

# TI\_GERICHTE 80.2015.104 vom 26. April 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-04-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2015.104](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2015.104)

FR: TI\_GERICHTE 80.2015.104 du 26 avril 2016

IT: TI\_GERICHTE 80.2015.104 del 26 aprile 2016

## Regeste

Reddito dell'attività lucrativa indipendente: commercio quasi professionale di immobili, acquisto di terreno e edificazione di quattro appartamenti di lusso, finanziamento preponderante di terzi

## Erwägungen

### E. 1

chiedeva dei chiarimenti a proposito della vendita delle azioni della \_\_\_\_\_ e dell'operazione "\_\_\_\_\_". In seguito la decisione di tassazione veniva sospesa per attendere le decisioni di tassazione sull'utile immobiliare di \_\_\_\_\_, di competenza delle autorità fiscali \_\_\_\_\_. Con decisione del 22 luglio 2010, l'autorità fiscale del Canton \_\_\_\_\_ notificava ai venditori la tassazione dell'imposta sul plusvalore fondiario conseguito con la cessione delle azioni della \_\_\_\_\_, commisurando il debito fiscale totale in fr. 17'557.--. Il 2 settembre 2011, poi, notificava ai contribuenti la tassazione per l'imposta sul plusvalore fondiario relativo alla vendita delle unità condominiali di \_\_\_\_\_, commisurando il debito fiscale totale in fr. 1'705'515.--. D. Con decisioni del 22 agosto 2012, l'RS 1 notificava ai coniugi RI 1 e RI 2 l'IFD 2007 e 2008, nelle quali commisurava il reddito imponibile, rispettivamente, in fr. 10'811'300.. per il 2007 e fr. 1'037'300.– per il 2008. Nel reddito imponibile erano stati considerati, a titolo di reddito dell'attività lucrativa indipendente, gli utili conseguiti con il commercio professionale di immobili. Per quanto concerne il periodo fiscale 2007, dall'utile calcolato dall'autorità fiscale \_\_\_\_\_ (fr. 11'370'100.–), in relazione all'operazione di \_\_\_\_\_, erano stati dedotti i contributi AVS (fr. 1'080'160.–); anche nel calcolo del reddito relativo al periodo 2008, dall'utile conseguito con la vendita delle azioni della \_\_\_\_\_ ed assoggettato all'imposta cantonale sul plusvalore fondiario (fr. 144'696.–) l'Ufficio di tassazione aveva dedotto i contributi AVS (fr. 13'746.–). E. I contribuenti impugnavano le suddette decisioni (IFD 2007 e 2008) con reclamo del 7 settembre 2012, nel quale contestavano la qualifica di commerciante professionale d'immobili del marito e sottolineavano che sia l'utile ricavato dalla vendita delle unità abitative della "\_\_\_\_\_" sia quello dovuto alla vendita delle azioni di \_\_\_\_\_, erano da considerarsi utili in capitale conseguiti dalla realizzazione di sostanza privata e dunque esenti da imposta (art. 16 cpv. 3 LIFD). L'autorità di tassazione respingeva i reclami, con decisione del 5 aprile 2013. Nelle motivazioni allegate argomentava che le condizioni per essere considerato un commerciante professionale d'immobili erano adempiute nel caso concreto. F. Con ricorso 2 maggio 2013 alla Camera di diritto tributario, i coniugi RI 1 e RI 2 contestavano nuovamente la decisione di considerare le operazioni come commercio professionale d'immobili. Subordinatamente sottolineavano che l'autorità fiscale del Cantone di situazione dell'immobile aveva considerato gli immobili sostanza

