

TI_GERICHTE 80.2016.233 vom 25. August 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-08-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2016.233

FR: TI_GERICHTE 80.2016.233 du 25 août 2016

IT: TI_GERICHTE 80.2016.233 del 25 agosto 2016

Erwägungen

E. 13

anni, 7 mesi e 1 giorno, l'aliquota d'imposta era dell'8% e l'imposta dovuta di fr. 18'060.90. A motivazione della decisione l'UT stabiliva: "Costi di costruzione e di miglioria: - non ammessi in deduzione in quanto trattasi di costi di manutenzione e/o di costi non documentati e/o di costi che non hanno aumentato il valore dell'immobile e/o di costi per il mobilio, tutti costi che non sono deducibili ai fini della tassa sugli utili immobiliari; - i costi notarili sono già esposti alla cifra 230 (esposti in doppio). Costi di acquisto e di vendita: - i costi relativi a cartelle ipotecarie non sono deducibili ai fini della tassa sugli utili immobiliari; - i costi di vendita non sono ammessi in deduzione in quanto gli stessi sono a carico degli acquirenti (vedi atto notarile)". F. Con reclamo 27.6/22.7.2016 RI 1 insorgeva contro la decisione di tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari. Il contribuente lamentava innanzitutto una carente motivazione della decisione impugnata. Per quanto atteneva ai costi di costruzione e di miglioria il reclamante riteneva come l'autorità avesse ommesso di indicare le ragioni del depegnamento di ogni singola voce. In merito ai costi di vendita, l'insorgente precisava che in realtà fossero stati da lui assunti e a comprova di ciò diceva di aver allegato copia del bonifico di fr. 32'540.- (secondo quanto riportato nella versione in italiano nel reclamo; in quella tedesca si rinviava ad una " Investitionsliste " da lui allestita). G. Il 25.8.2016 l'UT emanava una decisione su reclamo con la seguente motivazione: "Costi di costruzione e di miglioria: - _____, CHF 1'680.00; - _____, CHF 449.25, CHF 467.90, CHF 1'358.50, CHF 738.20, CHF 515.00, CHF 839.20, CHF 964.90, CHF 2'124.00, CHF 1'908.50, CHF 1'496.15 e CHF 906.00; - _____, CHF 633.75; - _____, CHF 377.30; - _____, CHF 826.00; - _____, CHF 2'872.90 e CHF 18'743.90; - _____, CHF 127.00; - _____, CHF 1'614.00; - _____, CHF 2'371.25, CHF 654.20, CHF 2'116.10, CHF 1'382.15, CHF 1'069.20, CHF 2'493.70, CHF 1'568.15 e CHF 200.00; - _____, CHF 6'296.95; - _____, CHF 1'911.60 e CHF 858.60; non sono ammessi in deduzione in quanto trattasi di costi di manutenzione, non deducibili ai fini della tassa sugli utili immobiliari (vedi circolare No. 7 della Divisione delle contribuzioni). Le spese di manutenzione sono deducibili nella tassazione ordinaria come spese effettive o avvalendosi di una deduzione forfetaria. Il contribuente che non ha richiesto in deduzione le spese effettive di manutenzione negli anni precedenti non può pretendere la deduzione in ambito della tassa sugli utili immobiliari. I seguenti costi: - _____ CHF 12'000.--; - TV, CHF 7'850.00; non sono ammessi in deduzione in quanto non documentati. La fattura del Comune di _____ di CHF 100.00 non è ammessa in deduzione poiché trattasi di un diniego di licenza edilizia, dunque di un costo che non ha potuto aumentare il valore dell'immobile alienato. Le fatture _____ per un totale di CHF 3'221.85 non sono ammesse in deduzione poiché trattasi di costi per l'acquisto di mobilio, non deducibili ai fini della tassa sugli utili immobiliari. I seguenti costi: - _____ di CHF 539.20 e CHF 529.00 non

