

# TI\_GERICHTE 80.2016.196 vom 7. Juli 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-07-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2016.196](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2016.196)

FR: TI\_GERICHTE 80.2016.196 du 7 juillet 2016

IT: TI\_GERICHTE 80.2016.196 del 7 luglio 2016

## Regeste

Imposta minima delle persone giuridiche: base di calcolo, valore di stima ufficiale degli immobili, irrilevanza del reddito, inquilino insolvente

## Erwägungen

### E. 1

In quanto presentato anche in materia di IFD il ricorso è irricevibile tenuto conto che la LIFD non conosce il regime dell'imposta minima. Ad ogni modo, il ricorso è irricevibile, in materia di IFD, anche per il fatto che l'imposta sull'utile dovuta è pari a fr. 0.- (cfr. in merito le sentenze del Tribunale federale 2C\_911/2013 e 2C\_912/2013 del 26 agosto 2014, in RDAF 2015 II p. 119 consid. 2.2, con riferimento a: DTF 140 I 114 consid. 2.4.1 p. 119 s.; sentenze del TF 2C\_973/2012 del 4 ottobre 2013 consid. 4.2; 2C\_91/2012 del 17 agosto 2012 consid. 1.3.3, in RF 68/2013 p. 158; v. anche Danon, in: Noël/Aubry Girardin [a cura di], Commentaire romand LIFD, 2ª edizione, Basilea 2017, n. 17 ad art. 67 LIFD; Helbing/Felber, in: Zweifel/Beusch [a cura di], Kommentar DBG, 3ª ed., Basilea 2016, n. 14 ad art. 67 LIFD).

### E. 1.2

In quanto presentato contro la decisione di tassazione su reclamo per l'IC 2013, 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. 500.- per un totale di fr. 1'500.- 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. 146 LIFD; 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 segretari a :

### E. 2.1

Secondo l'art. 88 LT, le società di capitali e le società cooperative devono pagare un'imposta minima sugli immobili situati nel Cantone, quando quest'imposta è superiore all'imposta sull'utile e sul capitale imponibile. L'imposta minima è dell'1 per mille del valore di stima ufficiale all'inizio dell'esercizio commerciale, esclusa ogni deduzione di debiti (art. 90 cpv. 1 LT). Essa è dovuta in sostituzione delle imposte sull'utile e sul capitale (art. 90 cpv. 2 LT).

### E. 2.2

Le imposte minime sono delle imposte reali (oppure oggettive, Objektsteuer) che taluni Cantoni prelevano al posto delle imposte ordinarie, quando l'ammontare di quest'ultime non raggiunge l'importo dell'imposta minima (sentenza TF n. 2P.80/2003 del 12.12.2003)

consid. 2.1.2). L'imposta minima prelevata al posto dell'imposta ordinaria sull'utile e sul capitale delle persone giuridiche è calcolata sulla base di fattori sostitutivi (art. 27 cpv. 2 LAID) quali ad esempio la proprietà immobiliare e la cifra d'affari. Attualmente, la maggior parte dei Cantoni riscuote un'imposta minima sulle entrate lorde e/o sulla proprietà fondiaria (cfr. AFC, L'imposition des personnes morales, Informations fiscales éditées par la Conférence suisse des impôts, Berna, settembre 2016, p. 40 s.). La LAID non prevede delle imposte minime: queste non fanno parte delle imposte che i cantoni devono prelevare in applicazione dell'art. 2 cpv. 1 LAID e che sono oggetto di armonizzazione ( Felber/Duss , in: Zweifel/Beusch [a cura di], Kommentar StHG, 3 a ed., Basilea 2017, n. 9 ad art. 27 LAID; sentenza TF 2P.323/2004 del 2.3.2005 consid. 1.1., RDAF 2005 II p. 300, RF 60/2005 p. 689; sentenza TF 2P.456/1994 del 4.11.1996 consid. 1, StE 1997 A 24.44.4. n. 1). Le imposte minime sono citate all'art. 27 cpv. 2 LAID, ma questa disposizione ne tratta unicamente nella misura in cui queste giocano un ruolo per il calcolo dell'imposta ordinaria, ciò che costituisce l'unico oggetto degli art. 24 e segg. LAID. Del resto, l'obbligo previsto all'art. 27 cpv. 2 LAID, per il caso in cui il Cantone preleva un'imposta minima, di computare quest'ultima sull'imposta ordinaria, non ha alcuna portata propria sul piano dell'armonizzazione; tale disposizione non fa altro che riprendere un'esigenza posta dalla giurisprudenza del Tribunale federale (sentenza TF n. 2C\_272/2009 del 28.10.2009, consid. 2.3 e riferimenti citati).