privata e non commerciale e ritenevano che il Canton Ticino fosse tenuto a conformarsi a tale qualifica. In via ulteriormente subordinata, gli insorgenti lamentavano una violazione del divieto di discriminazione ed una doppia imposizione virtuale. Con sentenza 25.2.2015 la Camera di diritto tributario annullava le decisioni su reclamo del 5 aprile 2013, affinché l'Autorità di tassazione adottasse nuove decisioni motivate. G. Il 22.4.2015 l'UT indiceva un'udienza per discutere del reclamo vertente sull'IFD 2007 e 2008. Alla stessa comparivano il rappresentante dei contribuenti ed un funzionario dell'Autorità. Nel verbale veniva ricapitolato come RI 1 contestasse la qualifica di commerciante professionale di immobili siccome si trattava di un'unica vendita, era trascorso un lasso di tempo di 5 anni dall'acquisto del terreno alla vendita, aveva fatto ricorso unicamente in minima parte a capitali di terzi, non era attivo professionalmente nell'ambito immobiliare e non vi fosse una partecipazione in società semplici. L'UT spiegava al rappresentante dei contribuenti come secondo la prassi del Tribunale federale vi sia commercio professionale d'immobili non appena il contribuente svolga un'attività che eccede la mera amministrazione del patrimonio e sfrutta il mercato immobiliare, nell'intento di realizzare un profitto. Secondo il fisco, il contribuente avrebbe agito alla stregua di un commerciante professionale di immobili, ritenuto che aveva acquistato un terreno a \_\_\_\_\_ ed in seguito aveva edificato quattro unità abitative di lusso. Al termine dell'edificazione, due unità erano state vendute, una era stata tenuta dai reclamanti mentre l'ultima era stata affittata. Secondo l'erario l'operazione in questione non poteva essere ritenuta come operazione "fortuita". H. Con decisione 12.5.2015 respingeva nuovamente il reclamo, con la seguente motivazione: Reclamo non ammesso come riconfermato al sig. \_\_\_\_\_ che ha presentato il gravame e che è stato sentito in audizione il 6.3.2013. In particolare è stato ribadito al fiduciario che il signor RI 1 è considerato a tutti gli effetti un commerciante professionale di immobili dal 2007 e imposto in \_\_\_\_\_ secondo l'art. 18 cpv. 1 LIFD, anche se gli immobili sono stati venduti nel \_\_\_\_\_. Le conclusioni sono state tratte sulla base dei dati e della documentazione messa a disposizione; in particolare relativa all'operazione di \_\_\_\_\_, nata con l'acquisto di un terreno nel 2002 per Fr. 10'380'740'00. Nel 2003 è iniziata l'edificazione della palazzina con 4 appartamenti per un costo di Fr. 22'096'350.00. La costruzione è terminata nel 2007; anno in cui sono state vendute due proprietà per piani per complessivi Fr. 34'446'600.00. Il plusvalore fondiario tassato nel canton \_\_\_\_\_ è stato di complessivi Fr. 11'370'100.-; importo preso dal canton Ticino per determinare l'imponibile per l'IFD. Da tale importo sono stati dedotti i contributi AVS per Fr. 1'080'160.00 per giungere al valore imposto per l'IFD di Fr. 10'289'940.00. Questo ufficio è convinto che vi siano le condizioni sufficienti per imporre il contribuente come commerciante professionale di immobili dal 2007. (...). Per il resto l'Autorità fiscale si rifaceva alle motivazioni già espresse in sede di verbale di udienza del 22.4.2015. I. Con tempestivo ricorso 8/9.6.2015 RI 1 si aggravano avverso le decisioni 12.5.2015 dell'UT, contestando l'imposizione del provento della vendita delle due proprietà immobiliari denominate "\_\_\_\_\_", così come delle azioni della società \_\_\_\_\_, quale reddito da attività indipendente (commercio professionale di immobili). Gli insorgenti ripropongono le precedenti argomentazioni ricorsuali. Diritto

### **E. 1.1**

Secondo l'art. 18 cpv. 1 LIFD sono imponibili tutti i proventi dall'esercizio di un'impresa commerciale, industriale, artigianale, agricola o forestale, da una libera professione e da ogni altra attività lucrativa indipendente. Pronunciandosi sulla portata di questa norma, nonostante i dubbi sollevati dalla giurisprudenza cantonale e dalla dottrina, il Tribunale

