

TI_GERICHTE 80.2016.35 vom 26. Januar 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-01-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2016.35

FR: TI_GERICHTE 80.2016.35 du 26 janvier 2016

IT: TI_GERICHTE 80.2016.35 del 26 gennaio 2016

Regeste

Imposta sugli utili immobiliari: nullità del contratto, transazione fra le parti dinanzi a un notaio, omologazione dell'accordo, mancata prova della nullità

Erwägungen

E. 3

marzo 2016, l'RS 1 postula la reiezione del gravame, delle cui argomentazioni si dirà, laddove necessario, in seguito. I. Con scritto dell'8 agosto 2016, l'avv. RA 1 ha trasmesso a questa Camera copia di una "transazione giudiziaria" conclusa il 2 agosto 2016 tra RI 1 e _____ dinanzi al notaio grigionese avv. _____. Sostiene che, secondo detto accordo, il contratto di compravendita immobiliare in questione sarebbe "stato dichiarato nullo per errore essenziale". Di conseguenza, andrebbe annullata la tassazione sugli utili immobiliari che qui ci occupa. Con lettera del 9 agosto 2016, la Camera di diritto tributario ha invitato l'avv. RA 1 a produrre le due perizie indicate nella suddetta "transazione giudiziaria", le quali sono state trasmesse, in copia, il 19 ottobre 2016. L. Nel corso dell'udienza tenutasi il 5 dicembre 2017, a _____, dinanzi alla Camera di diritto tributario, alla presenza dell'avv. _____ dell'Ufficio giuridico, di due rappresentanti dell'UT e del ricorrente, quest'ultimo ha informato le parti presenti di aver revocato il mandato all'avv. RA 1 a favore di _____. Al termine dell'audizione, la Camera di diritto tributario ha assegnato all'insorgente un termine di dieci giorni per consultare il suo nuovo rappresentante e per comunicare l'eventuale mantenimento del ricorso, avvertendolo contestualmente che avrebbe deciso ponendo le tasse di giustizia e le spese processuali a suo carico. Con sollecito dell'11 gennaio 2018, la Camera di diritto tributario ha chiesto nuovamente a RI 1 di comunicare, entro dieci giorni, la sua intenzione di mantenere o di ritirare il gravame. Decorso infruttuoso detto termine, avrebbe deciso ponendo la tassa di giustizia e le spese giudiziarie in base alla soccombenza. Il ricorrente non ha dato (nuovamente) seguito all'invito. Diritto 1. 1.1. La Camera di diritto tributario, autorità di ricorso in materia fiscale contro le decisioni degli uffici di tassazione, è competente a pronunciarsi nel merito dei ricorsi a condizione che il gravame sia ricevibile in ordine. Essa deve pertanto esaminare preliminarmente se il ricorso è ricevibile, ovvero tempestivo, sufficientemente motivato, spedito nei termini di legge e presentato da una persona legittimata, ma anche se un'eventuale decisione dell'Ufficio di tassazione, che abbia dichiarato irricevibile il reclamo del contribuente, sia fondata. Infatti, se l'irricevibilità del reclamo è stata pronunciata a torto, gli atti verranno retrocessi all'autorità di tassazione per la decisione di merito, mentre, in caso contrario, la Camera confermerà la decisione di irricevibilità. 1.2. Nel caso in esame, come visto, l'RS 1 ha dichiarato irricevibile il reclamo del contribuente. Questa Corte si limiterà pertanto a verificare se sia legittima la decisione dell'autorità fiscale, che si è rifiutata di entrare nel merito del reclamo interposto dal

