

TI_GERICHTE 80.2017.305 vom 29. Mai 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-05-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2017.305

FR: TI_GERICHTE 80.2017.305 du 29 mai 2019

IT: TI_GERICHTE 80.2017.305 del 29 maggio 2019

Regeste

Procedura: prescrizione del diritto di tassare, atto interruttivo, imposta sugli utili immobiliari, dichiarazione debiti fiscali, riconoscimento esplicito del debito fiscale

Erwägungen

E. 27

marzo 2010, la contribuente presentava all'Ufficio di tassazione di Locarno (di seguito UT) le dichiarazioni compilate per l'imposta sugli utili immobiliari relative alle vendite delle PPP _____, _____, _____, _____, _____ fondo base _____ RFD _____. C. Con separate decisioni di tassazione sugli utili immobiliari del 26.4.2016, l'autorità fiscale commisurava come segue l'utile relativo alle transazioni e l'ammontare dell'imposta dovuta: a. PPP _____ fondo base _____ RFD _____ Valore di alienazione _____ fr. 1'440'000.- Valore d'investimento deducibile _____ fr. - 346'000.- Costi di costruzione e di miglioria _____ fr. - 724'823.- Utile imponibile _____ totale _____ fr. 369'177.- Imposta _____ dovuta _____ fr. _____

110'753.10 b. PPP _____ fondo base _____ RFD _____ Valore di alienazione _____ fr. 1'390'000.- Valore d'investimento deducibile _____ fr. - 370'000.- Costi di costruzione e di miglioria _____ fr. - 775'100.- Utile imponibile _____ totale _____ fr. 244'900.- Imposta _____ dovuta _____ fr. 73'470.10 c. PPP _____ fondo base _____ RFD _____ Valore di alienazione _____ fr. 1'440'000.- Valore d'investimento deducibile _____ fr. - 366'000.- Costi di costruzione e di miglioria _____ fr. - 766'271.- Utile imponibile _____ totale _____ fr. 307'729.- Imposta _____ dovuta _____ fr. 92'318.70 d. PPP _____ fondo base _____ RFD _____ Valore di alienazione _____ fr. 1'400'000.- Valore d'investimento deducibile _____ fr. - 362'000.- Costi di costruzione e di miglioria _____ fr. - 758'341.- Utile imponibile _____ totale _____ fr. 279'659.- Imposta _____ dovuta _____ fr. 83'897.70 e. PPP _____ fondo base _____ RFD _____ Valore di alienazione _____ fr. 2'440'000.- Valore d'investimento deducibile _____ fr. - 556'000.- Costi di costruzione e di miglioria _____ fr. - 1'164'746.- Utile imponibile _____ totale _____ fr. 719'254.- Imposta _____ dovuta _____ fr. 215'776.20 D. Il 10.5.2016, con