### **E. 2.3**

Nel Canton Ticino è prevista l'imposta minima sui fondi: è l'art. 88 LT che tratta tale imposta, le cui eccezioni sono previste all'art. 89 LT ed il calcolo all'art. 90 LT ( Felber/Duss , op. cit., n. 9 ad art. 27 LAID). L'imposta minima fondiaria è stata giudicata compatibile con la Costituzione dal Tribunale federale (cfr. p. es. la sentenza non pubblicata n. 2A.653/2006 del 9.11.2006). Secondo l'Alta Corte la riscossione di un'imposta minima è giustificata per due motivi: in primis garantisce una imposizione minima degli immobili situati nel Cantone ( Felber/Duss , op. cit., n. 21 ad art. 27 LAID e riferimenti giurisprudenziali ivi citati). Un secondo motivo, atto a legittimare il prelievo di un'imposta minima, è la rilevazione dell'effettiva redditività di una persona giuridica (sentenza TF 2P.323/2004 del 2.3.2005, consid. 2.2. citata anche in Felber/Duss , op. cit., n. 21 ad art. 27 LAID). In merito a quest'ultimo motivo, il Tribunale federale ha spiegato come esistano motivi oggettivi per riscuotere un'imposta minima fondiaria. Laddove fra gli attivi di una società figurano immobili di particolare rilievo, essa può ottenere crediti in misura superiore alla media grazie a garanzie ipotecarie e quindi può gestire la sua attività facendo capo a poco capitale proprio e utile. La società potrebbe quindi trarre vantaggio dall'aumento dei valori immobiliari e conseguire una crescita costante del proprio patrimonio, senza ottenere corrispondenti guadagni. Per tali ragioni l'imposta minima fondiaria è stata giudicata giustificata ( Felber/Duss , op. cit., n. 21 ad art. 27 LAID).

### **E. 2.4**

Per quanto concerne il calcolo dell'imposta, è stato ritenuto come anche un limite del 2 per mille del valore degli immobili possa essere giustificato ( Felber/Duss , op. cit., n. 23 ad art. 27 LAID).

### **E. 3.1**

Nel caso che qui ci occupa, la società ricorrente, proprietaria di immobili, i quali, per il periodo fiscale sub judice hanno subito un aumento del valore di stima, contesta

l'applicazione dell'imposta minima. Ritiene che, per il periodo fiscale contestato, non poteva disporre liberamente dei suoi immobili, siccome occupati dai precedenti conduttori, nei confronti dei quali è stato avviato e poi decretato il fallimento. RI 1 è dell'avviso che, nella situazione venutasi a trovare nel 2013, ossia nell'impossibilità di disporre dei propri immobili, non possa trovare giustificazione l'applicazione dell'art. 88 LT.

### **E. 3.2**

Si rileva anzitutto come l'immobile di cui al fondo \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ abbia subito, nel corso del 2013 una modifica del suo valore di stima. In particolare, da un precedente valore di stima di fr. 3'748'680.-, ha raggiunto un valore di fr. 15'820'944.-, in ragione dell'edificazione di edifici di tipo industriale/artigianale. La modifica del valore di stima ufficiale, decisa dall'Ufficio cantonale di stima, non è stata impugnata dalla qui ricorrente.

### **E. 3.3**

Ora, come visto, l'imposta minima viene prelevata nel caso in cui questa è superiore all'imposta sull'utile e sul capitale imponibili (art. 88 LT). Trattandosi di un'imposta oggettiva, viene unicamente preso in considerazione – per il calcolo della stessa – il valore di stima ufficiale alla fine dell'esercizio commerciale, esclusa ogni deduzione di debiti (art. 90 cpv. 1 LT). In altri termini, per il calcolo della medesima non viene affatto tenuto conto dell'uso degli immobili da parte del proprietario né del reddito da essi prodotto. Trattandosi di un'imposta reale, fa unicamente stato il valore di stima ufficiale degli immobili, senz'alcun'altra considerazione di sorta. L'imposta minima viene prelevata ogni qualvolta, nel caso di persone giuridiche che hanno nei loro attivi degli immobili, essa è superiore all'imposta sull'utile e sul capitale, come verificatosi nel caso di specie. In effetti, per il periodo fiscale 2013, per quanto riguarda l'utile, si ha una perdita di fr. 347'221.-. Per quanto attiene al capitale imponibile complessivo, lo stesso è stato commisurato in fr. 4'872'643.-. L'imposta sul capitale, in applicazione dell'art. 87 LT, sarebbe stata calcolata applicando l'1,5 per mille al capitale imponibile: l'imposta dovuta sarebbe stata commisurata pertanto in fr. 7'308.-, importo inferiore a quello dell'imposta minima stabilita in conformità all'art. 90 cpv. 1 LT (ossia l'1 per mille di fr. 15'820'944.-).

### **E. 3.4**

Stando così le cose, l'UTPG ha correttamente applicato al caso di specie l'imposta minima, per calcolare le imposte cantonali dovute da RI 1 per il periodo fiscale 2013.

### **E. 4**

In quanto presentato contro la decisione di tassazione su reclamo per l'IFD 2013 il ricorso è irricevibile. In quanto presentato contro la decisione di tassazione su reclamo per l'IC 2013 il ricorso è respinto. La tassa di giustizia e le spese sono poste a carico della ricorrente, soccombente. Per questi motivi, visti per le spese gli art. 144 LIFD e 231 LT dichiara e pronuncia 1. 1.1. In quanto presentato contro la decisione di tassazione su reclamo per l'IFD 2013, il ricorso è irricevibile .