federale ha confermato, con una sentenza di principio del 1999, l'imponibilità degli utili provenienti da commercio professionale di beni, in particolare immobili e titoli (DTF 125 II 113 = ZStP 1999 p. 70 = ASA 67 p. 644 = StE 1999 B 23.1 n. 41 = RDAF 55/1999 p. 385). L'Alta Corte ha posto l'accento sul fatto che l'art. 16 cpv. 1 LIFD dichiara imponibile "la totalità dei proventi, periodici e unici" e afferma pertanto il principio dell'imposizione del reddito netto complessivo. Esenti sono invece, secondo l'art. 16 cpv. 3 LIFD, solo gli utili in capitale "conseguiti nella realizzazione di sostanza privata": la legge si limiterebbe a esplicitare quanto vigeva già in precedenza; da parte loro, gli articoli da 17 a 23 LIFD si limiterebbero a descrivere i redditi imponibili più importanti e definiscono in particolare i redditi da attività lucrativa dipendente ed indipendente. Per il legislatore, dunque, secondo quanto conclude il Tribunale federale, anche utili provenienti da un'attività che oltrepassa la mera amministrazione della sostanza privata rappresentano reddito da attività lucrativa indipendente ed anche i beni impiegati per tale attività costituiscono sostanza aziendale, anche se manca ogni attività organizzata nella forma di una vera e propria impresa. Ne consegue che l'esenzione secondo l'art. 16 cpv. 3 LIFD è limitata a quegli utili in capitale che sorgono nel quadro della usuale amministrazione del patrimonio, cioè senza una particolare attività del contribuente indirizzata al conseguimento di un lucro, oppure in seguito ad un'occasione che si offre in modo casuale. Poiché bisogna fondarsi su una nozione ampia di attività lucrativa indipendente, l'art. 18 LIFD permette di considerare un'attività che oltrepassa la semplice amministrazione del patrimonio come una forma di attività lucrativa indipendente.

### **E. 1.2**

Va poi ricordato che secondo la pluridecennale prassi del Tribunale federale, vi è commercio professionale di immobili non appena il contribuente svolge un'attività che eccede la mera amministrazione del patrimonio e sfrutta il mercato immobiliare alla stregua di un commerciante professionale, nell'intento di realizzare un profitto (DTF 112 Ib 81 consid. 2a e rif.; ASA 59, pag. 480 consid. c; cfr. anche Schmidt, La recente giurisprudenza del Tribunale federale in materia di tassazione di negozi immobiliari e di commercio di immobili a titolo professionale, in: *Fiscalità – Atti della giornata di studio del 25 ottobre 1989* organizzata dalla Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi, Lugano 1989, pag. 14; Soldini, Il commercio professionale di immobili alla luce della giurisprudenza federale e cantonale e nella prospettiva della nuova Legge tributaria, in *RDAT I-1994* pag. 385). In particolare, sono a tutt'oggi considerati indizi di un'attività lucrativa, il modo di procedere (sistematico o pianificato), la frequenza delle operazioni, la breve durata del possesso, l'esistenza di legami tra tali operazioni e l'attività professionale del contribuente, il fatto che questi si serva di conoscenze professionali proprie o di terzi, la partecipazione a una società di persone, l'uso di notevoli crediti e il reinvestimento dei profitti in ulteriori operazioni immobiliari (decisione TF 2C\_29/2008 del 28 maggio 2008; TF 2A.37/2004 del 25.3.2004 consid. 2.1.). Ognuno di questi indizi può – con altri, ma talvolta persino singolarmente – permettere di concludere che si è in presenza di un'attività lucrativa indipendente ai sensi dell'art. 18 LIFD (StE 2006 B 23.2 n. 31). Il Tribunale federale ha poi avuto modo di precisare che nella valutazione dell'insieme delle circostanze concrete del singolo caso, anche in assenza di quegli elementi tipici di un'attività lucrativa indipendente, determinante rimane l'intento di conseguire un profitto (StE 2004 B 91.3 n. 4 = RDAF 2005 II 37).

### **E. 1.3**

Vero è che questi sviluppi giurisprudenziali sollevano qualche perplessità, segnatamente in relazione al carattere talvolta vago degli indizi considerati come determinanti dalla prassi del Tribunale federale ( Reich , in Zweifel/Athanas [a cura di], Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, Vol. I/2a, 2<sup>a</sup> ediz., Basilea 2008, n. 16 ad art. 18 LIFD; Noël , in Yersin/Noël [a cura di], Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, Basilea 2008, n. 15 ad art. 18 LIFD; Oberson , Droit fiscal suisse, 3<sup>a</sup> ediz., Basilea 2007, pag. 96). La dottrina più recente sottolinea in particolare come la delimitazione tra attività indipendente (che comprende sia il commercio professionale nel senso stretto che tutte le attività “quasi professionali”, meno intense che gli sono assimilate) e amministrazione del patrimonio privato sia diventata vieppiù problematica ( Noël , op. cit., n. 19 ad art. 18 LIFD), ed il rischio che tali difficoltà inducano in definitiva le autorità fiscali a porre l'accento sull'importanza dei guadagni conseguiti, che non deve in nessun caso costituire un indizio a favore dell'attività lucrativa indipendente ( Reich , op. cit., n. 16b ad art. 18 LIFD). La questione a sapere se una vendita isolata sia da considerarsi commercio professionale di immobili, mera amministrazione patrimoniale o occasione fortuita di transazione immobiliare deve continuare a dipendere, in ultima analisi, dall'insieme delle circostanze del caso particolare. Decisiva per il giudizio non è la situazione esistente inizialmente, al momento dell'acquisto, ma quella che risulta al momento della vendita (decisione TF A.109/75 del 26 marzo 1976 in re Ri., p. 9). Così un'operazione iniziata e fatta con intenti speculativi può perdere tale caratteristica per le particolari condizioni che si verificano al momento, determinante, della vendita e viceversa (cfr. CDT 274/88 cit. in RTT 1990 p. 358).