cinque separati reclami, RI 1, per il tramite dello studio legale _____, _____, impugnava le decisioni di tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari censurando, per ciascuna di esse, l'intervenuta prescrizione del diritto di tassare. In particolare, per la PPP _____ l'iscrizione del trapasso di proprietà era avvenuta il 2.12.2009, per la PPP _____ il 3.7.2009, per la PPP _____ il 23.2.2010, per la PPP _____ il 2.9.2009, per la PPP _____ il 20.10.2008. In applicazione dell'art. 193 cpv. 1 LT (nella versione in vigore sino al 1.1.2017), il termine quinquennale sarebbe intervenuto, per ciascuna delle transazioni, prima del 26.4.2016, data nella quale erano state emanate le decisioni. E. Il 14.3.2017 si teneva presso gli Uffici di tassazione di _____ un'udienza. Quale rappresentante della contribuente si presentava l'avv. _____ (già Studio legale _____, attualmente _____) che confermava integralmente il contenuto dei gravami. F. Il 27.11.2017, con cinque distinte decisioni su reclamo l'autorità fiscale respingeva i gravami della ricorrente con la seguente motivazione: "L'Ufficio di tassazione ritiene che nel caso in esame siano presenti motivi sufficienti per respingere la richiesta di stralcio delle decisioni TUI impuginate. Innanzitutto si rileva che nell'allestimento delle dichiarazioni TUI l'allora rappresentante della contribuente, signor _____ dell'omonimo studio fiduciario di _____, aveva presentato un conteggio nel quale l'utile complessivo veniva quantificato in frs. 1'465'607.- che, tra i costi, considerava una spesa di "Management" di frs. 405'500.-, pari al 5% del totale delle vendite (frs. 8'110'000.-). Questo costo era giustificato dalla giurisprudenza del Tribunale Federale che, per commercianti di immobili domiciliati in altri cantoni, era previsto il diritto di imporre una parte dell'utile conseguito con le vendite immobiliari fatte in altri cantoni. Coerentemente con questa impostazione, questa parte di utile era poi stata dichiarata integralmente nella dichiarazione d'imposta del 2009 presentata dall'allora domicilio della contribuente (cantone _____). Sulla base di una serie di segnalazioni fatte dal Comune di _____, parallelamente a ciò, nel giugno del 2011, iniziò una lunga controversia tra la contribuente, il cantone Ticino ed il canton _____ relativamente al suo domicilio fiscale primario per gli anni 2008 e 2009. Con il 01.01.2010 la contribuente aveva deciso di trasferirsi definitivamente ad _____. Dopo due ricorsi la Camera di diritto tributario (...) il 12.12.2014 respinse un ricorso presentato dalla contribuente e di conseguenza venne presentata una domanda di revisione delle tassazioni emesse dal Canton Nidvaldo. Il 27 ottobre 2015 ci fu un incontro tra l'ufficio di tassazione di _____ (...) e l'amministrazione delle contribuzioni del Canton _____. L'esito dell'incontro fu di un'imposizione in ragione del 50% della contribuente. In un primo riparto intercantonale del 2009 emesso dal Canton _____, l'imposizione dell'utile di "management" succitato venne ripartito in ragione del 50% tra i due cantoni, ma questa soluzione non corrispondeva all'accordo verbale preso in occasione dell'incontro del 27.10.2015. Dopo uno scambio di e-mail, il 29.2.2016 il precedente riparto intercantonale emesso dal Canton _____ venne rettificato e l'utile netto del "Management", attribuito al Canton Ticino. Quindi solo a questo momento l'ufficio di tassazione di Locarno poteva evadere le pratiche delle TUI a carico della contribuente non attribuendo una parte dell'utile al Canton _____. A giudizio dell'ufficio di tassazione di _____, la procedura di accertamento del domicilio fiscale primario, che come visto si intrecciava con l'accertamento delle notifiche di tassazione degli utili immobiliari, rappresenta un sufficiente atto interruttivo del termine di prescrizione previsto dall'art. 193 cpv. 1 LT. A posteriori e agendo con meno professionalità e maggiore malizia, l'Ufficio di tassazione di _____ avrebbe potuto emettere delle decisioni omettendo la deduzione della quota

dell'utile attribuibile al Canton _____ e rinviare il tutto ad una eventuale decisione su reclamo. In aggiunta a ciò occorre ricordare che, ad una ulteriore tutela del termine di prescrizione, il 13.12.2013 ed il 15.12.2014 all'indirizzo della contribuente vennero inviate due lettere di salvaguardia del termine di prescrizione delle tassazioni relativamente agli anni 2008 e 2009 ed il 17 ottobre 2014 venne inviata all'indirizzo dello studio _____ di _____ una ulteriore lettera nella quale si sottolineava il fatto che a seguito della controversia relativa al domicilio fiscale della contribuente, le pratiche TUI del 2008, 2009 e 2010 non potevano essere evase. G. RI 1 si aggrava con tempestivo ricorso del 14/15.12.2017 contro tutte le decisioni emesse dall'autorità fiscale inerenti le vendite delle PPP _____, _____, _____, _____, _____ fondo base _____ RFD _____. Dinanzi alla Camera di diritto tributario invoca nuovamente la prescrizione del diritto di tassare gli utili immobiliari conseguiti con la vendita delle sopraccitate PPP. Innanzitutto contesta di aver ricevuto "qualsiasi lettera o comunicazione scritta o orale riferita alla, o avente per oggetto la, TUI e la prescrizione del relativo diritto di tassare". In seguito, sostiene che l'UT avrebbe potuto inviare una lettera atta ad interrompere chiaramente il termine di prescrizione per quanto riguardava l'imposta sugli utili immobiliari, oppure emanare la decisione di tassazione, giacché non era necessario attendere l'esito della procedura relativa alle imposte dirette. L'insorgente ritiene che l'esistenza di una procedura parallela in materia d'imposte dirette non possa interrompere la prescrizione in materia di imposta sugli utili immobiliari, perché gli atti interruttivi dei termini di prescrizione riguardano solamente le imposte alle quali essi si riferiscono. H. Il 1° febbraio 2018, IPI 1 ha presentato le proprie osservazioni al ricorso chiedendo che lo stesso venga respinto e che la decisione su reclamo venga integralmente confermata. A suo avviso, fintanto che la procedura di accertamento dell'assoggettamento in Ticino era pendente, l'UT non poteva evadere la decisione di tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, la quale tiene conto del domicilio fiscale del contribuente. Il termine di prescrizione – cominciato a decorrere il 27 marzo 2010, ovvero al momento in cui la ricorrente ha riconosciuto il debito presentando le dichiarazioni per l'imposta sugli utili immobiliari – sarebbe stato sospeso durante la procedura relativa all'assoggettamento della ricorrente, cioè dal 5 marzo 2013 al 10 dicembre 2014. Di conseguenza, al momento della decisione di tassazione del 26 aprile 2016, il diritto di tassare non era prescritto. A titolo abbondanziale, osserva che il termine sarebbe comunque stato salvaguardato dallo scritto dell'UT del 17 ottobre 2014, che configura un chiaro atto interruttivo. Rileva inoltre che la tesi secondo cui la ricorrente non avrebbe ricevuto le lettere volte all'interruzione della prescrizione appare poco credibile considerato che non si sono mai riscontrati problemi di notificazione nel periodo dal 2008 al 2014. Contesta infine che gli atti interruttivi della prescrizione possano produrre effetti solo relativamente alle imposte alle quali essi si riferiscono. Diritto 1. 1.1 Secondo l'art. 193 cpv. 1 LT, il diritto di tassare si prescrive in cinque anni dalla fine del periodo fiscale e, per gli utili immobiliari, dalla fine dell'anno in cui è avvenuta l'iscrizione a registro fondiario, rispettivamente la conclusione del negozio giuridico (nella versione in vigore sino 1°.1.2017, cfr. BU 2016, 528). 1.2. Come esposto in narrativa, l'iscrizione a registro fondiario dei trasferimenti di proprietà oggetto del presente gravame è avvenuta nel seguente ordine temporale: il 20.10.2008 la PPP _____ fondo base _____ RFD _____, il 3.7.2009 la PPP _____ fondo base _____, il 2.9.2009 la PPP _____ fondo base _____, il 2.12.2009 la PPP _____ fondo base _____, il 23.2.2010 la PPP _____ fondo base _____. Per tutti i trasferimenti