contribuente contro la tassazione d'ufficio. 2. 2.1. Per quanto riguarda le disposizioni procedurali che concernono l'imposta sugli utili immobiliari, l'art. 213 LT dispone che, in mancanza di norme particolari siano applicabili per analogia le disposizioni della procedura ordinaria di tassazione (art. 195–208 LT). Per l'art. 214 cpv. 1 LT, l'alienante è tenuto a presentare una dichiarazione di imposta completa e veritiera per la tassazione degli utili immobiliari. Essa indica in particolare il valore dell'alienazione, quello del precedente acquisto e i costi di investimento. L'art. 214 cpv. 3 LT aggiunge che la dichiarazione di imposta deve essere presentata all'autorità di tassazione entro trenta giorni dall'iscrizione a registro fondiario, rispettivamente dalla conclusione del negozio giuridico assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari. In via eccezionale e per fondati motivi il termine di trenta giorni può essere prorogato dall'autorità di tassazione. 2.2. Secondo l'art. 204 cpv. 2 LT, di uguale tenore dell'art. 46 cpv. 3 LAID, l'autorità di tassazione esegue la tassazione d'ufficio, in base a una valutazione coscienziosa, se il contribuente, nonostante diffida, non soddisfa i suoi obblighi procedurali oppure se gli elementi imponibili non possono essere accertati esattamente per mancanza di documenti attendibili, e questo anche qualora tale mancanza non possa essere imputata al contribuente (decisione TF n. 2A.426/2004 del 23 novembre 2004; TF n. 2A.442/2001 del 19 giugno 2002; RDAF 2000 II 41; Zweifel, in: Zweifel/ Athanas [a cura di], Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, Vol. I/2b, 2^a ediz., Basilea 2008, n. 29 e 31 ad art. 130 LIFD, p. 342 ss.; Richner/Frei/Kaufmann, Handkommentar zum DBG, Zurigo 2003, n. 26 ad art. 130 LIFD, p. 972; contra Berger, Voraussetzungen und Anfechtung der Ermessensveranlagung, in: ASA 75 p. 185, p. 197). L'autorità di tassazione può tener conto di coefficienti sperimentali, dell'evoluzione patrimoniale e del tenore di vita del contribuente. L'autorità fiscale deve comunque agire “pflichtgemäss”, ovvero secondo coscienza professionale, conformandosi agli indispensabili criteri di prudenza che devono sempre essere tenuti presenti in procedimenti del genere, principalmente allo scopo di evitare eccessi di discrezionalità (ASA 50 p. 372). Detto altrimenti, il contribuente deve essere imposto, nella misura del possibile, su un reddito valutato il più vicino possibile alla sua capacità contributiva reale (Zweifel, op. cit., n. 46 ad art. 130 LIFD). 2.3. Contro la decisione di tassazione il contribuente può reclamare per scritto all'autorità di tassazione, entro trenta giorni dalla notificazione (art. 206 cpv. 1 LT). Tuttavia, il contribuente può impugnare la tassazione operata d'ufficio soltanto con il motivo che essa è manifestamente inesatta; il reclamo dev'essere motivato e indicare eventuali mezzi di prova (art. 206 cpv. 3 LT). Le norme appena citate esigono che il contribuente apporti la prova della “manifesta inesattezza” della tassazione d'ufficio e richiedono espressamente che il reclamo sia motivato e indichi eventuali mezzi di prova. In tale contesto vi è un'inversione dell'onere della prova: non tocca all'autorità dimostrare la correttezza della propria valutazione, bensì all'interessato provare che la stessa è manifestamente inesatta. Tali requisiti del reclamo rappresentano non meri presupposti sostanziali per la rimozione della tassazione per apprezzamento, bensì prescrizioni di validità del gravame, in mancanza dei quali l'autorità non deve neppure entrare nel merito (sentenza del Tribunale federale del 21 novembre 1997, in: DTF 123 II 552). Secondo il Tribunale federale, il requisito della motivazione del reclamo, contenuto nella disposizione in esame, deve essere considerato quale presupposto di validità, sebbene la legge non lo designi esplicitamente come tale (DTF 81 I 98 consid. 3, 121 I 117 consid. 3a, 122 I 70 consid. 1c). A tale riguardo, il Tribunale federale ha precisato che, siccome la necessità di motivare il reclamo e di indicare mezzi di prova non è prevista per i reclami contro tassazioni ordinarie, l'autorità fiscale dovrebbe indicare, nella decisione di tassazione per