### **E. 2.1**

Venendo al caso in esame, i ricorrenti contestano che le operazioni immobiliari - ossia la vendita di due unità della PPP sita al mapp. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ e di 116 azioni della società \_\_\_\_\_ avvenute rispettivamente nel 2007 e nel 2008 - costituiscano un'attività lucrativa indipendente di carattere accessorio.

### **E. 2.2**

Come stabilisce la giurisprudenza del Tribunale federale, un'analisi del caso concreto si rivela necessaria per risolvere la questione. I contribuenti hanno acquistato, rispettivamente venduto, nel corso degli anni, svariate proprietà immobiliari nel canton \_\_\_\_\_, tutte situate nella zona tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

### **E. 2.3**

Per quanto concerne il periodo fiscale 2007, come esposto nei fatti, i ricorrenti avevano acquistato un terreno e vi avevano fatto costruire, tra il 2002 ed il 2007, quattro unità immobiliari di lusso. Una volta completate le operazioni, hanno proceduto alla vendita di due unità. I contribuenti contestano la qualifica delle operazioni quale commercio professionale d'immobili con i seguenti argomenti: · le vendite hanno avuto luogo cinque anni dopo l'acquisto, ciò che permetterebbe di escludere il carattere sistematico delle operazioni; · il contribuente non possiede conoscenze particolari nel campo delle costruzioni, essendo dirigente di una banca, e conseguentemente il ricorso a terzi competenti si è rivelato necessario; · l'acquisto del terreno è stato finanziato in maniera preponderante con mezzi propri e la costruzione, una volta vendute le due unità immobiliari, si è autofinanziata.

### **E. 2.4**

Il Tribunale federale ha ricordato, a più riprese, che anche una sola operazione immobiliare può costituire un commercio professionale d'immobili se vi è chiara intenzione di realizzare un reddito (StE 2004 B 91.3 N.4, RDAF 2005 II 37; DTF 125 II 113, ASA 67, 644, RDAF 1999 II 385; cfr. anche Noël, op. cit. ad art. 18 n.18).

