

TI_GERICHTE 80.2016.152 vom 21. Juni 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-06-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2016.152

FR: TI_GERICHTE 80.2016.152 du 21 juin 2016

IT: TI_GERICHTE 80.2016.152 del 21 giugno 2016

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: valore di investimento, possesso durato oltre venti anni, deduzione del valore di stima vigente venti anni prima, non valore determinato da una perizia privata

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

Deve anzitutto essere rilevata una particolarità della tassazione dell'utile immobiliare contestata, che rende necessario l'annullamento della relativa decisione. La tassazione impugnata concerne nove mappali, venduti dalla ricorrente con un unico atto e ad un prezzo globale.

E. 2.2

La legge tributaria dispone che, nel caso di immobili acquistati in epoche diverse e ceduti per un valore globale, il valore di alienazione sia ripartito proporzionalmente al valore commerciale dei singoli immobili (art. 136 cpv. 1 LT). La durata della proprietà è stabilita per ogni singolo immobile (art. 136 cpv. 2 LT). Ora, è vero che nel presente caso i nove immobili sono stati venduti dalla ricorrente con un unico rogito ed il momento ed il prezzo d'acquisto sono irrilevanti, dal momento che la venditrice beneficia del calcolo previsto dall'art. 129 cpv. 2 LT, ma si tratta tuttavia di nove oggetti diversi. Questa Camera ha già

avuto modo di affermare che, in considerazione della ratio dell'art. 136 LT, esso deve trovare applicazione anche nel caso in cui diversi oggetti immobiliari siano stati acquistati lo stesso giorno. Infatti, si tratta di una conseguenza del carattere reale dell'imposta sugli utili immobiliari, che impone di determinare separatamente l'utile conseguito, così come la durata del possesso, per ognuno dei fondi alienati (RtiD II-2008 n.12t consid. 2; inoltre Soldini /Pedroli , op. cit., p. 296). Se fondi diversi, che hanno mantenuto la loro primitiva identità, vengono trasferiti per un prezzo globale, una volta ripartito il valore di vendita di ogni singolo fondo, occorre emettere tante tassazioni quanti sono i fondi trasferiti. Ciò consente fra l'altro di stabilire il valore di acquisto del singolo fondo, al momento del successivo trasferimento (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 302).

E. 2.3

Ne consegue che la decisione impugnata dev'essere annullata e gli atti devono essere rinviati all'Ufficio di tassazione, perché emetta nove distinte tassazioni per ognuno dei nove mappali venduti dalla ricorrente.

E. 3.1

Le considerazioni che precedono non impediscono tuttavia di pronunciarsi sulla questione sollevata dalla ricorrente. Secondo l'insorgente, nel calcolo dell'utile immobiliare imponibile dovrebbe essere dedotto dal valore di alienazione il valore di "stima" operato nel 2002 da un architetto, che aveva valutato la proprietà in fr. 492'610.-. Con il ricorso, la contribuente ha prodotto ulteriori documenti, con i quali vorrebbe dimostrare che gli immobili avevano un valore superiore, rispetto a quello impiegato dall'Ufficio di tassazione per il calcolo dell'imposta. Si tratta, in particolar modo, della decisione relativa al valore di stima ufficiale attualmente in vigore e della polizza dell'assicurazione contro gli incendi e i danni dell'acqua.

