

TI_GERICHTE 80.2015.220 vom 24. September 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-09-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2015.220

FR: TI_GERICHTE 80.2015.220 du 24 septembre 2015

IT: TI_GERICHTE 80.2015.220 del 24 settembre 2015

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: differimento, reinvestimento nell'abitazione primaria, vendita della casa da parte di marito e moglie, acquisto sostitutivo da parte del solo marito con successiva cessione alla moglie nell'ambito del divorzio

Erwägungen

E. 1

e _____ (al tempo uniti in matrimonio – sciolto con sentenza pretorile del 18.4.2013) acquistavano in ragione di metà ciascuno, dalla “ _____ ” i fogli PPP _____ e _____ del fondo base _____ RFD di _____ al prezzo di complessivi CHF 1'030'000.--. La compravendita veniva iscritta a Registro fondiario il giorno 22.7.2008. B. Gli immobili sopradescritti venivano venduti il 25.11.2010 [iscritti a Registro fondiario il 1°.12.2010] dai coniugi RI 1 e _____ ad _____ al prezzo di CHF 1'600'000.--. C. Con decisione del 27.6.2011, l'RS 1 notificava ai venditori la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari relativa alla vendita delle due quote condominiali. Per quanto attiene alla qui ricorrente, il fisco commisurava in CHF 217'792.-- l'utile imponibile totale ed in CHF 63'159.70 l'imposta dovuta da quest'ultima all'erario. D. Con reclamo 21/22.7.2011 RI 1 si aggravava contro la decisione di tassazione sugli utili immobiliari. L'insorgente spiegava come gli immobili compravenduti (i due fogli di PPP) rappresentassero – per entrambi i coniugi – l'abitazione primaria. L'intenzione di RI 1 era quella di acquistare e di farsi cedere dal marito _____ un altro appartamento nell'ambito della procedura di divorzio – trattasi della PPP _____ fondo base _____ di _____, che avrebbe dovuto divenire la sua abitazione primaria. La cessione di predetto immobile avrebbe dovuto essere perfezionata entro 2 anni dalla compravendita dei fogli _____ e _____ del fondo base part. _____ RFD di _____. La reclamante postulava pertanto il differimento dell'imposizione dell'utile immobiliare in applicazione dell'art. 125 lit. g LT. E. Con decisione 24.9.2015 l'Ufficio di tassazione di _____ respingeva il reclamo, riconfermandosi nella precedente commisurazione d'imposta e quantificando pertanto in CHF 63'159.70 l'imposta dovuta al fisco da _____. A sostegno della propria decisione, l'autorità fiscale precisava come la reclamante entro i due anni previsti dalla legge (art. 125 lit. g LT) non avesse reinvestito i soldi ricevuti a seguito della vendita degli immobili utilizzati come abitazione primaria acquistandone una sostitutiva. Motivo per cui la decisione emessa il 27.6.2011 doveva trovare conferma integrale. F. Mediante ricorso 22/23.10.2015 RI 1 insorge contro la decisione emessa dall'Ufficio di tassazione. La reclamante ha dapprima riepilogato i fatti che hanno condotto all'emanazione della decisione di tassazione sugli utili immobiliari. La stessa spiega che il 30.5.2012 è stata sottoscritta la convenzione sulle conseguenze accessorie del divorzio tra lei e l'ex coniuge _____ (che trasmette in allegato). Al punto “f” della medesima,

veniva stabilito come il marito fosse debitore nei confronti della moglie di metà del prezzo di vendita degli immobili PPP ni. _____ e _____ RFD di _____, somma già incassata dall'ex marito. Il 18.4.2013 è avvenuto il divorzio (cfr. sentenza pretorile DM. _____). L'insorgente puntualizza come al punto 2.6 della decisione in questione, venisse stabilito come le eventuali imposte maturate sino al 31.12.2011 fossero assunte dall'ex marito _____. A mente della ricorrente – che nulla avrebbe ancora incassato dalla vendita degli immobili di _____ – la decisione impugnata andrebbe annullata e l'imposta sugli utili immobiliari dovrebbe essere indirizzata a _____, reale debitore della stessa, avendo egli ricevuto la totalità del ricavo della compravendita. Diritto

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. 125 lett. g LT, l'imposizione dell'utile immobiliare è differita in caso di alienazione di un'abitazione (casa monofamiliare o appartamento) che ha servito durevolmente ed esclusivamente all'uso personale del contribuente, a condizione che il ricavo sia destinato entro un termine di due anni all'acquisto o alla costruzione, in Svizzera, di un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo. La citata disposizione della legge tributaria riprende, nella sostanza, l'art. 12 cpv. 3 lett. a LAID, precisando i limiti temporali e territoriali entro i quali il reinvestimento deve essere effettuato (cfr. anche DTF 137 II 419 consid. 2.1.). Il legislatore ha introdotto tale norma, su suggerimento della commissione di esperti incaricata di redigere un progetto di imposta sugli utili immobiliari, nell'intento di evitare casi di rigore estremo, quando, ad esempio, il contribuente è costretto a trasferire il domicilio e vendere l'abitazione per ragioni professionali. Il Consiglio Federale, nel Messaggio sull'armonizzazione, sottolineava a sua volta che al contribuente, spesso per l'elevata imposta sui guadagni immobiliari, non è possibile acquistare nel nuovo luogo un'abitazione sostitutiva di ugual valore e che l'assenza di una tale possibilità di reinvestimento sostitutivo può nuocere alla mobilità professionale (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 131). La dottrina è concorde nel considerare il motivo di differimento in esame come un'eccezione propria, giacché, se anche la vendita di un immobile privato fosse necessitata, nondimeno vi sarebbe realizzazione del relativo utile. La ratio della rinuncia ad imporre