sono ammessi in deduzione poiché i giustificativi presentati non riconducono a costi di costruzione o di miglioria, e più precisamente il primo è illeggibile e il secondo è privo di qualsiasi descrizione; - CHF 4'900.00 indicati nell'elenco dei costi con la data 01.01.2003 non sono ammessi in deduzione poiché il giustificativo fornito non è una fattura ufficiale (assenza di ragione sociale, data, ecc.). Costi di acquisto e di vendita: - come nella primaria decisione si ribadisce che i costi di vendita non sono ammessi in deduzione poiché a carico degli acquirenti, secondo atto notarile. Se sono stati comunque pagati dall'alienante, ciò rappresenta una donazione fra le parti essendo padre degli acquirenti. H. Con tempestivo ricorso 26/27.9.2016 RI 1 impugna la decisione su reclamo dell'UT. L'insorgente postula il riconoscimento quali costi di costruzione e di miglioria la fattura della ditta _____ di fr. 12'000.- ed anche i costi TV di fr. 7'850.--limitatamente a fr. 1'973.45. Per quanto di pertinenza dei costi di vendita di fr. 25'592.60 essi sarebbero, secondo la tesi dell'insorgente, da ammettere in quanto sostenuti dall'alienante. In particolare, per riferimento ai costi della ditta _____ gli stessi si riferirebbero ad un pontile costruito nel 2002: la fattura sarebbe irreperibile e la società non esisterebbe più. Tuttavia il pontile è stato costruito ed avrebbe contribuito alla miglioria della proprietà. I costi relativi alla TV sarebbero stati confermati su richiesta il 21.9.2016, poiché le fatture originarie non erano più reperibili. I costi di vendita del mapp. _____ RFD _____ sarebbero stati da lui sostenuti. A seguito di una svista tale obbligo non sarebbe stato verbalizzato nell'istromento notarile: si tratterebbe di un accordo verbale "post rogito" valevole in quanto avrebbe medesimo valore che una scrittura privata tra le parti. In particolare sarebbe arbitrario qualificare come donazione il fatto di aver pagato le spese di vendita dell'immobile. La donazione non corrisponderebbe inoltre all'intenzione delle parti: la volontà era che RI 1 si facesse carico dei costi di vendita e che li deducesse dalle tasse. Il contribuente chiede l'accoglimento del ricorso. Diritto 1. 1.1. L'imposta sugli utili immobiliari ha come oggetto i guadagni ottenuti dal trasferimento di proprietà di immobili o parti di esso, secondo il dettato dell'art. 123 LT. Questo tributo rientra nella categoria delle imposte sul reddito, in particolare è classificato quale imposta speciale poiché colpisce solo una parte del reddito della persona assoggettata: gravando sull'immobile trasferito, per il calcolo di questa imposta non entra in considerazione la complessiva capacità contributiva del contribuente ed il tributo in esame si configura conseguentemente 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, dove quest'ultimo si ottiene sommando il valore di acquisto ed i costi di investimento (art. 128 cpv. 1 LT). Si configura una situazione particolare laddove l'alienante sia stato proprietario dell'immobile per più di venti anni; in tal caso, l' art. 129 cpv. 2 LT illustra che egli può chiedere che il valore di stima vigente venti anni prima del trasferimento di proprietà valga quale valore di investimento fino a tale data. 2. 2.1. Per l'art. 130 LT il valore di acquisto è quello accertato dalla precedente tassazione o, in assenza di questa, il prezzo risultante dai pubblici registri (art. 130 LT). Diversamente dalle leggi di altri cantoni, la legge ticinese non fa riferimento al prezzo di acquisto iscritto a registro fondiario, ma considera tale criterio semplicemente sussidiario, per il caso in cui, cioè, non vi sia un prezzo accertato mediante la precedente tassazione (CDT N. 80.97.00020 del 25 marzo 1997, in RDAT II-1997 n. 11t; inoltre Soldini/Pedroli , op. cit., p. 199). Secondo l'art. 134 cpv. 1 LT, sono invece considerati costi di investimento: Ø i costi di acquisto e di vendita, quali le spese notarili, di iscrizione, di bollo e le provvigioni usuali