sopraccitati, le dichiarazioni sono state consegnate all'autorità fiscale il 27.3.2010. L'autorità fiscale ha notificato alla ricorrente le decisioni di tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari in data 26.4.2016. 1.3. È indubbio che le decisioni di tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari siano state notificate alla contribuente oltre i cinque anni dal momento dell'iscrizione dei relativi trapassi a registro fondiario. Per stabilire se nondimeno la loro notificazione sia intervenuta prima che sopraggiungesse la prescrizione del diritto di tassare, si deve ancora verificare l'eventuale interruzione o sospensione del decorso del termine di prescrizione. 2. 2.1 Un nuovo termine di prescrizione decorre con: a) ogni atto ufficiale inteso all'accertamento o alla riscossione del credito fiscale, comunicato al contribuente o al corresponsabile dell'imposta; b) ogni riconoscimento esplicito del debito fiscale da parte del contribuente o del corresponsabile dell'imposta; c) la presentazione di una domanda di condono; d) il promovimento di un'azione penale per sottrazione consumata d'imposta o per delitto fiscale (art. 193 cpv. 4 LT). Con l'interruzione decorre un nuovo termine di prescrizione (Locher, Kommentar DBG, vol. III, Basilea 2015, n. 30 ad art. 120 LIFD). Il diritto di tassare si prescrive, in ogni caso, in quindici anni dalla fine del periodo fiscale (art. 120 cpv. 4 LIFD e art. 193 cpv. 5 LT). 2.2. In primo luogo, un nuovo termine di prescrizione decorre con ogni atto ufficiale inteso all'accertamento o alla riscossione del credito fiscale, comunicato al contribuente o al corresponsabile dell'imposta (art. 193 cpv. 4 lett. a LT). La nozione di atto inteso alla riscossione comprende non solo gli atti di esazione dell'imposta, ma anche tutti gli atti ufficiali intesi all'accertamento della pretesa fiscale che sono portati a conoscenza del contribuente (decisione TF del 26 novembre 1999, RDAF 56/2000 p. 212 = StE 2000 B 92.9 n. 5 = ASA 69 p. 338, consid. 2c, con riferimento a: DTF 112 Ib 88, consid. 2b, p. 9316, 97 I 167, consid. 5, p. 176). Vi rientrano, per esempio, l'invio del formulario per la dichiarazione, la diffida a inoltrare la dichiarazione, l'annuncio di una verifica e le ispezioni dei libri contabili, la notificazione di una tassazione fiscale definitiva o provvisoria, l'invito o la diffida di pagamento (RDAF 56/2000 p. 212 = StE 2000 B 92.9 n. 5 = ASA 69 p. 338, consid. 2c, con riferimento a: Känzig/Behnisch, Die direkte Bundessteuer, 2ª ediz., n. 10 ad art. 128 DIFD). Nella menzionata sentenza del 1999, il Tribunale federale ha stabilito che anche una comunicazione ufficiale con la quale viene unicamente annunciata l'intenzione di procedere ad un'ulteriore tassazione vale come atto di esazione suscettibile di interrompere il corso della prescrizione (RDAF 56/2000 p. 212 = StE 2000 B 92.9 n. 5 = ASA 69 p. 338, consid. 2f). 2.3. In secondo luogo, per l'art. 193 cpv. 4 LT, un nuovo termine di prescrizione decorre con ogni riconoscimento esplicito del debito fiscale da parte del contribuente o del corresponsabile d'imposta. 2.3.1. Il Tribunale federale in una sentenza molto recente (n. 2C_884/2018 del 30.1.2019, in RF 74/2019 p. 314), confrontato con la questione se l'invio della dichiarazione d'imposta da parte del contribuente configuri un atto interruttivo della prescrizione, ha esaminato in maniera articolata il concetto di riconoscimento esplicito del debito fiscale da parte del contribuente. In particolare, l'Alta Corte ha indicato che la differenza concettuale tra gli art. 120 cpv. 3 lett. b LIFD (il cui tenore corrisponde a quello dell'art. 193 cpv. 4 lett. b LT) e 47 LAID, da una parte, e l'art. 135 CO dall'altra, consiste che nel fatto che il riconoscimento della pretesa secondo il diritto contrattuale può essere fatto anche altrimenti che "esplicitamente". Atto interruttivo della prescrizione a norma dell'art. 135 CO è qualsiasi comportamento del debitore che secondo i principi della buona fede possa essere riconosciuto da parte del creditore come conferma del proprio debito. Determinante è il punto di vista del creditore e bisogna tenere in considerazione le circostanze del caso concreto. Siccome nell'ambito delle imposte dirette il riconoscimento