E. 3.2

La pretesa della ricorrente si scontra tuttavia già con il tenore letterale dell'art. 129 LT, che al primo capoverso stabilisce il principio secondo cui il valore di investimento è il valore di acquisto aumentato dei costi di investimento. La regola è pertanto che sia preso in considerazione il prezzo pagato dal venditore per diventare proprietario dell'immobile poi alienato. L'eccezione, prevista dal capoverso 2, vale solo per i casi in cui la proprietà ha avuto una durata superiore a venti anni, nel qual caso l'alienante può chiedere che il valore di stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà valga quale valore di investimento fino a tale data. La ricorrente ha ereditato i fondi qui alienati. Nel caso di alienazione di immobili il cui precedente trasferimento è stato oggetto di tassazione differita secondo l'art. 125 lettere a), b), c), e) [tra le quali figura il trasferimento per successione lett. a], per il valore di acquisto e la durata della proprietà fa stato la situazione dell'ultimo trasferimento imponibile (at. 128 cpv. 3 LT). La contribuente aveva la scelta fra la deduzione del valore di acquisto e la deduzione del valore di stima in vigore venti anni prima. In nessun caso, è possibile dedurre il valore di stima ufficiale attualmente in vigore né il valore venale dell'immobile.

E. 3.3

L'applicazione del valore di stima in vigore al momento dell'alienazione imponibile sarebbe del resto in contrasto con la natura stessa dell'imposta sugli utili immobiliari. A tale riguardo, infatti, il Tribunale federale ha affermato già nel 1969 che il riferimento al valore di stima, al fine di determinare l'utile imponibile, non è giustificato da motivi seri ed

oggettivi, e conduce pertanto ad una disparità di trattamento in contrasto con l'art. 4 della Costituzione allora in vigore (DTF 95 I 130). Infatti, poiché l'imposta sugli utili immobiliari colpisce l'incremento del valore solo al momento della realizzazione, il suo oggetto non è il plusvalore come tale bensì l'utile realizzato. Ora, il valore di stima ufficiale è perlopiù inferiore al valore di mercato; pertanto prendere in considerazione come valore di investimento il valore di stima comporta, di regola, per le alienazioni a breve termine, l'imposizione di un utile fittizio, cioè molto più elevato di quello effettivo. Per contro, a lungo e lunghissimo termine, la revisione periodica del valore ufficiale di stima comporta l'effetto opposto, cioè una riduzione dell'utile nominale effettivo, per effetto della compensazione del rincaro della moneta (v. anche Soldini/Pedroli, op. cit., p. 192). Sulla base delle considerazioni che precedono, l'art. 129 cpv. 2 LT stabilisce che, in caso di proprietà di durata superiore a venti anni, ma solo su richiesta dell'alienante, il valore di investimento può essere sostituito dal valore di stima; non ci si riferirà peraltro all'ultimo valore di stima, bensì a quello vigente venti anni prima. La deroga al principio generale, prevista dall'art. 129 cpv. 2 LT, va intesa quale agevolazione di natura meramente processuale e, meglio, probatoria, giustificata dalla particolarità della situazione: consente di determinare in modo schematico il valore del precedente acquisto in quei casi in cui, data la lunga se non lunghissima durata del possesso, risulterebbe oltremodo difficile rintracciare le pezze giustificative relative ai costi di investimento (CDT n. 80.2003.175 del 19 dicembre 2003, in RtiD I-2004 n. 11t consid. 6.2. e 6.3.; inoltre Soldini/Pedroli, op. cit., p. 193).

