento dello stabile. Nel termine concesso ai ricorrenti con la proroga del 2 marzo 2015, nessuna ulteriore documentazione è stata prodotta.

Diritto 1. 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).

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).

2. 2.1. 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.

2.2. Per quanto attiene, in particolar modo, ai costi di costruzione e di miglioria, la loro computabilità presuppone che essi abbiano aumentato il valore del fondo alienato, cioè che abbiano apportato all'immobile un miglioramento duraturo, di fatto o di diritto. È peraltro irrilevante che la spesa sostenuta abbia condotto di fatto ad un incremento di valore corrispondente: dato il suo carattere di costo finalizzato all'aumento del valore, esso deve essere computato in misura corrispondente all'importo effettivamente pagato (Soldini/Pedroli, *op. cit.*, p. 258 e dottrina ivi citata). Computabili sono in primo luogo tutti i costi di costruzione, ivi comprese le spese per misurazioni, prestazioni d'opera, canalizzazione, recinzione, realizzazione di un giardino, ecc. Il caso più importante è quello della costruzione su di un fondo non edificato; vengono tuttavia considerati anche tutti i costi per costruzioni realizzate in relazione ad un edificio già esistente (Soldini/Pedroli, *op. cit.*, p. 258 e dottrina e giurisprudenza ivi citate).

2.3. Non possono invece essere fatte valere le spese che sono state dedotte nella determinazione del reddito o dell'utile nell'ambito della tassazione ordinaria (art. 134 cpv. 2 LT). La legge tributaria prevede la deduzione dai proventi della sostanza immobiliare privata delle spese di manutenzione, dei premi di assicurazione e delle spese di amministrazione da parte di terzi (art. 31 cpv. 2 LT). Per costante giurisprudenza sono considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività (p. es. RDAT II-1992 p. 207; RDAT II-1993 p. 390). Ai fini della determinazione del reddito imponibile non sono invece deducibili le "spese di acquisto, di fabbricazione o di miglioria di beni patrimoniali" (art. 33 lett. d LT).

3. 3.1. Nel caso in esame, è litigiosa la commisurazione dei costi d'investimento, in particolar modo quelli relativi all'ampliamento che lo stabile ceduto avrebbe subito nel 1994. Secondo i ricorrenti, l'intervento in discussione sarebbe costato 116'000 franchi, ma i giustificativi sarebbero

andati persi, in seguito alla scomparsa del proprietario che aveva commissionato i lavori. Al ricorso sono state allegare delle fotografie dalle quali risulta essere stato intrapreso un ampliamento della casa. In seguito alla richiesta di documentazione indirizzata ai ricorrenti da questa Camera, sono stati prodotti una ricevuta di pagamento dell'ing. Fritz Gysin, che ha allestito la domanda di costruzione, e la copia della licenza edilizia rilasciata dalle autorità comunali. L'autorità fiscale ha per contro negato la deduzione di tali spese, in quanto non provate.

3.2. Giusta l'art. 200 LT, applicabile per analogia alla procedura di tassazione in materia di imposizione degli utili immobiliari (art. 213 LT), il contribuente deve fare tutto il necessario per consentire una tassazione completa ed esatta: deve segnatamente fornire, a domanda dell'autorità di tassazione, informazioni orali e scritte e presentare libri contabili, giustificativi e altri attestati. Secondo il Tribunale federale, il ricorrente che vuole ottenere una deduzione non può accontentarsi di affermare genericamente che ha avuto altre spese, ma deve comprovare tale affermazione: se la legge impone al contribuente di documentare in determinati modi le sue allegazioni, egli non può sottrarsi a questo obbligo. In simili casi l'autorità di tassazione deve invece partire dal principio che i fatti addotti dal contribuente, ma non documentati, non sono presi in considerazione: prescindere da questa esigenza significherebbe infatti non già correggere una presunta inesattezza ma sostituire l'obbligo posto a carico del contribuente di documentare e provare determinati fatti con l'apprezzamento dell'autorità (sentenza del Tribunale federale del 3 dicembre 1990 n. 2A. 344/89, in RDAT II-1991; DTF 107 Ib 218). Va ricordato, a questo proposito, che, secondo un consolidato principio, è il contribuente ad avere l'onere della prova per i fatti che concorrono ad escludere o a ridurre il debito verso l'erario (sentenza del Tribunale federale del 14 dicembre 2006 n. 2A.438/2006 consid. 3.2; DTF 121 II 257 consid. 4c/aa; sentenza 2A.209/2005 del 3 novembre 2005, in: RtiD I-2006 n. 11t, consid. 4.1; Blumenstein/Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, 6 a ed., Zurigo 2002, p. 416, con rinvii). La prova dei costi di investimento spetta pertanto sempre all'alienante. La mancata presentazione della relativa documentazione comporta il rifiuto della deduzione dei costi d'investimento. L'autorità fiscale deve unicamente limitarsi ad avvertire il contribuente che, in tal caso, le circostanze che diminuiscono l'onere, segnatamente i costi d'investimento, non verranno prese in considerazione (Soldini/Pedroli, op. cit., p. 361 e giurisprudenza e dottrina citate).