deve essere “esplicito” (“ausdrücklich”), si richiede che non solamente l’ autorità fiscale (quale rappresentante del creditore) ma anche il contribuente sia dell’ avviso che il suo comportamento costituisca un riconoscimento dell’ esistenza e della misura del debito d’ imposta. Il riconoscimento del debito fiscale non deve pertanto avvenire in modo indiretto e involontario (sentenza 2C_884/2018 del 30.1.2019 consid. 2.2.6). La Suprema Corte ha ricordato che, secondo la prassi in vigore prima dell’ entrata in vigore della LIFD, quando ancora non c’ era il requisito del riconoscimento “esplicito”, l’ invio incondizionato della dichiarazione fiscale da parte del contribuente era sufficiente per interrompere la prescrizione. Dopo l’ entrata in vigore del nuovo diritto, ha tuttavia ritenuto che si deve precisare che l’ inoltrato della dichiarazione di tassazione in quanto tale non è sufficiente per essere ritenuto quale valido riconoscimento esplicito della pretesa fiscale. Se per esempio il contribuente o il corresponsabile d’ imposta ritorna il modulo per la dichiarazione d’ imposta senza averlo minimamente riempito, l’ invio in questione non è un atto interruttivo della prescrizione. Non è pertanto l’ atto in sé di inoltrare la dichiarazione d’ imposta a costituire un “esplicito riconoscimento” del debito fiscale, bensì il contenuto della dichiarazione. Una dichiarazione d’ imposta costituisce pertanto un atto interruttivo della prescrizione del diritto di tassare solo se è compilata e inoltrata senza riserve. In questo caso, il contribuente o il corresponsabile dell’ imposta esprime una condotta che, da un lato, deve essere oggettivamente valutata come riconoscimento esplicito del debito d’ imposta conforme alla dichiarazione, il cui importo non è stato ancora determinato e, dall’ altro, non può essere soggettivamente intesa diversamente dall’ autorità di tassazione. (sentenza TF 2C_884/2018 del 30.1.2019, consid. 2.2.6. e 2.2.7.).

2.3.2. La dottrina ritiene che l’ interruzione della prescrizione possa avvenire con qualsiasi forma di riconoscimento del debito fiscale da parte del contribuente oppure del responsabile solidale dell’ imposta. A livello procedurale, ritenuto che l’ onere della prova in merito all’ interruzione della prescrizione incombe all’ autorità, quale atto interruttivo può anche essere sufficiente un verbale che riprende una dichiarazione orale rilasciata dal contribuente oppure un’ e-mail (Beusch , Der Untergang der Steuerforderung, Zurigo 2012, p. 298 – 299 e riferimenti ivi citati).

2.4. Le dichiarazioni di tassazione per l’ imposta sugli utili immobiliari sono state trasmesse all’ autorità fiscale il 27.3.2010. In applicazione della sopraccitata giurisprudenza l’ inoltrato delle stesse è considerato un riconoscimento del debito fiscale da parte della contribuente. Un nuovo primo termine di prescrizione di 5 anni ha iniziato a decorrere da tale data. Si tratta ora di verificare se esistano o meno altri atti interruttivi della prescrizione del diritto di tassare, considerato come le decisioni di tassazione siano state notificate solo il 26.4.2016.