debitamente comprovate versate a un mediatore; Ø i costi che hanno aumentato il valore del fondo alienato, quali i costi di costruzione e di miglioria, come pure i contributi di miglioria e le tasse di allacciamento; Ø le indennità versate per la costituzione di servitù o di oneri fondiari a favore del fondo alienato, rispettivamente quelle versate per liberarlo da servitù e oneri fondiari che lo gravavano al momento del precedente acquisto.

2.2. Per quanto attiene, in particolar modo, ai costi di costruzione e di miglioria, la loro computabilità presuppone che essi abbiano aumentato il valore del fondo alienato, cioè che abbiano apportato all'immobile un miglioramento duraturo, di fatto o di diritto. È peraltro irrilevante che la spesa sostenuta abbia condotto di fatto ad un incremento di valore corrispondente: dato il suo carattere di costo finalizzato all'aumento del valore, esso deve essere computato in misura corrispondente all'importo effettivamente pagato (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 258 e dottrina ivi citata). Computabili sono in primo luogo tutti i costi di costruzione, ivi comprese le spese per misurazioni, prestazioni d'opera, canalizzazione, recinzione, realizzazione di un giardino, ecc. Il caso più importante è quello della costruzione su di un fondo non edificato; vengono tuttavia considerati anche tutti i costi per costruzioni realizzate in relazione ad un edificio già esistente (Soldini/Pedroli , op. cit., p. 258 e dottrina e giurisprudenza ivi citate).

2.3. Non possono invece essere fatte valere le spese che sono state dedotte nella determinazione del reddito o dell'utile nell'ambito della tassazione ordinaria (art. 134 cpv. 2 LT). La legge tributaria prevede la deduzione dai proventi della sostanza immobiliare privata delle spese di manutenzione, dei premi di assicurazione e delle spese di amministrazione da parte di terzi (art. 31 cpv. 2 LT). Per costante giurisprudenza sono considerate spese di manutenzione quelle che, senza aumentare il valore dell'immobile, ne preservano lo stato, ne conservano l'uso e ne mantengono la redditività (p. es. RDAT II-1992 p. 207; RDAT II-1993 p. 390). Ai fini della determinazione del reddito imponibile non sono invece deducibili le "spese di acquisto, di fabbricazione o di miglioria di beni patrimoniali" (art. 33 lett. d LT).

3. 3.1. Il contribuente contesta – a livello di costi d'investimento deducibili – il mancato riconoscimento di alcune spese che a suo dire avrebbero aumentato il valore del fondo alienato, nonché i costi di vendita, da lui assunti, contrariamente a quanto stabilito nell'istromento pubblico.

3.2. Costi d'investimento Il ricorrente postula il riconoscimento di fr. 12'000.- quali spese di costruzione e di miglioria relativi all'edificazione di un molo avvenuta nel 2002. Dinanzi a questa Camera presenta una documentazione fotografica ed un disegno planimetrico. Tuttavia non produce alcuna fattura o giustificativo di pagamento, sostenendo come la ditta _____ – che si era occupata di tale opera – non esiste più.

3.3. Giusta l'art. 200 LT, applicabile per analogia alla procedura di tassazione in materia di imposizione degli utili immobiliari (art. 213 LT), il contribuente deve fare tutto il necessario per consentire una tassazione completa ed esatta: deve segnatamente fornire, a domanda dell'autorità di tassazione, informazioni orali e scritte e presentare libri contabili, giustificativi e altri attestati. Secondo il Tribunale federale, il ricorrente che vuole ottenere una deduzione non può accontentarsi di affermare genericamente che ha avuto altre spese, ma deve comprovare tale affermazione: se la legge impone al contribuente di documentare in determinati modi le sue allegazioni, egli non può sottrarsi a questo obbligo. In simili casi l'autorità di tassazione deve invece partire dal principio che i fatti addotti dal contribuente, ma non documentati, non sono presi in considerazione: prescindere da questa esigenza significherebbe infatti non già correggere una presunta inesattezza ma sostituire l'obbligo posto a carico del contribuente di documentare e provare determinati fatti con l'apprezzamento dell'autorità (sentenza del Tribunale federale del 3 dicembre 1990 n. 2A).

