

TI_GERICHTE 80.2015.199 vom 26. August 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-08-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2015.199

FR: TI_GERICHTE 80.2015.199 du 26 août 2015

IT: TI_GERICHTE 80.2015.199 del 26 agosto 2015

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore di investimento, provvigione, onere della prova, mancata produzione di contratto di mediazione e prove del versamento

Erwägungen

E. 1

. 1.1. L'imposta sugli utili immobiliari ha come oggetto i guadagni ottenuti dal trasferimento di proprietà di immobili o parti di esso, secondo il dettato dell'art. 123 LT. Questo tributo rientra nella categoria delle imposte sul reddito, in particolare è classificato quale imposta speciale poiché colpisce solo una parte del reddito della persona assoggettata: gravando sull'immobile trasferito, per il calcolo di questa imposta non entra in considerazione la complessiva capacità contributiva del contribuente ed il tributo in esame si configura conseguentemente 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, dove quest'ultimo si ottiene sommando il valore di acquisto ed i costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). Si configura una situazione particolare laddove l'alienante sia stato proprietario dell'immobile per più di venti anni; in tal caso, l' art. 129 cpv. 2 LT illustra che egli può chiedere che il valore di stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà valga quale valore di investimento fino a tale data.

E. 2.1

Deve anzitutto essere rilevata una particolarità della tassazione dell'utile immobiliare contestata, che rende necessario l'annullamento della relativa decisione. La tassazione contestata concerne la cessione di dodici quote di proprietà per piani, vendute globalmente dal ricorrente insieme ad altre tre quote appartenenti a sua moglie, con un unico atto e ad un prezzo globale. Al momento dell'acquisto da parte dell'insorgente e della moglie, non era ancora stata costituita la proprietà per piani, sicché l'acquisto concerneva ancora un unico immobile.

E. 2.2

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). 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. 2.3

Ne consegue che le decisioni impugnate devono essere annullate e gli atti devono essere rinviati all'Ufficio di tassazione, perché emetta dodici distinte tassazioni per ognuna delle dodici quote di proprietà per piani vendute dal ricorrente. A tal fine, il valore di acquisto dovrà essere ripartito proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili. Inoltre, anche il valore di alienazione dovrà essere ripartito "proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili" (art. 136 cpv. 1 LT), siccome nell'atto pubblico è stato pattuito un prezzo globale. Dagli atti risulta tuttavia che l'Ufficio di tassazione aveva già incaricato l'Ufficio cantonale di stima di procedere ad accertare il valore venale dei singoli oggetti al 31 marzo 2014. L'esito della stima è servito per ripartire il valore di alienazione fra i coniugi. Gli stessi dati possono essere ora impiegati ai fini della tassazione degli utili immobiliari relativi alle singole quote condominiali.

E. 3.1

L'annullamento della decisione impugnata non impedisce che sia esaminata la questione sollevata con il ricorso, cioè la mancata deduzione della provvigione che il ricorrente avrebbe pagato ad una società per la mediazione prestata. Nel caso in esame è litigiosa l'esistenza stessa della provvigione dichiarata dal contribuente. Egli sostiene infatti di averla sufficientemente comprovata, astenendosi così dal presentare documenti supplementari richiestigli espressamente in occasione della convocazione all'audizione (09.06.2015).

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.

E. 3.3

Il Tribunale federale ha stabilito che le condizioni, cui la prassi in vigore nel Canton Zurigo subordina il riconoscimento della deducibilità della provvigione pagata ad un mediatore, sono conformi sia all'art. 12 della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei cantoni e dei comuni (LAID) sia alla disciplina legislativa federale del contratto di mediazione. Si tratta dei requisiti che seguono: · conclusione di un contratto di mediazione

civilisticamente valido secondo l'art. 412 CO; · conclusione del contratto con una terza persona; · attività di indicazione o di interposizione del mediatore, che conduce alla conclusione d'un contratto di compravendita; · pagamento dell'onorario dovuto; · limitazione della deduzione della provvigione alla misura usuale. Se tali condizioni non sono adempiute, non vi è alcun costo deducibile. Trattandosi di un elemento che riduce l'onere fiscale del contribuente, la prova è a suo carico (sentenza del Tribunale federale del 28 marzo 2008 n. 2C_479/2007 consid. 2.2).

E. 3.4

Come già precedentemente accennato, in occasione della convocazione all'audizione che si è tenuta il 26 giugno 2015, l'autorità di tassazione aveva inutilmente sollecitato il ricorrente a presentare all'udienza: · contratto d'intermediazione immobiliare con la _____ SA; · giustificativo bancario o postale a comprova del pagamento della provvigione; · nel caso in cui la provvigione fosse stata pagata in contanti, il giustificativo bancario o postale relativo al prelevamento e all'addebito del conto. L'insorgente non ha dato seguito a tale invito.

E. 3.5

Alla luce delle considerazioni che precedono, la decisione impugnata appare ineccepibile. In primo luogo, il contribuente ha prodotto la fattura emessa dalla pretesa mediatrice non insieme alla dichiarazione, nella quale neppure era indicato il nome del mediatore, ma solo in un secondo tempo, quando ormai l'autorità di tassazione aveva adottato la decisione di tassazione. In ogni caso, la fattura in questione è estremamente generica, non contenendo alcuna indicazione in merito alle prestazioni che la società mediatrice avrebbe effettuato, in base al contratto concluso con il ricorrente. Nessun contratto di mediazione è stato poi prodotto, nonostante sia stato ripetutamente richiesto dall'autorità fiscale. Ma soprattutto l'insorgente non ha apportato alcuna prova dell'avvenuto versamento della provvigione, che pure era stata più volte sollecitata dall'Ufficio di tassazione. D'altronde, la pretesa mediatrice, _____ SA, risulta occuparsi più di importazione ed esportazione di alimentari che non di mediazioni immobiliari.

E. 3.6

In queste circostanze, le argomentazioni proposte con il ricorso sono ben lungi dal giustificare la deduzione dei costi litigiosi. Che l'avvenuto pagamento della provvigione risulti "dai documenti che sono stati prodotti all'Ufficio circondariale di tassazione" è un'affermazione smentita dai fatti appena ricordati. Quanto alla circostanza che al ricorrente "risulti" che la _____ SA abbia pagato l'IVA sulla provvigione percepita, si tratta evidentemente di un'affermazione di scarso rilievo. Oltre infatti a non essere minimamente comprovato l'assoggettamento della prestazione all'IVA, non se ne ricaverebbe comunque alcuna indicazione in merito alla causale della prestazione ed in particolar modo al suo legame con un contratto di mediazione stipulato con il ricorrente. Desta infine qualche perplessità la tesi secondo cui l'intera provvigione (CHF 150'000.-) dovrebbe essere dedotta dalla quota di utile attribuita all'insorgente, "in quanto è il sottoscritto che ha pagato questa provvigione e non l'altra venditrice _____". Essendovi stato un unico contratto di compravendita, con un prezzo globale per tutti gli immobili venduti, si dovrebbe supporre che l'intervento di un mediatore sia avvenuto nell'interesse di entrambi i venditori. In mancanza di un contratto di mediazione, la questione non merita tuttavia di essere approfondita.

E. 4

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. 1.1. La decisione su reclamo del 26 agosto 2015 è annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione, perché adottati dodici decisioni di tassazione, una per ognuno degli immobili ceduti. 1.2. Per quanto concerne la deduzione della provvigione, il ricorso è respinto . 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 800.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 80.– per un totale di fr. 880.– 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: La segretaria:

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