3. 3.1. L’ autorità fiscale è dell’ avviso che la procedura fiscale che ha visto coinvolta la ricorrente in merito alla sua tassazione ordinaria, e meglio una complessa vicenda di assoggettamento illimitato alle imposte sul reddito e sulla sostanza che ha interessato i Cantoni Ticino e Nidvaldo (durata dal 2008 al 2014), ha avuto delle strette interconnessioni con la procedura di tassazione sugli utili immobiliari. In particolare, l’ autorità fiscale ritiene che il riconoscimento, nel calcolo dell’ imposta sugli utili immobiliari, della deduzione di una parte dei costi generali del commerciante professionale d’ immobili nel Canton Ticino, dipendesse dal fatto che fosse accertato il domicilio fiscale della contribuente nel Canton Nidvaldo. Nelle proprie osservazioni al ricorso, l’ Ufficio giuridico ritiene che l’ esito della procedura concernente l’ assoggettamento illimitato della contribuente nel Canton Ticino, fosse determinante per la corretta tassazione degli utili immobiliari. Di parere avverso la contribuente, secondo cui “ (...) eventuali lettere riferite alle procedure relative alle imposte dirette non possono certo interrompere la prescrizione del diritto di tassare in materia TUI ”

(ricorso, p. 3). Si tratta dunque di verificare se, effettivamente, come pretende l'autorità fiscale, nell'ambito della procedura ordinaria di tassazione, vi siano stati degli atti, compiuti dall'autorità fiscale oppure dalla contribuente stessa, che hanno interrotto il decorso del termine di prescrizione del diritto di tassare l'imposta sugli utili immobiliari.

3.2. Dalla disamina degli atti contenuti negli incarti fiscali relativi alla procedura ordinaria di tassazione la Camera ha potuto accertare che la contribuente dichiarava, fra i debiti privati, anche debiti per "imposte". Ci si domanda se queste indicazioni costituiscano un riconoscimento esplicito del debito fiscale legato alle transazioni immobiliari PPP _____, _____, _____, _____ e _____ fondo base _____ RFD _____.

3.3. L'art. 13 cpv. 1 LAID prevede che l'imposta sulla sostanza abbia per oggetto la sostanza netta totale. La definizione della sostanza netta imponibile secondo l'art. 13 LAID s'impone ai Cantoni, che non possono imporre elementi che non rientrano nella stessa (sentenza TF 2C_555/2010 dell'11.3.2011 consid. 2.2.). Il fatto che l'imposta sulla sostanza abbia per oggetto la sostanza netta implica che il contribuente possa dedurre dai propri attivi tutti i debiti comprovati. L'art. 47 cpv. 1 LT prevede in effetti che dalla sostanza siano deducibili i debiti comprovati. Deducibili sono tutti i debiti per i quali il contribuente risulta essere giuridicamente responsabile e che sono effettivi, cioè esistenti al momento determinante (al 31.12.) e non unicamente potenziali. Il presupposto è quindi che alla data di riferimento esista un debito fisso, che il contribuente debba aspettarsi seriamente di dover adempiere, senza che sia necessaria una scadenza (sentenza TF 2C_555/2010 dell'11.3.2011 consid. 2.2.; Dzamko-Locher/Teuscher, in: Zweifel/Beusch [a cura di], Kommentar zum StHG, 3 a ediz., Basilea 2017, n. 15-17 ad art. 13 LAID, p. 444). Siccome il diritto dell'armonizzazione ha adottato la concezione di un'imposta sulla sostanza netta totale, deducibili risultano essere unicamente i debiti fiscali i cui presupposti legali sono già adempiuti nel momento determinante per la definizione della sostanza imponibile. Debiti futuri, per esempio quelli di diritto pubblico, quali pretese fiscali oppure multe, non possono essere dedotti. D'altro canto, debiti fiscali esistenti il giorno determinante possono essere dedotti, anche se la tassazione non si è ancora conclusa con una decisione passata in giudicato oppure se la procedura di tassazione non ha neppure ancora preso inizio, come è frequente nel caso di imposte aperiodiche. Se necessario, si tratta di stimare il presumibile debito fiscale (Dzamko-Locher/Teuscher, op. cit., n. 19 ad art. 13 LAID, p. 445; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz 3 a ediz., Zurigo 2013, n. 10 ad art. 46).