344/89, in RDAT II-1991; DTF 107 Ib 218). Va ricordato, a questo proposito, che, secondo un consolidato principio, è il contribuente ad avere l'onere della prova per i fatti che concorrono ad escludere o a ridurre il debito verso l'erario (sentenza del Tribunale federale del

E. 14

dicembre 2006 n. 2A.438/2006 consid. 3.2; DTF 121 II 257 consid. 4c/aa; sentenza 2A.209/2005 del 3 novembre 2005, in: RtiD I-2006 n. 11t, consid. 4.1; Blumenstein/Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, 6 a ed., Zurigo 2002, p. 416, con rinvii). La prova dei costi di investimento spetta pertanto sempre all'alienante. La mancata presentazione della relativa documentazione comporta il rifiuto della deduzione dei costi d'investimento. L'autorità fiscale deve unicamente limitarsi ad avvertire il contribuente che, in tal caso, le circostanze che diminuiscono l'onere, segnatamente i costi d'investimento, non verranno prese in considerazione (Soldini/Pedroli, op. cit., p. 361 e giurisprudenza e dottrina citate).

3.4. Nel caso in disamina, già con lettera 26.2.2016 il fisco aveva chiesto a RI 1 di voler presentare anche “copia delle fatture relative ai costi di costruzione e di miglioria”. Con risposta 14/19.4.2016 il contribuente procedeva a trasmettere la documentazione in suo possesso. In merito alla costruzione del molo ed ai costi TV (satellite e ricevitore) precisava di non essere stato in grado di reperire le relative fatture. Orbene per quanto attiene al molo, la presentazione di una fotografia e di un disegno planimetrico non sono sufficienti – alla luce dell'art. 200 LT – per ammettere in deduzione questo costo. In effetti, in primo luogo questa Camera non è in grado di stabilire – in assenza di un giustificativo corretto (v. anche per esempio l'autorizzazione all'utilizzo del demanio pubblico) – il momento esatto della posa del molo, che avrebbe anche potuto già esistere prima. Anche per quanto attiene al costo del medesimo, risulta pacifico che, con la sola produzione di una fotografia e di un disegno planimetrico non è possibile poter quantificare il costo dell'opera. Come detto, l'onere di provare questo costo e la sua ampiezza compete al contribuente: né in sede di reclamo né in sede ricorsuale RI 1 è stato in misura di documentare questa spesa, sicché in applicazione dell'art. 200 LT non può essere riconosciuta a titolo di costo d'investimento.

3.5. 3.5.1. Il ricorrente chiede che gli vengano riconosciuti fr. 7'850.- per la posa di un ricevitore satellitare della televisione. Dalla lettura degli atti da lui forniti all'Ufficio di tassazione, ed in particolare da una lista allestita dal contribuente, si indica “01.01.2003: TV Sat. Und Empfänger”. Non vi è tuttavia alcuna fattura o giustificativo di pagamento che possa corroborare il costo di fr. 7'850.- Al ricorso egli allega copie di due fatture della ditta “_____” risalenti al 3.8.2010 ed al 18.10.2013 e dei rispettivi importi di fr. 1'684.- e fr. 289.45. Dai documenti trasmessi si evince quanto segue: Fattura 18.10.2013 “Per nostre prestazioni tecniche e d'intervento come da vostri ordini (...). Intervento del 16.07.2013: per collegamento e rimessa in funzione apparecchiature Audio / Video da voi tolte durante lavori di ristrutturazione vedi danno acqua in casa. (...) – TV UNIDINE allacciato e controllo di funzionamento. – SAT Receiver collegato a TV + verifica funzionamento. NAD CD/ Receiver C-715 + Altoparlanti posizionati e ricollegati Test + prova di funzionamento singole funzioni. (...) – SAT Receiver allacciato con TV + verifica ricezione singoli canali (...)” Fattura 3.8.2010 [interventi del 27 e 30.7.2010] “Per fornitura e installazione come da vostri ordini presso vostra proprietà – abitazione sita in via Cantonale in _____ (...) nuovo SAT – Receiver e Accessorio + nuovo NADA CD-Receiver (...). (...) unità Prestazioni Tecniche e d'intervento a Domicilio intervento per constatazione difetto guasto vs. SAT/Receiver + sostituzione con nuova unità HD- Receiver (...). (...) unità Prestazioni