### **E. 2.5**

I fatti salienti possono così essere riassunti: - Nel 1976: sono state acquisite da parte di RI 1 72 azioni (nr. \_\_\_\_\_) della società \_\_\_\_\_, che davano diritto all'usufrutto esclusivo di un appartamento ubicato all'interno dell'immobile \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_; - il 23.3.1998 RI 1 ha acquistato dalla signora \_\_\_\_\_ ulteriori 44 azioni nominative della società \_\_\_\_\_ (numerate dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_) con diritto esclusivo di usufrutto dell'appartamento n. 13 dell'immobile denominato "\_\_\_\_\_" (allegato A8 al ricorso 8/9.6.2015); - RI 1 ha acquistato il 2.8.2002 / 14.5.2003 dal Comune di \_\_\_\_\_ l'immobile nr. \_\_\_\_\_, di un'ampiezza di 2'720 mq al prezzo di complessivi CHF 10'125'000.-- (di cui CHF 250'000.-- a sottoscrizione del contratto ed i rimanenti CHF 9'875'000.-- il 1.5.2003); - il 20.9.2005, i ricorrenti hanno venduto un appartamento in condominio di loro proprietà in località di \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ (cfr. il Modulo 7 ["Immobili, determinazione della sostanza e del reddito immobiliare"], allegato alla dichiarazione d'imposta 2005, in cui si specifica "venduto il 20.9.2005 per CHF 1'100'000, importo utilizzato in parte per rimborsare il debito bancario"); - tra il 2003 ed il 2007, i ricorrenti hanno proceduto ad edificare la proprietà denominata "\_\_\_\_\_" sul mappale \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ costituita in 4 unità PPP [nello specifico 4 appartamenti]; - il costo dell'edificazione del mappale \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ è stato di CHF 32'477'098 (terreno e costruzione) (v. scritto 2.4.2010 all'UT di \_\_\_\_\_ da parte della \_\_\_\_\_); - due appartamenti sono stati venduti a terzi: trattasi di \_\_\_\_\_ la quale ha acquistato 367.8 millesimi della proprietà per CHF 17'940'000.-- e dei coniugi \_\_\_\_\_ che a loro volta hanno comperato un'altra unità della PPP pari a 355.10 millesimi al prezzo di CHF 13'599'300.--; - per la vendita delle due PPP, per stessa ammissione dei qui reclamanti (v. scritto 2.4.2010 all'UT di \_\_\_\_\_ da parte della \_\_\_\_\_), è stata riconosciuta una somma di CHF 1'614'000.-- a titolo di provvigione per l'architetto \_\_\_\_\_, per il suo contributo alla vendita delle suddette proprietà (allegato A16 a ricorso 8/9.6.2015); - i ricorrenti abitano una delle due unità PPP mentre l'altra è stata concessa in locazione [canone corrisposto da \_\_\_\_\_ da aprile 2008 a dicembre 2008 pari a CHF 225'000.--]; - il 21.7.2008 i contribuenti hanno venduto le 116 azioni della società \_\_\_\_\_, le quali davano usufrutto su di una proprietà immobiliare sita a \_\_\_\_\_, denominata \_\_\_\_\_, per il prezzo di CHF 450'000.--.

### **E. 2.6**

Oltre agli immobili sopra indicati, gli insorgenti – per i periodi fiscali qui oggetto di disamina – erano parimenti proprietari di un altro appartamento, sempre sito a \_\_\_\_\_ ed ubicato in via \_\_\_\_\_, che sarebbe stato recentemente donato al figlio dei ricorrenti, così come indicato in sede di verbale d'udienza tenutasi l'8.4.2016 dinanzi alla Camera di diritto tributario. RI 1 è parimenti proprietario di una quota di PPP del fondo base \_\_\_\_\_ RFD Lugano sito in via \_\_\_\_\_.

### **E. 2.7**

L'UT ha trasmesso a quest'Autorità gli incartamenti fiscali dei qui ricorrenti a far tempo dal 1999. Mediante scritto 31.3.2016, il fisco ha prodotto in allegato uno schema riassuntivo della situazione debitoria dei qui ricorrenti in relazione all'edificazione del mappale \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Lo schema è stato consegnato ai rappresentanti dei contribuenti in sede di udienza dell'8.4.2016. Dal medesimo scritto si può desumere la seguente situazione debitoria nei confronti della \_\_\_\_\_ dei qui contribuenti: - 31.12.2003: CHF 3'500'000.--; - 31.12.2004: CHF 3'000'000.--; - 31.12.2005: CHF 5'216'602.--; - 31.12.2006: CHF 13'130'250.--; - 31.12.2007: CHF 9'200'000.--; - 31.12.2008: CHF 4'800'000.--; - 31.12.2009: CHF 3'600'000.--; - 31.12.2010: CHF 3'513'333.--; - 31.12.2011: CHF 0.--.