3.4. Nel caso che qui ci occupa, la contribuente, né al momento delle compravendite né all'epoca dell'inoltro delle dichiarazioni, ha proceduto ad un deposito di garanzia. L'obbligo di deposito, previsto all'art. 253 a LT è infatti entrato in vigore unicamente a partire dal 1.1.2014 (BU 2012 475). Secondo tale norma, nei casi di trasferimento di proprietà immobiliare o di negozi giuridici parificabili economicamente a un trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 124, l'alienante deve versare allo Stato una percentuale del valore di alienazione a dipendenza della durata della proprietà del fondo (cfr. art. 253 a cpv. 1 lett. a, b e c). In alternativa, esiste pure la possibilità di prestare una garanzia bancaria irrevocabile a prima richiesta. Il versamento e la garanzia devono essere effettuati entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà (art. 253 a LT cpv. 2). Non esistendo ancora tale norma, la ricorrente aveva senz'altro il diritto di chiedere la deduzione, quali debiti per imposte, degli importi fiscali relativi alle transazioni immobiliari. L'imposta sugli utili immobiliari nasce infatti indiscutibilmente con il trasferimento della proprietà immobiliare (p. es. DTF 122 II 221 consid. 4).

3.5. In particolare nel 2008 (dichiarazione d'imposta datata 24.12.2009 e ricevuta dall'UT il

13.1.2010) indicava i seguenti debiti privati in fr.: · _____ 250'000.- ·
 _____ 250'000.- · _____ 210'000.- ·
 _____ 210'000.- · _____
 470'000.- · Diverse 180'000.- Nel 2009 (dichiarazione d'imposta datata 2.12.2010 e ricevuta
 dall'UT il 7.3.2011 indicava i seguenti debiti privati in fr.: · _____ 470'000.- ·
 _____ 250'000.- · _____ 250'000.- · _____ 420'000.- ·
 Diverse Steuern 380'000.- Nel 2010 (dichiarazione datata 8.2.2012 e consegnata l'8.3.2012)
 indicava i seguenti debiti privati in fr.: · _____ 470'000.- ·
 _____ 420'000.- · _____ 250'000.- ·
 _____ 150'000.- · Imposte 400'000.- Nel 2011
 (dichiarazione datata 5.12.2012 e consegnata l'8.1.2013) indicava i seguenti debiti privati in
 fr.: · _____ 470'000.- · _____ 210'000.- · _____
 210'000.- · _____ 500'000.- ·
 _____ 150'000.- · Imposte 500'000.- Nel 2012
 (dichiarazione datata 23.12.2013 e consegnata il 16.1.2014) indicava i seguenti debiti
 privati in fr.: · _____ 470'000.- · _____ 210'000.- ·
 _____ 500'000.- · _____
 200'000.- · _____ 505'500.- · _____ 5'871'875.- ·
 AVS _____ 150'000.- · Imposte
 600'000.- 3.6. 3.6.1. Al momento dell'inoltro delle dichiarazioni per l'imposta sugli utili
 immobiliari, avvenuto per tutte e cinque le compravendite il 27.3.2010, la ricorrente ha
 stimato come segue l'imposta dovuta: 2008 · PPP _____ fondo base _____
 fr. 97'793.85; 2009 · PPP _____ fondo base _____ fr. 59'209.95
 · PPP _____ fondo base _____ fr. 48'235.-- · PPP _____
 fondo base _____ fr. 87'156.30 2010 · PPP _____ fondo base
 _____ fr. 65'006.-- 3.6.2. Ora, risulta una stretta corrispondenza tra
 l'aumento dei debiti per imposte dichiarato e le vendite immobiliari operate dalla
 contribuente nel periodo compreso tra il 2008 ed il 2012. Nella dichiarazione di tassazione
 per il 2008 la ricorrente faceva valere un debito (con la menzione " Diverse)", di fr.
 180'000.-: per la vendita della PPP _____ fondo base _____,
 avvenuta nel 2008, RI 1 ha dichiarato un'imposta dovuta di fr. 97'793.85. Nel 2009
 notificava un debito descritto come " Diverse Steuern " per fr. 380'000.-: in quel periodo
 fiscale la qui insorgente ha venduto le altre tre unità PPP, quantificando l'imposta sull'utile
 immobiliare in complessivi fr. 194'601.25. Il debito per imposte, rispetto al periodo
 precedente veniva appunto aumentato di circa fr. 200'000.- (passava da fr. 180'000.- a fr.
 380'000.-). Nel 2010, anno in cui veniva venduta la PPP _____ fondo base
 _____, il debito per le imposte aumentava ancora attestandosi a fr.
 400'000.-. Nel 2011 il debito fatto valere per le imposte veniva ancora aumentato alla cifra
 di fr. 500'000.-. Nel 2012, la qui ricorrente dichiarava un debito per imposte di fr. 600'000.-:
 in quel periodo fiscale la stessa aveva effettuato altre 5 operazioni immobiliari (e meglio le
 vendite delle PPP _____, _____, _____, _____, _____, RFD
 _____), quantificando complessivamente l'imposta dovuta in fr.
 131'544.60 (le decisioni relative sono state emesse il 24.3.2016). Da qui l'aumento di
 ulteriori fr. 100'000.- nel debito fiscale fatto valere nel 2012 (lo stesso era infatti aumentato
 da fr. 500'000.- a fr. 600'000.-). 3.6.3. Anche per il periodo fiscale 2013, nella dichiarazione
 d'imposta, la contribuente ha fatto valere un debito per imposte di fr. 600'000.-. Lo stesso
 importo quale debito fiscale è stato fatto valere anche negli anni successivi e meglio il 2014