3.3. Venendo alla fattispecie in esame, alla luce della documentazione pervenuta con il ricorso e durante la successiva fase istruttoria, non è più in discussione il fatto in sé che il defunto proprietario dell'immobile venduto abbia sostenuto delle spese per l'ampliamento della casa. È per contro litigiosa la loro quantificazione. La decisione impugnata, che ha completamente ignorato i costi per l'ampliamento dell'edificio, appare di conseguenza eccessivamente penalizzante per i contribuenti.

3.4. Secondo l'art. 204 cpv. 2 LT, l'autorità di tassazione esegue la tassazione d'ufficio in base a una valutazione coscienziosa, se il contribuente, nonostante diffida non soddisfa i suoi obblighi procedurali oppure se gli elementi imponibili non possono essere accertati esattamente per mancanza di documenti attendibili. Può tener conto di coefficienti sperimentali, dell'evoluzione patrimoniale e del tenore di vita del contribuente. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, una tassazione d'ufficio può essere intrapresa non solo se gli elementi imponibili non possono essere determinati in modo preciso per mancanza di documentazione attendibile, ma anche quando la situazione di fatto determinante ai fini della tassazione non può essere accertata sebbene il contribuente non abbia violato alcun obbligo procedurale, cioè quando l'incertezza in merito ai fatti ha altre cause (cfr. la sentenza del 13 agosto 2003 n. 2A.53/2003, in RF 59/2004 p. 310 = RDAF

2003 II 581, consid. 4.1). La tassazione d'ufficio per mancanza di documentazione affidabile interviene in particolare in caso di danni dell'acqua e del fuoco, di furto o di distruzione o perdita di mezzi di prova dovuti ad altre cause, come pure per violazione degli obblighi di collaborazione da parte di terzi (cfr. Fenners/Looser , Besonderheiten bei der Anfechtung der Ermessensveranlagung, in AJP 2013 p. 33 ss., in particolare p. 34). 3.5. Tornando al caso in esame, va dato atto all'autorità di tassazione che i ricorrenti non hanno prestato una collaborazione esemplare, in particolare nella fase iniziale della procedura, non inoltrando alcuna dichiarazione d'imposta. Praticamente, solo con il reclamo hanno fatto valere i costi d'investimento, con la riserva che in parte non erano peraltro in grado di produrre i giustificativi. Vista la documentazione prodotta nella procedura di ricorso, si giustifica dunque una stima dei costi sostenuti in tale occasione. Tenuto conto del fatto che, per le ragioni esposte, l'Ufficio di tassazione non ha praticamente avuto modo di esprimersi sulla questione dei costi legati all'ampliamento, appare opportuno annullare la decisione impugnata e rinviargli gli atti, perché proceda ad una stima degli stessi, sulla base della propria esperienza. Indicazioni utili potrebbero certamente scaturire dalla documentazione annessa alla domanda di costruzione, se l'autorità comunale ne fosse ancora in possesso. Il Tribunale federale ha infatti già avuto modo di affermare che si può considerare una "valutazione coscienziosa" dei costi di costruzione la stima basata sulle indicazioni che figurano su una domanda di costruzione (sentenza del 13 febbraio 2014 n. 2C_683/2013 e 2C_684/2013, consid. 6.5). 4. La decisione impugnata è pertanto annullata e gli atti sono rinviati all'autorità di tassazione per una nuova decisione. Nonostante l'esito del ricorso, la tassa di giustizia e le spese processuali sono poste a carico dei ricorrenti, per il fatto che conformandosi agli obblighi che gli incombevano, avrebbero potuto ottenere soddisfazione già nella procedura di tassazione o di reclamo (art. 231 cpv. 3 LT). Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. La decisione su reclamo del 25 settembre 2014 è annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione per una nuova decisione. 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 dei ricorrenti. 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). _____ per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: II segretario:

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