

TI_GERICHTE 80.2015.97 vom 27. April 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-04-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2015.97

FR: TI_GERICHTE 80.2015.97 du 27 avril 2015

IT: TI_GERICHTE 80.2015.97 del 27 aprile 2015

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore di alienazione, assunzione dell'onere ipotecario da parte del compratore, presunzione legale dell'esattezza del valore rogato

Erwägungen

E. 4

marzo 2013, iscritto a Registro fondiario il 5 aprile 2013, RI 1 e _____ vendevano a _____, già proprietario in ragione di un terzo, le rispettive quote di comproprietà di un terzo ciascuno, della part. n. _____ RFD di _____ (_____). Per quanto concerne il prezzo, per la quota di un terzo ceduta da RI 1 a _____, il contratto prevedeva quanto segue: Il prezzo della compravendita è determinato in CHF. 113'384.85 (centotredicimilatrecentoottaquattro e ottantacinque) ed è saldato come segue: CHF. 80'788.35 (ottantamilasettecentoottantotto e trentacinque) vengono saldati mediante assunzione del debito ipotecario garantito dalle seguenti cartelle ipotecarie gravanti il fondo no. _____ (millecentotrentasette) RFD _____: cartella ipotecaria in I. (primo) grado di CHF. 100'000.- (centomila), cartella ipotecaria in II. (secondo) grado di CHF. 40'000.- (quarantamila) e cartella ipotecaria in III. (terzo) grado di CHF. 22'500.- (ventiduemilacinquecento). L'importo complessivo del debito valuta del 28 (ventotto) febbraio 2013 (duemilatrecento) ammonta a CHF. 160'937.50 (centosessantamilanovecentotrentasette e cinquanta) in capitale e CHF. 429.15 (quattrocentoventinove e quindici) in interessi e CHF. 210.- (duecentodieci) in spese e bollo cantonale, come risulta dalla dichiarazione della Banca _____ presentata dal notaio rogante alle parti. CHF. 32'596.50 (trantaduemilacinquecentonovantasei.cinquanta) sono da versare entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla rogazione del presente atto a favore del conto clienti del notaio rogante (_____, _____, _____). L'importo di CHF. 32'596.50 (trantaduennilacinquecentonovantasei.cinquanta) è composto dalle spese sostenute dal signor _____, che risultano dall'elenco annesso. B. Notificando al venditore la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, con decisione del 26 novembre 2013, l'RS 1 commisurava l'utile imponibile in fr. 27'097.-, pari alla differenza fra il valore di alienazione (fr. 113'385.-), da una parte, e la somma del valore d'acquisto (fr. 83'333.-) e dei costi di acquisto e di vendita (fr. 2'955.-), dall'altra. C. Il venditore impugnava la suddetta decisione, con reclamo del 17 dicembre 2013, limitandosi a chiedere di essere convocato. L'avv. _____, rappresentante del contribuente che aveva funto da notaio in occasione della conclusione del contratto di compravendita, con scritto del 30 marzo 2015, si rivolgeva all'Ufficio di tassazione con le seguenti parole: Egregio Signor _____, In riferimento alla summenzionata procedura le comunico che il signor _____ non ha intenzione di voler confermare che il debito ipotecario, gravante il fondo venduto dai comproprietari signori _____ e _____, è stato assunto dai

