

TI_GERICHTE 80.2015.162 vom 3. Juni 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-06-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2015.162

FR: TI_GERICHTE 80.2015.162 du 3 juin 2016

IT: TI_GERICHTE 80.2015.162 del 3 giugno 2016

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: alienazioni parziali, frazionamento di un fondo, ripartizione del valore di acquisto, impossibilità di compensare perdite e utili

Erwägungen

E. 0

Per questi motivi,

-;

-;

-.

- municipio di _____.

per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello

Il presidente:

Il segretario:

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

Per l'art. 130 LT il valore di acquisto è quello accertato dalla precedente tassazione o, in assenza di questa, il prezzo risultante dai pubblici registri (art. 130 LT). Diversamente dalle leggi di altri cantoni, la legge ticinese non fa riferimento al prezzo di acquisto iscritto a

registro fondiario, ma considera tale criterio semplicemente sussidiario, per il caso in cui, cioè, non vi sia un prezzo accertato mediante la precedente tassazione (CDT N. 80.97.00020 del 25 marzo 1997, in RDAT II-1997 n. 11t; inoltre Soldini/Pedroli , op. cit., p. 199). Secondo l'art. 134 cpv. 1 LT, sono invece considerati costi di investimento: Ø 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; Ø 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; Ø 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.

E. 2.2

Nel caso di specie, i ricorrenti non contestano i singoli calcoli dell'autorità di tassazione. Ritengono tuttavia che il trapasso dei sette lotti vada considerato come un unico trasferimento imponibile nel senso dell'art. 124 cpv. 1 LT e conseguentemente assoggettato ad un'unica imposta sugli utili immobiliari.

E. 3.1

Secondo l'art. 137 LT, se un immobile acquistato assieme ad altri per un valore globale è alienato separatamente, il valore di acquisto è ripartito proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili. Nel campo di applicazione della norma in esame rientrano tutti i casi che possono essere qualificati come "alienazioni parziali". Possono essere menzionate, in particolare, oltre al caso del frazionamento di un fondo seguito dalla vendita delle singole parcelle, l'alienazione di quote di un medesimo fondo (cessione di quote di comproprietà o di proprietà per piani), di quote ideali di partecipazione a forme di proprietà comune (comunioni ereditarie e, più in generale, indivisioni) o di diritti di partecipazione a una società immobiliare nonché altre modalità di alienazione, che la dottrina assimila ad alienazioni parziali, come l'aggravio di un fondo mediante servitù di diritto privato o restrizioni imposte dal diritto pubblico (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 308).

E. 3.2

Il presente caso rappresenta una tipica alienazione parziale nel senso dell'art. 137 LT. Come esposto in narrativa, gli alienanti hanno frazionato l'originario mapp. _____ di _____ e contestualmente concesso un diritto di compera cedibile sui lotti così ottenuti. Diritto di compera che è stato più volte prorogato ed infine esercitato da persone diverse: _____ e _____ per i mapp. _____, _____, _____ e _____; _____ per i mapp. _____ e _____ e _____ per il mapp. _____. Contrariamente a quanto sostenuto nel gravame, poco importa invece se il contratto prevedeva l'obbligo di esercitarlo "contemporaneamente su tutti i lotti". Per quanto attiene al calcolo dell'utile immobiliare, la natura reale dell'imposta sugli utili immobiliari comporta che ogni utile parziale sia tassato in modo distinto, conformemente al principio dell'accertamento separato dell'utile. Il fatto che le diverse parti vendute successivamente abbiano costituito originariamente un'unità è irrilevante da un punto di vista fiscale, così come ininfluenza è il fatto che le diverse parti debbano essere vendute simultaneamente, come nella fattispecie. In tutti i casi, al momento dell'alienazione, devono essere presi in considerazione i costi di investimento e il valore di acquisto non dell'intero fondo originario ma solo della singola parte trasferita (cfr. Soldini/Pedroli , op. cit., p. 308-309).

E. 3.3

Diversamente da quanto previsto dalla legislazione di altri cantoni, la legge tributaria ticinese non ammette del resto la compensazione delle perdite e degli utili in caso di vendita di fondi parcellati. A tale riguardo, l'art. 12 della Legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni (LAID; RS 642.14) non disciplina la questione della compensazione delle perdite nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari. La dottrina dominante ritiene addirittura che una simile compensazione, nell'ambito di un'imposta reale come l'imposta sugli utili immobiliari, sarebbe in contrasto con la sua natura. Ciononostante, il Tribunale federale ha ammesso che siano compatibili con il diritto federale dell'armonizzazione le disposizioni cantonali che ammettono, in determinati casi, fra i quali quello della vendita di un fondo frazionato, una deduzione delle perdite dagli utili (cfr. la sentenza del 9 aprile 2009 n. 2C_799/2008 consid. 3.3 e dottrina e giurisprudenza citate). In queste circostanze, il fatto che, nella fattispecie in esame, le perdite riportate con tre alienazioni non possano essere compensate con gli utili conseguiti con le altre vendite imponibili dipende da una scelta del legislatore, che non può essere messa in discussione dall'autorità giudiziaria.

E. 3.4

La decisione dell'Ufficio di tassazione di assoggettare all'imposta sugli utili immobiliari ogni singolo mappale merita pertanto piena conferma. Il calcolo dei singoli utili imponibili, come anticipato sopra, non è invece contestato dai ricorrenti e non vi è d'altronde nessun motivo per discostarsene.

E. 4

Il ricorso è conseguentemente respinto. Tassa di giustizia e spese processuali sono poste a carico, in solido, dei ricorrenti, soccombenti. 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. 1'500.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 1'580.– 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). 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.