apprezzamento, quanto disposto dall'art. 206 cpv. 3 LT e le conseguenze in caso di inottemperanza. Vi è infatti il rischio che il contribuente non cognito di diritto ometta di motivare in modo sufficiente l'impugnativa, provocandone l'inammissibilità. In mancanza di un'espressa menzione, contenuta nell'indicazione dei rimedi giuridici della tassazione d'ufficio, l'autorità fiscale può comunque rimediare, dopo l'inoltro del reclamo da parte del contribuente, invitando quest'ultimo a emendare il gravame, conformemente ai requisiti dell'art. 206 cpv. 3 LT, con la comminatoria di dichiarare irricevibile l'impugnativa (DTF 123 II 552, consid. 4f). 2.4. In una sentenza che concerneva proprio una tassazione d'ufficio nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari, il Tribunale federale ha ricordato che la prova della manifesta inesattezza può essere portata in due modi: · in primo luogo, il contribuente può produrre i mezzi di prova necessari a sovvertire l'incertezza in merito alla situazione effettiva, consentendo in tal modo il corretto accertamento degli elementi imponibili. In questo caso, la tassazione d'ufficio contestata viene rimpiazzata da una tassazione ordinaria. A tal fine, si richiede tuttavia l'adempimento corretto degli obblighi procedurali precedentemente trascurati ed una completa esposizione dei fatti con il reclamo. Se ciò non si verifica, non si può rimediare nel seguito della procedura né mediante un'audizione personale del contribuente. D'altronde, la prova dell'inesattezza deve essere completa e non può limitarsi a singole posizioni della tassazione d'ufficio; · in secondo luogo, il contribuente può anche provare che la tassazione impugnata è palesemente eccessiva (cfr. la sentenza n. 2C_6/2011 del 16 maggio 2011, consid. 3.1 e giurisprudenza citata).

E. 3.1

Come detto in entrata, il contribuente ha ommesso di trasmettere la dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari, pur essendo stato regolarmente richiamato e diffidato e nonostante gli siano state concesse diverse proroghe. L'RS 1 ha di conseguenza proceduto alla tassazione d'ufficio dell'imposta sugli utili immobiliari, deducendo dal valore di alienazione totale di fr. 4'100'000.–, risultante dall'atto notarile del 18 ottobre 2014 (suddiviso in fr. 1'548'800.– per il mapp. n. _____ RFD di _____, fr. 1'971'200.– per il mapp. n. _____ RFD di _____ e fr. 587'000.– per il mapp. n. _____ RFD di _____), un valore d'investimento di fr. 1'453'000.– (suddiviso in fr. 700'000.– per il mapp. n. _____ RFD di _____, fr. 290'000.– per il mapp. n. _____ RFD di _____ e fr. 463'000.– per il mapp. n. _____ RFD di _____), corrispondente al valore d'acquisto. Con il reclamo del 23 ottobre 2015, l'allora rappresentante di RI 1 ha prodotto una dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari di medesima data riguardante i suindicati fondi, in cui ha indicato un valore di alienazione di fr. 3'931'000.– (anziché di fr. 4'100'000.–), un valore d'investimento deducibile (valore di acquisto) di fr. 1'453'000.– (come indicato dall'RS 1), costi di costruzione e di miglioria di fr. 400'000.– e provvigioni versate di fr. 460'000.–, commisurando un utile imponibile totale in fr. 1'618'000.–. Al gravame ha allegato una documentazione estremamente parziale (copia dell'atto notarile del 18 ottobre 2014, copia di una convenzione del 26 maggio 2015 conclusa tra l'acquirente e il venditore, copia di una "ricevuta" del 18 ottobre 2014 inerente a una provvigione per intermediazione e copia di due estratti bancari).

E. 3.2.1

Per quanto concerne il valore di alienazione quantificato in fr. 3'931'000.–, anziché in fr. 4'100'000.– (come risulta dall'atto di compravendita rogato), l'insorgente ha sostenuto

quanto segue: ... Già nell'atto pubblico di compravendita immobiliare, che si produce, le parti avevano previsto il deposito presso il notaio rogante di un importo di fr. 100'000. – a garanzia dei lavori di ristrutturazione di competenza della parte venditrice.