ed il 2015. In quegli anni la qui ricorrente ha proceduto ad ulteriori transazioni immobiliari: tuttavia, come visto dal 1°.1.2014 è entrato in vigore l'art. 253 a LT e quindi l'obbligo di deposito con la conseguenza che l'alienante è tenuto a versare una percentuale del ricavato della vendita dell'immobile direttamente allo Stato. Questo ad ulteriore prova del fatto che il debito fiscale in parola non può che riferirsi alla vendita delle PPP _____ fondo base _____ RFD _____. Come già ribadito in precedenza, all'epoca delle transazioni non esisteva ancora il deposito di garanzia, motivo per cui il contribuente poteva far valere i debiti fiscali legati a tali operazioni. 3.7. Ora, l'aumento dell'importo fatto valere nei debiti privati per le imposte è strettamente connesso con le imposte da pagare per le compravendite immobiliari sopradescritte. Non si spiegherebbe altrimenti la correlazione con l'aumento del debito fiscale per imposte e l'importo così elevato fatto valere a titolo di debito fiscale. I debiti fiscali per imposte risultano pertanto essere un "riconoscimento esplicito del debito fiscale del contribuente" per le transazioni immobiliari delle PPP _____ fondo base RFD _____. Con l'inoltro delle dichiarazioni fiscali 2009-2012 (avvenuto in data 7.3.2011, 8.3.2012, 8.1.2013 e 16.1.2014), nelle quali RI 1 ha riconosciuto l'esistenza del debito fiscale in parola, la qui ricorrente ha ripetutamente interrotto la prescrizione del diritto di tassare facendo partire dei nuovi termini di 5 anni per emettere le decisioni di tassazione sugli utili immobiliari. 3.8. Abbondanzialmente si rileva pure che la corrispondenza fra il debito fiscale e l'operazione immobiliare legata alla vendita delle PPP _____ fondo base _____ ("_____") è avvalorata anche dal fatto che, fra i debiti privati alla fine del 2012, figura pure il debito di fr. 505'500.- nei confronti _____, per i quali la ricorrente ha versato fr. 7'400.- di interessi passivi (cfr. scheda contabile annessa come giustificativo all'elenco debiti per il 2012 nel quale figura la dicitura "_____"). Nella dichiarazione fiscale 2011, fra i debiti privati figura la menzione "_____": l'insorgente faceva valere di aver versato – in relazione a quella promozione immobiliare - interessi passivi per fr. 12'452.- alla _____. Stessa cosa dicasi per il 2010: gli interessi passivi fatti valere ammontavano a fr. 18'100.-. In tal senso si deve pure sottolineare che nel 2010, ossia quando la promozione immobiliare era stata portata a termine con la vendita di tutte le unità PPP del Condominio _____, la contribuente non indicava più alcun debito di natura commerciale nei debiti privati. 3.9. Ne consegue che, contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente, al momento in cui l'UT di _____ ha notificato le decisioni inerenti le tassazioni dell'imposta sugli utili immobiliari, il 26.4.2016, non era ancora intervenuta la prescrizione del diritto di tassare. 4. 4.1. Tornando alla motivazione proposta dall'autorità di tassazione, va poi riconosciuto che la questione del domicilio della contribuente, che era ed è attiva quale commerciante professionale d'immobili anche al di fuori della sua attività principale, ha avuto certamente un influsso sulla corretta tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari in Ticino. 4.2. L'autorità fiscale ha citato in maniera pertinente una sentenza del Tribunale federale (n. 2C_817/2014 del 25.8.2015 anche in RDAF 2016 II p. 11 e segg.) secondo cui nei rapporti intercantonali, il Cantone in cui è ubicato l'immobile deve ammettere la deduzione di una parte delle spese generali del commerciante professionale d'immobili, che sarà poi imposto nel Cantone di domicilio principale. In regola generale il "forfait del commerciante" è del 5% del valore di alienazione, quando si è trattato di un'alienazione secondo il diritto civile. Il forfait è leggermente ridotto quando invece vi è stata un'alienazione economica. L'obbligo di prendere in considerazione una parte delle spese generali discende direttamente dal diritto della doppia imposizione intercantonale. Tale trasferimento parziale delle spese generali in favore del Cantone di domicilio oppure di