deve dunque ricercarsi non tanto nell'inesistenza di una componente dell'utile, bensì nelle modalità di impiego di quest'ultimo (Ochsner , Die Besteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, Zurigo 1976, p. 105 s.; Mettler , Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Schwyz, Zurigo 1990, p. 137 ss.; Rumo , Die Liegenschaftsgewinn- und die Mehrwertsteuer des Kantons Freiburg, Friburgo 1993, p. 168). Alcuni autori ritengono pertanto che il legislatore abbia deciso di fare un uso extra-fiscale dell'imposta sugli utili immobiliari (Mettler , op. cit., p. 139; Rumo , op. cit., p. 170), cioè che abbia inteso promuovere, con tale mezzo, la proprietà dell'abitazione o la mobilità della popolazione (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 132).

E. 2.2

Le condizioni cui la legge subordina il differimento dell'imposizione, in virtù dell'art. 125 lett. g LT, sono le seguenti: a) l'acquisto di un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo: l'oggetto alienato e quello sostitutivo acquistato devono cioè fungere entrambi da abitazione personale; b) l'uso personale deve essere esclusivo e durevole: l'abitazione alienata e quella acquistata non devono quindi essere locate a terzi o lasciate vuote, se non nei seguenti casi eccezionali: § l'esistenza di motivi estrinseci (nessuna offerta di acquisto nonostante sforzi per vendere, trasloco improvviso per ragioni professionali o di salute), ma non invece considerazioni di carattere finanziario, quali il rinvio della vendita per conseguire un prezzo migliore o per sfruttare l'incremento di valore; § la locazione con un contratto a termine di durata inferiore ad un anno, in particolare quando già al momento dell'inizio della locazione è nota la data della vendita, sicché si tratta di una semplice situazione transitoria; in casi eccezionali è ammessa una durata che supera l'anno, purché la durata dell'uso personale abbia comunque ecceduto quella della locazione; c) deve trattarsi di abitazione primaria: è dunque escluso il differimento per le abitazioni secondarie e di vacanza; d) limite temporale di due anni fra la vendita e l'acquisto o la costruzione dell'abitazione sostitutiva: si ammette tuttavia che il reinvestimento possa addirittura precedere la vendita; e) il reinvestimento deve avvenire in Svizzera (Soldini/Pedroli , op. cit., pp. 132-134 e p. 137; Soldini/Pedroli , L'imposizione degli utili immobiliari, Complemento al commentario, Lugano 2003, p. 100).

E. 2.3.1

L'art. 12 cpv. 3 lit. e LAID dispone che l'imposizione dell'utile immobiliare sia differita in caso di alienazione di un'abitazione (casa monofamiliare o appartamento) che ha servito durevolmente e esclusivamente all'uso personale del contribuente, a condizione che il ricavo sia destinato entro un congruo termine all'acquisto o alla costruzione in Svizzera di un'abitazione sostitutiva adibita al medesimo scopo.

E. 2.3.2

D'altra parte spetta ai Cantoni determinare la durata del "congruo termine" in maniera autonoma. La cognizione del Tribunale federale in questo ambito permane limitata all'arbitrio (sentenza TF 2C_538/2014 del 9.2.2015 consid. 2.2.5).

E. 2.3.3

Nella legge tributaria ticinese, come visto, il legislatore ha fissato il "congruo termine" in 2 anni all'art. 125 lit. g LT per procedere al reinvestimento. Perché si possa essere confrontati ad un reinvestimento occorre che vi sia una diretta relazione temporale fra la vendita e l'acquisto. La legge ticinese, determina espressamente il termine per il reinvestimento, commisurandolo in 2 anni (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 133).

E. 2.3.4

L'art. 132 LT [momento determinante] stabilisce che quale data di trasferimento della proprietà, rispettivamente di acquisto fa stato l'iscrizione a Registro fondiario; per le contrattazioni non soggette ad iscrizione, la data della stipulazione

E. 2.4

La LT stabilisce all'art. 127 cpv. 1 che il debitore dell'imposta è l'alienante. L'alienante è colui che trasferisce a un terzo la proprietà di un fondo o i fondamentali poteri su di un immobile. Nei trasferimenti di diritto civile, debitore è il proprietario iscritto nel registro fondiario. Nell'ambito di una compravendita si tratta del venditore. La precisazione che debitore dell'imposta è l'alienante chiarisce che non importa chi infine percepisca l'utile; l'imposta è dovuta da chi pone in essere il trasferimento e non da chi beneficia dell'utile. La giurisprudenza esclude che il debitore dell'imposta possa sottrarsi al pagamento, adducendo che un terzo, o anche lo stesso acquirente, si sia assunto contrattualmente l'obbligo di pagare (Soldini/Pedroli , op. cit., pp. 151 - 152). Il capoverso 2 dell'art. 127 sancisce come il coniuge e i figli sono imposti separatamente per gli utili immobiliari da loro conseguiti. È stato quindi espressamente disciplinato il caso degli utili immobiliari conseguiti dal coniuge e dai figli. La legge tributaria stabilisce infatti che essi sono imposti separatamente (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 152).