Successivamente, alla questione concernente le opere di ristrutturazione e i difetti dei beni immobili venduti, si è aggiunta una questione concernente la minore redditività dei beni immobili, ovvero il minor incasso di pigioni per rapporto a quanto garantito dal venditore. La questione concernente i difetti e i lavori di ristrutturazione e i minori incassi di pigione, hanno avuto quale conseguenza una riduzione del prezzo di compravendita. In particolare il venditore ha innanzitutto dovuto restituire, per il tramite del notaio rogante, l'importo di fr. 100'000. – da esso trattenuto. Il giustificativo del rimborso viene prodotto con il presente reclamo. In aggiunta, in base all'accordo stipulato con la parte acquirente, il venditore ha dovuto versare due ulteriori importi di fr. 56'000. – e fr. 13'000. –, come risulta dall'estratto del conto bancario della parte acquirente. Allo stato attuale il prezzo di vendita, per rapporto a quanto indicato nell'atto notarile si è pertanto ridotto di fr. 169'000. – Ha inoltre asserito, stante l'accordo stipulato tra le parti, che il venditore avrebbe dovuto integrare (mese per mese fino al 31 dicembre 2015) il conto affitti, per rapporto a quanto mancante rispetto alle promesse antecedenti la stipulazione del contratto di compravendita, presumendo un'ulteriore contrazione del prezzo di vendita di fr. 80'000.–. Per questo motivo ha richiesto una sospensione della procedura di reclamo fino ad inizio 2016. Da un esame della documentazione prodotta in sede di reclamo (cfr., in particolare, copia atto notarile del 18 ottobre 2014, punto 2., p. 3; copia convenzione del 26 maggio 2015; copia avviso di addebito di fr. 100'000.– del 25 giugno 2015 a favore di _____; copia estratto conto corrente rub. affitti, da cui risulta solamente un versamento di fr. 56'000.– il 7.01.2015 ["VERSAMENTO"] e un versamento di fr. 13'000.– il 3.3.2015 ["AFFITTI"] a favore di _____), non si può ritenere che il suo contenuto sia sufficiente per dimostrare le suindicate argomentazioni. In effetti, l'ordine di pagamento del 25 giugno 2015 di fr. 100'000.– dal conto corrente intestato all'avv. RA 1 con la menzione " _____ " (cfr. copia avviso di addebito del 25 giugno 2015) non comprova in alcun modo che si tratti dell'asserito importo che RI 1, in qualità di venditore, avrebbe dovuto restituire all'acquirente, per il tramite dell'avv. RA 1, e che in tal modo vi sarebbe stata una riduzione del prezzo pattuito nell'atto notarile. Dal rogito risulta invece che fr. 100'000.– "rimangono depositati sul predetto conto (ndr. conto clienti del notaio) a garanzia dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione in atto, per un periodo di 3 (tre anni) da oggi" e che dal prezzo di compravendita il notaio è incaricato (tra l'altro) di "versare la differenza all'alienante, come a separati accordi, e in particolare versare alla scadenza del 3° (terzo) anno CHF 100'000.00 (centomila) di garanzia in caso di buon risultato della ristrutturazione. In caso contrario la somma ritornerà all'acquirente, proporzionalmente alla quota di mancata buona esecuzione" (cfr. copia atto notarile del 18 ottobre 2014, punto 2., allegata al reclamo del 23 ottobre 2015). Del resto non è dato sapere nulla riguardo alle menzionate opere di ristrutturazione, non essendo stato presentato alcun giustificativo in merito. Neppure la convenzione del 25 maggio 2015 può soccorrere la tesi dell'insorgente. La stessa sorte vale per il (non meglio precisato) versamento di fr. 56'000.– avvenuto il 7.01.2015 ("VERSAMENTO") e il (non meglio precisato) versamento di fr. 13'000.– avvenuto il 3.3.2015 ("AFFITTI") a favore dell'acquirente. A ragione dunque l'autorità fiscale ha preso in considerazione un valore di alienazione di fr. 4'100'000.–, come emerge dall'atto notarile del 18 ottobre 2014.

E. 3.2.2

Per quanto attiene invece ai costi di costruzione e di miglioria postulati in deduzione e quantificati in fr. 400'000.–, in sede di reclamo, il ricorrente ha sostenuto di aver eseguito importanti interventi di miglioria (sostituzione del tetto, dell'impianto elettrico e delle canalizzazioni; realizzazione di quattordici bagni e di numerose suddivisioni; posa di due caldaie nuove e delle relative canne fumarie), poiché, a suo dire, gli edifici non erano attrezzati, erano privi di riscaldamento e di acqua potabile. Ha al riguardo, però, solamente richiamato i giustificativi dalle (non meglio specificate) ditte che avrebbero eseguito dette opere e sostenuto che avrebbe prodotto la documentazione in suo possesso in sede di audizione. Senonché, fino ad oggi, non è stato prodotto alcun documento concernente i suindicati lavori (quali lavori sono stati effettivamente eseguiti? chi ha eseguito le opere? a quanto ammontano i presunti costi sostenuti?). In assenza di un dettaglio delle opere eseguite (con la distinzione tra spese di manutenzione e di miglioria), l'autorità fiscale non poteva esaminare la postulata deduzione.