tecniche e d'intervento a Domicilio per allacciamento messa in funzione nuovo NAD + collegamento con HD-Receiver per ricezione programmi Radio da SAT + collaudo finale ”.

3.5.2. Come si evince dal testo delle due fatture, i costi sono relativi a lavori di manutenzione e di sostituzione degli impianti già esistenti a seguito di un asserito danno acqua (cfr. incipit fattura del 18.10.2013). Dalla lettura dell'allegato alla Circolare 7/2010 [valevole anche per il periodo fiscale 2010] relativa alle deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata si può leggere che la sostituzione di impianti TV è considerata in misura integrale quale spesa di manutenzione (cfr. punto 47 dell'Allegato). Orbene, a prescindere dal fatto che non è dato sapere se tali costi in definitiva siano già stati assunti da parte di un'assicurazione (v. danno acqua) in ogni caso non potrebbero essere riconosciuti quali spese di miglioria trattandosi in concreto della sostituzione di impianti già esistenti. Pertanto tali costi non possono essere dedotti quali costi d'investimento. È chiaro che quanto chiesto in deduzione da RI 1 - ossia la posa del ricevitore satellitare - non corrisponde alle fatture da lui presentate in questa sede. Per l'installazione asseritamente avvenuta nel 2003, secondo quanto da lui indicato, non esiste alcun giustificativo, né alcuna fattura valevole. Motivo per cui trova applicazione l'art. 200 LT secondo cui spetta al contribuente provare i fatti che concorrono a ridurre il suo carico fiscale.

3.6. Costi acquisto / vendita

3.6.1. Nel proprio allegato ricorsuale RI 1 postula anche la deduzione dei costi di vendita dell'immobile, sostenendo come, anche se in un primo tempo nell'istromento pubblico veniva indicato che gli stessi sarebbero state assunti dagli acquirenti (in caso i suoi figli), nel concreto li aveva corrisposti lui.

3.6.2. Agli atti vi è il rogito notarile di compravendita del 4.12.2015 dal quale risulta - al punto 13 - come “Le spese del presente atto ed ogni altra relativa sono a carico dei compratori”. Ai sensi dell'art. 9 CC vige una presunzione legale quo alla veridicità dei fatti attestati dagli atti pubblici previsti dal diritto federale. Tale regola opera esclusivamente nel diritto privato (Göksu , in: Breitschmid/Rumo-Jungo [a cura di]: Handkommentar zum Schweizerischen Privatrecht, 2 a ed., Zurigo 2012, n. 1 ad art 9 CC, p. 57, e n. 18 ad art. 8 CC, p. 55). Tuttavia essa può acquisire analogo significato anche al di fuori del diritto privato nell'ambito dell'applicazione di norme di diritto pubblico, ove giustificato dalle circostanze (Wolf , in: Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Berna 2012, Band I, n. 12 ad art. 9 CC, p. 1268 s. e nota 24 a piè di pagina; Lardelli, in: Basler Kommentar Zivilgesetzbuch I, Basilea 2014, n. 5 ad art. 9 CC, p. 143; Mooser in: Commentaire Romand, Code Civil I, Basilea 2010, n. 4 ad art. 9 CC e nota a piè di pagina 7, p. 138). Per rapporto ad imposte sugli utili immobiliari, in determinati casi, è stata ritenuta determinante la forza probatoria dell'atto pubblico (sentenza CDT n. 80.2014.327 del 22 gennaio 2015, consid. 2.3; sentenza TF 2C_817/2014 del 25 agosto 2015, consid. 3.2.4).