sede, a scapito del Cantone di situazione dell'immobile, è giustificato dal fatto che quest'ultimo ha il diritto di imporre l'utile immobiliare mentre che il primo deve sopportare le spese generali in connessione con l'alienazione. Il trasferimento di una quota forfettaria delle spese generali deve permettere di eliminare lo svantaggio subito da parte del Cantone di domicilio o di sede (sentenza 2C_817/2014 citata, consid. 2.5 e giurisprudenza citata). Per motivi di economia procedurale, il Tribunale federale ha ammesso che tale deduzione possa essere riconosciuta sotto forma di una quota forfettaria, proporzionale al valore di alienazione. Ciò permette al Cantone di situazione dell'immobile di tassare l'utile immobiliare anche se la tassazione ordinaria nel Cantone di domicilio fiscale principale non ha ancora avuto luogo (sentenza 2C_817/2014 citata, consid. 4.3.4).

4.3. Come visto, nel caso in esame, contestato era proprio il domicilio fiscale della contribuente. Come già ricordato, con decisione del 10.12.2014, questa Camera aveva ritenuto la qui ricorrente imponibile nel Canton Ticino già a far tempo dal 2008. A seguito della sentenza e nonostante le conclusioni della Camera, i Cantoni coinvolti, e meglio il Canton Ticino e il Canton _____ si sono accordati comunque per un assoggettamento a metà tra i due Cantoni (soluzione del domicilio alternato). I funzionari dei due Cantoni si sono anche trovati presso l'Ufficio di tassazione di _____: dell'incontro, avvenuto a fine ottobre 2015 è stato informato anche l'allora rappresentante della ricorrente, l'avv. _____, il quale auspicava una soluzione pratica tra i due Cantoni. Ancora con e-mail del 17.11.2015, il Capoufficio dell'UT di _____ si rivolgeva al responsabile del fisco del Canton Nidvaldo in merito alla questione di un reddito da "Erlös Management" (legato alla vendita delle PPP del Condominio _____) di fr. 405'000.-. Tale importo è infine stato attribuito al Canton Ticino (cfr. osservazioni 1° 2.2018 della Divisione delle contribuzioni, pag. 3 e decisioni TUI).

4.4. Nelle tassazioni dell'imposta sugli utili immobiliari qui contestate figura la seguente indicazione (cfr. per esempio decisione del 26.4.2016 relativa alla PPP _____ fondo base _____): "La presente tassazione è emessa accettando i costi di edificazione come richiesto ad eccezione delle spese notarili per la costituzione di cartelle ipotecarie e del "management" poiché nella ripartizione intercantonale è stato attribuito al cantone Ticino. All'autorità cantonale quindi la decisione se accordare tale sgravio e per quale imposta". Ne consegue che l'esito della procedura in merito all'assoggettamento della contribuente per appartenenza personale nel Canton Ticino dal 2008 in poi aveva delle ripercussioni concrete sul calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari conseguiti.

4.5. È senz'altro vero che nulla impediva all'Ufficio di tassazione di notificare alla contribuente le decisioni di tassazione dell'imposta sugli utili immobiliari, nonostante l'incertezza sull'ammissibilità della deduzione forfettaria in discussione. La ricorrente avrebbe in tal caso interposto reclamo, sospendendo il decorso del termine di prescrizione (art. 193 cpv. 2 lett. a LT). Dall'altra parte, non è meno vero che la conclusione della procedura in merito assoggettamento per appartenenza personale ha poi permesso di poter tassare correttamente la ricorrente sia dal profilo delle imposte ordinarie sia da quello delle tassazioni sugli utili immobiliari. La questione se la procedura tesa all'accertamento dell'assoggettamento della contribuente alle imposte nel Canton Ticino possa essere considerata interruttiva della prescrizione del diritto di tassare per la procedura di tassazione sugli utili immobiliari può tuttavia essere lasciata aperta. In effetti, le dichiarazioni d'imposta presentate, con l'indicazione dei debiti fiscali relativi alle imposte sugli utili immobiliari, sono sufficienti a concludere che il decorso del termine di prescrizione sia stato ripetutamente interrotto.

5. 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. 6'000.– b. nelle spese di cancelleria di complessivi
fr. 500.– per un totale di fr. 6'500.– 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. 73 LAID Copia per conoscenza: -
municipio di _____ . per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il
presidente: La segretari a :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.