venditori in ragione di 1/3 ciascuno. Mi pare che, comunque, ciò sia evidente. Le chiedo per mia diligenza, di voler citare il signor _____ quale teste, oppure di informarlo per scritto sulla fattispecie fiscale, e meglio, che tale procedura non ha nessun influsso sulla compravendita avvenuta in data 4 marzo 2013. Con la presente le comunico anche che il mio mandato di rappresentanza dei signori _____ e _____ si conclude con la presente lettera. D. Con decisione del 27 aprile 2015, l'autorità di tassazione respingeva il reclamo, con la seguente motivazione: Con rogito nr. _____ dell'avv. _____ il contribuente ha venduto la sua quota di un terzo della particella _____ di _____ al comproprietario sig. _____ per il prezzo di fr. 113'385.- La tassazione utili immobiliari veniva emessa come ai dati forniti. La notifica è stata contestata con reclamo del 17.12.2013. Nei diversi colloqui avuti con l'avv. _____ egli sostiene che il prezzo di vendita è sbagliato in quanto l'assunzione del debito è errata. (debito fr. 160'937.50 assunto dal compratore per la quota di un mezzo invece che in ragione di un terzo). Per poter rettificare il prezzo di vendita stabilito nel rogito citato sopra stato richiesto un atto aggiuntivo e la documentazione bancaria attestante l'ammontare del debito e quali erano i debitori. Con lettera 30.03.2015 l'avv. _____ comunica che il compratore (_____) non ha intenzione di sottoscrivere un atto aggiuntivo per la modifica del prezzo. Senza tale documento l'ufficio tassazione non può far altro che respingere il reclamo e confermare i dati della notifica di tassazione del 26.11.2013. E. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, RI 1 contesta nuovamente il valore di alienazione impiegato dall'autorità fiscale per il calcolo dell'utile immobiliare imponibile. A suo avviso, il notaio avrebbe commesso un errore, in quanto "ha calcolato erroneamente il resto del mutuo in un importo di CHF 160'937.50 al signor _____ e a me per il 50%, anche se l'acquirente _____ era il debitore". Invece, avrebbe dovuto suddividere l'onere ipotecario in tre parti, con la conseguenza che il valore di alienazione sarebbe stato di soli fr. 86'763.05. Il ricorrente ha allegato copia del contratto di mutuo ipotecario, stipulato il 20 ottobre 2011, al momento dell'acquisto dell'immobile da parte dei tre comproprietari.

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. Nella fattispecie, è controverso il valore di alienazione. L'Ufficio di tassazione si è fondato sull'importo indicato quale "prezzo della compravendita" nel contratto stipulato fra le parti nella forma dell'atto pubblico. Dallo stesso risulta infatti un prezzo di fr. 113'384.85. Tale importo, sempre secondo le indicazioni contenute nel rogito, è stato stabilito tenendo conto dell'assunzione, da parte dell'acquirente, degli oneri ipotecari gravanti sull'immobile ceduto, e della rifusione delle

spese sostenute dal venditore in base ad un elenco annesso al contratto. Queste spese sono costituite essenzialmente da quanto pagato personalmente dal venditore al momento dell'acquisizione dell'immobile in comproprietà, nel 2011. Vi rientrano i mezzi propri impiegati e la quota parte delle spese di acquisto. Il problema è tuttavia rappresentato dall'assunzione del debito ipotecario. Secondo il calcolo proposto dal contratto, l'acquirente avrebbe ripreso dai venditori l'intero onere, pari a fr. 160'937.50 in capitale, importo cui si aggiungono fr. 429.15 di interessi e fr. 210.- di spese e bollo cantonale. Il compratore avrebbe in tal modo assunto da ognuno dei due venditori un debito ipotecario di fr. 80'788.35. Questo calcolo è tuttavia contestato dal ricorrente, secondo cui il debito sarebbe stato invece suddiviso fra i tre comproprietari, con la conseguenza che il compratore avrebbe assunto da ognuno dei venditori solo un terzo dell'onere ipotecario complessivo e non la metà. Il "prezzo della compravendita" sarebbe stato allora inferiore a quello indicato nell'atto pubblico e poi ripreso dall'autorità fiscale quale valore di alienazione.

2.2. L'art. 131 cpv. 1 LT dispone che il valore di alienazione è quello risultante dall'atto notarile o dalla contrattazione. Nel valore di alienazione rientrano tutte le prestazioni effettuate dall'acquirente nei confronti dell'alienante, purché siano in relazione causale con l'alienazione e debbano pertanto essere qualificate come controprestazioni per il trasferimento di immobili o diritti ad essi relativi. È peraltro irrilevante quale forma assuma tale controprestazione. Perlopiù il prezzo di vendita viene pagato in denaro; tuttavia, entrano in considerazione anche prestazioni di cose, quali fondi (è il caso della permuta), cartevalori, crediti, prestazioni accessorie, la concessione di diritti d'uso all'alienante, l'assunzione di obblighi dell'alienante, la remissione di debiti a favore dell'alienante, ecc. (Soldini/Pedroli, op. cit., p. 209 e dottrina citata). La legge tributaria pone, dunque, come primo criterio di determinazione del valore di alienazione, il riferimento al valore risultante dall'atto notarile. All'atto pubblico la legge attribuisce un'efficacia probatoria superiore (art. 9 CC). Il contribuente può allora pretendere che per il calcolo dell'utile ci si fondi su tale valore; tuttavia, l'autorità fiscale può provare che il prezzo indicato nel rogito non corrisponde al prezzo pattuito per il trasferimento della proprietà sull'immobile, per il fatto che sono state convenute o effettuate altre prestazioni particolari. Accanto al riferimento al valore risultante dall'atto pubblico, la legge prevede il riferimento al valore risultante dalla contrattazione, per quei trasferimenti che non sono effettuati mediante atto pubblico (Soldini/Pedroli, op. cit., p. 210 e dottrina citata).