E. 3.2.3

Nemmeno la documentazione prodotta in relazione all'importo di fr. 460'000.– chiesto in deduzione nella dichiarazione d'imposta sugli utili immobiliari del 23 ottobre 2015, a titolo di provvigioni versate, è atta a dimostrare che RI 1 avrebbe effettivamente versato a favore di _____ e _____ detta somma a titolo di provvigione in relazione ai fondi in questione (cfr., al proposito, "ricevuta" del 18 ottobre 2014 e copia di due avvisi di addebito allegati al reclamo del 23 ottobre 2015). L'RS 1, nelle proprie osservazioni del 3 marzo 2016 evidenzia – rettamente – quanto segue: ...In merito alla provvigione, stabilita come da allegato C in fr. 460'000.–, non si riesce a capire come è stata pagata. In effetti, dalla documentazione allegata risultano 2 pagamenti; uno pari ad un importo di fr. 130'000.– mentre l'altro per un importo di fr. 230'000.– che però si riferisce ad un'altra particella Se inoltre valutiamo che la stessa non può essere ritenuta usuale ($\text{fr. } 460'000.- / 4'100'000 = 11.21\%$), le perplessità maturate da quest'autorità sono fondate e ha quindi ritenuto di richiedere i contratti di intermediazione immobiliare, fatture dei mediatori immobiliari e relativi pagamenti.

E. 3.3

Con il proprio reclamo, il contribuente non ha quindi adempiuto i presupposti per contestare la tassazione d'ufficio, non avendo portato la prova della manifesta inesattezza della decisione impugnata. Ciononostante, con scritto del 5 novembre 2015, l'RS 1 ha impartito al reclamante un ulteriore termine scadente il 15 gennaio 2016, per produrre altra documentazione e per ottenere maggiori informazioni a completazione del reclamo, con l'avvertenza che, "qualora la presente richiesta di documentazione dovesse rimanere inevasa o parzialmente inevasa, il reclamo sarebbe stato dichiarato irricevibile con la conferma della tassazione d'ufficio" (cfr., nel dettaglio, lettera del 5 novembre 2015, alla cui lettura si rimanda per brevità). Come visto, entro il termine impartito, il reclamante non ha però dato seguito alla richiesta e di conseguenza, non sono stati ottemperati gli obblighi procedurali. In queste circostanze, la decisione qui impugnata, mediante la quale l'RS 1 ha dichiarato irricevibile il reclamo del contribuente, appare di conseguenza ineccepibile. La decisione di tassazione è pertanto passata in giudicato, senza che alla Camera di diritto tributario sia concesso di entrare nel merito del ricorso.

E. 3.4

Alla luce di quanto sopra esposto, la censura sollevata nel presente ricorso, secondo cui l'RS 1 avrebbe violato il diritto di essere sentito, per insufficiente motivazione della decisione impugnata, per mancato sollecito dell'invio della documentazione di cui alla lettera del 5 novembre 2015 e per mancata convocazione del contribuente in sede di reclamo, è priva di qualsiasi fondamento. Per quanto concerne, in particolare, la censura secondo cui l'autorità fiscale non avrebbe convocato il reclamante, va ricordato che l'articolo 208 cpv. 1 LT (applicabile per analogia per l'imposta sugli utili immobiliari; cfr., al proposito, consid. 2.1 della presente decisione) stabilisce che, nella procedura di reclamo contro una decisione di tassazione ordinaria, l'autorità di tassazione prende la sua decisione fondandosi sui risultati dell'inchiesta e che essa può determinare nuovamente tutti gli elementi imponibili e, sentito il contribuente, modificare la tassazione anche a svantaggio del medesimo. La legge tributaria cantonale non attribuisce dunque al contribuente il diritto di essere convocato e sentito personalmente prima di una decisione su reclamo. Né una simile garanzia discende dall'art. 29 cpv. 2 Cost. fed., poiché secondo il Tribunale federale la garanzia costituzionale del diritto di essere sentito in un procedimento amministrativo non implica il diritto di essere sentito oralmente (DTF 122 I 464 consid. 4c e giurisprudenza citata). Come ha ricordato il Tribunale federale, ciò vale in modo particolare nell'ambito di procedimenti di massa, estesi alla totalità dei cittadini, come le procedure di tassazione per le imposte dirette (cfr. pure l'art. 126 cpv. 2 LIFD secondo cui [solo] l'autorità di tassazione può esigere che siano fornite informazioni anche oralmente; sentenza del 14 dicembre 2006 n. 2A.438/2006 consid. 3.2). Se il reclamante non ha diritto di essere convocato dall'Ufficio di tassazione quando interpone reclamo contro una tassazione ordinaria, non si può certo pretendere che abbia un simile diritto quando impugna una decisione di tassazione d'ufficio, a maggior ragione se ha presentato un reclamo che non adempie neppure le prescrizioni di validità del gravame. La questione non merita dunque ulteriori approfondimenti.