3.6.3. Per giustificare che il pagamento dei costi di vendita siano stati da lui assunti, RI 1 produce una copia della parcella notarile, intestata “Egredi Signori _____ c/o RI 1”. Dalla stessa emergeva che il saldo di fr. 25'592.60 era stato corrisposto il 9.12.2015.

3.6.4. Orbene, la copia della parcella notarile non prova ancora che i costi legati alla vendita del mapp. _____ siano stati da lui corrisposti, in assenza di giustificativi quali, per esempio, un estratto di un bonifico bancario, una ricevuta di pagamento. Ora, tenuto conto della forza probatoria dell'atto pubblico, data dall'art. 9 CC e posto come il ricorrente non abbia provato (nonostante incombesse a lui l'onere della prova ex art. 200 LT) di aver corrisposto lui la somma versata a titolo di spese di vendita, la somma richiesta in deduzione non può essere riconosciuta.

3.7. Ne consegue che non possono essere dedotti i costi di investimento richiesti da RI 1 e da lui ritenuti quali costi di costruzione e di vendita.

4. Il ricorso è respinto. La tassa di giustizia e le spese sono poste a carico di RI 1, 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. 800.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi fr. 200.– per un totale di fr. 1000.– 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: La segretaria:

E. 33

lett.dLT).

3.3.

Giusta l'art. 200 LT, applicabile per analogia alla procedura di tassazione in materia di imposizione degli utili immobiliari (art. 213 LT), il contribuente deve fare tutto il necessario per consentire una tassazione completa ed esatta: deve segnatamente fornire, a domanda dell'autorità di tassazione, informazioni orali e scritte e presentare libri contabili, giustificativi e altri attestati.

Secondo il Tribunale federale, il ricorrente che vuole ottenere una deduzione non può accontentarsi di affermare genericamente che ha avuto altre spese, ma deve comprovare tale affermazione: se la legge impone al contribuente di documentare in determinati modi le sue allegazioni, egli non può sottrarsi a questo obbligo.

In simili casi l'autorità di tassazione deve invece partire dal principio che i fatti addotti dal contribuente, ma non documentati, non sono presi in considerazione: prescindere da questa esigenza significherebbe infatti non già correggere una presunta inesattezza ma sostituire l'obbligo posto a carico del contribuente di documentare e provare determinati fatti con l'apprezzamento dell'autorità (sentenza del Tribunale federale del 3 dicembre 1990 n. 2A. 344/89, in R DAT II-1991; DTF 107 Ib 218).

Va ricordato, a questo proposito, che, secondo un consolidato principio, è il contribuente ad avere l'onere della prova per i fatti che concorrono ad escludere o a ridurre il debito verso l'erario (sentenza del Tribunale federale del 14 dicembre 2006 n. 2A.438/2006 consid. 3.2; DTF 121 II 257 consid. 4c/aa; sentenza 2A.209/2005 del 3 novembre 2005, in: RtiD I-2006 n. 11t, consid.4.1; Blumenstein/Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, 6aed., Zurigo 2002, p. 416, con rinvii).

La prova deicostidiinvestimentospetta pertanto sempre all'alienante. La mancata presentazione della relativa documentazione comporta il rifiuto della deduzione dei costi d'investimento. L'autorità fiscale deve unicamente limitarsi ad avvertire il contribuente che, in tal caso, le circostanze che diminuiscono l'onere, segnatamente i costi d'investimento, non verranno prese in considerazione (Soldini/Pedroli, op. cit., p. 361 e giurisprudenza e dottrina citate).

.

- 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.