## E. 2.8

Nel caso concreto vi è tutta una serie di indizi che conduce questa Camera a ritenere come nel caso concreto non ci si trovi dinanzi ad una mera amministrazione del patrimonio privato, ma come al contrario le operazioni immobiliari in discussione possano essere qualificate commercio professionale d'immobili. a. La sistematicità e la frequenza delle operazioni immobiliari Come riportato nei precedenti considerandi a far tempo dal 2002/2003 i ricorrenti hanno in sequenza acquistato un immobile e proceduto alla edificazione di 4 unità PPP. Due delle quali – le più grandi in termini di millesimi – sono state vendute nel 2007 a prezzi molto elevati, dell'ordine di svariati milioni di franchi svizzeri ciascuna. La terza PPP è stata data in locazione. Nel 2005 è stato venduto un altro immobile di loro proprietà – sito in zona \_\_\_\_\_ – al prezzo di CHF 1'100'000.-- come riportato nella dichiarazione fiscale. Nel 2008 sono poi state vendute 116 azioni della società immobiliare \_\_\_\_\_ le quali davano diritto d'usufrutto esclusivo su due appartamenti dell'immobile sito a \_\_\_\_\_. Nell'arco di 5 anni si sono quindi registrate almeno 5 operazioni immobiliari. Di qui la sistematicità e frequenza delle transazioni, che è una fra le possibili condizioni esatte dalla giurisprudenza federale per ritenere un commercio a titolo professionale d'immobili. b. Vendita delle due unità di PPP più grandi del fondo base \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Altro indizio che non si è confrontati ad una mera amministrazione del patrimonio è il fatto che i coniugi hanno tenuto come loro domicilio non le due unità più estese della proprietà per piani, ma una fra le più piccole. c. Contratto di mediazione immobiliare per la vendita delle due unità PPP del fondo base \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. La vendita delle due PPP del fondo base \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ è stata conclusa facendo capo ad un mediatore immobiliare, l'architetto \_\_\_\_\_ al quale è stata riconosciuta una somma di CHF 1'614'000.-- a titolo di provvigione. d. Finanziamento della costruzione dell'immobile con capitali di terzi Come viene illustrato dallo specchietto allestito dall'Ufficio di tassazione sulla base dell'analisi dei periodi fiscali interessati dalla costruzione al mapp. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti, essi hanno dovuto far capo a cospicui capitali di terzi per l'edificazione della lussuosa proprietà per piani. Come ha sottolineato in udienza l'autorità fiscale, alla fine del 2006 il debito ipotecario, acceso dai ricorrenti per la costruzione in questione, ammontava ad oltre 13 milioni di franchi. e. Reinvestimento dei profitti in ulteriori operazioni immobiliari Il ricavo della vendita di un altro appartamento, sito a \_\_\_\_\_, pari a CHF 1'100'000, è stato utilizzato secondo gli stessi insorgenti “in parte per rimborsare il debito bancario”. Nella misura in cui, poi, i contribuenti sostengono che la costruzione, una volta vendute due unità condominiali, si sarebbe “autofinanziata”, si deve pure ritenere che vi sia stato un impiego dei profitti nel finanziamento di altre operazioni immobiliari.

### **E. 2.9**

Il quadro descritto consente senz'altro di ritenere adempiuti i presupposti per qualificare gli utili, conseguiti dai ricorrenti con le cessioni immobiliari del 2007, quali redditi dell'attività lucrativa indipendente e non utili in capitale di natura privata. In questo contesto, la vendita delle azioni della \_\_\_\_\_ che, come visto davano diritto all'uso esclusivo di due appartamenti a \_\_\_\_\_ nell'immobile denominato "Chesa Centrum" rientra anch'esso nella serie di operazioni immobiliari compiute tra il 2002/2003 ed il 2008 dai qui ricorrenti. Anche in questo caso si giustifica l'assoggettamento del relativo utile quale reddito dell'attività lucrativa indipendente.

### **E. 2.10**

Ne consegue pertanto che le decisioni su reclamo riguardanti l'IFD 2007 e 2008 devono essere integralmente confermate, essendo le transazioni concluse in questi periodi, rispettivamente la vendita delle due unità PPP del fondo base \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ e la vendita del pacchetto azionario di \_\_\_\_\_, designabili come commercio a titolo professionale d'immobili, ed i relativi proventi dovendo pertanto essere considerati redditi dell'attività lucrativa indipendente. Sui rimanenti aspetti sollevati con il ricorso la Camera di diritto tributario si è già espressa nella sentenza del 25 febbraio 2015.

### **E. 3**

Il ricorso è respinto. La tassa di giustizia e le spese sono poste a carico degli insorgenti, soccombenti. Per questi motivi, visto per le spese l' art. 144 LIFD dichiara e pronuncia 1.

Il ricorso è respinto . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 8'000.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 100.– per un totale di fr. 8'100.– 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. 146 LIFD; art. 82 ss LTF). 4. Intimazione a: - - ; - . Copia per conoscenza: - municipio di \_\_\_\_\_.

per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: \_\_\_\_\_ La segretaria: \_\_\_\_\_

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