E. 4.1

Come detto in entrata, su richiesta del 9 agosto 2016 di questa Corte, con lettera del 19 ottobre 2016 l'avv. RA 1 ha prodotto copia di una "transazione giudiziaria" conclusa il 2 agosto 2016 tra RI 1 e _____ dinanzi al notaio grigionese avv. _____. Ha al proposito sostenuto che in conformità a detta transazione "il contratto di compravendita immobiliare a fondamento della tassazione sugli utili immobiliari contestata, è stato dichiarato nullo per errore essenziale". A suo dire, andrebbe quindi contestualmente annullata la relativa tassazione sugli utili immobiliari e per questi motivi la decisione qui impugnata deve essere dichiarata nulla. Dalla suddetta transazione risulta in particolare una pattuizione tra le parti secondo la quale è stato annullato l'atto di compravendita immobiliare rogato dal notaio avv. RA 1, avente quale oggetto i mapp. n. _____ e n. _____ del RFD di _____ e il mapp. n. _____ del RFD di _____, poiché in base alla perizia del 26 luglio 2015 allestita dall'arch. _____ il mapp. n. _____ del RFD di _____ è ubicato in zona agricola, e non in zona artigianale/commerciale come invece aveva indicato l'arch. _____ nel referto peritale del 20 luglio 2014 utilizzato ai fini della compravendita. _____ ha quindi avviato un'azione di nullità del contratto di compravendita presso la Pretura di _____ per "recedere unilateralmente per errore essenziale dal contratto di compravendita immobiliare del 18.10.2014". Il 22 agosto 2016, il pretore del distretto di _____, ha stralciato dai ruoli la causa di cui all'incarto _____ nell'ambito della procedura di conciliazione promossa con istanza il 10 giugno 2016 da _____ nei confronti di RI 1 e ha

omologato la "transazione giudiziaria" sottoscritta dalle parti il 2 agosto 2016.

E. 4.2

Sebbene la legge tributaria non lo precisi, si deve ritenere che se un contratto di compravendita è nullo perché illecito o contrario ai buoni costumi (art. 20 CO) o per lesione (art. 21 CO) o per vizi del contratto (art. 23 e seguenti CO) non si possa considerare quale trasferimento imponibile secondo l'art. 124 LT (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, pp. 80-81; cfr. inoltre la giurisprudenza del Tribunale federale in ASA 56 p. 659 consid. 4b e ZBGR 80/1999 p. 100 consid. 2c). Non ha per contro alcun effetto sull'imponibilità della primitiva compravendita la successiva retrocessione dell'immobile al venditore (cfr. p. es. le sentenze del Tribunale federale dell'8 ottobre 1997, n. 2P.262/1995 consid. 2a, e del 12 ottobre 2005, n. 2A.86/2005 consid. 2.2.1).

E. 4.3

Come ha già avuto modo di rilevare per esempio il Tribunale amministrativo del Canton Zurigo, se le parti che hanno stipulato un contratto di compravendita immobiliare raggiungono un accordo transattivo davanti al giudice civile, in merito all'invalidità del contratto, ottenendo in tal modo lo stralcio della causa per acquiescenza, l'autorità fiscale non è vincolata alla decisione del giudice civile in merito alla validità del contratto (sentenza del 16 novembre 1993, n. SR-93/0006, in RB-ZH 1993 n. 28). Anche questa Corte ha già avuto occasione di decidere che, se le parti che hanno stipulato un contratto di compravendita immobiliare raggiungono un accordo transattivo davanti ad un giudice civile, in merito all'invalidità del contratto, l'autorità fiscale deve esigere dal debitore dell'imposta sugli utili immobiliari la prova della nullità del contratto (sentenza CDT n. 80.2009.14 del 21.7.2010, in RtiD I-2011 n. 13t).