E. 3.1

Nel caso qui in esame si ha che il 25.11.2010 _____ e _____ [parti venditrici] hanno alienato mediante atto pubblico a _____ le PPP fol. n. _____ e _____ fondo base _____ RFD di _____ (_____) al prezzo di complessivi CHF 1'600'000.--. La compravendita è stata iscritta a Registro fondiario il 1.12.2010. Il 3.12.2010 _____ ha acquistato a proprio nome la PPP _____ fondo base RFD _____. Il 30.5.2012 _____ e _____ hanno sottoscritto una convenzione sulle conseguenze accessorie del divorzio. Nella premessa viene indicato: e) I coniugi erano comproprietari, in ragione di un mezzo ciascuno dell'appartamento coniugale PPP ni. _____ e _____, fondo base _____ (...) RFD di _____ - _____. L'appartamento è stato venduto il 1.12.2010, rogito no. 210 del notaio _____, _____. Contestualmente alla vendita il marito ha acquistato a proprio nome la PPP _____ (...), fondo base part. _____ (...) RFD di _____, attuale residenza dei coniugi. (...). f) Che a fronte della vendita di cui alla lett. e) il marito è debitore nei confronti della moglie della metà del prezzo di vendita dell'appartamento PPP ni. _____ e _____ RFD di _____, da lui integralmente incassato, secondo accordi tra le parti. Nella convenzione sopra citata veniva anche fissato come i coniugi avrebbero poi presentato alla Pretura di _____ una domanda di divorzio mediante richiesta comune. In particolare al punto 3.1. della predetta convenzione veniva pattuito: Il marito cede alla moglie la PPP _____ (...) fondo base part. _____ (...) RFD di _____ ora intestata al marito. Il trapasso di proprietà a Registro fondiario sarà chiesto producendo la sentenza di divorzio, cresciuta in giudicato. (...). I coniugi chiedono il differimento dell'imposta sugli utili immobiliari, a norma dell'art. 125 LT. Con sentenza 18.4.2013 è stato decretato sciolto per divorzio il matrimonio tra _____ e _____ ed è stata omologata la convenzione sulle conseguenze accessorie del divorzio. Il 2.5.2013 è stato iscritto il trapasso di proprietà della PPP _____ fondo base RFD _____ di _____ a nome della qui ricorrente sulla base della decisione di divorzio.

E. 3.2.1

Nel suo ricorso, RI 1 censura il fatto che, a seguito della vendita delle PPP fol. n. _____ e _____ fondo base _____ RFD di _____ al prezzo di complessivi CHF 1'600'000.--, ella non avrebbe mai incassato metà del prezzo di compravendita, a lei spettante. Sicché la tassa sugli utili immobiliari avrebbe dovuta essere richiesta direttamente a _____, avendo egli incassato la totalità della somma.

E. 3.2.2

Orbene, come visto sopra, l'imposta sugli utili immobiliari è di natura reale ed i coniugi vengono imposti separatamente per effetto dell'art. 127 cpv. 2 LT. Il differimento dell'imposta viene concesso – nel lasso di tempo di due anni – a fronte del reinvestimento in un'abitazione primaria. Nel caso di specie si ha che unicamente _____ – dopo la vendita dei sopra indicati immobili – ha proceduto all'acquisto a proprio nome della PPP _____ fondo base RFD _____ di _____ [che poi è stata ceduta alla qui ricorrente a seguito dello scioglimento del vincolo coniugale]. RI 1 non ha quindi proceduto a reinvestire la parte a lei spettante pervenuta dalla vendita delle PPP fol. n. _____ e _____ fondo base _____ RFD di _____ in un'altra abitazione primaria entro il termine previsto di 2 anni. La stessa ha unicamente ricevuto la PPP _____ fondo base RFD _____ di _____, senza quindi compiere un reinvestimento ai sensi dell'art. 125 lit. g LT. Come visto, per legge debitore dell'imposta è la stessa ricorrente per la parte che le sarebbe spettata, ritenuto come debitore dell'imposta è – nei casi di compravendita – la parte venditrice. Ai fini fiscali, il debitore è la parte venditrice, in casu sia _____ sia la qui insorgente, ciascuno per la propria quota dell'utile.

E. 4

La decisione dell'Ufficio di tassazione di _____ deve quindi essere confermata. La tassa di giustizia e le spese sono integralmente poste a carico della 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. 1'000.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 200.– per un totale di _____ fr. 1'200.– sono a carico della 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.