2.3. 2.3.1. La tesi del ricorrente è senz'altro plausibile ed è forse anche la più verosimile. Egli ha peraltro prodotto copia del contratto di mutuo ipotecario, stipulato nel 2011, al momento cioè dell'acquisto dell'immobile da parte dei tre comproprietari. Dallo stesso risulta che debitori solidali erano tutti e tre gli acquirenti.

2.3.2. Si è tuttavia già ricordato che, secondo l'art. 9 cpv. 1 CC, i registri pubblici ed i pubblici documenti fanno piena prova dei fatti che attestano, finché non sia dimostrata l'inesattezza del loro contenuto. Questa prova, secondo l'art. 9 cpv. 2 CC, non è soggetta ad alcuna forma speciale. Dell'efficacia probatoria rafforzata, prevista dall'art. 9 cpv. 1 CC, beneficiano in particolare gli atti pubblici prescritti imperativamente dal diritto privato federale (p. es. art. 184 CC e art. 216 cpv. 1 CO; Wolf, in: Hausheer/Walter [a cura di], Berner Kommentar, vol. I/1, Einleitung, 2012, n. 8 s. ad art. 9 CC). Perché trovi applicazione l'art. 9 CCS è necessario che l'atto pubblico sia stato stipulato almeno essenzialmente in modo ineccepibile (Wolf, op. cit., N. 36). Fra i presupposti di validità rientra il consenso delle parti (Wolf, a.a.O., N. 38). La presunzione legale dell'esattezza del documento non è inconfutabile (art. 9 cpv. 1 CC; cfr. anche la sentenza del Tribunale federale n. 2C_662/2013 del 2 dicembre 2013 consid. 3.4).

2.3.3.

Ora, si è già rilevato che, durante la procedura di reclamo, il notaio che ha rogato l'atto pubblico ha proposto alle parti di modificare il prezzo di compravendita mediante un atto aggiuntivo, scontrandosi tuttavia con l'opposizione dell'acquirente, il quale, secondo lo stesso notaio, non ha avuto "intenzione di voler confermare che il debito ipotecario, gravante il fondo venduto dai comproprietari signori _____ e _____, è stato assunto dai venditori in ragione di 1/3 ciascuno". In simili circostanze, non si può ritenere che sia stata validamente confutata la presunzione legale, che discende dall'art. 9 cpv. 1 CC. Se la parte acquirente, interpellata sulla questione dallo stesso notaio, non ha confermato che, al momento della vendita delle quote da parte dei due comproprietari, il debito era suddiviso in proporzioni uguali fra i tre proprietari, esigenze di certezza del diritto impongono di ritenere prevalente la superiore efficacia probatoria dell'atto pubblico. D'altronde, l'unica prova offerta dal ricorrente è rappresentata dalla copia del contratto di mutuo concluso al momento dell'acquisto dell'immobile da parte dei tre comproprietari, nel 2011. 2.3.4. Si tenga anche conto della circostanza che lo stesso acquirente avrebbe avuto interesse a confermare la tesi del ricorrente. Egli infatti ha pagato la tassa di iscrizione ed il bollo cantonale sull'atto pubblico, che saranno stati calcolati sul valore dell'atto stesso. Anche l'onorario del notaio sarà verosimilmente stato stabilito sulla base dello stesso valore. Se, in queste circostanze, il compratore si è rifiutato di confermare che il prezzo rogato non corrispondeva a quello effettivamente concordato, non si vede come si possa discostarsi dal valore indicato nel rogito. 2.4. Il prezzo di compravendita indicato nell'atto pubblico del 4 marzo 2013 è stato pertanto correttamente considerato valore di alienazione dall'Ufficio di tassazione, nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari. 3. Visto l'esito del ricorso, la tassa di giustizia e le spese processuali sono a carico del 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. 100.- per un totale di fr. 1'100.- 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: Il segretario:

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