

TI_GERICHTE 80.2016.115 vom 26. April 2016

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2016.115

FR: TI_GERICHTE 80.2016.115 du 26 avril 2016

IT: TI_GERICHTE 80.2016.115 del 26 aprile 2016

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore di alienazione, cessione fra coniugi, divorzio, stima del valore venale dell'immobile ceduto

Erwägungen

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

La ricorrente censura il mancato riconoscimento – da parte dell'Ufficio di tassazione – del valore di alienazione dell'immobile, desumibile dalla convenzione sulle conseguenze accessorie del divorzio, omologata dal Pretore.

E. 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).

E. 2.3

Per stabilire il valore di alienazione, si tratta dunque di individuare l'insieme delle prestazioni dell'acquirente nei confronti dell'alienante, che siano in relazione causale con l'alienazione imponibile. Come esposto sopra, il valore di alienazione è quello risultante dall'atto notarile oppure, in sua mancanza, dalla contrattazione (art. 131 cpv. 1 LT). Se, tuttavia, le parti non concordano il prezzo della cessione di un immobile occorre necessariamente allestire una perizia per determinare il suo valore venale (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter , Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3^a ediz., Zurigo 2013, n. 97 ad § 220, p. 1926).

E. 2.4.1

Nel caso in disamina, dalla convenzione sulle conseguenze accessorie del divorzio risulta che la ricorrente ha ceduto all'ex marito la quota di comproprietà di un mezzo della PPP _____ del fondo base _____ RFD _____ (_____) e che il marito si è impegnato a pagare una liquidazione a favore di RI 1 di fr. 252'500.-, soluta tramite ripresa della quota-parte di debito ipotecario già a carico della cedente, nonché versamento di fr. 210'000.- mediante versamento a contanti. Contrariamente a quanto sostiene la ricorrente, non si tratta tuttavia di un contratto di compravendita e la "liquidazione" pattuita dalle parti non costituisce pertanto il prezzo di vendita della quota di comproprietà dell'immobile. Sebbene l'insorgente non abbia prodotto l'intera convenzione ma solo la parte che concerne la cessione dell'immobile e il versamento della liquidazione, si deve ritenere che con la stessa i coniugi abbiano sciolto il regime dei beni e disciplinato tutti gli aspetti economici legati al divorzio. È verosimile che vi siano stati diversi crediti reciproci, in parte compensati e in parte scaturiti nella pattuizione finale. In questo contesto, va ricordato che, se il trasferimento di un immobile si verifica nell'ambito dello scioglimento del regime ordinario dei beni dei coniugi, il coniuge cedente realizza un utile immobiliare, anche senza ricevere un corrispettivo in denaro: in effetti, se egli abbandona la proprietà di un suo immobile per estinguere un debito nei confronti del coniuge o quale contropartita del diritto di quest'ultimo ad una parte dell'utile realizzato dall'unione dei coniugi, si presuppone che egli gli dovesse a tale titolo un importo corrispondente al valore dell'immobile al momento del divorzio (cfr. sentenza del Tribunale federale del 29 ottobre 1997, in RDAF 54/1998 p. 159 ss. consid. 5a; cfr. anche CDT n. 80.98.00210 del 15 ottobre 1998 in re R.B.). L'UT – in assenza di rogito notarile - ha proceduto ad affidare la valutazione del valore venale dell'immobile al 16.12.2014 all'Ufficio stima (ossia il momento dell'iscrizione a Registro fondiario). Con scritto 18.5.2015, l'Ufficio stima ha trasmesso all'UT la propria perizia immobiliare quantificando in fr. 790'000.- il valore della

part. _____ RFD _____ (_____). Di questo fondo, sino allo scioglimento del matrimonio, RI 1 e _____ erano comproprietari in ragione di 500/1000. Della loro quota parte (la PPP _____), erano a loro volta comproprietari in ragione di ½ ciascuno.

E. 2.4.2

La valutazione del valore venale di fr. 790'000.- operata dall'Ufficio di stima è relativa all'intero mapp. _____ RFD _____ (_____). Lo stesso è composto da due PPP: la _____ e la _____. Con il divorzio RI 1 ha alienato ½ della PPP _____ all'ex coniuge. Orbene, il valore di alienazione, indicato dall'UT nella decisione, per metà della PPP _____ è di ¼ del valore venale dell'intero mapp. _____ RFD _____ (_____). (ossia fr. 790'000.-/4 = fr. 197'500.-). Il valore di alienazione indicato dall'UT è quindi addirittura inferiore a quello indicato dalla contribuente, che ammonta a fr. 252'500.-. La differenza tra l'utile imponibile da lei indicato nella dichiarazione di tassazione sugli utili immobiliari e quello calcolato dall'Autorità fiscale dipende quindi dalla commisurazione del valore d'investimento deducibile. In effetti, l'UT ha correttamente considerato ¼ degli importi indicati, trattandosi di alienazione di metà della PPP _____ che costituisce 500/1000 del mapp. _____ (_____), ed ha stabilito il valore d'investimento totale in fr. 107'070.-. La contribuente ha per contro dedotto la metà del valore di acquisto e dei costi di investimento (fr. 214'141.-), come se la cessione avesse riguardato l'intera unità condominiale e non solo la quota di comproprietà di un mezzo.

E. 2.4.3

Invero, nel proprio ricorso, la ricorrente si è limitata a contestare unicamente il valore di alienazione, senza entrare nel merito del calcolo operato dall'Ufficio di tassazione sulla base della perizia immobiliare allestita da parte dell'Ufficio di stima. Non ha in particolar modo contestato il calcolo del valore d'investimento. Va comunque ricordato come il valore d'investimento sia un fattore che concorre a ridurre l'onere fiscale. Di principio, l'onere della prova per i fatti che permettono di stabilire tale parametro incombe ai contribuenti (DTF 133 II 153 consid. 4.3.; sentenza TF 2C_288/2007 del 19.12.2007, consid. 5.2.). Ritenuto come il valore di alienazione indicato dall'UT sia inferiore rispetto a quello indicato dalla contribuente e posto come quest'ultima non sia entrata nel merito del calcolo allestito dall'autorità in punto al valore d'investimento deducibile – in dispregio all'onere della prova – ne consegue che il ricorso deve essere respinto.

E. 3

Il ricorso è respinto. Tassa di giustizia e spese sono 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. 500.- b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 100.- per un totale di fr. 600.- 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.