E. 3.4

La modalità di calcolo suggerita dalla ricorrente sarebbe in contrasto non solo con la Costituzione federale ma anche con la Legge federale del 14 dicembre 1990 sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID; RS 642.14). Per l'art. 12 cpv. 1 LAID sono infatti imponibili gli utili da sostanza immobiliare conseguiti in seguito all'alienazione di un fondo facente parte della sostanza privata o di un fondo agricolo o silvicolo, nonché di parti dello stesso, sempreché il prodotto dell'alienazione superi le spese di investimento (prezzo d'acquisto o valore di sostituzione, più le spese). Il Tribunale federale ha sottolineato che la definizione dell'utile immobiliare imponibile proposta dall'art. 12 cpv. 1 LAID si riallaccia al sistema generale dell'imposizione del reddito globale netto ("Gesamtreineinkommensbesteuerung"), previsto dall'art. 7 cpv. 1 LAID (cfr. p. es. la sentenza del 6 maggio 2013 n. 2C_77/2013 e giurisprudenza citata). Il riferimento al "valore di sostituzione" implica che i cantoni sono liberi – in caso di lunga durata del possesso – di assoggettare all'imposta il guadagno effettivamente conseguito o di prevedere un limite per il calcolo del guadagno imponibile; in questa ipotesi il prezzo di acquisto viene sostituito da un altro valore (cfr. Messaggio del 25 maggio 1983 del Consiglio federale a sostegno delle leggi federali sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni e sull'imposta federale diretta, in FF 1983 III p. 64). Il valore sostitutivo deve concedere ai cantoni la possibilità di delimitare nel tempo la commisurazione dell'utile immobiliare, nel caso di proprietà di lunga durata (cfr. la sentenza del 6 maggio 2013 cit., consid. 5.2, con rifetimento a: Zwahlen, in: Zweifel/Athanas [a cura di], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, vol. I/1, 2 a ediz., Basilea 2002, n. 56 ad art. 12 LAID). Sempre secondo l'Alta Corte, anche nel caso in cui la commisurazione dell'utile immobiliare viene delimitata nel tempo, l'utile immobiliare deve restare la base di calcolo effettiva: con il "valore sostitutivo" viene semplicemente introdotta una finzione legale in merito al valore di investimento ad un

determinato momento stabilito dal legislatore cantonale. Il valore sostitutivo deve pertanto essere inteso, dal profilo della legge sull'armonizzazione, quale nozione economica e deve essere determinato in modo tale da esprimere quel valore che corrisponde al valore di acquisto nel momento stabilito dalla legge. Ci si deve basare allora sul principio della determinazione del valore venale (cfr. la sentenza del 6 maggio 2013 cit., consid. 5.3).

E. 3.5

Tornando alla fattispecie in esame, è pertanto ineccepibile la decisione dell'Ufficio di tassazione, che, in mancanza di un prezzo d'acquisto fatto valere dalla contribuente, ha calcolato l'utile immobiliare servendosi del valore di stima in vigore venti anni prima.

E. 3.6

In alcun caso può essere seguita la tesi della ricorrente, di inserire quale valore d'investimento deducibile la stima della casa operata nel 2002 da parte di un architetto. In effetti, qualora la durata del possesso di un fondo sia stata di più di 20 anni, il contribuente ha la facoltà di prendere il valore di stima in vigore 20 anni prima come valore di investimento deducibile. Nel caso di specie, la contribuente, per il tramite del suo rappresentante ha operato questa scelta. D'altronde sarebbe stato, da un lato, verosimilmente molto difficile reperire la documentazione del precedente acquisto dei fondi, che, per stessa ammissione dell'insorgente fanno parte del patrimonio familiare da 100 anni, e, d'altro canto, il valore d'acquisto sarebbe quasi certamente stato ancora inferiore alla cifra indicata sia dal suo rappresentante nella dichiarazione di tassazione, sia poi accertata dall'UT.

E. 4

Come detto, la decisione impugnata dev'essere annullata e gli atti devono essere rinviati all'Ufficio di tassazione per nuove decisioni, relative ai singoli oggetti immobiliari. Nel calcolo dell'utile imponibile, l'autorità di tassazione non potrà tuttavia ammettere in deduzione il valore di stima (ossia il valore venale dei fondi) ritenuto dalla contribuente. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. 1.1. La decisione su reclamo del 27 giugno 2016 è annullata e gli atti sono rinviati all'Ufficio di tassazione, perché adottati nove distinte decisioni di tassazione, per ognuno dei fondi venduti. 1.2. Il ricorso è respinto, nella misura in cui contesta la deduzione del valore di stima ufficiale vigente 20 anni prima. 2. Le spese processuali consistenti: a. nella tassa di giustizia di fr. 500.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 50.– per un totale di fr. 550.– 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.