E. 4.4

Tornando alla fattispecie in esame, l'arch. _____, nella propria perizia allestita il 26 luglio 2015, che riguarda però unicamente il fondo n. _____ RFD di _____, ha in particolare ritenuto che quest'ultimo si trova in zona agricola del piano regolatore comunale, rilevando in particolare quanto segue: ... Risulta al riguardo utile menzionare come la perizia per stabilire il valore immobiliare dell'immobile, allestita in data 20 luglio 2014 dall'arch. _____, contenga un grave errore quando menziona a pagina 3 che il fondo risulta ubicato in Zona artigianale/commerciale. Come si può vedere dall'estratto del Piano regolatore in vigore si ribadisce che il fondo risulta interamente ubicato e inserito in zona agricola. Visto questo grosso errore si evita quindi di considerare questo rapporto in merito ai suoi contenuti e tutto verrà nuovamente verificato dal sottoscritto per il tramite della necessaria verifica con gli atti ufficiali comunali e cantonali a disposizione. ... Sennonché, in primo luogo va rilevato che il referto peritale allestito il 20 luglio 2014 dall'arch. _____, prodotto, in copia, dall'avv. RA 1 su richiesta di questa Corte con scritto del 19 ottobre 2016, concerne i fondi no. _____, no. _____ e no. _____ RFD del Comune di _____, e non il fondo no. _____ RFD di _____. In secondo luogo, la pagina 3 della predetta perizia, non contiene alcun cenno al fondo no. _____ RFD di _____ (e dunque neppure afferma che lo stesso sarebbe ubicato in zona industriale), bensì vi può leggere che "...Le proprietà oggetto della presente perizia (ndr. i fondi no. _____, _____ e _____ del RFD di

_____) sono situate nel Comune di _____, nella zona "Alla Pobbia" compresa tra l'autostrada ed il fiume Ticino, nella zona industriale del comune. ...". Come zona di piano regolatore è stata indicata la zona "Industriale J", sempre però con riferimento ai fondi no. _____, _____ e _____ del RFD di _____. Da ultimo, mettendo a confronto la documentazione fotografica inserita nel rapporto del 20 luglio 2014 dell'arch. _____ con quella contenuta nel rapporto del 26 luglio 2015 dell'arch. _____, è pacifico che lo stabile di cui al fondo no. _____ RFD di _____ non corrisponde agli edifici di cui ai fondi _____, _____ e _____ del RFD di _____. Ne discende che non può essere condivisa da questa Corte la versione dei fatti contenuta nella "transazione giudiziaria" sottoscritta da RI 1 e _____, peraltro non dinanzi a un giudice, ma dinanzi a un notaio _____ (e non ticinese), secondo cui è stato in particolare annullato il contratto di compravendita del 18 ottobre 2014 avente come oggetto i fondi no. _____ e no. _____ del RFD di _____ e il fondo no. _____ del RFD di _____, e ciò ... in base alla perizia 26.07.2015 dell'arch. _____ è risultato che il mappale no. _____ nel RFD di _____ non si trovava in zona artigianale/commerciale, come invece indicato dall'arch. _____ nel suo referto 20.07.2014 e che è servito da base per la successiva compra-vendita, bensì è interamente ubicato in zona agricola; tale circostanza ha spinto _____ a recedere unilateralmente per errore essenziale dal contratto di compra-vendita immobiliare del 18.10.2014 In queste circostanze, la nullità del contratto di compravendita non è stata dimostrata, non avendo il ricorrente fornito la prova in merito al vizio del contratto ex art. 23 ss. CO che avrebbe, casomai, giustificato la sua nullità unicamente riguardo al fondo no. _____ del RFD di _____ (e non ai fondi no. _____ e no. _____ del RFD di _____ pure oggetto del contratto di compravendita in questione). D'altro canto non va dimenticato che il pretore del distretto di _____ ha omologato la "transazione giudiziaria" del 2 agosto 2016 conclusa tra le parti, senza esaminarne il merito. Per tutte queste ragioni, questa Corte non è vincolata alla decisione con cui il giudice civile ha omologato la transazione. Di conseguenza, la richiesta dell'insorgente di annullare la tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari in virtù della "transazione giudiziaria" del 2 agosto 2016 è manifestamente infondata e rasenta invero la temerarietà.

E. 5

Il ricorso è di conseguenza respinto. Tassa di giustizia e 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. 2'000.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi _____ fr. 100.– per un totale di _____ fr. 2'100.– 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: La segretari a :